

## MEMORIA VINCULANTE



# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES SOTO DE LA VEGA (LEÓN)



Ayuntamiento  
SOTO DE LA VEGA

## APROBACIÓN DEFINITIVA



**GAMA Grupo de Alternativas Medioambientales y Territoriales, S.L.**

Febrero 2025

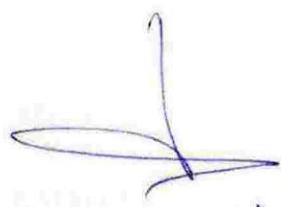


*La presente Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales del término municipal de Soto de la Vega (León) ha sido redactada por el equipo GAMA, S.L., compuesto por los arquitectos Enrique Rodrigo González y Mónica Martínez Sierra, los geógrafos Luis Santos y Ganges, Miguel Ángel Ceballos Ayuso e Ignacio Casado Llorente, el biólogo Pedro María Herrera Calvo, el ingeniero técnico forestal Orlando Parrilla Domínguez y el geólogo Roberto Martínez-Alegria*

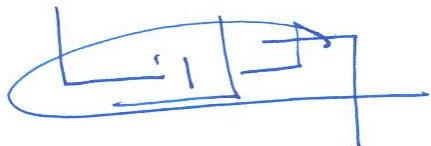
*El Estudio Arqueológico ha sido elaborado por el Gabinete de estudios arqueológicos Strato, S.L*

**En Valladolid, a 25 de febrero de 2025**

**Redactores principales:**



Fdo.: Enrique Rodrigo González  
Arquitecto Urbanista



Fdo.: Luis Santos y Ganges  
Geógrafo, Doctor Urbanista



Fdo.: Miguel Ángel Ceballos Ayuso  
Geógrafo, Técnico Urbanista



Fdo. Mónica Martínez Sierra  
Arquitecta Urbanista





## ÍNDICE

<b><u>TÍTULO I. DIAGNÓSTICO .....</u></b>	<b>7</b>
<b><u>TÍTULO II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....</u></b>	<b>11</b>
<b><u>TÍTULO III. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN .....</u></b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y FINES .....</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO 2. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN.....</b>	<b>17</b>
<b>CAPÍTULO 3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>18</b>
<b>CAPÍTULO 4. CRITERIOS DE GESTIÓN.....</b>	<b>19</b>
<b><u>TÍTULO IV. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL .....</u></b>	<b>21</b>
<b>CAPÍTULO 1. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO.....</b>	<b>21</b>
SECCIÓN 1ª. SUELO URBANO. DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y ACTUACIONES PREVISTAS....	21
SECCIÓN 2ª. SUELO RÚSTICO. DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y PROTECCIONES ADOPTADAS	39
<b>CAPÍTULO 2. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....</b>	<b>42</b>
<b>CAPÍTULO 3. DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES Y PREVISTAS.....</b>	<b>46</b>
<b>CAPÍTULO 4. OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL .....</b>	<b>52</b>
SECCIÓN 1ª. CATÁLOGOS ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO.....	52
SECCIÓN 2ª. PLAN ESPECIAL DE LA ACEQUIA DE LA PRESA DE LA VEGA DE ABAJO.....	52
SECCIÓN 3ª. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA Y MEDIDAS CONTRA EL RUIDO .....	53
<b>CAPÍTULO 5. OTRAS DETERMINACIONES RELEVANTES.....</b>	<b>53</b>
SECCIÓN 1ª. DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO .....	53
SECCIÓN 2ª. ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO .....	54
SECCIÓN 3ª. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 17 DE LA LUCYL.....	58
<b>CAPÍTULO 6. CUADROS DE SUPERFICIES.....</b>	<b>60</b>
<b><u>TÍTULO V. RESUMEN EJECUTIVO .....</u></b>	<b>63</b>
<b><u>TÍTULO VI. RESULTADOS DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA.....</u></b>	<b>69</b>
<b>CAPÍTULO 1. AVANCE .....</b>	<b>69</b>
<b>CAPÍTULO 2. APROBACIÓN INICIAL .....</b>	<b>69</b>



SECCIÓN 1ª. CONSIDERACIÓN DE LOS INFORMES PREVIOS .....	69
SECCIÓN 2ª. CONSIDERACIÓN DE LAS ALEGACIONES.....	84
<b>CAPÍTULO 3. TRÁMITE AMBIENTAL.....</b>	<b>85</b>
<b>TÍTULO VII. CAMBIOS DEL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE.....</b>	<b>89</b>

<b>TÍTULO VIII. SUBSANACIONES DEL DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE.....</b>	<b>97</b>
--	-----------



## ÍNDICE DE TABLAS

<i>Tabla 1. Superficie estimada por clases y categorías de suelo en los núcleos.....</i>	38
<i>Tabla 2. Comparativa de las condiciones para la edificación en el Suelo Urbano .....</i>	59
<i>Tabla 3. Comparativa del aprovechamiento privado en el Suelo Urbano y Urbanizable.....</i>	60
<i>Tabla 4. Superficie estimada por clases y categorías de suelo en el municipio.....</i>	60
<i>Tabla 5. Edificabilidad máxima y número de viviendas posibles en el municipio .....</i>	61

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

<i>Gráfico 1. Escenarios de clasificación del Suelo Urbano en Alcaidón .....</i>	26
<i>Gráfico 2. Escenarios de clasificación del Suelo Urbano en Garaballes .....</i>	27
<i>Gráfico 3. Escenarios de clasificación del Suelo Urbano en Huerga de Garaballes.....</i>	28
<i>Gráfico 4. Escenarios de clasificación del Suelo Urbano en Oteruelo de la Vega .....</i>	29
<i>Gráfico 5. Escenarios de clasificación del Suelo Urbano en Requejo de la Vega .....</i>	30
<i>Gráfico 6. Escenarios de clasificación del Suelo Urbano en Santa Coloma de la Vega.....</i>	31
<i>Gráfico 7. Escenarios de clasificación del Suelo Urbano en Soto de la Vega .....</i>	32
<i>Gráfico 8. Escenarios de clasificación del Suelo Urbano en Vecilla de la Vega .....</i>	33
<i>Gráfico 9. Escenarios de clasificación del Suelo Rústico en Soto de la Vega .....</i>	40
<i>Gráfico 10. Sectores SU-NC od SE1 y SU-NC od SE2. Requejo de la Vega.....</i>	43
<i>Gráfico 11. Sector SU-NC od SE3. Santa Coloma de la Vega .....</i>	44
<i>Gráfico 12. Sector SU-NC od SE4. Santa Coloma de la Vega .....</i>	44
<i>Gráfico 13. Sector SU-NC od SE5. Santa Coloma de la Vega .....</i>	45
<i>Gráfico 14. Sectores SU-NC od SE6 y SU-NC od SE7. Soto de la Vega .....</i>	46
<i>Gráfico 15. Actuación Aislada SU-C AA7. Requejo de la Vega.....</i>	55
<i>Gráfico 16. Actuación Aislada SU-C AA1. Requejo de la Vega.....</i>	55
<i>Gráfico 17. Actuación Aislada SU-C AA2. Requejo de la Vega.....</i>	56
<i>Gráfico 18. Actuación Aislada SU-C AA3. Requejo de la Vega.....</i>	56
<i>Gráfico 19. Actuación Aislada SU-C AA4. Requejo de la Vega.....</i>	57
<i>Gráfico 20. Actuación Aislada SU-C AA5. Requejo de la Vega.....</i>	57
<i>Gráfico 21. Actuación Aislada SU-C AA6. Requejo de la Vega.....</i>	57
<i>Gráfico 22. Actuación Aislada SU-C AA8. Santa Coloma de la Vega.....</i>	58
<i>Gráfico 23. Actuación Aislada SU-C AA9. Santa Coloma de la Vega.....</i>	58
<i>Gráfico 24. Cambios en la clasificación de la Revisión de las NUM de Soto de la Vega .....</i>	64

## ÍNDICE DE ANEJOS

*Anejo 1. Ficha síntesis de los datos de planeamiento*  
*Anejo 2. Informe de sugerencias recibidas en la fase de Avance*

*Sugerencia 1. D. Bonifacio García Fuentes*  
*Sugerencia 2. Dña. Marta Asensio Turienzo*  
*Sugerencia 3. Dña. Florencia Parra Mañanes*  
*Sugerencia 4. Dña. Micaela Santos Fernández*  
*Sugerencia 5. Dña. Micaela Santos Fernández*  
*Sugerencia 6. Dña. Micaela Santos Fernández*  
*Sugerencia 7. D. Benigno Santos del Riego*  
*Sugerencia 8. Dña. Maribel Santos Fernández*  
*Sugerencia 9. Dña. Ana Santos Miguélez*  
*Sugerencia 10. D. Arsenio Manceñido Fernández*  
*Sugerencia 11. D. Arsenio Manceñido Fernández*  
*Sugerencia 12. D. Rafael Cascón Santos*  
*Sugerencia 13. D. Jesús Carro Martínez*  
*Sugerencia 14. D. Isaac Ramos Miguélez*  
*Sugerencia 15. D. Melchor González Santos*  
*Sugerencia 16. D. Melchor González Santos*  
*Sugerencia 17. D. Melchor González Santos*  
*Sugerencia 18. Junta Vecinal de Huerga de Garaballes*  
*Sugerencia 19. Junta Vecinal de Huerga de Garaballes*  
*Sugerencia 20. Junta Vecinal de Huerga de Garaballes*  
*Sugerencia 21. Junta Vecinal de Huerga de Garaballes*  
*Sugerencia 22. Junta Vecinal de Huerga de Garaballes*  
*Sugerencia 23. Junta Vecinal de Huerga de Garaballes*  
*Sugerencia 24. D. Fernando Dos Santos Cordeiro*  
*Sugerencia 25. Dña. Josefa Sevilla Fernández*  
*Sugerencia 26. D. José Manuel Otero García*  
*Sugerencia 27. D. José Luis González González*  
*Sugerencia 28. D. Manuel Huerga López*  
*Sugerencia 29. D. Bernardo González Miguélez*  
*Sugerencia 30. D. Bernardo González Miguélez*  
*Sugerencia 31. D. Gerardo Posado Juárez*  
*Sugerencia 32. D. Domingo Carro Martínez*  
*Sugerencia 33. D. Bernardino del Riego Manceñido*  
*Sugerencia 34. D. José Antonio Santos Fernández*  
*Sugerencia 35. D. Pedro Santos Fernández*  
*Sugerencia 36. D. José Zapatero Miguélez*  
*Sugerencia 37. Embutidos Rodríguez, S.L.U.*  
*Sugerencia 38. D. Francisco Luis Arada Santos*  
*Sugerencia 39. D. Francisco Luis Arada Santos*  
*Sugerencia 40. D. Froilán Fernández Ordóñez*  
*Sugerencia 41. Dña. María Esperanza Arada Santos*  
*Sugerencia 42. Dña. María Ángeles Fraile Martínez*  
*Sugerencia 43. D. Victorino Alonso Sevilla*  
*Sugerencia 44. D. Santiago Martínez Ferrero*



*Anejo 3. Informe de alegaciones recibidas en la fase de aprobación inicial (primera exposición)*

Alegación 1. D. Benigno Santos del Riego  
Alegación 2. Dña. María Ángeles Bota Rodríguez  
Alegación 3. D. Jesús de la Arada  
Alegación 4. D. Leoncio Martínez González  
Alegación 5. D. Adalberto González Cardo  
Alegación 6. D. Fausto Santos Ferrero  
Alegación 7. D. Antonio Rodríguez Santos  
Alegación 8. D. José Zapatero Miguélez  
Alegación 9. Dña. Micaela Josefa Santos  
Alegación 10. D. Pedro Santos Fernández  
Alegación 11. D. Francisco Franganillo Santos  
Alegación 12. Dña. Teodora López Miguélez  
Alegación 13. D. Luis García Martínez  
Alegación 14. Dña. María Rosa Santos Santos  
Alegación 15. Junta Vecinal de Santa Coloma de la Vega  
Alegación 16. D. Eugenio de las Vecillas Fuertes  
Alegación 17. D. Vicente y D. Manuel Soto Zapatero  
Alegación 18. Dña. Lorenza Otero Otero  
Alegación 19. Dña. Teresa González Becares  
Alegación 20. D. Felipe Fraile Martínez  
Alegación 21. D. Domingo Carro Martínez  
Alegación 22. Dña. Isabel Carro Núñez  
Alegación 23. D. Santiago González Ferrero  
Alegación 24. D. Gerardo Posado Juárez  
Alegación 25. Dña. Zulima Martínez Belloso  
Alegación 26. D. Juan Carlos López Álvarez  
Alegación 27. D. Bernardo González Miguélez  
Alegación 28. D. Bernardo González Miguélez  
Alegación 29. D. Benigno Santos del Riego  
Alegación 30. D. José Antonio Botas Cid  
Alegación 31. Dña. Maximina González López  
Alegación 32. D. Manuel Huerga López  
Alegación 33. Dña. María José González Lobato  
Alegación 34. Dña. Dominga Miguélez Ordóñez  
Alegación 35. Dña. Sonia Falagán López  
Alegación 36. Dña. Sonia Falagán López  
Alegación 37. Dña. Ana María García de la Arada  
Alegación 38. D. Santos García de la Arada  
Alegación 39. Dña. Lourdes García de la Arada  
Alegación 40. D. Fernando Marcos del Pozo  
Alegación 41. Dña. María Purificación García Miguélez  
Alegación 42. Embutidos Rodríguez, S.L.U.  
Alegación 43. D. José Antonio Santos Turienzo  
Alegación 44. Dña. Avelina Prada Prieto

*Anejo 4. Informe de alegaciones recibidas en la fase de aprobación inicial (segunda exposición)*

Alegación 45. Dña. María Purificación García Miguélez  
Alegación 46. Embutidos Rodríguez, S.L.U.

*Anejo 5. Informe de alegaciones recibidas en la fase de aprobación definitiva*

Alegación 1. D. Francisco Luis Arada Santos  
Alegación 2. Dña. María Purificación García Miguélez



*Alegación 3. Dña. Silvia Cubría Valdavida  
Alegación 4. Embutidos Rodríguez, S.L.U.*



## TÍTULO I. DIAGNÓSTICO

El medio biofísico y paisaje municipales se caracterizan por la gran homogeneidad de las llanuras aluviales del Páramo Leonés, conocidas por su planitud, en las que los interfluvios de los ríos Duerna, Tuerto y Órbigo sólo destacan media decena de metros sobre unos cauces propensos a desbordamientos que han condicionado los usos del suelo y el poblamiento hasta las regulaciones realizadas el siglo pasado. La ponderación del riesgo de inundación es por ello uno de los principales condicionantes de la ordenación urbanística del municipio.

Otro aspecto hídrico de interés en Soto de la Vega es la importante circulación subterránea asociada a los recubrimientos cuaternarios de las vegas, de fácil extracción por su carácter de acuífero superficial por lo que ha venido siendo usado de manera profusa en el abastecimiento de la población y para riegos agrícolas. Por la abundancia de agua, el terrazgo es casi exclusivamente de regadío, con la excepción de algunos pastizales que jalonan los cursos fluviales municipales.

Las condiciones climáticas regionales imponen fuertes restricciones a la actividad vegetal, vinculadas al prolongado periodo de heladas invernales y a la sequedad de los meses centrales del verano, paliada no obstante por los aportes hídricos de las masas de agua superficiales y subterráneas y la histórica infraestructura de riego desarrollada en torno a las acequias de las presas de la Vega de Abajo y del Reguero Grande, que dan nombre a las dos Comunidades de Regantes del término.

Como consecuencia de la dilatada apropiación humana del territorio, las únicas masas arbóreas reseñables son las tupidas riberas y sotos de los ríos Órbigo, Tuerto, Duerna y de los Peces y del arroyo de Huerga, orladas con extensas choperas de producción forestal en turnos de corta de doce a quince años, cultivadas sobre unas llanuras de inundación de aprovechamiento comunal, hoy titularidad de la media docena de Juntas Vecinales del municipio.

Por ello, en Soto de la Vega se identifican diversos hábitats naturales de interés comunitario más o menos vinculados al agua, entre los que se ha identificado uno que presenta carácter prioritario: Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietea*. Estos hábitats están poblados por distintas comunidades vegetales y animales de interés, que no obstante no han sido recogidas en la Red de Áreas Naturales Protegidas de Castilla y León, lo que refuerza la necesidad de su tutela desde el planeamiento urbanístico.

Los caracteres ecológicos expuestos y avatares históricos como la crisis del viñedo en el siglo XIX o la especialización cerealista en el XX explican que la gran mayoría del término sea objeto de cultivo por una agricultura comercial basada en el cereal (maíz, trigo), la remolacha azucarera, la patata y algunas leguminosas de grano y forrajeras, explotadas en regadío, muy minorado el complemento de la cabaña bovina intensiva, evidenciando la crisis de esta orientación económica.

La plena incorporación de estas actividades a la economía de mercado, manifestada en el incremento del tamaño de las explotaciones y en su sobrada mecanización, ha conllevado una drástica reducción de la mano de obra empleada en la agricultura, que se ha desplazado hacia otros sectores económicos, o ante la insuficiencia de las actividades alternativas ha emigrado en un proceso demográfico que se mantiene atenuado hasta la actualidad.



El éxodo de más de la mitad de la población de partida a mediados del siglo XX, en gran medida durante los años 60 y 70, ha derivado en el severo envejecimiento de la población, su masculinización, crecimientos vegetativos regresivos y saldos migratorios negativos hasta la actualidad. La atonía económica, el envejecimiento y la dinámica demográfica referida permiten prever un estancamiento de la población.

La profunda crisis de las actividades tradicionales, en un contexto de pérdida aguda de activos humanos, se ha traducido en un impulso significativo de actividades como la industria, la construcción y los servicios, éstos vinculados a la proximidad al centro comarcal de La Bañeza y en el primer caso limitada a una única empresa de gran dimensión en el cruce de las carreteras CL-622 y LE-420, dedicada a la elaboración de embutidos y productos cárnicos de porcino, con 280 empleados.

La significativa demanda de vivienda secundaria detectada hasta el momento en el municipio se reparte de forma desigual entre los ocho núcleos que lo componen, concentrándose en los principales, sobre todo en Requejo de la Vega, donde desde la década de 1980 se han construido más de 200 viviendas. La existencia de vacíos interiores y áreas en las tramas urbanas sin completar, además de la cantidad excesiva de Suelo Urbanizable clasificado en las Normas Urbanísticas Municipales en vigor, sin desarrollar en los veinte años transcurridos desde su aprobación, aconsejan la desclasificación de aquellos terrenos que no han tenido ningún tipo de desarrollo o que presenten dificultades para ello, por su distancia y falta de infraestructuras, ajustando la habilitación de suelo a aquel que reúna las condiciones para ser clasificado como urbano. Este ajuste en el Suelo Urbano ha de favorecer las prácticas de reconstrucción y sustitución de los inmuebles de los círculos urbanos, así como la construcción de sus solares para satisfacer las demandas existentes y futuras de nuevas viviendas en Soto de la Vega.

Los núcleos de Soto de la Vega tienen en su origen un carácter concentrado en sus morfologías urbanas, aunque no se puede generalizar, pues cada núcleo presenta sus peculiaridades. Por regla general, en origen la ocupación de las parcelas era baja para poder destinarla también a otros usos. Las edificaciones, en muchos casos, son aisladas o pareadas, aunque en los núcleos más dinámicos las manzanas se han ido colmatando y los usos no residenciales se han expulsado del centro de los círculos. Son elementos comunes al poblamiento del municipio la proximidad a cursos fluviales, situándose en la vega de los ríos y arroyos, o la disposición concentrada a lo largo de las carreteras y los caminos que cruzan los núcleos, junto a la construcción en una y dos plantas con viarios estrechos.

El mantenimiento de la fisonomía tradicional de los núcleos y la optimización del espacio disponible aconsejan primar la rehabilitación y la sustitución sobre la construcción en terrenos ex-novo, teniendo especial cuidado en la integración de las edificaciones con su entorno y en el empleo de los materiales tradicionales de cada núcleo. Tomando en cuenta el ritmo de edificación desde 2001 y la reducción del tamaño de los hogares, así como la persistencia de la demanda de viviendas secundarias, y a pesar de la progresiva reducción de la población empadronada en el municipio, se estima el mantenimiento de una cierta demanda de vivienda nueva, que en base a los factores citados se cuantifica en una quincena de viviendas al año, en un plazo de diez años.

El buen estado general del equipamiento de las viviendas va acompañado con algo de retraso del de los núcleos de población, por el desacoplamiento entre la edificación y la renovación de las infraestructuras de transporte, abastecimiento,



saneamiento, pavimentación, alumbrado público, electricidad y telecomunicaciones de los núcleos y el municipio, por lo que ejecutadas las nuevas instalaciones del ciclo del agua (potabilizadora en Oteruelo, depuradoras de aguas residuales en Soto de la Vega, Requejo de la Vega y Vecilla de la Vega) se requiere la mejora de la pavimentación y la sección de las carreteras locales, algunas infraestructuras hídricas (ampliación de los depósitos de Garaballes y Oteruelo de la Vega, nuevas depuradoras de aguas residuales de Huerga de Garaballes y Santa Colomba de la Vega), el alumbrado público o la cobertura de las redes telemáticas, más allá de alguna dotación como el refuerzo del equipamiento sanitario, asistencial y comercial, que permita mejorar la situación municipal, bastante aceptable por otro lado.

Desde el punto de vista de las necesidades de suelo para usos productivos, también se ha detectado en la última década la construcción de naves (pequeñas y grandes) generalmente colindantes con los núcleos. Una situación particular es la de la fábrica de Embutidos Rodríguez, S.L.U., sujeta a un proceso de expansión de su actividad que se ve dificultado por el carácter rural de su emplazamiento. Tras el incendio de sus instalaciones ocurrido en mayo de 2016, la empresa ha obtenido sendas autorizaciones de uso excepcional en suelo rural para reconstruir su actividad, pero su situación urbanística dificulta la ampliación y la implantación complementaria de otras empresas industriales del mismo grupo o de sus proveedores, que se evalúa como una necesidad apremiante de suelo productivo.

Con posterioridad a la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales previas se ha producido una amplia renovación de la normativa urbanística y sectorial estatal y autonómica, lo que junto a las dificultades para gestionar el excesivo Suelo Urbanizable y las necesidades de completar las tramas urbanas de los núcleos y de habilitar suelo productivo que acompañe al residencial, se convierten en los ejes de la Revisión en curso, simplificando la gestión urbanística y flexibilizando ciertas condiciones de uso y edificación que faciliten la implantación de viviendas y naves.

Finalmente, la preservación del patrimonio cultural del municipio, compuesto por las iglesias y ermitas, los ejemplos de casonas, los elementos de valor etnográfico como molinos o palomares, así como los yacimientos arqueológicos, ligados a la intensa y dilatada ocupación humana del territorio municipal, aconseja una detallada catalogación y una adecuada regulación de los usos.





## TÍTULO II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Soto de la Vega se localiza en la comarca del Páramo Leonés, colindante por el Sur con la localidad de La Bañeza y con la autovía A-6. El municipio cuenta con una población de 1.495 habitantes (a 1 de enero de 2024), en progresivo descenso en los últimos años, repartida entre ocho núcleos de población, considerando como tal a Garaballes. En verano y en los períodos vacacionales esa población aumenta considerablemente, hasta unos 2.700 habitantes, hecho bastante frecuente en los pequeños núcleos leoneses.

La buena accesibilidad y la proximidad al centro comarcal de servicios de La Bañeza ha provocado un crecimiento urbano extensivo y a lo largo de las carreteras en los principales núcleos de población (Requejo de la Vega, Santa Colomba de la Vega, Soto de la Vega y Huerga de Garaballes).

Éste es el principal factor explicativo de que, a pesar de la coyuntura actual de crisis, exista una cierta renovación del parque de viviendas, concentrada en los núcleos mayores, siendo menor en los núcleos pequeños, y de que se hayan construido en torno a 150 edificios residenciales en la última década, todos ellos de tipología unifamiliar, destacando en algunos casos por haberse realizado en parcelas de dimensiones grandes y con una elevada superficie construida. En el parque residencial también se aprecia una tendencia a la rehabilitación o consolidación de viviendas ya existentes, algunas de ellas de más de 50 años, aunque en muchos de estos casos las obras sólo lo sean de mejora o consolidación de las fachadas.

También se ha detectado la construcción de naves (pequeñas y grandes) generalmente colindantes con los núcleos. Son por lo general naves de uso agropecuario, o de almacén, con cierto carácter urbano las más pequeñas, y de aspecto totalmente industrializado, tanto en tamaño como en materiales de acabado, las de mayores dimensiones. Una circunstancia especial en Soto de la Vega es la presencia de una gran industria agroalimentaria, Embutidos Rodríguez, S.L.U., localizada en Suelo Rústico, situación urbanística que está dificultando su despliegue después del grave incendio sufrido en mayo de 2016.

Como antecedente de planeamiento, preceden a este documento de Aprobación Provisional unas Normas Urbanísticas Municipales (NUM) aprobadas por *Acuerdo de 30 de enero de 2003 de la Comisión Territorial de Urbanismo de León* (con seis modificaciones aprobadas definitivamente), que son objeto de revisión y en consecuencia constituyen el punto de partida para el establecimiento de la nueva clasificación de suelo. También se consideran las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de León (NSP), aprobadas definitivamente por *Orden de 3 de abril de 1991, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León*, así como las condiciones directas establecidas en la legislación urbanística actual, tras las últimas modificaciones en los ámbitos estatal y autonómico.

Si bien es cierto que el planeamiento general se hace indispensable en los pequeños municipios de Castilla y León como primera herramienta para habilitar un mínimo de suelo disponible que permita el freno de la despoblación que actualmente afecta al medio rural leonés, en el caso de Soto de la Vega no se han

detectado crecimientos poblacionales que puedan justificar una propuesta que clasifique más suelo apto para los procesos de urbanización. Más bien al contrario, el hecho de que las Normas Urbanísticas Municipales en vigor clasificaran abundante Suelo Urbanizable (especialmente en Requejo de la Vega), que no se ha desarrollado, y los restrictivos criterios de clasificación de la nueva legislación urbanística, hacen necesaria una revisión de los usos del suelo clasificado como Urbano y Urbanizable para establecer una clasificación del suelo acorde a aquélla y controlar la forma de los crecimientos y del paisaje urbano que se forme con el desarrollo de los mismos.

Al tiempo, es necesario proceder a la regularización de algunos bordes objeto de crecimiento urbano informal, así como a la compleción de las redes viarias y de infraestructuras actuales formando mallados de las mismas, para su mejor funcionamiento y optimización. Un exceso en el suelo clasificado como urbano o urbanizable, muy apoyado en las carreteras y caminos existentes y con facilidades para la construcción directa ha promovido la existencia de un viario y unas infraestructuras muy ramificadas, sin conexiones entre los diferentes ramales.

El municipio de Soto de la Vega se organiza como una amplia vega agrícola de regadío surcada por los ríos Órbigo, Tuerto, Duerna y de los Peces y por el arroyo de Huerga, cuyas riberas concentran los principales valores naturales merecedores de conservación. También reviste gran importancia el sistema de acequias de la zona regable del embalse de los Barrios de Luna, a partir del cual se organiza la explotación agrícola, así como el peligro de inundación en el entorno de los núcleos urbanos asociado a los cursos de agua citados, que ha sido precisado por la Confederación Hidrográfica del Duero.

Las anteriores Normas Urbanísticas Municipales delimitaban el Suelo Urbano y Urbanizable de una forma bastante generosa, dotando a los diferentes núcleos de más áreas de crecimiento de las que son capaces de desarrollar; la propiedad tan fragmentada que presentan en algunos casos no era más que otra dificultad añadida para el desarrollo de las mismas. Consecuencia de lo anterior ha sido la construcción sobre los bordes de los caminos existentes o de los nuevos viarios urbanizados sin una continuidad en el conjunto edificado, lo que origina bordes cada vez más difusos, por un lado, y vacíos interiores en las grandes nuevas manzanas generadas por ese proceso de ocupación del suelo. Por otro lado, si bien los núcleos tradicionales albergan un cierto número de solares y viviendas en ruinas cuya edificación y/o rehabilitación resulta prioritaria, la escasa movilidad de la propiedad, habitual en los núcleos pequeños, impide que en la práctica se pueda actuar sobre las parcelas urbanas consolidadas. Aspecto interesante en los núcleos del Páramo Leonés porque permitiría el mantenimiento del conjunto entre el paisaje urbano y su entorno, siendo éste uno de los atractivos de la comarca.

La Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales obedece pues a la necesidad de organizar y regularizar el reciente desarrollo urbano del municipio de Soto de la Vega y encuadrar el futuro, de manera que éste se haga de una forma contenida y ordenada, corrigiendo desajustes en las tramas urbanas, evitando la difuminación de los bordes de los núcleos, favoreciendo la rehabilitación del patrimonio inmobiliario existente y permitiendo la construcción de nuevas viviendas y edificios con usos vinculados a las actividades productiva y turística (incluido el veraneo), canalizando ordenadamente los posibles desarrollos urbanísticos inducidos por la proximidad del centro comarcal de servicios de La Bañeza; y todo ello dentro de una concepción del planeamiento, que tenga en cuenta:



- a) La implantación de los criterios establecidos en la *Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León* (LUCyL) y sus modificaciones, desarrollados por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), aprobado por *Decreto 22/2004, de 29 de enero*.
- b) La prioridad a la rehabilitación urbana, de acuerdo a la legislación estatal y autonómica (*Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo*), estudiando la disponibilidad de suelo residencial en el Suelo Urbano Consolidado y en los vacíos originados por áreas no desarrolladas, y analizando la edad de la edificación y su estado de rehabilitación. Todo ello en aras de poder poner en práctica las nuevas herramientas e instrumentos para la rehabilitación y la regeneración urbanas, delimitando posibles áreas prioritarias para la rehabilitación integral y ámbitos donde sea factible el desarrollo de planes de reforma interior, teniendo en cuenta el papel que deben adquirir tanto los agentes privados como los poderes públicos, y las posibilidades de financiación.
- c) La preocupación de los organismos públicos, y en especial de los Ayuntamientos, en adecuar el planeamiento municipal a su capacidad de gestión y a su cada vez mayor sensibilización ante el posible deterioro del territorio municipal.
- d) La ejecución técnica de un planeamiento más acorde con la realidad de los pequeños municipios, preocupado por las preexistencias, la protección del medio rural, del patrimonio natural y edificado y del paisaje, por el diseño urbano y por la gestión a pequeña escala.
- e) Las características propias de Soto de la Vega, municipio de la provincia de León, la necesaria preservación del patrimonio natural, ecológico, agropecuario, cultural y arquitectónico, así como la implantación de medidas que imposibiliten la aparición de edificaciones ilegales, hace necesario contar con unas Normas Urbanísticas Municipales, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 33.2.b) y el punto 4 de la Disposición Transitoria Primera de la LUCyL.

La redacción de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales se desarrolla bajo la cobertura legal de los artículos 33, 43, 44 y 57 de la LUCyL, y los artículos correspondientes del RUCyL que los desarrollan.

Asimismo, la redacción de la presente Revisión se adecua a lo establecido en el Pliego de Condiciones redactado al efecto por el Ayuntamiento de Soto de la Vega, así como a la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006 sobre normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico (ITPLAN), aprobada por *Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre*.

Ha precedido a la aprobación de estas Normas un Avance de Planeamiento, con el fin de someter al debate de la Corporación y del público las alternativas de ordenación del término municipal y de sus núcleos de población, disponiendo para el mismo una exposición pública, al margen del periodo de información pública preceptivo tras la Aprobación Inicial de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales. Como instrumento de información y participación públicas se han publicado todos los documentos de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales a través de la página Web [www.aytosotodelavega.org](http://www.aytosotodelavega.org), para acompañar las dos exposiciones públicas del documento para Aprobación Inicial.



Tras la aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 17 de marzo de 2022, con fecha 29 de septiembre de 2022 la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de León ha acordado suspender la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega, hasta que se subsanen una serie de deficiencias técnicas observadas.

Considerando que las modificaciones introducidas en cumplimiento del citado acuerdo conllevan una alteración sustancial, al transformar la ordenación general inicialmente elegida, por seguridad jurídica se considera conveniente abrir un nuevo periodo de información pública con una duración de un mes, sin necesidad de repetir la aprobación inicial ni de volver a solicitar los informes previos, con arreglo a lo previsto en el artículo 158.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

No obstante, conforme al artículo 161.3.b) de la norma citada el Ayuntamiento debe subsanar en todo caso las deficiencias observadas y elevar de nuevo el instrumento de planeamiento a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de León para su aprobación definitiva, por lo que los cambios introducidos son obligados, no siendo posible su cuestionamiento por los particulares ni la Corporación municipal, más allá de aquellas subsanaciones insuficientemente determinadas por el acuerdo.



## TÍTULO III. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

### CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y FINES

La Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales clasifica el suelo en Urbano y Rústico (no plantea ninguna superficie de Suelo Urbanizable), y su objetivo es reglamentar las condiciones del aprovechamiento urbanístico, usos e intensidades de cada una de estas clases de suelo.

Por otro lado es necesario dotar al municipio de un instrumento capaz de ordenar y controlar el crecimiento de las tramas urbanas y fijar las condiciones a las que se ha de someter la edificación, al tiempo que se protegen los terrenos rústicos valiosos desde el punto de vista productivo, natural y cultural, para conseguir una actuación planificada y preservar la imagen y tipologías características del Páramo Leonés.

Sobre la base de lo anteriormente expuesto se persiguen los siguientes objetivos en la redacción de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales:

- a) Planificar el control del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de Soto de la Vega, optimizando las infraestructuras existentes, delimitando los ámbitos de desarrollo con vistas a facilitar su viabilidad y estableciendo las medidas necesarias para su correcta conexión con el resto de la trama del Suelo Urbano, compatibilizando dicho crecimiento con la preservación de la vega agrícola de regadío y las riberas fluviales del municipio.
- b) Establecer un control de la localización y el diseño de las naves agropecuarias, necesarias para el desarrollo de las actividades económicas vinculadas al medio rural, pero haciéndolas compatibles con la preservación del paisaje, el uso del territorio y la disposición de los núcleos de población.
- c) Mantener la ubicación en Suelo Rústico de la gran industria agroalimentaria actualmente existente en el municipio, descartada por problemas jurídicos su clasificación como Suelo Urbano y la habilitación de nuevo suelo industrial apropiado para la ampliación y, en su caso, la implantación complementaria de otras empresas industriales del mismo grupo empresarial o de sus proveedores.
- d) Preservar el patrimonio arquitectónico y construido, potenciando y fomentando la restauración y rehabilitación de las viviendas tradicionales frente a su abandono, llegando a la adaptación de las edificaciones existentes que actualmente desentonan del conjunto por el tipo de materiales con que se hicieron, articulando medidas para la incorporación de los objetivos y determinaciones de la legislación en materia de rehabilitación, renovación y regeneración urbana.
- e) Consolidar las tendencias detectadas en el municipio, mejorando y completando las infraestructuras, los servicios y el sistema dotacional, y cualificando los espacios públicos municipales a través de propuestas de actuación en los mismos.
- f) Conservar y proteger el patrimonio natural y los recursos naturales, la vegetación, la flora y fauna, los márgenes y riberas de ríos y arroyos, y el



paisaje del municipio con las protecciones correspondientes mediante las siguientes directrices principales:

- Impidiendo la proliferación de construcciones en Suelo Rústico que planteen problemas para la funcionalidad de las explotaciones agrícolas de regadío vinculadas a la zona regable del embalse de los Barrios de Luna, incluyendo una nueva regulación de la vivienda unifamiliar aislada.
- Protegiendo las vegas de los cauces naturales que atraviesan el municipio (ríos Órbigo, Tuerto, Duerna y de los Peces, arroyo de Huerga), por su valor productivo, ecológico, paisajístico y recreativo, y también para prevenir riesgos naturales como la inundabilidad, de gran relevancia en el término municipal de Soto de la Vega.
- Preservando los recursos hídricos subterráneos de la contaminación, manteniendo y recuperando los puntos de agua asociados a los acuíferos más superficiales (fuentes, manantiales, pozos).
- Cuidando la preservación de la red de riego superficial (canales y acequias) extendida por todo el municipio, fomentando en particular la adecuación de la Acequia de la Presa de la Vega de Abajo como un itinerario conector de las vegas de los ríos Órbigo y Tuerto y los núcleos urbanos que atraviesa.

g) Conservar y proteger los recursos histórico-artísticos, arqueológicos y etnográficos existentes en el municipio. El patrimonio cultural en un sentido amplio debe ser preservado y mejorado.

h) Facilitar la gestión reduciendo las figuras de desarrollo al mínimo en el que garanticen la equidistribución de cargas y beneficios, la obtención de terrenos de cesión por parte municipal y la mínima repercusión de las obras de urbanización sobre el Ayuntamiento, cumpliendo lo establecido en la legislación al respecto de la obligación de costear las obras de urbanización por parte de los particulares.

i) Establecer la ordenación detallada en la mayor parte del Suelo Urbano No Consolidado, para hacer posible su ejecución directa sin necesidad de planeamientos de desarrollo posterior y garantizando su correcta articulación con la trama del Suelo Urbano, facilitando así la gestión municipal de las propuestas residenciales, e incluso atribuyendo a la administración local la iniciativa en algunas de ellas, ante la atonía de los promotores privados.

j) Crear unas Ordenanzas que:

- Regulen la edificación y mantengan el carácter y la tipología de dicha edificación en compatibilidad con la tradicional.
- Fijen con claridad alineaciones y rasantes.
- Clarifiquen y flexibilicen ciertas condiciones de uso y edificación que se han demostrado desadaptadas de la realidad territorial del municipio, facilitando la implantación de viviendas y naves.

k) Elaborar la documentación gráfica en formato digital, utilizando como soporte la cartografía básica oficial disponible en el Centro de Información Territorial de Castilla y León, completándola en aquellos ámbitos necesarios para su correcta actualización.



## CAPÍTULO 2. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN

Según lo contenido en el Capítulo II del Título I de la LUCyL y en su desarrollo reglamentario, la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales puede clasificar el territorio en las siguientes clases de suelo:

- **Suelo Urbano**, aquel que, integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios del núcleo de población, la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales delimita como tal por contar con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico.
- **Suelo Urbanizable**, aquel que, siendo colindante al Suelo Urbano del núcleo de población, la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales delimita como tal por considerar justificada su transformación en Suelo Urbano a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos.
- **Suelo Rústico**, los terrenos que no se clasifiquen como Suelo Urbano o Urbanizable, y al menos los que deban preservarse de la urbanización, entendiendo como tales:
  - a. Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
  - b. Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
  - c. Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
  - d. Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la LUCyL y los que se determinan reglamentariamente.

La presente Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales no clasifica Suelo Urbanizable, por no considerar justificada su previsión a la vista de las necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios del término municipal, que pueden ser satisfechas mediante el Suelo Urbano clasificado.

La delimitación que se propone de las distintas clases de suelo, basada en la información recogida sobre los terrenos que disponen de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica y acceso rodado y los que se encuentran consolidados por usos urbanos característicos del municipio, así como de los recursos naturales y culturales del término, se detalla en los Planos de Ordenación de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales.



## CAPÍTULO 3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Los análisis realizados en la Memoria Informativa y el Diagnóstico Territorial, permiten realizar una propuesta de ordenación general del territorio municipal, centrada por una parte en el Suelo Rústico, que comprende la mayor parte del término, y por otra, sobre el territorio urbanizado de los ocho núcleos de población.

- Respecto al Suelo Rústico.

Los criterios generales de ordenación adoptados van encaminados principalmente a la preservación y protección de los valores del Suelo Rústico, como paso previo para controlar los procesos de colonización del medio rural a través de actividades puntuales que han ido apareciendo o pudieran aparecer y que contribuyen a degradar este medio.

- Respecto al Suelo Urbano Consolidado.

Como lugares donde se ha concentrado la localización de los fenómenos específicamente urbanos se plantean los siguientes criterios generales:

- Consolidar los cascos tradicionales, respetando al máximo sus trazados urbanos de calles y ordenando el crecimiento en los bordes, que dan origen a las manzanas de edificación entre medianerías y a una calidad singular de sus espacios urbanos, mejorando (dónde pueda ser viable) las condiciones de movilidad del viario.
- Conservar en lo posible el aspecto volumétrico, la imagen urbana y la tipología edificatoria de cada núcleo.
- Dotar a los núcleos de Soto de la Vega de una o varias áreas de crecimiento urbano en las que dar cabida a las demandas de suelo detectadas por la propia Corporación Municipal y por el proceso constructivo de los últimos años, ordenando su desarrollo y el nuevo viario, y compatibilizando estos crecimientos con el carácter actual de cada núcleo y con los usos en los bordes de los mismos, respetando al máximo las acequias y demás infraestructuras de regadío, así como las riberas.
- Elaborar una Normativa Urbanística que cumpla con la legislación urbanística en vigor, adaptada a las instrucciones de redacción de planeamiento, con una estructura normativa y documental más clara y que mantenga la mayor parte posible de las determinaciones que establecen las NUM actuales, corrigiendo errores y revisando la regulación de las ordenanzas, las dimensiones de parcela y las tipologías y usos permitidos.
- Favorecer la obtención de suelo dotacional para calles, plazas, parques, jardines y equipamiento de la manera menos onerosa posible para el municipio y en la localización más adecuada en base a la estructura de ocupación de suelo propuesta; completando los viarios existentes, sus encintados y aceras.

- Respecto al Suelo Urbano No Consolidado.

Como terrenos en los que prima regularizar las intervenciones y los usos existentes en los mismos, los criterios son:



- a. Regularizar las situaciones existentes y que posibiliten crecimientos futuros, ordenando esos crecimientos y reservando dicho suelo para tal fin y preservando el resto de los suelos del término municipal de cualquier expectativa de desarrollo urbanístico.
- b. Ejecutar las infraestructuras necesarias para que los terrenos que les conforman alcancen la condición de Suelo Urbano Consolidado, previa redacción y aprobación del planeamiento de desarrollo adecuado.
- c. Favorecer la obtención de suelo dotacional para calles, plazas, parques, jardines y equipamiento de la manera menos onerosa posible para el municipio y en localización más adecuada en base a la estructura de ocupación de suelo propuesta.

La disyuntiva planteada en los pequeños municipios, donde la acción edificatoria privada apenas va acompañada de los compromisos de cesión de suelo y de urbanización simultánea, como deberes inseparables de la promoción, ha de plantearse de forma realista, tanto para favorecer la futura gestión-ejecución del planeamiento, como para obtener los suelos dotacionales antes citados. Este aspecto obliga en la elaboración de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales a ser cautos en la delimitación de sectores u otros ámbitos de desarrollo, de forma que no se vea imposibilitada la actividad edificatoria por una gestión del suelo inviable de partida.

En este sentido, esta Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales, en aplicación de la LUCyL y del proceso de redacción, define claramente la delimitación de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y Actuaciones Aisladas de Normalización, Urbanización y Expropiación en Suelo Urbano Consolidado, que permitan favorecer esta gestión, fundamentalmente a través de la propuesta de actuaciones de ámbito reducido, que afecten al mínimo de propietarios posibles, o a un único propietario en los casos que así pueda ser.

## CAPÍTULO 4. CRITERIOS DE GESTIÓN

Las formas de gestión que propone la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales pueden agruparse en dos grandes conjuntos: para el Suelo Urbano Consolidado, las actuaciones aisladas, de sencilla ejecución; y para el Suelo Urbano No Consolidado, las actuaciones integradas.

El objeto de las **actuaciones aisladas** es completar la urbanización de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado para que alcancen la condición de solar.

Se conciben como instrumento de uso general y simplificado, reconociendo así la realidad de los pequeños municipios. Y aunque lo habitual será sin duda la materialización del aprovechamiento sobre la propia parcela, sin más requisito que la obtención de licencia, es posible también la normalización de fincas, para ajustar linderos sin recurrir al régimen de las actuaciones integradas, o para regularizar el trazado de los viarios. Las normalizaciones de fincas están consideradas en la legislación como actuaciones aisladas, siendo su objetivo adaptar la configuración física de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico; éstas se hacen sobre ámbitos denominados Unidades de Normalización a través de Proyectos de Normalización, que frecuentemente serán acompañados de Proyectos de Urbanización.



Asimismo, se podrá habilitar la ejecución de dotaciones urbanísticas mediante actuaciones aisladas, con los conocidos sistemas de expropiación y contribuciones especiales, regulados en la legislación específica.

En cuanto a las **actuaciones integradas**, tienen por objeto la urbanización de los terrenos de Suelo Urbano No Consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos en la normativa urbanística.

A tal efecto los Sectores, que son los ámbitos de planeamiento, se podrán dividir en ámbitos de gestión denominados Unidades de Actuación, aunque lógicamente Sector y Unidad de Actuación pueden ser coincidentes. En el suelo que la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales clasifica como Suelo Urbano No Consolidado será necesaria la redacción de planeamiento de desarrollo posterior, salvo que la propia Revisión establezca la Ordenación Detallada en algunos o todos estos ámbitos, para facilitar la gestión de las actuaciones integradas.

Como instrumento para la gestión de actuaciones integradas, el Proyecto de Actuación establecerá sus bases técnicas y económicas (reparcelación, obras, plazos, etc.) así como los compromisos que correspondan a los propietarios del suelo y al promotor. La aprobación del Proyecto de Actuación, siempre municipal, requiere el compromiso del promotor para desarrollarlo en determinadas condiciones; y a la vez, convierte a dicho promotor en urbanizador.

En el Suelo Rústico, las formas de gestión de los usos permitidos y autorizables son las previstas en la LUCyL y normativa de desarrollo, en particular la licencia urbanística y la autorización de uso excepcional en suelo rústico. Adicionalmente, la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales incorpora algunas condiciones particulares que inciden en la gestión, como estudios específicos en relación a la protección del dominio público hidráulico superficial y subterráneo, incluidas las zonas inundables.



## TÍTULO IV. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

### CAPÍTULO 1. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

#### **Sección 1ª. SUELO URBANO. DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y ACTUACIONES PREVISTAS**

Dentro del término municipal de Soto de la Vega nos encontramos con siete núcleos de población y un barrio, siendo de diferentes tamaños, pero manteniendo todos una forma más o menos compacta, en torno a un cruce de caminos o a lo largo de un eje principal, al menos originariamente. Es esta forma de implantación diseminada de los núcleos y su morfología compacta la que caracteriza la situación en el Páramo Leonés. Son invariantes en casi todos los núcleos la situación al lado de la carretera, o atravesado por ella y estar bordeado en alguno de sus lados por alguno de los muchos cursos fluviales o canales de riego principales existentes en el municipio. Destaca la capacidad articuladora de las acequias de las presas de la Vega de Abajo y del Reguero Grande de Huerga, respectivamente a Este y Oeste del término, de las que parten una intrincada red de acequias menores.

En particular, la acequia de la Presa de la Vega de Abajo limita o atraviesa de Norte a Sur los núcleos de Oteruelo de la Vega, Vecilla de la Vega, Alcaidón, Soto de la Vega y Requejo de la Vega, hasta su desagüe en el río Tuerto. En Soto de la Vega y Requejo de la Vega, se integra en los cascos urbanos creando zonas verdes que confieren singularidad a ambos núcleos, similar a la que representan el arroyo de Huerga a su paso por Huerga de Garaballes o la acequia que atraviesa Santa Colomba de la Vega. Las acequias menores también influyen en la estructura de los núcleos, cuando han mantenido su trazado en superficie. En cambio, los núcleos aparecen en general distanciados de los ríos Órbigo, Tuerto, Duerna y de los Peces, por el riesgo de inundación que suponen, si bien en las últimas décadas algunas de las nuevas urbanizaciones se han aproximado de modo inconveniente a sus cauces, como en Requejo de la Vega y Santa Colomba de la Vega.

La evolución urbana de los diferentes núcleos también es perceptible en la tipología de las manzanas y de la estructura urbana, siendo esta evolución más notoria en los núcleos más grandes, en los que se ha ido concentrando la población del municipio, en detrimento de los núcleos más pequeños, en los que el crecimiento es escaso. Las edificaciones (por regla general) son entre medianeras en los frentes de las manzanas más importantes, estando menos ocupados los otros frentes de manzanas. Esta imagen se manzana cerrada, con frentes continuos de edificación, y núcleos compactos, se ha visto algo distorsionada en las últimas décadas con la aparición de viviendas de tipología unifamiliar aislada en algunos bordes de los núcleos o a lo largo de los caminos existentes, como prolongación del viario urbano, y también de naves, principalmente a los lados de las carreteras o de los caminos principales.

Soto de la Vega cuenta con una mixtura de usos en sus tramas urbanas, aunque las edificaciones más grandes han estado siempre en los bordes de los núcleos o incluso algo alejados de los mismos, y presenta un caserío con cierto abandono en



algunas zonas y con algunas construcciones en ruinas. Esa mezcla de usos se hace más patente en los crecimientos de borde, en los que se han ido construyendo pequeñas naves de uso agropecuario jalonando los caminos.

En algunos núcleos, como en Requejo de la Vega, se han construido naves de unas dimensiones no tan pequeñas que han distorsionado las principales vistas que se tienen del mismo, aprovechando su situación en un cruce de las carreteras autonómicas CL-622 y LE-420 y la cercanía a La Bañeza.

Las consideraciones generales que se han estimado en la delimitación de Suelo Urbano para Soto de la Vega, son:

- La evolución demográfica del municipio (población empadronada y estacional) y las expectativas de crecimiento de la población y de reducción del tamaño de los hogares.
- El estudio del suelo vacante en los núcleos urbanos y de los edificios en ruinas, así como el análisis de la edad de la edificación, a partir de los datos del Catastro.
- Optimizar al máximo las redes de infraestructuras existentes, de forma que la ampliación de las mismas sea la mínima posible, pero facilitando la unión entre diferentes ramales para ir cerrando mallas y que el funcionamiento de la red viaria y de las redes de infraestructuras sea más equilibrado.
- Tratar de incluir en el perímetro al número máximo de edificaciones, sin perjuicio de excluir del mismo a aquellas que resulten aisladas o aquellas otras compatibles con su existencia en Suelo Rústico. Así, se propone incluir en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional los molinos alejados de la trama urbana pero que han estado habitados a lo largo del tiempo.
- Fomentar la compacidad y continuidad de los crecimientos, no permitiendo los desarrollos dispersos o externos a los núcleos.
- Delimitar como Actuaciones Aisladas de Normalización y/o Urbanización únicamente aquellas áreas en las que la urbanización no está completa y su realización de forma eficaz afecte agrupadamente a diferentes propietarios, o aquellas otras en las que la propia ordenación detallada que se plantea se considere el mecanismo suficiente que equilibre la distribución de beneficios y cargas entre los particulares afectados.
- Delimitar como Sectores las áreas de Suelo Urbano No Consolidado que se incorporan a los núcleos urbanos o aquéllas otras que, interiores a los mismos, se considera necesario reordenar, para lo cual es necesario acudir a sistemas de equidistribución, estableciendo las obligaciones precisas para su desarrollo en las fichas correspondientes.
- Delimitar como Sector Rústico de Entorno Urbano el vacío urbano meridional de Requejo de la Vega, anteriormente clasificado como Suelo Urbanizable, que constituye una bolsa de suelo interior sin apenas posibilidades de acceso, para no comprometer el eventual desarrollo futuro de una parte del núcleo de gran interés residencial por su proximidad a La Bañeza y a las dotaciones públicas de la ribera del río Tuerto.
- Excluir aquellas áreas que planteen problemas para la evacuación de las aguas usadas a la red de alcantarillado.



- Incluir en general parcelas completas, salvo en algunos bordes donde por lo alargado de las fincas se ha limitado la clasificación a un fondo de entre 20 y 25 metros (50 metros en Requejo de la Vega).
- Incluir dentro del perímetro las vías desde las que se accede a los terrenos clasificados.
- Establecer las condiciones adecuadas que favorezcan la rehabilitación de las viviendas y edificaciones tradicionales para favorecer su recuperación y evitar su deterioro.

Los núcleos presentan una variedad de dimensiones, habiendo cuatro de tamaño reducido (Alcaidón, Oteruelo y Vecilla, además del barrio de Garaballes), con una configuración y estructura compactas. Aunque esas estructuras impregnán a los conjuntos urbanos de un cierto aspecto de uniformidad en la totalidad de la trama, esa uniformidad se ha ido difuminando en sus bordes en los núcleos más dinámicos, a la vez que se están especializando los usos.

Esta pérdida de uniformidad y la especialización de los usos tienen su máximo exponente en Requejo de la Vega, núcleo, junto con el Sur de Santa Coloma de la Vega y Soto de la Vega, donde es necesario recomponer las tramas urbanas surgidas por un exceso en la clasificación urbanística en vigor y ajustar las delimitaciones a los criterios establecidos y a la realidad existente.

El crecimiento de los núcleos se ha ido produciendo de una forma natural y con un cierto grado de independencia. En ocasiones los crecimientos no han respetado el planeamiento previo, ubicándose en los bordes de los suelos urbanizados.

Dadas las características ya comentadas, la delimitación del Suelo Urbano busca la inclusión en esta clase de la gran mayoría de los procesos edificatorios residenciales, y de naves, que cuentan con la necesaria conexión a las redes de infraestructuras municipales, lo que trae consigo la inclusión, en determinados casos, de parcelas vacantes o edificios en ruina que han ido quedando en los ámbitos intersticiales de los “racimos” de edificación existentes.

### a) Escenarios de clasificación del suelo

La propuesta de clasificación en la fase de Avance partía del estudio de varios escenarios de crecimiento, para plantear qué suelos podrían entrar a formar parte de los procesos urbanizadores y de qué forma podrían integrarse en los mismos. Los distintos escenarios analizados partían de la disyuntiva entre seguir planteando desarrollos desproporcionados (delimitando todos aquellos suelos que pudieran participar de los procesos de urbanización) o plantear crecimientos más limitados y ajustados a la coyuntura del momento.

Para la propuesta de los diferentes escenarios se tuvo en cuenta la situación de Soto de la Vega y la existencia de ocho núcleos de población (considerando como tal a Garaballes), con sus características particulares. También se partió de la clasificación de suelo establecida en las anteriores Normas Urbanísticas Municipales y de su adaptación a la nueva legislación urbanística (LUCyL y RUCyL), especialmente en los criterios de clasificación que determina para cada clase y categoría de suelo, y las condiciones establecidas para cada una de ellas.

Partiendo de estas limitaciones e intenciones se analizaron varias opciones para establecer una delimitación de las diferentes clases de suelo y se plantearon dos escenarios posibles para cada núcleo: el primero en el que se clasificaba como



urbano el suelo que ya lo era en las Normas Urbanísticas Municipales anteriores; y un segundo escenario en el que se delimitaban como suelos urbanizados o con posibilidad de ser urbanizados, sólo aquellos suelos que, de una forma u otra, reúnen las condiciones para ser clasificados como suelos urbanos de una forma más estricta, clasificando como Suelo Rústico en sus diversas categorías aquellos terrenos clasificados como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable en las anteriores Normas Urbanísticas Municipales y que no reúnen tales condiciones.

### **Escenario 1 del Avance**

Era la opción que planteaba mantener la clasificación establecida en las Normas Urbanísticas Municipales anteriores, adaptándola a la legislación urbanística actual. Esto suponía mantener como Suelo Urbano Consolidado sólo el que reunía las condiciones establecidas para dicha clase de suelo en la LUCyL y el RUCyL.

Este escenario se ha mantenido por estar previamente en vigor, pero de llevarse a efecto habría conllevado revisar los suelos anteriormente clasificados como Suelo Urbano Consolidado que no se han desarrollado y que no reúnan las condiciones establecidas para dicha clase de suelo, que por no poder gestionarse mediante actuaciones aisladas para su desarrollo deberían reclasificarse como Unidades de Normalización en Suelo Urbano Consolidado, o como Sectores de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable, según su grado de urbanización.

Si bien es cierto que la forma de crecimiento lineal, a lo largo de caminos existentes, y la urbanización de esos caminos a medida que las edificaciones se han ido construyendo hace que sean muy pocas las parcelas que no tienen adquirida la condición de solar o están dentro de los parámetros de la legislación para poder ser consideradas como tales.

### **Escenario 2 del Avance**

Estaba planteado como un escenario de mayor contención en el crecimiento.

Partiendo del hecho de que las anteriores Normas Urbanísticas Municipales clasificaban excesivo suelo como ampliación de los cascos urbanos o zonas de ensanche, y que se ha desarrollado poco suelo nuevo desde que las mismas entraron en vigor, y de una forma aleatoria, sin continuidad y poco coordinada, se planteaba en este escenario clasificar como Suelo Urbano Consolidado sólo aquel que reunía, en sentido estricto, las condiciones legales establecidas para dicha clase de suelo y que tenía cierto grado de desarrollo.

El objetivo que se pretendía cumplir al plantear este escenario era ajustar la oferta de suelos urbanizados o capaces de ser urbanizados mediante procedimientos sencillos de gestión, de forma que se pudiera controlar mejor la forma de los núcleos, el crecimiento de los mismos en sus bordes (que con una amplia oferta de suelo se suele hacer de una forma incontrolada y en detrimento de la continuidad de las tramas urbanas) y el fomento de la rehabilitación interior, de la ocupación de los solares vacíos en el interior de los núcleos y la reconstrucción de los mismos. También se pretendía con esta opción el mantenimiento de los usos periurbanos, la red de acequias de riego, las pequeñas huertas, etc. en los bordes de los núcleos.

Se vio necesaria la delimitación de Actuaciones Aisladas de Normalización y Urbanización en algunos de los bordes de los núcleos para el correcto desarrollo de las mismas, reparcelando si es el caso y completando la urbanización de las mismas. Y en dos casos, Requejo de la Vega y Santa Coloma de la Vega,



resultaba necesaria la clasificación de Sectores de Suelo Urbano No Consolidado para el desarrollo de los vacíos interiores o de borde de esos núcleos.

Se limitaba al Suelo Urbano ya desarrollado; era un escenario de poco crecimiento y en el que lo que se primaba es la consolidación de lo existente y el desarrollo de los espacios vacíos dentro de los núcleos tradicionales.

El Suelo Urbanizable anteriormente clasificado y que no entraba a formar parte de la nueva clasificación de Suelo Urbano se reclasificaba como Suelo Rústico en alguna de sus categorías.

A continuación, se muestran las propuestas de los dos escenarios que se plantearon para cada núcleo.

Gráfico 1. Escenarios de clasificación del Suelo Urbano en Alcaidón





Gráfico 2. Escenarios de clasificación del Suelo Urbano en Garaballe



Gráfico 3. Escenarios de clasificación del Suelo Urbano en Huerga de Garaballes

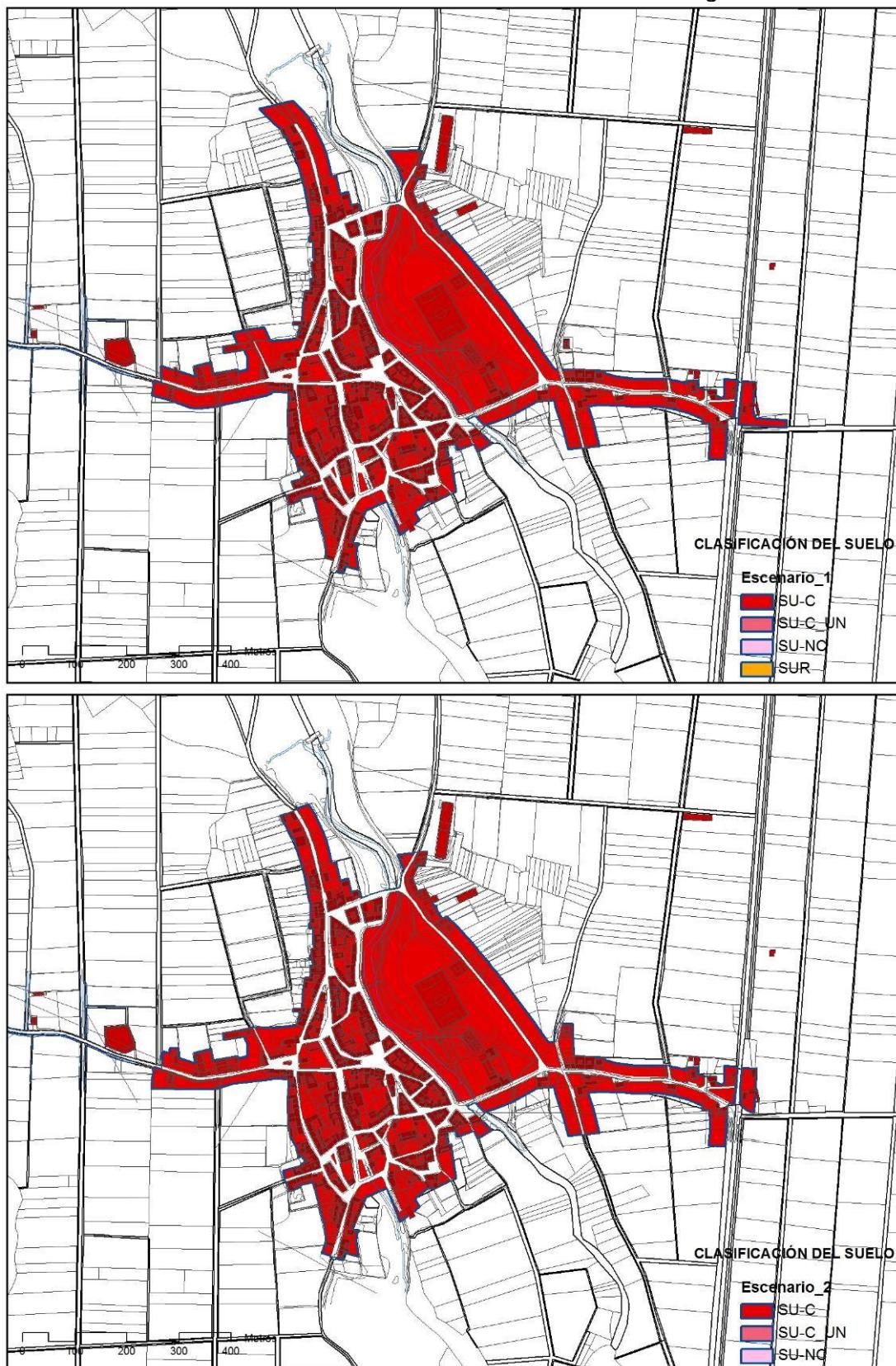




Gráfico 4. Escenarios de clasificación del Suelo Urbano en Oteruelo de la Vega





Gráfico 5. Escenarios de clasificación del Suelo Urbano en Requejo de la Vega

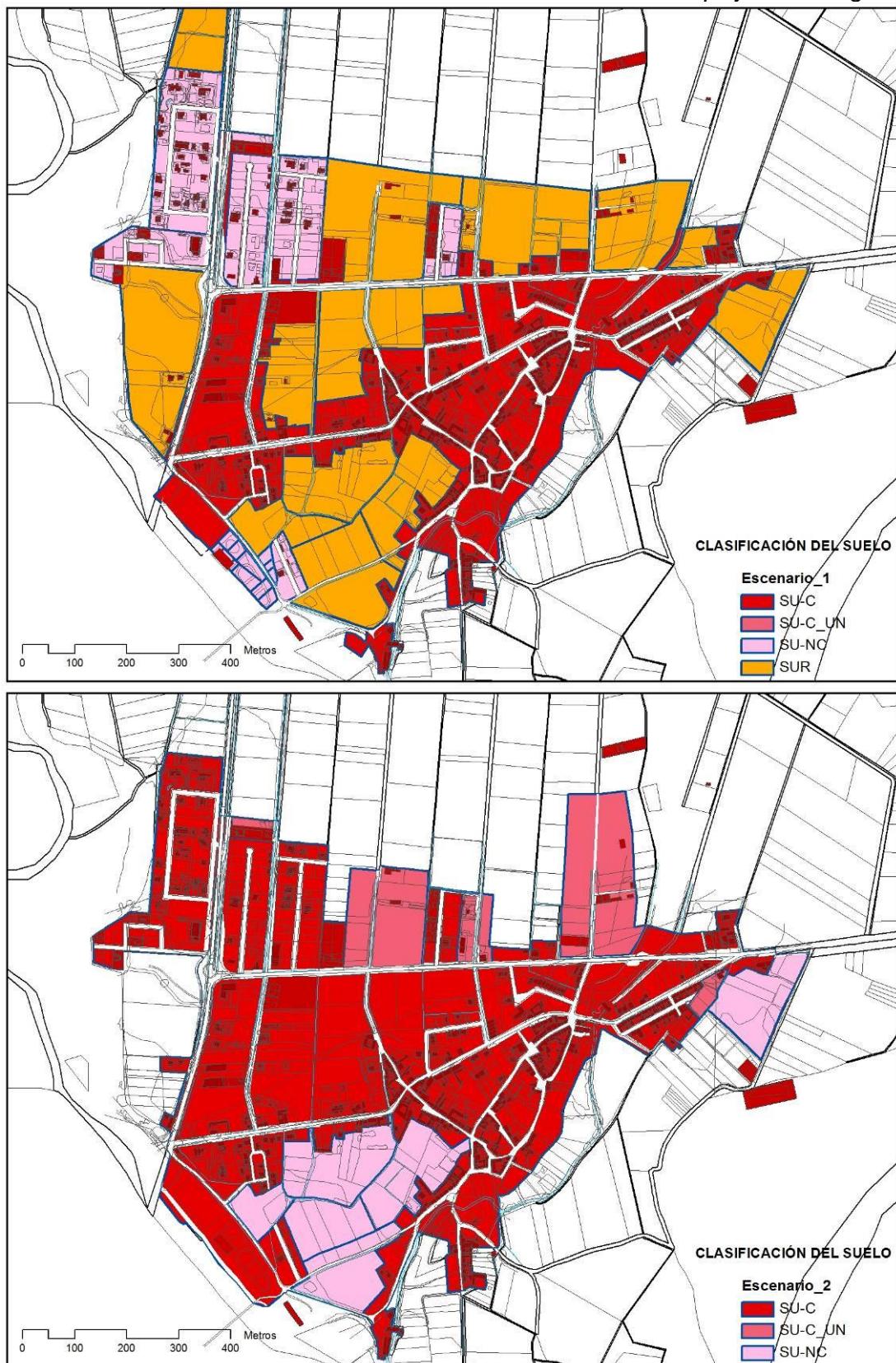




Gráfico 6. Escenarios de clasificación del Suelo Urbano en Santa Coloma de la Vega

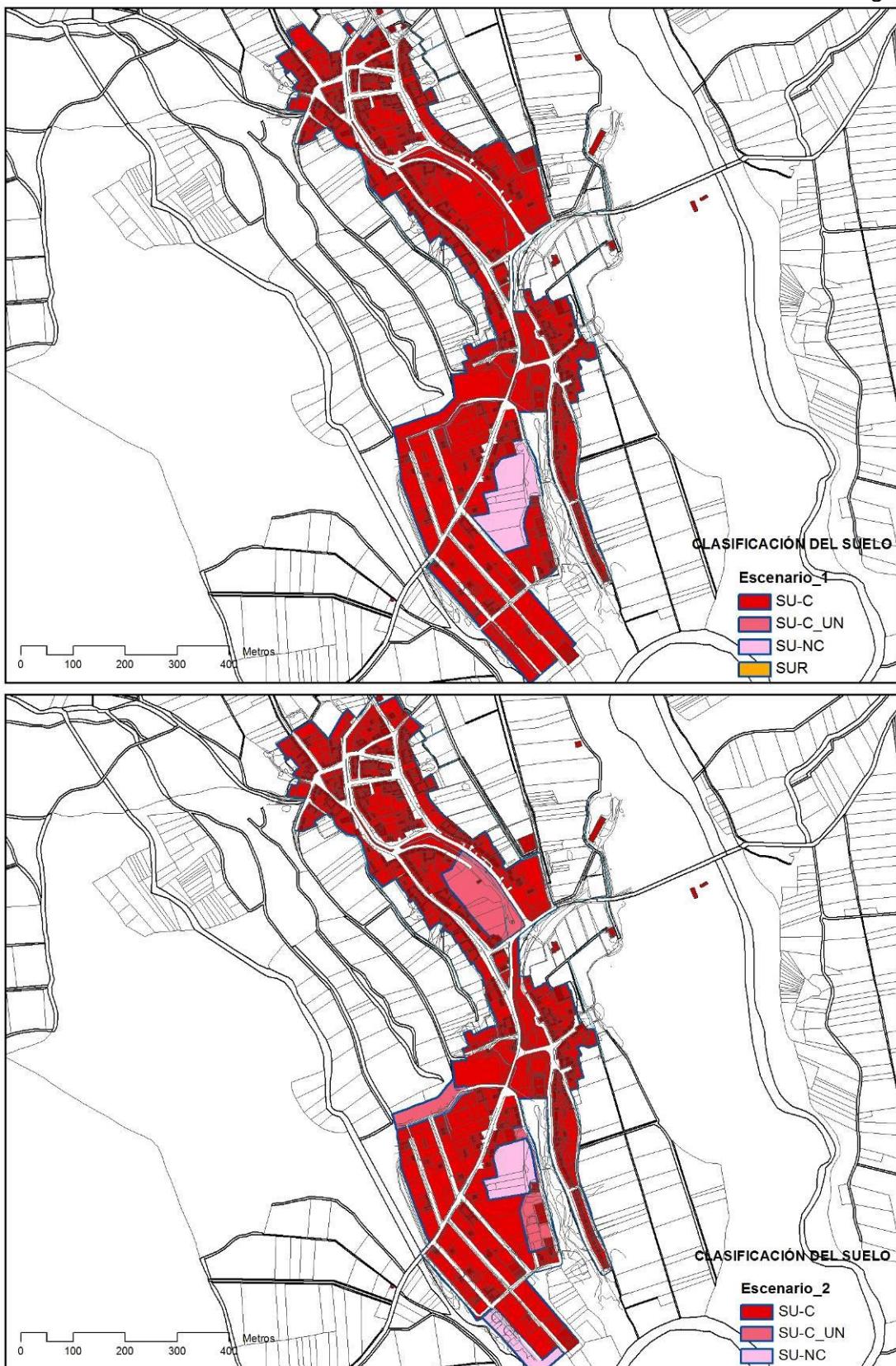


Gráfico 7. Escenarios de clasificación del Suelo Urbano en Soto de la Vega

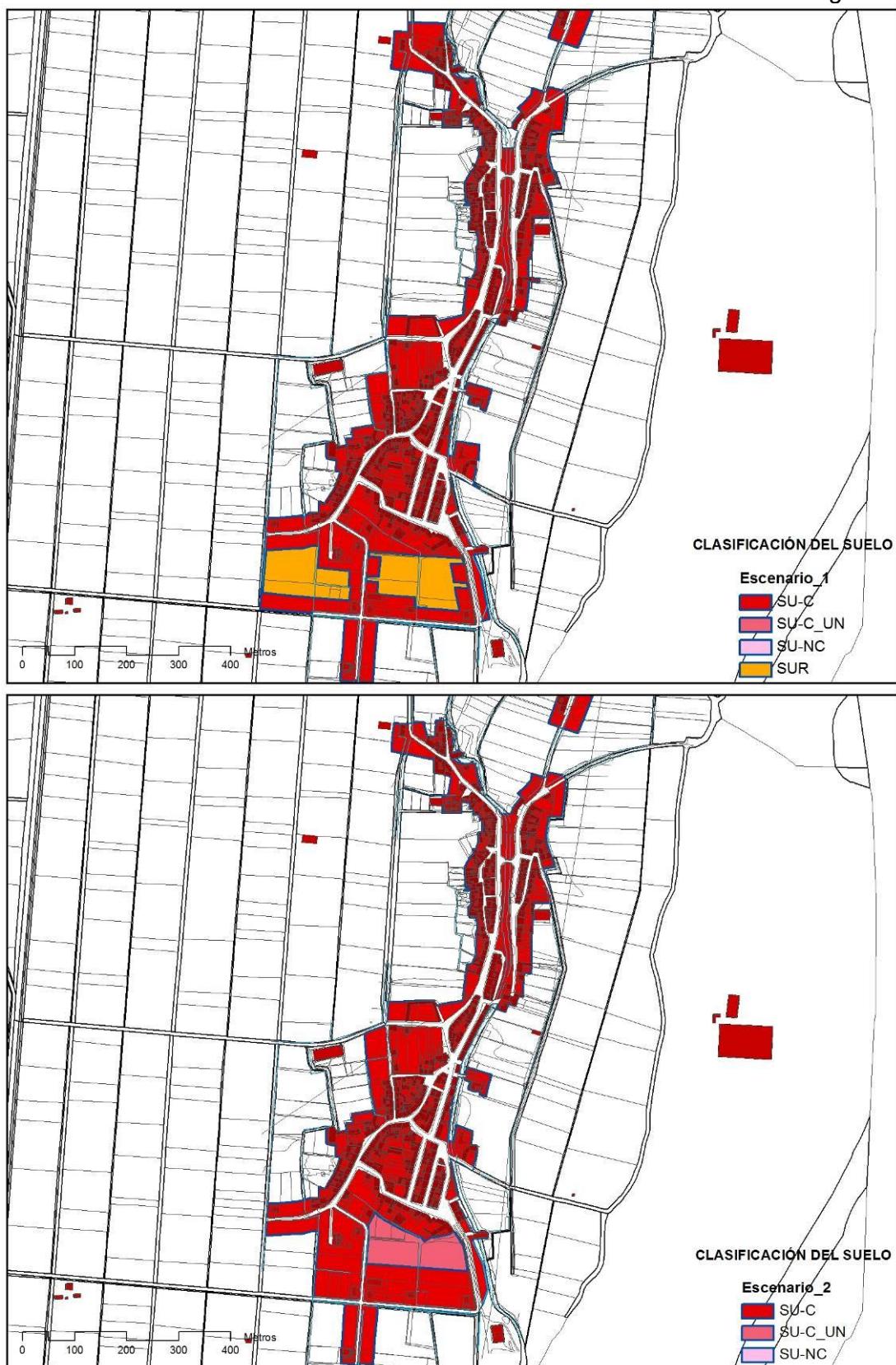
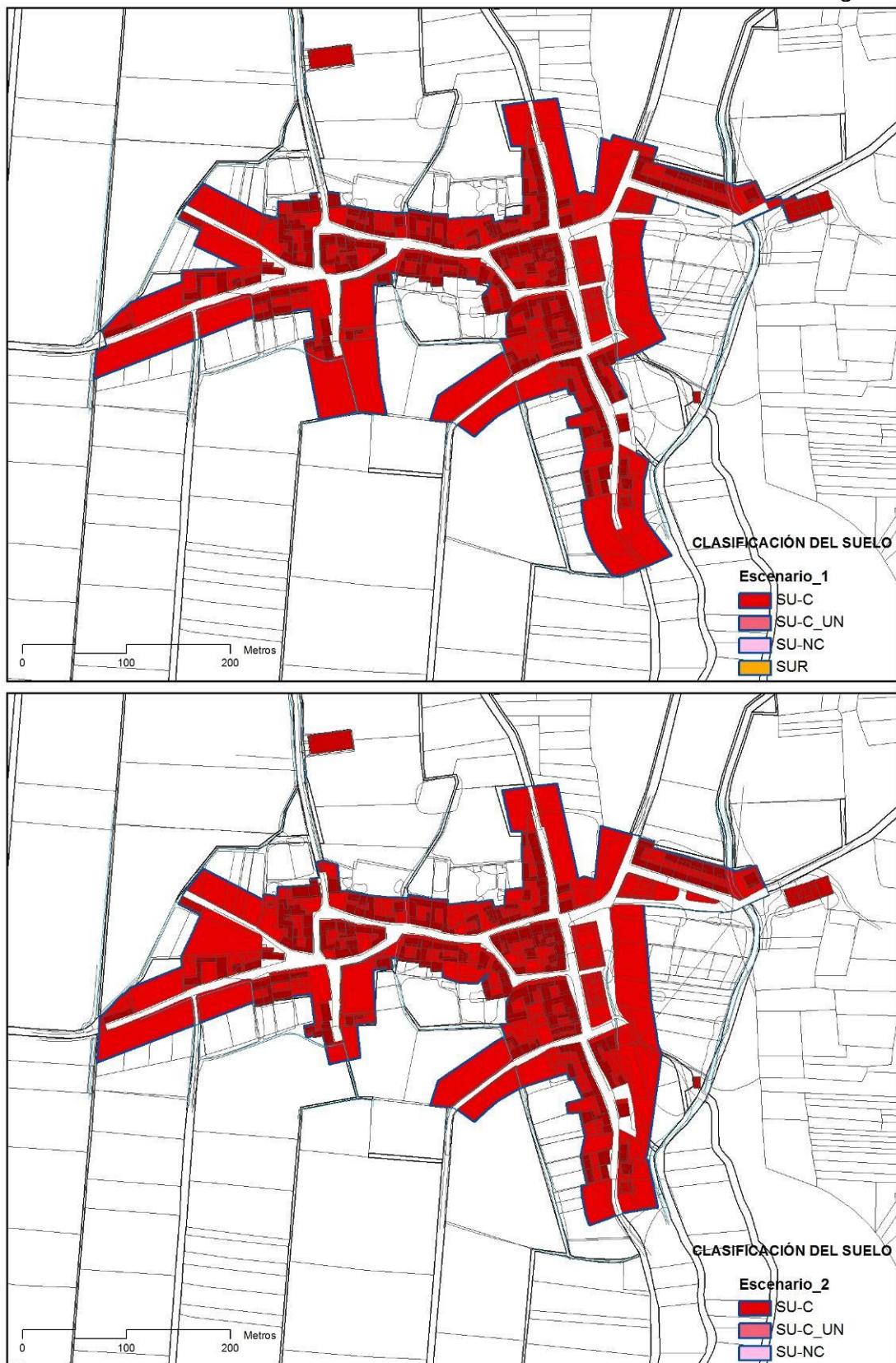




Gráfico 8. Escenarios de clasificación del Suelo Urbano en Vecilla de la Vega



## b) Clasificación adoptada

Como consecuencia de la delimitación del Suelo Urbano de las anteriores Normas Urbanísticas Municipales, del diagnóstico de los escenarios planteados, de las sugerencias presentadas, del estudio de las opciones con la Corporación Municipal, de la valoración de los informes y las alegaciones recibidas sobre el Documento de Aprobación Inicial y de la subsanación de las deficiencias técnicas observadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de León en el Documento de Aprobación Provisional, se llega al establecimiento de la propuesta de clasificación del Suelo Urbano para el municipio de Soto de la Vega, en su fase de Aprobación Definitiva, que es la grafiada en los Planos de Ordenación.

La propuesta de clasificación que se plantea parte del escenario 2 del Avance, realizando algunos ajustes en las delimitaciones planteadas, para adaptarlas a la actualización de las infraestructuras existentes o a los parcelarios en algunos casos, y aquellos otros necesarios para acomodar la propuesta a las sugerencias y alegaciones aceptadas, a las prescripciones de los informes sectoriales, a las indicaciones del Ayuntamiento y al Acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo (CTMAU) de León, en especial para evitar la clasificación de suelos que necesiten instrumentos de desarrollo posteriores y el estudio detenido de los parcelarios de borde de los núcleos, todo ello sin menoscabar el correcto cumplimiento de las determinaciones de la legislación urbanística en vigor.

Por tanto, en la propuesta de clasificación no hay ningún terreno en la categoría de Suelo Urbanizable, y ha habido que plantear un total de siete Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y nueve Actuaciones Aisladas de Normalización, Urbanización y Expropiación para la correcta gestión de los terrenos integrados en ellos. También se han realizado pequeños ajustes en las delimitaciones planteadas, para adaptarlas a la realidad existente o a los parcelarios en algunos casos.

Los cambios sobre la clasificación y gestión del Suelo Urbano aprobadas inicial y provisionalmente se justifican a continuación, por núcleos:

- *Alcaidón*
  - Por indicación de la CTMAU, se amplía el Suelo Urbano Consolidado al Sur de la carretera LE-6446, en cinco parcelas inicialmente clasificadas como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, para evitar la desigualdad en el tratamiento normativo con las tres parcelas al Norte de la carretera, en las mismas circunstancias objetivas.
  - Con arreglo a la información actualizada del Plano de Información PI-5. Plano de dotaciones urbanísticas, este vial (Calle La Orgona) cuenta con acceso público integrado en la malla urbana y con todos los servicios urbanísticos, al igual que la Calle del Agua que conecta Alcaidón con Soto de la Vega, por lo que no se ha identificado ningún terreno no integrado en la malla urbana, como señala sin mayor precisión el Acuerdo de la CTMAU.
  - Respecto a la parcela nororiental de la Calle del Rincón, se considera que no hay desigualdad en el tratamiento normativo con las parcelas del otro lado de la calle, ya que las circunstancias objetivas no son las mismas por su titularidad vecinal pública y por encontrarse dentro de la máxima crecida ordinaria del río Órbigo (aunque fuera de la zona de flujo preferente), donde el riesgo de inundación es máximo, siendo la clasificación anteriormente vigente de dicha parcela la de Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.



- No obstante lo anterior, se amplía el Suelo Urbano Consolidado al Este de la Calle del Rincón, con la calificación Espacios Libres, para incorporar una pista polideportiva existente, por indicación de la Corporación Municipal
- *Garaballes*
- No se introduce ninguna variación sobre la clasificación y gestión iniciales.
- *Huerga de Garaballes*
- Se suprime a solicitud de sus propietarios la única Actuación Aislada prevista en Suelo Urbano Consolidado, al Este del núcleo, recuperando la clasificación de Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.
- Por el contrario, se amplía ligeramente el Suelo Urbano Consolidado en sendas parcelas ya clasificadas así, en la Residencia Virgen de Covadonga y en la carretera LE-6444 de Garaballes a Huerga de Garaballes, admitiendo dos de las alegaciones presentadas.
- Por indicación de la CTMAU, se amplía el Suelo Urbano Consolidado al Oeste del Camino de la Cañada y del Camino de la Negrilla, en cuatro parcelas inicialmente clasificadas como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, para evitar la desigualdad en el tratamiento normativo con las parcelas al Este de dichas calles, en las mismas circunstancias objetivas.
- Por indicación de la CTMAU, se recorta el Suelo Urbano Consolidado en el Camino Ancho y en la carretera LE-420, en cinco parcelas reclasificadas como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, por carecer de acceso público integrado en la malla urbana y de servicios urbanísticos.
- *Oteruelo de la Vega*
- Por indicación de la CTMAU, se recorta el Suelo Urbano Consolidado en el acceso por la carretera LE-6441, en dos parcelas reclasificadas como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, por carecer de acceso público integrado en la malla urbana y de servicios urbanísticos.
- Con arreglo a la información actualizada del Plano de Información PI-5. Plano de dotaciones urbanísticas, se mantiene el Suelo Rústico con Protección Agropecuaria al Oeste de la carretera LE-6437 (Calle El Castro), por carecer de servicios urbanísticos a diferencia de la parcela del otro lado de dicha calle, con acceso y servicios desde la Calle de San Blas, por lo que se considera que las circunstancias objetivas de las parcelas de ambos frentes son diferentes y no hay desigualdad en su tratamiento normativo.
- Respecto a las parcelas septentrionales del tramo final de la Calle Las Eras, se considera que no hay desigualdad en el tratamiento normativo con las parcelas del otro lado de la calle, ya que las circunstancias objetivas no son las mismas por encontrarse dentro de la máxima crecida ordinaria del río Órbigo (y en parte dentro de la zona de flujo preferente), donde el riesgo de inundación es máximo, siendo la clasificación anteriormente vigente de dichas parcelas la de Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.
- *Requejo de la Vega*
- Se divide en dos la Actuación Aislada en Suelo Urbano Consolidado SU-C AA2, atendiendo a la problemática de una alegación, y se redelimitan las



Actuaciones Aisladas de Normalización y Urbanización SU-C AA2, SU-C AA3, SU-C AA4 y SU-C AA5, por indicación de la Corporación Municipal.

- Por indicación de la CTMAU, se amplía el Suelo Urbano Consolidado al Sur de la Urbanización Vega Verde, en una parcela inicialmente clasificada como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, para evitar la desigualdad en el tratamiento normativo con las parcelas al Norte de dicha calle, en las mismas circunstancias objetivas.
- Por indicación de la CTMAU, se recategoriza la Unidad de Normalización en Suelo Urbano Consolidado SU-C UN7, dividida en dos, como Sectores en Suelo Urbano No Consolidado SU-NC od SE1 y SU-NC od SE2, estableciendo su ordenación detallada, al abrir nuevas vías públicas.
- Por indicación de la CTMAU, se suprime el Sector de Suelo Urbano No Consolidado SU-NC od SE1, clasificado como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, y como Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras el dominio público de la carretera CL-622, por no cumplir los requisitos legales para ser clasificado como Suelo Urbano (ajustado en este ámbito), haber sido informado desfavorablemente por la Confederación Hidrográfica del Duero y constituir un proceso de extensión exterior al núcleo.
- Por indicación de la CTMAU, se suprime el Sector de Suelo Urbano No Consolidado SU-NC od SE2, por no cumplir los requisitos legales para ser clasificado como Suelo Urbano y haber sido informado desfavorablemente por la Confederación Hidrográfica del Duero. Se mantiene la clasificación como Suelo Urbano Consolidado de las parcelas perimetrales de dicho Sector con acceso a vía pública y se delimita una Actuación Aislada de Expropiación para enlazar las calles Barrio de la Mortera y Dos Hermanas.
- Con arreglo a la información actualizada del Plano de Información PI-5. Plano de dotaciones urbanísticas, no se ha identificado ningún terreno no integrado en la malla urbana, como señala sin mayor precisión el Acuerdo de la CTMAU. En el caso de los Sectores en Suelo Urbano No Consolidado SU-NC od SE1 y SU-NC od SE2, tanto el acceso como los servicios citados están disponibles a una distancia inferior a 50 metros de todas sus parcelas, por lo que se han grafiado en el plano citado las infraestructuras previstas.
- Se amplía el Suelo Urbano Consolidado entre las calles Travesía de La Bañeza y La Suerte, por la apertura tras la aprobación provisional de las presentes NUM de un nuevo vial de 8,00 metros de anchura comunicando ambas vías, de manera que han adquirido la condición de solar.
- *Santa Colomba de la Vega*
- Se excluye un vial ya urbanizado de la anterior Unidad de Normalización SU-C UN8 y se amplía ligeramente el Suelo Urbano Consolidado en el centro del núcleo, por indicación de la Corporación Municipal.
- Por indicación de la CTMAU, se suprime el Sector de Suelo Urbano No Consolidado SU-NC od SE4, clasificado en parte como Suelo Urbano Consolidado (para lo que se delimita la Actuación Aislada SU-C AA9) y en parte como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria y Suelo Rústico con Protección Natural, por carecer en estos últimos casos de los servicios urbanísticos, encontrarse afectado por la zona de flujo preferente del río de los Peces y constituir un proceso de extensión exterior al núcleo.



- Con arreglo a la información actualizada del Plano de Información PI-5. Plano de dotaciones urbanísticas, no se ha identificado ninguna otra parcela en Suelo Urbano Consolidado que carezca de servicios urbanísticos. En el caso de los Sectores en Suelo Urbano No Consolidado SU-NC od SE3, SU-NC od SE4 y SU-NC od SE5, tanto el acceso como los servicios citados están disponibles a una distancia inferior a 50 metros de todas sus parcelas, por lo que se han grafiado en el plano citado las infraestructuras previstas.
- Por indicación de la CTMAU, se recategorizan las anteriores Unidades de Normalización en Suelo Urbano Consolidado SU-C UN8 y SU-C UN9 como Sectores en Suelo Urbano No Consolidado SU-NC od SE4 y SU-NC od SE5, estableciendo su ordenación detallada, al abrir nuevas vías públicas. En cambio, se mantiene la anterior Unidad de Normalización en Suelo Urbano Consolidado SU-C UN10, renombrada como Actuación Aislada SU-C AA8, y se crea la Actuación Aislada SU-C AA9 al contar con acceso público integrado en la malla urbana y con todos los servicios urbanísticos, pudiendo alcanzar los terrenos de sus ámbitos la condición de solar mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
- *Soto de la Vega*
- Se amplía ligeramente el Suelo Urbano Consolidado al Norte del núcleo, por indicación de la Corporación Municipal, en una parcela anteriormente clasificada de esta manera y que por error inicialmente se había excluido.
- Se mantienen en Suelo Rústico las parcelas del frente meridional del Camino a Majada, establecido como límite meridional del Suelo Urbano de Soto de la Vega, para evitar el crecimiento indefinido en mancha de aceite del núcleo, técnica habitual en el planeamiento urbanístico avalada por la jurisprudencia. Este mismo criterio se aplica en el Camino de la Vega, delimitado como borde urbano oriental del núcleo, y en el caso de la Acequia de la Presa de la Vega de Abajo, sólo flanqueada al Sur de Soto de la Vega por tres parcelas edificadas con acceso y servicios exclusivos, por lo que en todos estos bordes urbanos no se aprecia desigualdad en el tratamiento normativo con las restantes parcelas de Suelo Urbano.
- Por indicación de la CTMAU, se recategorizan las anteriores Unidades de Normalización en Suelo Urbano Consolidado SU-C UN11 y SU-C UN12 como Sectores en Suelo Urbano No Consolidado SU-NC od SE6 y SU-NC od SE7, estableciendo su ordenación detallada, al abrir nuevas vías públicas. Y se redelimita el Sector SU-NC od SE7, para excluir una parcela.
- Con arreglo a la información actualizada del Plano de Información PI-5. Plano de dotaciones urbanísticas, no se ha identificado ninguna parcela en Suelo Urbano Consolidado que carezca de los servicios urbanísticos, como señala sin mayor precisión el Acuerdo de la CTMAU. En el caso de los Sectores en Suelo Urbano No Consolidado SU-NC od SE7 y SU-NC od SE8, tanto el acceso como los servicios citados están disponibles a una distancia inferior a 50 metros de todas sus parcelas, por lo que se han grafiado en el plano citado las infraestructuras previstas.
- *Vecilla de la Vega*
- Se amplía ligeramente el Suelo Urbano Consolidado al Norte del núcleo, admitiendo una alegación y por indicación de la Corporación Municipal.



Con todo, el cambio de mayor relevancia que se afronta viene derivado del incendio acaecido en la fábrica de Embutidos Rodríguez, S.L.U. en mayo de 2016. Tras el mismo, la empresa ha obtenido sendas autorizaciones de uso excepcional en suelo rústico para reconstruir su actividad, pero su situación urbanística dificulta la ampliación y la implantación complementaria de otras empresas industriales del mismo grupo o de sus proveedores, poniendo en peligro los 280 empleos directos que mantenía esta fábrica hasta el siniestro.

Analizadas las posibilidades para permitir la ampliación a futuro de la factoría, una vez reconstruida, y tras la consulta inicial realizada a la Delegación Territorial en León de la Junta de Castilla y León, se optó por reconocer en Suelo Urbano Consolidado la edificabilidad existente, conforme a la última autorización de uso excepcional en suelo rústico otorgada, clasificando como Suelo Urbano No Consolidado parte de los antiguos Sectores de Suelo Urbanizable SUE-16 y SUE-17, teniendo en cuenta la existencia de servicios en las parcelas de la actual fábrica y una actuación en la intersección de la carretera autonómica LE-420 y la carretera provincial LE-7409 para facilitar el acceso desde estas vías mediante una rotonda, informada favorablemente por el Servicio Territorial de Fomento de León.

Dado el carácter complejo de la operación, que involucra terrenos con distinta clasificación y categorización de suelo, de entrada se optó por su resolución mediante la redacción de un Plan Especial. No obstante, aceptando una de las alegaciones presentadas por Embutidos Rodríguez, S.L.U. dicho Plan Especial fue suprimido, desvinculando de esta manera el desarrollo del Sector industrial SU-NC SE5 colindante con la fábrica de las instalaciones existentes de la empresa, que mantienen su clasificación como Suelo Urbano Consolidado. La Ordenación Detallada de dicho Sector se remitió así al correspondiente Estudio de Detalle.

No obstante, por indicación de la CTMAU de León y aceptando las alegaciones presentadas por la empresa, se ha recuperado la clasificación de la fábrica como Suelo Rústico Común, dado que las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica existentes han sido adquiridas de manera autónoma y para dar servicio exclusivamente al uso excepcional en suelo rústico, por lo que la parcela no ha adquirido la condición de Suelo Urbano.

En consecuencia, se suprime el Sector de Suelo Urbano No Consolidado SU-NC SE5 junto a la fábrica de Embutidos Rodríguez, S.L.U., que recupera la clasificación de Suelo Rústico Común, desapareciendo asimismo la rotonda de conexión con las carreteras LE-420 y LE-7409, actuación adscrita al Sector que había sido informada favorablemente por el Servicio Territorial de Fomento de León (Carreteras).

Las superficies resultantes de la clasificación adoptada en los núcleos de población se expresan en la siguiente tabla:

Tabla 1. Superficie estimada por clases y categorías de suelo en los núcleos

Clase de suelo		Superficie (m <sup>2</sup> )	% Superficie <sup>1</sup>
<b>SU-C</b>	Suelo Urbano Consolidado	1.512.381	95,06
<b>SU-C UN</b>	Suelo Urbano Consolidado - Unidad de Normalización	78.649	4,94
<b>TOTAL SU-C</b>		<b>1.591.030</b>	<b>100,00</b>
<b>SU-NC</b>	Suelo Urbano No Consolidado	57.439	3,61
<b>TOTAL NUEVO SUELO CRECIMIENTO</b>		<b>57.439</b>	<b>3,61</b>
<b>SR-EU</b>	Suelo Rústico de Entorno Urbano	82.854	---
<b>SR-AT</b>	Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional	9.109	---

<sup>1</sup>Los porcentajes están calculados con respecto al Suelo Urbano Consolidado



## Sección 2ª. SUELO RÚSTICO. DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y PROTECCIONES ADOPTADAS

El artículo 30 del RUCyL establece los criterios de clasificación del Suelo Rústico, señalando qué terrenos deben clasificarse como tales, con el complemento de las prescripciones por categorías de los artículos 31 a 38.

Estos criterios podrían sintetizarse de la siguiente manera:

a) *Protección singular*. Terrenos contemplados en la legislación sectorial de:

- Medio ambiente: zonas de reserva de los espacios naturales protegidos y aquellas otras que así se determine en sus instrumentos de planificación, zonas húmedas de interés especial, microrreservas de flora y fauna, lugares geológicos o paleontológicos de interés especial y vías pecuarias.
- Aguas: dominio público hidráulico y zona de servidumbre de cauces naturales.
- Montes: montes de utilidad pública y protectores.
- Patrimonio cultural: bienes de interés cultural y yacimientos arqueológicos.
- Energía: servidumbre de paso de líneas eléctricas, gasoductos y oleoductos.
- Transportes: dominio público de carreteras y ferrocarriles.
- Telecomunicaciones: estaciones base de radiocomunicación.

b) *Valor intrínseco y recuperación de valores*. Terrenos con:

- Valores naturales: ambientales, ecológicos, geológicos y litológicos.
- Valores culturales: paisajísticos, científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos, etnológicos, turísticos, recreativos y deportivos.
- Valores productivos: agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural.

c) *Prevención de riesgos*. Terrenos sujetos a:

- Riesgos naturales: inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud e incendio.
- Riesgos tecnológicos: contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

d) *Calidad de la urbanización*. Terrenos que comporten:

- Riesgos naturales: deslizamientos, pendientes fuertes, baja resistencia, expansividad de arcillas o aguas subterráneas cuya protección sea necesaria.
- Riesgos tecnológicos: ruinas industriales, extracciones mineras, producción de energía, depósito de residuos.
- Alteración del sistema de asentamientos mediante la formación de núcleos nuevos.
- Compromiso para el desarrollo urbano futuro o para la transición campo-ciudad.



Asimismo, deben clasificarse como Suelo Rústico los terrenos que no se clasifiquen como Suelo Urbano o Urbanizable, respondiendo al carácter residual de esta clase.

#### a) Escenarios de clasificación del suelo

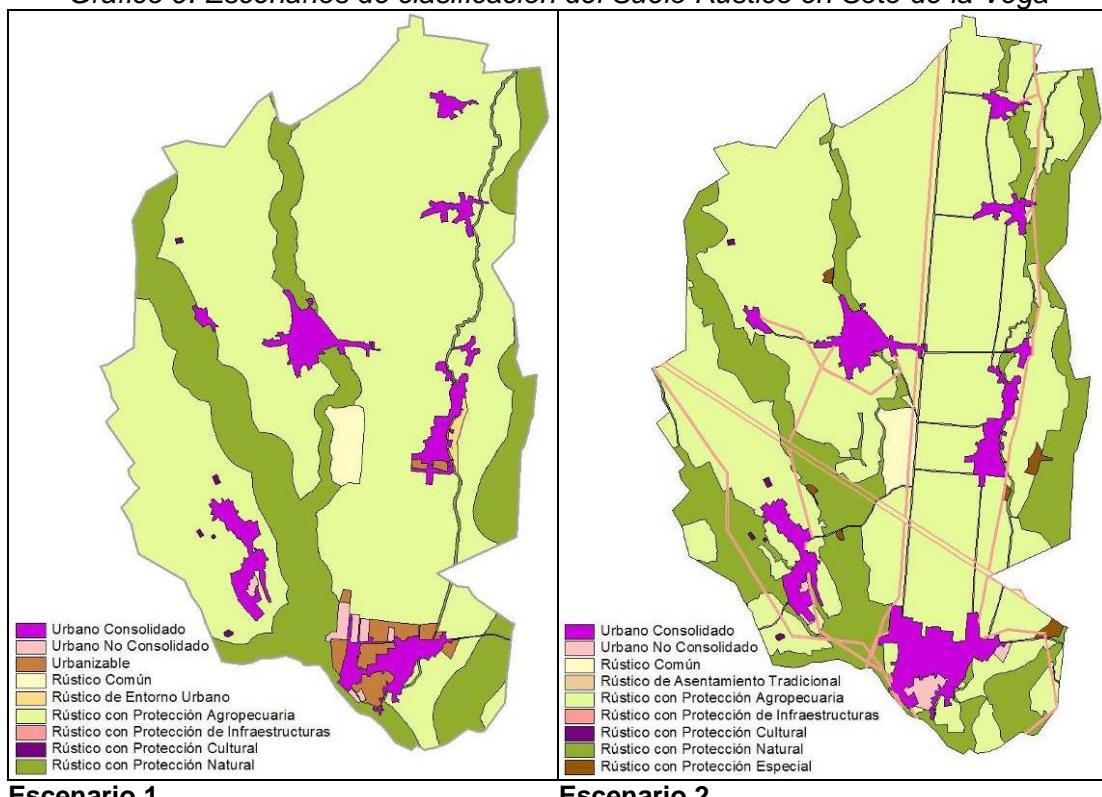
La propuesta de clasificación en la fase de Avance partía de la información sobre las protecciones sectoriales, los valores naturales, culturales y productivos y los riesgos ambientales, muy en particular el de inundación, identificados en el municipio y detallados en la Memoria Informativa y los Planos de Información de la presente Revisión de las NUM; así como de los dos escenarios de crecimiento definidos para el Suelo Urbano, planteando así los suelos que deberían ser preservados de los procesos urbanizadores y de qué forma podrían protegerse.

Hay que notar que desde la aprobación de las anteriores Normas Urbanísticas Municipales en 2003 se ha producido una amplia renovación de la normativa urbanística y sectorial estatal y autonómica. Asimismo, se han aprobado diversos instrumentos de ordenación del territorio aplicables al término de Soto de la Vega. En base a estos condicionantes se definieron sendos escenarios de clasificación del Suelo Rústico del municipio.

#### Escenario 1 del Avance

Al igual que en el caso del Suelo Urbano, es la opción que planteaba mantener la clasificación establecida en las anteriores Normas Urbanísticas Municipales. Se respetaban así la delimitación y superficies del Suelo Rústico Común y con Protección Agropecuaria, Cultural (yacimientos arqueológicos) y Natural (riberas).

Gráfico 9. Escenarios de clasificación del Suelo Rústico en Soto de la Vega



El Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras se limitaba a la vía pecuaria inventariada en el municipio, fuera del Suelo Urbano y Urbanizable. Las carreteras,



las líneas eléctricas de alta y media tensión y las infraestructuras hídricas y cementerios se recogían como Sistemas Dotacionales, sin clasificación específica.

### **Escenario 2 del Avance**

Estaba planteado como un escenario de mayor y más específica protección del Suelo Rústico municipal, ajustando la delimitación del Suelo Rústico con Protección Natural a los valores ecológicos realmente existentes sobre el territorio, y no a una banda genérica de 400 metros en los cursos de agua principales y 200 metros en el arroyo de Huerga, como en el escenario 1, incluyendo las infraestructuras viarias y energéticas en el Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras y creando una nueva categoría de Suelo Rústico con Protección Especial para las escombreras y graveras localizadas en el municipio.

En ambos escenarios se mantiene la clasificación anteriormente vigente de las parcelas de la fábrica de Embutidos Rodríguez, S.L.U. y su entorno como Suelo Rústico Común, que ha sido la opción finalmente adoptada por la Revisión de las NUM, por indicación de la CTMAU y aceptando las alegaciones de la empresa.

#### **b) Propuesta de clasificación**

Atendiendo a los criterios de clasificación vigentes y a las categorías de Suelo Rústico previstas en la LUCyL y el RUCyL, y con la información urbanística recabada, expuesta en la Memoria Informativa, se realiza la clasificación del Suelo Rústico contenida en el Plano de Ordenación PO-1. Plano de clasificación del suelo, recogiendo las siguientes categorías entre las previstas en la normativa:

- **Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU).** Comprende determinadas parcelas rústicas situadas en el entorno de las iglesias parroquiales de Huerga de Garaballes y Vecilla de la Vega, con la finalidad de preservar el paisaje y las perspectivas tradicionales, así como la bolsa de suelo rústico situada al Sur de Requejo de la Vega, anteriormente clasificada como Suelo Urbanizable, para no comprometer su eventual desarrollo futuro.
- **Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT).** Limitado como se ha comentado a determinados elementos de arquitectura tradicional como es el caso de los molinos alejados de la trama urbana, pero que han estado habitados a lo largo del tiempo, en particular el Molino de Huerga de Garaballes y el Molino de Fueros en Oteruelo de la Vega.
- **Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA).** Se clasifican bajo esta categoría las vegas de los ríos Duerna, Órbigo, Tuerto y de los Peces, así como la vega del arroyo de Huerga, incluyendo las infraestructuras de riego de la zona regable del embalse de los Barrios de Luna. Esta área concentra las explotaciones agrícolas de regadío y las huertas del entorno de los núcleos. Se ha considerado por lo tanto el interés del mantenimiento de esta actividad agropecuaria, por su valor productivo y también paisajístico.
- **Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI).** Se recoge bajo esta categoría el dominio público de las carreteras que atraviesan el término municipal, CL-622, LE-420, LE-6436, LE-6437, LE-6441, LE-6442, LE-6443, LE-6444, LE-6446, LE-7409, LE-7410 y LE-7420 y otras tres carreteras locales de acceso a los núcleos, así como las servidumbres de paso de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión y el gasoducto que atraviesan el municipio y la parcela donde se ubica la única estación base

de radiocomunicación ubicada en el término. Las servidumbres de paso de las líneas eléctricas y el gasoducto se superponen a las demás categorías de Suelo Rústico en su delimitación y régimen de usos.

- **Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC).** Incluye el entorno de protección del Bien de Interés Cultural “Iglesia de Santa Colomba de la Vega” y el ámbito de los seis yacimientos arqueológicos inventariados fuera de los cascos urbanos en el término municipal de Soto de la Vega, reflejados en planos y cuya localización y características se detallan en el Catálogo Arqueológico que forma parte de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales. El Suelo Rústico con Protección Cultural se superpone a las demás categorías de Suelo Rústico en su delimitación y régimen de usos.
- **Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN).** Se han clasificado bajo esta categoría el dominio público hidráulico y la zona de servidumbre de los ríos Órbigo, Tuerto, Duerna y de los Peces y del arroyo de Huerga, ampliados a las riberas arboladas y desarboladas de los cauces naturales citados, así como las choperas de producción y pastizales de las vegas fluviales y también de las principales acequias que atraviesan el término municipal, integrando la zona de flujo preferente de los cursos de agua señalados fuera del Suelo Urbano, de acuerdo al Estudio de zonas inundables del Sistema Órbigo, elaborado por la Confederación Hidrográfica del Duero. Se ha considerado por lo tanto el interés de la conservación de las riberas fluviales, por su valor ecológico y también paisajístico, así como la prevención del riesgo de inundación.
- **Suelo Rústico Común (SR-C).** Limitado al emplazamiento y al entorno de la fábrica de Embutidos Rodríguez, S.L.U. y a una parcela de la Junta Vecinal de Soto de la Vega situada al Sur de este núcleo, en la margen derecha de la Acequia de la Presa de la Vega de Abajo, para posibilitar la consolidación y nueva implantación de construcciones autorizables.

El régimen de usos de cada categoría responde en esencia al previsto en el RUCyL, con algunas especificidades que se detallan en la Normativa Urbanística. Reciben un tratamiento especial los cauces superficiales y sus riberas, las zonas inundables y los acuíferos superficiales y puntos de agua asociados. Asimismo, conforme a la última modificación de la LUCyL, se modifica el tratamiento de la vivienda unifamiliar aislada en Suelo Rústico, que pasa a convertirse en un uso prohibido, salvo que resulte necesaria para el funcionamiento de alguno de los usos permitidos, en particular para la explotación agropecuaria, quedando las viviendas existentes como disconformes con el planeamiento.

## CAPÍTULO 2. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

La Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales establece siete Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, dos en Requejo de la Vega, tres en Santa Colomba de la Vega y dos en Soto de la Vega, todos con uso predominante residencial. El Plano de Ordenación PO-2. Plano de ordenación, gestión y catálogo contiene las delimitaciones de estos Sectores, y cada uno de ellos tiene su ficha en el documento de Normativa Urbanística, con las condiciones establecidas para su desarrollo.



La Revisión de las NUM establece la ordenación detallada de los siete Sectores, para favorecer su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo posterior y garantizar su correcta articulación con la trama del Suelo Urbano, facilitando así la gestión municipal de las propuestas residenciales. Todos cumplen los requisitos del artículo 23 del RUCyL para su consideración como Suelo Urbano, en particular la disponibilidad en sus bordes a menos de 50 metros de todas sus parcelas de acceso público integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica; siendo precisas actuaciones de urbanización que deben ser objeto de equidistribución y reparcelación mediante gestión urbanística integrada (artículo 26.1.a RUCyL).

Los Sectores SU-NC od SE1 y SU-NC od SE2 se delimitan sobre terrenos situados al Oeste de Requejo de la Vega, que en las anteriores Normas Urbanísticas Municipales estaban clasificados en su mayor parte como Suelo Urbanizable, pero que han adquirido la condición de Suelo Urbano por las obras de urbanización realizadas en su entorno en los últimos años, requiriendo para su desarrollo la cesión de terrenos para los nuevos viarios que la CTMAU de León ha considerado que no es posible obtener mediante actuaciones aisladas de normalización.

Estos Sectores tienen acceso respectivamente desde las calles de la Redondada y San Isidro, ambas pavimentadas, abiertas al uso público y transitables por vehículos automóviles, por las que discurren las redes de distribución de agua potable, saneamiento, suministro de energía eléctrica en baja tensión y alumbrado público. Se componen respectivamente de una y cuatro parcelas con capacidad para la edificación de seis y nueve viviendas, a las que se sirve desde un vial pasante entre las dos calles existentes señaladas, donde se sitúan las reservas de aparcamientos de uso público, con respectivamente 29 y 31 plazas.

Toda la superficie de cesión se hace en espacios libres públicos, al no satisfacer las superficies a reservar para el sistema local de equipamiento público condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, por su pequeño tamaño (art. 106.2.a RUCyL), y para procurar al sistema local de espacios libres públicos una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados (art. 105.2.b RUCyL), para lo que se articulan en conjunto las reservas de suelo de ambos sectores. Por estar compuesto de una única parcela, se señala el sistema de gestión de concurso para el Sector SU-NC od SE1, mientras el Sector SU-NC od SE2 se gestionará *a priori* mediante compensación.

Gráfico 10. Sectores SU-NC od SE1 y SU-NC od SE2. Requejo de la Vega



Los Sectores SU-NC od SE3, SU-NC od SE4 y SU-NC od SE5 se delimitan sobre terrenos situados al Sur de Santa Coloma de la Vega que en las anteriores



Normas Urbanísticas Municipales estaban clasificados como Suelo Urbano (en la categoría No Consolidado en el caso de los Sectores SU-NC od SE3 y SU-NC od SE4), pero cuyo desarrollo requiere la repartelación y la cesión del terreno para los nuevos viales. En los tres casos, se ha considerado que no es posible obtener estos viarios mediante actuaciones aisladas de normalización.

Los Sectores SU-NC od SE3 y SU-NC od SE4 tienen acceso desde las calles San Isidro Labrador y Santa María, abiertas al uso público y transitables por vehículos automóviles, por las que discurren las redes de distribución de agua potable y un ramal de saneamiento, discutiendo las redes de suministro de energía eléctrica en baja tensión y alumbrado público. La Calle Santa María, que articula ambos Sectores, y donde se sitúan las reservas de aparcamientos de uso público, con respectivamente 25 y 28 plazas, debe ser pavimentada y regularizada para completar el servicio de ocho parcelas con origen en una misma finca matriz, con capacidad para la edificación de doce y ocho nuevas viviendas, respectivamente.

Toda la superficie de cesión se hace en espacios libres públicos, al no satisfacer las superficies a reservar para el sistema local de equipamiento público condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, por su pequeño tamaño (art. 106.2.a RUCyL), y para procurar a los sistemas locales de espacios libres públicos una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados (art. 105.2.b RUCyL), en cada Sector. El interés municipal por completar la urbanización de la Calle Santa María justifica que se reserve la iniciativa al Ayuntamiento de Soto de la Vega, señalando para ambos Sectores como sistema de gestión el de cooperación.

Gráfico 11. Sector SU-NC od SE3. Santa Coloma de la Vega



Gráfico 12. Sector SU-NC od SE4. Santa Coloma de la Vega



El Sector SU-NC od SE5, situado al Norte de Santa Coloma de la Vega, tiene su acceso desde la Calle del Mediodía, pavimentada, que se prolonga con una



anchura de 8,00 metros para dar servicio a trece parcelas con capacidad para la edificación de diecinueve viviendas, una vez reparceladas, habiendo considerado la CTMAU de León que no es posible obtener el nuevo viario mediante actuaciones aisladas de normalización.

La prolongación de la Calle del Mediodía es una vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles, por la que discurren las redes de distribución de agua potable y de saneamiento de Santa Coloma de la Vega, siendo necesario completar el suministro de energía eléctrica y el alumbrado público desde el tramo ya urbanizado de la vía, hasta desembocar en la travesía de la carretera LE-7409.

La reserva para el sistema local de espacios libres públicos se dispone a lo largo de la Acequia del Reguero Grande de Huerga, dando continuidad a este corredor verde urbano con una cesión ampliamente superior al mínimo legal requerido, en cuyo extremo meridional se ubica la reserva para el sistema local de equipamiento público, en torno a la captación de agua vecinal existente. Como sistema de gestión se establece *a priori* el de compensación.

Gráfico 13. Sector SU-NC od SE5. Santa Coloma de la Vega



Y los Sectores SU-NC od SE6 y SU-NC od SE7 se delimitan sobre terrenos situados al Sur de Soto de la Vega, que en las anteriores Normas Urbanísticas Municipales estaban clasificados en su mayor parte como Suelo Urbanizable, pero que han adquirido la condición de Suelo Urbano por las obras de urbanización realizadas en su entorno en los últimos años, requiriendo para su desarrollo la cesión de terrenos para los nuevos viarios que la CTMAU de León ha considerado que no es posible obtener mediante actuaciones aisladas de normalización.

Estos Sectores tienen acceso respectivamente desde la Calle de los Arrotos y el Camino de Requejo, ambas pavimentadas, abiertas al uso público y transitables por vehículos automóviles, por las que discurren las redes de distribución de agua potable, saneamiento, suministro de energía eléctrica en baja tensión y alumbrado público. Se componen respectivamente de cinco y una parcelas con capacidad para la edificación de doce y diez viviendas, a las que se sirve desde un vial pasante entre las dos calles existentes señaladas, desdoblado en el Sector SU-NC od SE7 para conseguir un mejor aprovechamiento de su parcela, donde se sitúan las reservas de aparcamientos de uso público, con respectivamente 25 y 35 plazas.

Las reservas de suelo para los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se ubican en el contacto de ambos Sectores, para satisfacer en conjunto las condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad requeridas por los artículos 105 y 106 del RUCyL. Por estar compuesto de una

única parcela, se señala el sistema de gestión de concierto para el Sector SU-NC od SE8, mientras el Sector SU-NC od SE7 se gestionará mediante compensación.

Gráfico 14. Sectores SU-NC od SE6 y SU-NC od SE7. Soto de la Vega



Se presenta la documentación de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada conforme a lo requerido por el artículo 136.2 del RUCyL para los Estudios de Detalle, de forma proporcionada al hecho de que dicha ordenación detallada es establecida por el planeamiento general.

Los documentos de información son así comunes para el conjunto de la Revisión de las NUM, siendo la escala de los Planos de Información 1:2.000, mientras las Ordenanzas de la edificación son las recogidas para el Suelo Urbano en el Capítulo 2 del Título V de la Normativa Urbanística, los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 se recogen en el Plano PO-2. Plano de ordenación, gestión y catálogo y el informe de sostenibilidad económica es común para todos los Sectores, con arreglo al artículo 130.f) del RUCyL.

## CAPÍTULO 3. DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES Y PREVISTAS

### a) Vías públicas

La Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales establece condiciones de urbanización, tanto para el viario existente como para el de nueva creación. También se señalan algunas pequeñas modificaciones en el viario existente para dotar de mayor accesibilidad a alguna zona urbana, señalando los anchos del viario para que tengan secciones capaces para el uso al que van a estar destinados.

En el ámbito de las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado y de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada se establece de forma vinculante el trazado del nuevo viario y su conexión con el del resto de la trama urbana. De esta manera, se prevé la urbanización en estos ámbitos de 19.356 metros cuadrados de viales, ubicados en los núcleos de Requejo de la Vega, Santa Colomba de la Vega y Soto de la Vega.

Las nuevas vías públicas se obtendrán por cesión gratuita conforme a los artículos 41.1.b) y 48.a) del RUCyL, respectivamente en el Suelo Urbano Consolidado y el Suelo Urbano No Consolidado. En particular, en el Suelo Urbano Consolidado los propietarios cederán los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico, tanto en las Actuaciones Aisladas como en las restantes calles para las que se señalan alineaciones nuevas en los Planos



de Ordenación, en general sobre parcelas no edificadas. La única excepción es el enlace de las calles Barrio de la Mortera y Dos Hermanas al Sur de Requejo de la Vega, para cuya ejecución se ha delimitado una actuación aislada de expropiación.

Las vías públicas de nuevo trazado cumplirán las condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados aprobadas por Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, según señalan los artículos 21.4 y 85 de la Normativa Urbanística.

#### **b) Servicios urbanos**

Las redes de infraestructuras existentes se consideran en general adecuadas y suficientes para las necesidades actuales de los núcleos, habiendo sido objeto de ampliaciones cuando han sido necesarias.

Aunque el caudal proporcionado por las cuatro captaciones de agua existentes se considera suficiente, los problemas de calidad por los elevados niveles de nitratos obligan a incorporar la ejecución finalizada de una Estación Transformadora de Agua Potable (ETAP), junto al depósito de Oteruelo de la Vega, que incluye una nueva captación en la Acequia de la Presa de la Vega de Abajo, junto al molino de Oteruelo, definiendo las tuberías de conexión hasta el depósito de Garaballes, y desde éste a Santa Colomba de la Vega, manteniendo en el resto de núcleos la distribución existente. Asimismo, el Ayuntamiento está tramitando la regularización administrativa de sus captaciones de agua potable.

Según se detalla en el Estudio Ambiental Estratégico, con el volumen de población previsto y la dotación unitaria máxima bruta para abastecimiento a los núcleos de Soto de la Vega establecida por el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Duero, se estiman unas necesidades máximas de agua potable de 395 metros cúbicos al día en invierno y 790 metros cúbicos al día en verano.

La nueva captación en la Acequia de la Presa de la Vega de Abajo y la ETAP de Oteruelo de la Vega, con una capacidad de suministro de 11,11 litros por segundo, proporciona por sí sola 960 metros cúbicos al día, sin problemas de calidad ni variaciones estacionales, por lo que la suficiencia de los recursos hídricos queda garantizada tanto para las necesidades actuales como para las futuras derivadas de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales, sin necesidad de contar con los sondeos existentes anteriormente, con problemas de calidad y variaciones estacionales al proceder de pozos superficiales.

La Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales también prevé la ampliación de la capacidad de almacenamiento de agua en los depósitos de Garaballes y Oteruelo de la Vega, ya que la actual resulta escasa para la población máxima estival y los nuevos desarrollos previstos.

Respecto a la depuración de las aguas residuales, la Confederación Hidrográfica del Duero ha ejecutado recientemente una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de fangos activados conjunta para Alcaidón y Soto de la Vega, unas instalaciones de depuración consistentes en un tanque Imhoff y un filtro biológico para Oteruelo de la Vega y Vecilla de la Vega, y una EDAR de fangos activados para Requejo de la Vega, con unas capacidades de depuración de respectivamente 60.000, 30.000 y 60.590 metros cúbicos anuales, que han resuelto los problemas de depuración en las localidades citadas. Entre los núcleos de población restantes, tan sólo Garaballes dispone de una fosa séptica correctamente dimensionada para su población equivalente.



La Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales prevé nuevos sistemas de depuración en Huerga de Garaballes y Santa Coloma de la Vega, que en la última población deberán entrar en funcionamiento en todo caso antes de la ocupación de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado previstos en dicho núcleo urbano, estando actualmente las depuradoras de ambos núcleos en fase de proyecto.

La propuesta no supone un incremento sobre la demanda actual que obligue a completar de forma extraordinaria ninguna de las restantes redes urbanas básicas, pudiendo las existentes cubrir las demandas que se requieran en las parcelas vacantes dentro del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

Finalmente, la fábrica de Embutidos Rodríguez, S.L.U. en la carretera autonómica LE-420 dispone de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico propios, suficientes para sus instalaciones.

El abastecimiento se realiza mediante un pozo con concesión CP-3133/2008-LE, que otorga un caudal medio equivalente de 0,634 litros por segundo y un volumen máximo anual de 10.000 metros cúbicos, tratados en una ETAP propia, si bien el caudal instantáneo es de 6 litros por segundo y proporciona un caudal máximo de 12 litros por segundo. La EDAR industrial de la empresa cuenta con pretratamiento, tratamiento biológico secundario y tratamiento de fangos, con una capacidad de depuración de 45 metros cúbicos por hora y vertido en el arroyo de Huerga, con autorización 0631-LE para un volumen máximo anual de 328.500 metros cúbicos. Actualmente, la empresa tramita la autorización ambiental de una nueva EDAR que triplica la capacidad de depuración existente, hasta 135 metros cúbicos por hora.

### c) Espacios libres públicos

Todos los núcleos urbanos cuentan con espacios libres públicos, en su mayoría vinculados a los cursos de agua que los atraviesan e incorporando áreas de juegos infantiles. Excluyendo las áreas ajardinadas residuales, Soto de la Vega cuenta con los siguientes espacios libres públicos, por núcleos:

- <i>Alcaidón</i>	
• Parque Casa Concejo	1.235 m <sup>2</sup>
- <i>Garaballes</i>	
• Parque Urbano	371 m <sup>2</sup>
• Parque Urbano	530 m <sup>2</sup>
- <i>Huerga de Garaballes</i>	
• Parque Infantil	2.046 m <sup>2</sup>
• Parque Las Eras	3.949 m <sup>2</sup>
• Parque Urbano	435 m <sup>2</sup>
- <i>Oteruelo de la Vega</i>	
• Parque Infantil	120 m <sup>2</sup>
- <i>Requejo de la Vega</i>	
• Parque Infantil	1.097 m <sup>2</sup>
• Parque de la Acequia	2.783 m <sup>2</sup>



• Parque de la Ribera	17.416 m <sup>2</sup>
- <i>Santa Coloma de la Vega</i>	
• Parque Infantil	637 m <sup>2</sup>
• Parque del Cauce	6.499 m <sup>2</sup>
• Parque Urbano	5.587 m <sup>2</sup>
- <i>Soto de la Vega</i>	
• Parque de los Arrotes	763 m <sup>2</sup>
• Parque de Abajo	1.926 m <sup>2</sup>
• Parque de Arriba	4.271 m <sup>2</sup>
- <i>Vecilla de la Vega</i>	
• Parque de las Eras	706 m <sup>2</sup>
• Parque de la Fuente	357 m <sup>2</sup>

La superficie de estas zonas verdes es de 50.736 metros cuadrados, a la que se pueden sumar otros 2.246 metros cuadrados de áreas ajardinadas obteniéndose una ratio de 35 metros cuadrados por habitante empadronado a 1 de enero de 2024.

La Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales califica como espacios libres públicos diversas parcelas municipales repartidas por todos los núcleos, actualmente no siempre acondicionadas con este uso, como la ampliación del parque de Alcaidón para albergar una pista polideportiva al aire libre, ya ejecutada.

En Santa Coloma de la Vega también prevé la recalificación como equipamiento deportivo de parte del parque urbano central del núcleo, compensado con la ampliación de los espacios libres existentes en el mismo, de forma que la superficie calificada como espacios libres pasa de 9.747 metros cuadrados en las anteriores Normas Urbanísticas Municipales a 10.547 metros cuadrados con su revisión, con un incremento de 800 metros cuadrados en dicho núcleo.

Asimismo, el nuevo espacio libre público previsto sobre una parcela pública y los terrenos privados afectados por la Actuación Aislada de Expropiación SU-C AA7 en el Camino de la Mortera de Requejo de la Vega sumará 6.024 metros cuadrados, a los que hay que añadir las cesiones contempladas en la ordenación detallada de los siete Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, en una cuantía de 5.000 metros cuadrados adicionales.

La ejecución de todos estos espacios libres públicos permitirá elevar la superficie total hasta 80.400 metros cuadrados y la ratio municipal hasta 54 metros cuadrados por habitante previsto, en un escenario de reducción del tamaño de los hogares a 1,0 habitantes empadronados por vivienda.

#### d) Equipamientos

Soto de la Vega cuenta con un nivel de equipamientos adecuado a su entidad poblacional. Según la Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales y el Ayuntamiento, cuenta con los siguientes equipamientos públicos, por núcleos:

- <i>Alcaidón</i>	
• Casa Concejo	150 m <sup>2</sup> construidos



• Majada	200 m <sup>2</sup> construidos
- <i>Garaballes</i>	
• Residencia Virgen de Villaverde (privado)	644 m <sup>2</sup> construidos + 134 m <sup>2</sup>
• Pista Polideportiva	250 m <sup>2</sup>
- <i>Huerga de Garaballes</i>	
• Consultorio	120 m <sup>2</sup> construidos
• Residencia Virgen de Covadonga (privado)	314 m <sup>2</sup> construidos + 886 m <sup>2</sup>
• CRAP Soto de la Vega	70 m <sup>2</sup> construidos + 150 m <sup>2</sup>
• Casa Concejo	110 m <sup>2</sup> construidos
• Majada	776 m <sup>2</sup> construidos
• Báscula	10 m <sup>2</sup> construidos
• Pista Polideportiva	970 m <sup>2</sup>
• Campo de Fútbol	40 m <sup>2</sup> construidos + 5.040 m <sup>2</sup>
• Tanatorio	200 m <sup>2</sup> construidos
• Cementerio	1.910 m <sup>2</sup>
- <i>Oteruelo de la Vega</i>	
• Antiguas Escuelas (Consultorio)	370 m <sup>2</sup> construidos
• Casa Concejo	200 m <sup>2</sup> construidos
• Majada	600 m <sup>2</sup> construidos
• Pista Polideportiva	620 m <sup>2</sup>
• Frontón	680 m <sup>2</sup>
- <i>Requejo de la Vega</i>	
• Consultorio	100 m <sup>2</sup> construidos
• CRAP Soto de la Vega	180 m <sup>2</sup> construidos + 240 m <sup>2</sup>
• Casa Concejo	300 m <sup>2</sup> construidos
• Pista Polideportiva	970 m <sup>2</sup>
• Campo de Fútbol	30 m <sup>2</sup> construidos + 5.040 m <sup>2</sup>
• Cementerio	630 m <sup>2</sup>
- <i>Santa Colomba de la Vega</i>	
• Antiguas Viviendas (Consultorio)	170 m <sup>2</sup> construidos
• CRAP Soto de la Vega	260 m <sup>2</sup> construidos + 330 m <sup>2</sup>
• Almacén	33 m <sup>2</sup> construidos
• Pista Polideportiva	970 m <sup>2</sup>



• Campo de Fútbol	4.000 m <sup>2</sup>
• Cementerio (privado)	1.340 m <sup>2</sup>
- <i>Soto de la Vega</i>	
• Ayuntamiento	270 m <sup>2</sup> construidos
• Casa Concejo	170 m <sup>2</sup> construidos
• Museo Mundo Mosca	192 m <sup>2</sup> construidos
• Consultorio	100 m <sup>2</sup> construidos
• Casa del Maestro (Farmacia)	320 m <sup>2</sup> construidos + 50 m <sup>2</sup>
• CRAP Soto de la Vega	280 m <sup>2</sup> construidos + 520 m <sup>2</sup>
• Archivo	120 m <sup>2</sup> construidos + 62 m <sup>2</sup>
• Almacén	500 m <sup>2</sup> construidos
• Majada	700 m <sup>2</sup> construidos
• Pista Polideportiva	970 m <sup>2</sup>
• Campo de Fútbol	60 m <sup>2</sup> construidos + 9.120 m <sup>2</sup>
• Cementerio (privado)	1.390 m <sup>2</sup>
- <i>Vecilla de la Vega</i>	
• Casa Concejo	200 m <sup>2</sup> construidos
• Viviendas (Consultorio)	150 m <sup>2</sup> construidos
• Majada	830 m <sup>2</sup> construidos
• Pistas Polideportivas	1.330 m <sup>2</sup>
• Cementerio (privado)	810 m <sup>2</sup>

En cuanto a equipamiento privado, se pueden citar las iglesias parroquiales y ermitas de cada uno de los núcleos, así como los cementerios de Santa Coloma de la Vega, Soto de la Vega y Vecilla de la Vega (los de Huerga de Garaballes y Requejo de la Vega son públicos) y las residencias de la tercera edad “Virgen de Villaverde” en Garaballes y “Virgen de Covadonga” en Huerga de Garaballes, la última de las cuales tiene prevista su ampliación en terrenos calificados para ello por la Revisión de las NUM.

La incorporación de nuevos suelos en el crecimiento urbano del municipio permitirá mejorar y aumentar los equipamientos existentes en sus núcleos, tanto a nivel asistencial como social.

En este sentido, destaca la reserva de tres parcelas públicas en la Calle la Melcona de Soto de la Vega, con 2.079 metros cuadrados de superficie, para la futura construcción de una residencia de personas mayores. Así como la recalificación de 6.646 metros cuadrados de suelo público dotacional en Santa Coloma de la Vega para la habilitación de nuevas instalaciones deportivas. Y los nuevos vestuarios del campo de fútbol de Requejo de la Vega, ya ejecutados en una parcela de 1.644 metros cuadrados.

Los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada recogen unas cesiones para equipamientos públicos de 1.215 metros cuadrados, conforme a la LUCyL y el RUCyL.

La ejecución de todos estos equipamientos públicos permitirá elevar la superficie total en Suelo Urbano hasta 83.870 metros cuadrados y la ratio municipal hasta 56 metros cuadrados por habitante previsto, en un escenario de reducción del tamaño de los hogares a 1,0 habitantes empadronados por vivienda.

## CAPÍTULO 4. OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

### Sección 1ª. CATÁLOGOS ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO

Otro aspecto a tener en cuenta son las protecciones sobre el patrimonio arquitectónico, etnográfico y arqueológico del municipio de Soto de la Vega.

El Catálogo Arquitectónico incorpora una relación de todos los elementos que por una u otra razón tienen interés, no sólo monumental, sino paisajístico, histórico o etnográfico; e incluye las fichas de los elementos protegidos, la consideración específica de las determinaciones aplicables a los Bienes de Interés Cultural (BIC) y el régimen de autorizaciones y licencias.

Son elementos integrantes de dicho Catálogo: el único que ha sido declarado BIC, la Iglesia de Santa Coloma de la Vega; las iglesias y ermitas de cada uno de los núcleos; las viviendas y edificaciones tradicionales que aún mantienen las características principales de la arquitectura tradicional y las invariantes tipológicas; así como los elementos de valor etnográfico como los molinos y los palomares.

Las protecciones citadas quedan definidas en unas Ordenanzas y Normas Reguladoras para los mismos, estableciendo diferentes niveles de protección.

BIC y su entorno de protección deberán ser informadas previamente por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de León.

Finalmente, la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales incorpora el preceptivo Catálogo Arqueológico, que incluye las fichas y las normas de protección específicas para los seis yacimientos arqueológicos inventariados en el término.

### Sección 2ª. PLAN ESPECIAL DE LA ACEQUIA DE LA PRESA DE LA VEGA DE ABAJO

La Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales fomenta la adecuación de la Acequia de la Presa de la Vega de Abajo como un itinerario conector de las vegas de los ríos Órbigo y Tuerto y los núcleos urbanos que atraviesa, a los que confiere su particular estructura alongada en torno al curso de agua, como son los casos de Requejo de la Vega y Soto de la Vega. Además, el recorrido de la Acequia está jalónado de molinos e incorpora arbolado en algunos de sus tramos.

Por ello se prevé la redacción de un Plan Especial de Protección de la Acequia de la Presa de la Vega de Abajo Su ámbito, grafiado en los Planos de Ordenación, viene delimitado por la anchura de los terrenos propiedad de la Comunidad de Regantes de la Acequia de la Presa de la Vega de Abajo, que es de 7 metros a cada lado del eje de la acequia.



### Sección 3ª. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA Y MEDIDAS CONTRA EL RUIDO

Conforme a lo estipulado en la *Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León*, la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales incluye una zonificación acústica del territorio. No se considera necesaria la delimitación de ninguna zona de servidumbre acústica en la travesía de las carreteras CL-622 y LE-120 por Requejo de la Vega, por su baja circulación de vehículos y la limitación de velocidad ya existente, si bien resulta conveniente la incorporación de dispositivos de reducción de ésta última.

## CAPÍTULO 5. OTRAS DETERMINACIONES RELEVANTES

### Sección 1ª. DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO

Una vez establecida la delimitación de las clases de suelo se procede a la definición y regulación de usos, así como al establecimiento de tipologías edificatorias y su regulación a través de las correspondientes ordenanzas.

Esto supone un ajuste necesario a la legislación en vigor desde la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales que se revisan (2003), en especial a la legislación en materia de urbanismo y vivienda y a la normativa de accesibilidad y supresión de barreras (en todo lo concerniente al espacio público y la accesibilidad a los edificios públicos y equipamientos):

- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), aprobado por *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre* (estatal).
- *Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo* (autonómica).
- *Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo* (autonómica).
- *Real Decreto 505/2007, de 23 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones*.

Desde el punto de vista tipológico, se establece la inclusión de toda la superficie del Suelo Urbano residencial dentro de las tres zonas de ordenanza ya existentes en las anteriores NUM y dos nuevas, derivadas del análisis efectuado. Para cada una de ellas se definen los parámetros de parcela mínima, posición de la edificación con respecto a las alineaciones y los linderos, ocupación, condiciones estéticas e higiénicas, usos, etc. siempre como consecuencia del estudio de las preexistencias de dichas zonas y del análisis de las antiguas ordenanzas.

La primera Ordenanza, Vivienda Manzana Cerrada (MC), reconoce la tipología de edificación alineada a calle, entre medianeras, que es la característica de las áreas más antiguas de los círculos urbanos, permitiendo la construcción de nuevas viviendas compartiendo características tipológicas con las tradicionales, en volumetrías, alineación a fachada y posición dentro de la parcela, materiales o



elementos compositivos, entre otras, así como en el régimen de usos (muchas veces mixtos).

La segunda y tercera Ordenanzas, Vivienda Unifamiliar 1 (U1) y Unifamiliar 2 (U2), se establecen en orden a regular las edificaciones con tipologías más recientes, por lo general de carácter aislado, o con posiciones dentro de la parcela diferentes a la construcción entre medianeras, generalmente por tratarse de parcelas de mayor ancho. A pesar de ello hay elementos compositivos que comparten con la Ordenanza MC, y por tanto, con las tipologías residenciales tradicionales.

La cuarta Ordenanza, Vivienda Colectiva (VC), reconoce los edificios existentes con tipología de vivienda colectiva en altura, mientras para las residencias colectivas privadas existentes en Garaballes y Huerga de Garaballes y el hotel de Requejo de la Vega se define la quinta y última Ordenanza Residencial Colectiva (RC). Estas tipologías no se permiten en ninguna otra parcela del municipio.

Para todas ellas se establece la altura máxima permitida para las edificaciones y el vuelo máximo permitido para los cuerpos volados autorizables. Y se prohíben aquellos elementos que no son tradicionales en estos núcleos.

La edificación industrial y agropecuaria se regula con la Ordenanza Industrial Urbana (IU), que se establece para las áreas o parcelas con naves de uso industrial o agropecuario de los núcleos urbanos, de tamaño medio o grande, con el objetivo de armonizar e integrar estas tipologías no residenciales dentro de la trama urbana, desarrollando ese uso en parcela exclusiva.

Las restantes ordenanzas se refieren al Equipamiento (EQ), los Espacios Libres (EL) y el Víario Público (VI), que en las NUM anteriores venían regulados como Sistemas Dotacionales, generales o locales.

Al formularse la Revisión de unas NUM existentes se han incorporado todos los aspectos de la anterior Normativa Urbanística que se ajustaban a los cambios deseados por la Corporación y no resultaban contradictorios con la legislación urbanística y sectorial vigente. No obstante, ha sido necesario adoptar una nueva estructura en la Normativa Urbanística porque la previa no se adaptaba a la LUCyL y el RUCyL ni a la ITPLAN, tal y como se expuso en el Avance de la Revisión.

## **Sección 2ª. ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

La delimitación de un total de nueve Actuaciones Aisladas en el Suelo Urbano Consolidado de los núcleos de Requejo de la Vega y Santa Coloma de la Vega responde en general a la necesidad de gestionar los terrenos urbanizados que se han quedado sin completar sus dotaciones, tratándose de espacios con tramas inconexas o de vacíos interiores que pueden completar su desarrollo mediante actuaciones de gestión urbanística aislada (art. 25.1.a RUCyL).

Son ámbitos que cuentan con accesibilidad e infraestructuras en sus bordes, y en algunos casos también en el interior de las mismas. El objeto de delimitar esos espacios como unidades de gestión aislada de normalización es su incorporación plena a las tramas urbanas del núcleo, urbanizando, regularizando y completando sus viarios en los casos que sea necesario, adecuando el parcelario a las mismas y procurando su consolidación como espacios urbanizados.

Las previsiones en las diferentes Actuaciones Aisladas tienen por objeto, tanto adaptar la configuración física de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las



determinaciones del planeamiento, como completar su urbanización con el fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar. En este sentido, se trata de actuaciones aisladas mixtas de normalización y urbanización, reguladas por el artículo 222 del RUCyL, tal y como se ha recogido en sus respectivas Fichas.

La única excepción es la Actuación Aislada de Expropiación SU-C AA7, ubicada al Sur de Requejo de la Vega, cuya finalidad es obtener los terrenos privados necesarios para ejecutar una nueva calle de 9,00 metros de anchura enlazando las calles Barrio de la Mortera y Dos Hermanas, ambas vías abiertas al uso público y transitables por vehículos automóviles con redes de distribución de agua potable, saneamiento, suministro de energía eléctrica en baja tensión y alumbrado público.

Gráfico 15. Actuación Aislada SU-C AA7. Requejo de la Vega



La Actuación Aislada SU-C AA1, situada al Noreste de Requejo de la Vega, tiene su acceso desde la carretera provincial LE-7410 a Soto de la Vega, de donde parte un vial pavimentado existente de 3,50 metros de anchura, en torno al cual se distribuyen seis parcelaciones con origen en una misma finca matriz, con capacidad para la edificación de tres nuevas viviendas y otras tres ya construidas.

La carretera LE-7410 y el vial interno a la Actuación son vías abiertas al uso público y transitables por vehículos automóviles. Como se puede comprobar en el Plano PI-5.4. Plano de dotaciones urbanísticas, las redes de distribución de agua potable, saneamiento, suministro de energía eléctrica en baja tensión y alumbrado público discurren por la carretera, que cuenta asimismo con encintado de acera.

Gráfico 16. Actuación Aislada SU-C AA1. Requejo de la Vega



La Actuación Aislada SU-C AA2, situada al Noreste de Requejo de la Vega, colindante con la anterior, tiene su acceso desde las travesías urbanas de las carreteras CL-622 y LE-7410, abiertas al uso público y transitables por vehículos

automóviles, por las que discurren las redes de distribución de agua potable, saneamiento, suministro de energía eléctrica en baja tensión y alumbrado público. Se compone de diez parcelas con capacidad para la edificación de 21 viviendas con frente a las vías citadas, sin previsión de apertura de nuevas vías públicas.

Gráfico 17. Actuación Aislada SU-C AA2. Requejo de la Vega



La Actuación Aislada SU-C AA3, situada al Norte de Requejo de la Vega, tiene su acceso desde la travesía urbana de la carretera CL-622, de donde parte el Camino de los Linares, no pavimentado, en el que se marca una calle de 13,00 metros de anchura para dar servicio a siete parcelas parcialmente construidas, con capacidad para la edificación de cinco nuevas viviendas.

El vial interno a la Actuación es una vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles, por la que discurren la conducción de agua potable procedente de Soto de la Vega y las redes de saneamiento y suministro de energía eléctrica de Requejo de la Vega, siendo el alumbrado público el único servicio del que carece en la actualidad la Unidad de Normalización.

Gráfico 18. Actuación Aislada SU-C AA3. Requejo de la Vega



La Actuación Aislada SU-C AA4, situada al Norte de Requejo de la Vega, colindante con la anterior, tiene su acceso desde la Calle Velázquez y el Camino de los Linares, abiertas al uso público y transitables por vehículos automóviles (si bien la segunda vía no está pavimentada) por las que discurren las redes de distribución de agua potable, saneamiento, suministro de energía eléctrica en baja tensión y alumbrado público, a una distancia inferior a 50 metros del conjunto del ámbito.

Se compone de una única parcela con capacidad para la edificación de tres viviendas con frente a la prolongación de la Calle Velázquez, que también es una vía abierta al uso público, ya existente y transitable por vehículos automóviles.



Gráfico 19. Actuación Aislada SU-C AA4. Requejo de la Vega



La Actuación Aislada SU-C AA5, situada al Norte de Requejo de la Vega, tiene su acceso desde la travesía urbana de la carretera CL-622, de donde parte el Camino de Huerga, pavimentado, que se regulariza con una anchura de 12,00 metros para dar servicio a diez parcelas parcialmente construidas, con capacidad para la edificación de 26 nuevas viviendas. El Camino de Huerga es una vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles, que cuenta en todo su recorrido con saneamiento y suministro de energía eléctrica, encontrándose la red de distribución de agua potable y el alumbrado público en la carretera CL-622.

Gráfico 20. Actuación Aislada SU-C AA5. Requejo de la Vega



La Actuación Aislada SU-C AA6 situada al Noroeste de Requejo de la Vega, tiene su acceso desde la travesía urbana de la carretera LE-420, abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles, con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público. Se compone de una única parcela con capacidad para la edificación de dos viviendas.

Gráfico 21. Actuación Aislada SU-C AA6. Requejo de la Vega



La Actuación Aislada SU-C AA8, situada al Oeste de Santa Colomba de la Vega, tiene acceso desde las calles las Vegas, Villanueva y Travesía de la Calle Real, abiertas al uso público y transitables por vehículos automóviles, actualmente pavimentadas y con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, a una distancia inferior a 50 metros del conjunto del ámbito. La vía de enlace incluida en el ámbito de la Unidad también es una vía abierta al uso público, ya existente y transitable por vehículos automóviles, aunque debe ser pavimentada y regularizada para dar servicio a dos parcelas con capacidad para la edificación de cuatro viviendas.

Gráfico 22. Actuación Aislada SU-C AA8. Santa Colomba de la Vega



La Actuación Aislada SU-C AA9 tiene acceso desde la Calle La Rosaleda, abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles. Por esta vía y hasta su límite occidental llegan sendas tuberías de distribución de agua potable y de saneamiento, al igual que la red de suministro de energía eléctrica en baja tensión, mientras el alumbrado público ya discurre en la actualidad por la parte de la calle La Rosaleda interna a la Actuación. En torno a esta vía, también abierta al uso público, ya existente y transitable por vehículos automóviles, se distribuyen diez parcelaciones con origen en una misma finca matriz, con capacidad para la edificación de diez nuevas viviendas.

Gráfico 23. Actuación Aislada SU-C AA9. Santa Colomba de la Vega



### Sección 3<sup>a</sup>. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 17 DE LA LUCyL

El artículo 17.2 de la LUCyL establece que los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado podrán materializar sobre sus propias parcelas el aprovechamiento real, resultante de aplicar las determinaciones del planeamiento a la superficie bruta. No obstante, cuando la revisión del planeamiento incremente



dicho aprovechamiento, les corresponderá la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento.

Para valorar el eventual aumento del aprovechamiento original en Suelo Urbano Consolidado se deben comparar las condiciones particulares para la edificación en Suelo Urbano de las anteriores Normas Urbanísticas Municipales y de su Revisión, en cada una de las zonas de Ordenanza definidas, que en el caso de Soto de la Vega son con denominaciones similares en ambos instrumentos las Ordenanzas Manzana Cerrada (MC), Unifamiliar 1 (U1), Unifamiliar (U2) e Industrial Urbana (IU).

No se consideran en esta comparativa las nuevas Ordenanzas Vivienda Colectiva (VC) y Residencial Colectiva (RC), por afectar a parcelas muy concretas en las que básicamente se mantienen las condiciones existentes, sin variación por lo tanto sobre el aprovechamiento original, ni las nuevas Ordenanzas Equipamiento (EQ) y Espacios Libres (EL), sin aprovechamiento privado.

Como se comprueba en la siguiente tabla, la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales no altera las condiciones de la Ordenanza MC, manteniendo la parcela mínima, ocupación máxima y edificabilidad originales, sin variación tampoco de los retranqueos ni las alturas, resultando por lo tanto un aprovechamiento idéntico.

Tabla 2. Comparativa de las condiciones para la edificación en el Suelo Urbano

Tipología	NUM anteriores			Revisión de las NUM		
	Parcela mínima	Ocupación máxima	Edificabilidad	Parcela mínima	Ocupación máxima	Edificabilidad
<b>MC</b>	Vivienda entre medianeras	120 m <sup>2</sup> o existente	75% 100% si <150 m <sup>2</sup>	Según altura y ocupación	120 m <sup>2</sup> o existente	75% 100% si <150 m <sup>2</sup>
<b>U1</b>	Unifamiliar aislada o pareada	250 m <sup>2</sup>	40%	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> si <200 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	60% 75% si <200 m <sup>2</sup>
<b>U2</b>	Unifamiliar aislada	500 m <sup>2</sup>	30%	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	40%
<b>IU</b>	Naves aisladas, pareadas o adosadas	500 m <sup>2</sup>	70%	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Usos autorizab.: < 40%	500 m <sup>2</sup>	80% 1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Usos autorizab.: < 30%

En el caso de las Ordenanzas U1 y U2, se mantienen asimismo las edificabilidades originales (con un pequeño ajuste en la Ordenanza U1 para las parcelas entre 200 y 250 metros cuadrados). Las variaciones en la parcela mínima y/o en la ocupación máxima de la parcela, así como en los retranqueos (se mantienen las alturas), dirigidas a facilitar la edificación de los solares más pequeños o irregulares, no alteran los aprovechamientos originales en ambas Ordenanzas.

Finalmente, aunque la nueva Ordenanza IU sí supone un aumento notable de edificabilidad sobre la Ordenanza Industrial original, de 0,60 a 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, hay que notar que ésta sólo se aplicaba sobre los Sectores de Suelo Urbanizable industrial SUE-16 y SUE-17, desclasificados mediante la Modificación nº 6 de las anteriores Normas Urbanísticas Municipales, por lo que tras la misma ya no se aplicaba sobre ninguna parcela, sin conllevar la Ordenanza IU ningún mayor aprovechamiento.

Si al mantenimiento de las condiciones particulares para la edificación en Suelo Urbano de las anteriores Normas Urbanísticas Municipales unimos el descenso global y por núcleos de la superficie calificada con aprovechamiento privado,



incluyendo los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, se llega a la conclusión de que la revisión del planeamiento en curso no sólo no incrementa dicho aprovechamiento sino que lo reduce o a lo sumo lo mantiene.

*Tabla 3. Comparativa del aprovechamiento privado en el Suelo Urbano y Urbanizable*

	MC		U1		U2		TOTAL	
	2003	2024	2003	2024	2003	2024	2003	2024
<b>Alcaidón</b>	16.109	12.754	3.912	9.094	0	0	20.021	21.847
<b>Garaballes</b>	17.651	13.325	1.531	8.534	845	2.470	20.027	24.329
<b>Huerga</b>	94.619	94.108	5.614	45.863	74.991	17.373	175.224	157.345
<b>Oteruelo</b>	25.360	22.227	14.938	13.052	6.676	6.235	46.974	41.514
<b>Requejo</b>	75.335	68.025	252.645	166.283	351.692	177.746	679.672	412.053
<b>Sta. Colombia</b>	79.780	85.844	111.287	89.792	0	8.026	191.067	183.662
<b>Soto</b>	97.710	92.644	74.046	60.883	5.925	9.826	177.680	163.353
<b>Vecilla</b>	34.006	31.739	30.501	28.993	4.849	4.356	69.356	65.087
<b>MUNICIPIO</b>	<b>440.569</b>	<b>420.666</b>	<b>494.474</b>	<b>422.494</b>	<b>444.978</b>	<b>226.031</b>	<b>1.380.022</b>	<b>1.069.190</b>

En 2003, incluye la superficie bruta de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, al carecer de ordenación detallada y no poder excluir por lo tanto de los mismos las superficies a destinar a dotaciones públicas

Por lo tanto, la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales no incrementa el aprovechamiento del Suelo Urbano Consolidado del término, por lo que no procede normar la cesión del 10 por ciento de dicho aprovechamiento, tampoco en el Suelo Urbano No Consolidado, de acuerdo al artículo 17.2.b.1º de la LUCyL.

## CAPÍTULO 6. CUADROS DE SUPERFICIES

La traducción superficial de la ordenación adoptada por la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega se refleja en la siguiente tabla:

*Tabla 4. Superficie estimada por clases y categorías de suelo en el municipio*

Clase de suelo	Superficie (m <sup>2</sup> )	% Superficie municipal
<b>URBANO</b>	<b>1.648.469</b>	<b>6,98</b>
Consolidado	1.591.030	6,74
No Consolidado	57.439	0,24
<b>RÚSTICO</b>	<b>21.963.661</b>	<b>93,02</b>
Común	372.293	1,58
Entorno Urbano	82.854	0,35
Asentamiento Tradicional	9.109	0,04
Protección Agropecuaria	16.339.926	69,20
Protección de Infraestructuras	907.600	3,84
Protección Cultural	81.085	0,34
Protección Natural	4.970.397	21,05
<b>TOTAL</b>	<b>23.612.130</b>	<b>100,00</b>

Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras y con Protección Cultural sobrepuertos total o parcialmente a otras categorías de Suelo Rústico

En conjunto, el Suelo Urbano representa el 7,0 por ciento de la superficie municipal, clasificándose como Suelo Rústico con Protección la práctica totalidad de la restante (en concreto el 91,1 por ciento del término).



Con respecto a las anteriores Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega, que clasificaban una superficie de Suelo Urbano y Urbanizable de 1.815.016 metros cuadrados según medición en sistema de información geográfica, la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales conlleva una disminución de Suelo Urbano (Consolidado y No Consolidado) y Suelo Urbanizable de 166.547 metros cuadrados, lo que supone un descenso del 11,1 por ciento sobre la superficie anteriormente vigente de ambas clases de suelo.

Las nueve Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado y los siete Sectores de Suelo Urbano No Consolidado totalizan una superficie de 136.088 metros cuadrados, una edificabilidad máxima de 76.219 metros cuadrados (con un índice máximo de edificabilidad en Suelo Urbano Consolidado de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y capacidad para 150 nuevas viviendas, 74 en las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado y 76 en los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

Por núcleos urbanos, 75 nuevas viviendas se ubican en Requejo de la Vega, 53 viviendas se prevén en Santa Coloma de la Vega y otras 22 en Soto de la Vega.

Sin contar los solares del resto del Suelo Urbano Consolidado, la nueva capacidad residencial supone un crecimiento del 11 por ciento sobre las 1.350 viviendas inventariadas en el municipio, suficientes para las necesidades previsibles en el futuro. La totalidad de las 1.500 viviendas existentes y previstas por la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales se localiza en Suelo Urbano, dando cumplimiento de esta manera al artículo 81.d)1º del RUCyL.

*Tabla 5. Edificabilidad máxima y número de viviendas posibles en el municipio*

Nº	Superficie	Uso	Índice de Edificabilidad	Edificabilidad máxima	Nº máximo de viviendas
SU-C AA1	3.687,73	Residencial	---	Según Ordenanzas	3
SU-C AA2	20.871,45	Residencial	---	Según Ordenanzas	21
SU-C AA3	9.113,46	Residencial	---	Según Ordenanzas	5
SU-C AA4	3.340,47	Residencial	---	Según Ordenanzas	3
SU-C AA5	27.580,01	Residencial	---	Según Ordenanzas	26
SU-C AA6	3.543,36	Residencial	---	Según Ordenanzas	2
SU-C AA7	1.353,44	Residencial	---	Según Ordenanzas	0
SU-C AA8	4.984,97	Residencial	---	Según Ordenanzas	4
SU-C AA9	4.174,40	Residencial	---	Según Ordenanzas	10
SU-NC od SE1	6.057,53	Residencial	0,30	1.817,26	6
SU-NC od SE2	9.558,39	Residencial	0,30	2.867,52	9
SU-NC od SE3	8.059,58	Residencial	0,30	2.417,87	12
SU-NC od SE4	5.629,73	Residencial	0,30	1.688,92	8
SU-NC od SE5	12.857,67	Residencial	0,30	3.857,30	19
SU-NC od SE6	8.153,59	Residencial	0,30	2.446,08	12
SU-NC od SE7	7.122,49	Residencial	0,30	2.136,75	10
<b>TOTAL</b>	<b>136.088,27</b>			<b>17.231,69</b>	<b>150</b>

Superficie en metros cuadrados. Índice de edificabilidad en metros cuadrados construibles por metro de suelo (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). Edificabilidad máxima en metros cuadrados construibles (m<sup>2</sup>)

Tomando en cuenta el ritmo de edificación desde 2001 y la reducción del tamaño de los hogares, así como la persistencia de la demanda de viviendas secundarias, y a pesar de la progresiva reducción de la población empadronada en el municipio, resulta previsible el mantenimiento de una cierta demanda de vivienda nueva, que



en base a los factores citados podría estimarse en una quincena de viviendas al año, en un plazo de diez años (con un descenso de la ocupación a 1,0 habitantes por vivienda y el mantenimiento del porcentaje de vivienda secundaria en un tercio).

En consecuencia, la disponibilidad de Suelo Urbano para usos residenciales que procura el modelo propuesto es suficiente, no siendo previsible su agotamiento ni el del suelo vacante clasificado, salvo que factores de dinamización externos o turísticos lleven al desarrollo de promociones privadas de segunda residencia.

Hay que notar que la totalidad de las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado y de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado estaban clasificados como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable por las anteriores Normas Urbanísticas Municipales, por lo que en rigor el suelo residencial propuesto por su Revisión no conlleva ningún incremento de viviendas sobre la capacidad prevista por el planeamiento anteriormente vigente.

Adoptando como ratios de ocupación los previstos (1,0 habitantes por vivienda en invierno y 2,0 en verano), a los efectos de esta Memoria se cuantifica en un mínimo de 1.500 y un máximo de 3.000 habitantes el volumen de población previsto en aplicación de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales.



## TÍTULO V. RESUMEN EJECUTIVO

La Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega surge de la necesidad de adaptar el planeamiento municipal al marco legislativo actualmente vigente, con la finalidad de organizar y regularizar el reciente desarrollo urbano del municipio y encuadrar el futuro, de manera que éste se haga de una forma contenida y ordenada, corrigiendo desajustes en las tramas urbanas, evitando la difuminación de los bordes de los núcleos, favoreciendo la rehabilitación del patrimonio inmobiliario existente y permitiendo la construcción de nuevas viviendas y edificios con usos vinculados a las actividades productiva y turística (incluido el veraneo), canalizando ordenadamente los posibles desarrollos urbanísticos inducidos por la proximidad del centro comarcal de servicios de La Bañeza.

Como antecedente de planeamiento, preceden a este documento de Aprobación Definitiva unas Normas Urbanísticas Municipales aprobadas en el año 2003, que son objeto de revisión y en consecuencia han constituido el punto de partida para el establecimiento de la nueva clasificación de suelo. También resultan de aplicación complementaria las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de León, así como las condiciones directas establecidas en la legislación urbanística actual.

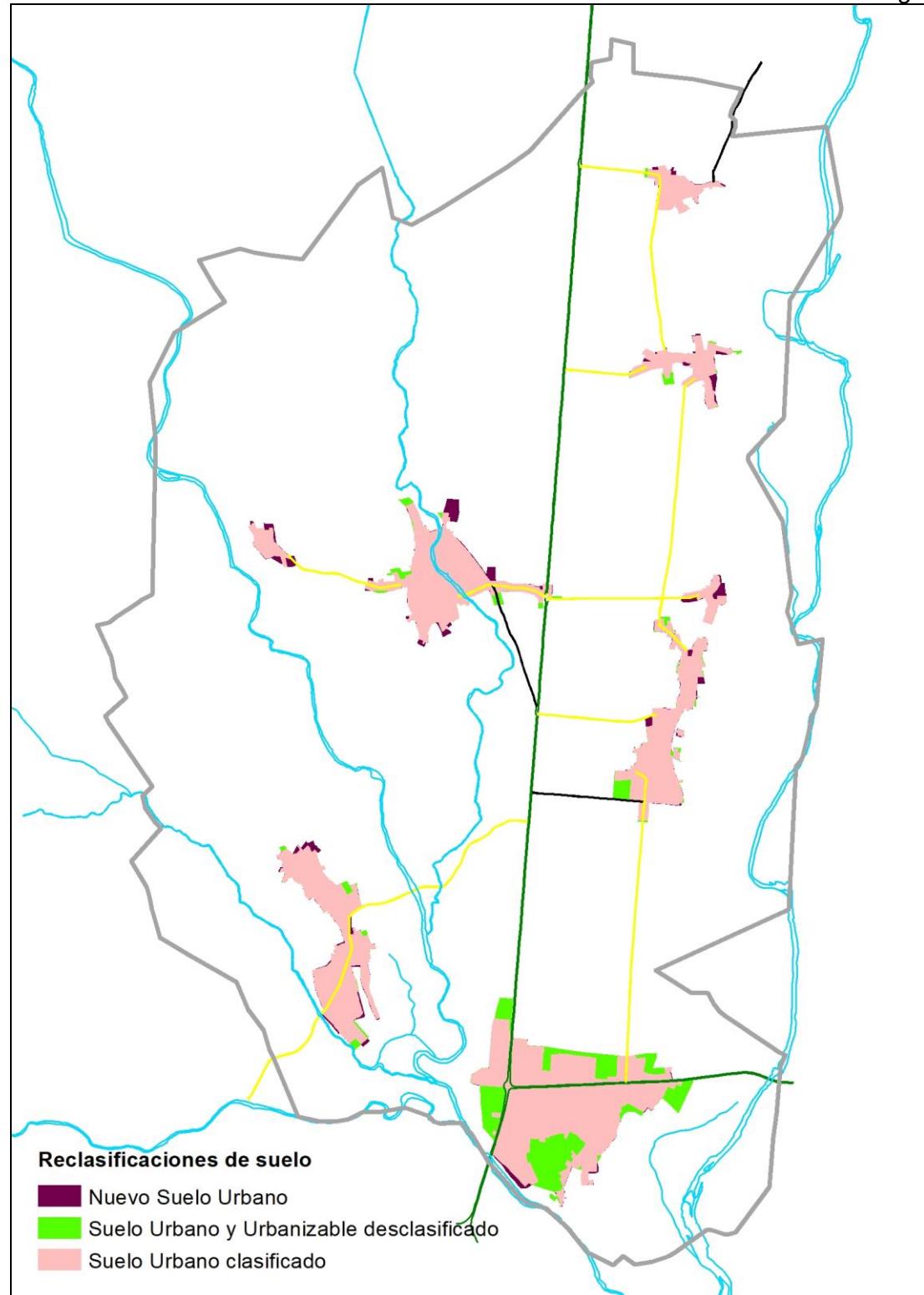
La Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales clasifica el suelo en Urbano y Rústico (no plantean Suelo Urbanizable). Se prevén 1.648.469 metros cuadrados de Suelo Urbano, el 7,0 por ciento de la superficie municipal, catalogando como Suelo Rústico con Protección la práctica totalidad de la restante. El Suelo Urbano tiene capacidad para 150 nuevas viviendas, a mayores de las 1.350 existentes, edificables en siete Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y nueve Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado, sin contar los solares vacantes.

Se prevén como principales dotaciones públicas la ampliación de la capacidad de almacenamiento de los depósitos de Garaballes y Oteruelo de la Vega, sendas depuradoras de aguas residuales en Huerga de Garaballes y Santa Coloma de la Vega, y distintos equipamientos y espacios libres públicos repartidos por los ocho núcleos de población.

La regulación de la edificación comprende cinco Ordenanzas residenciales (Vivienda Manzana Cerrada, Vivienda Unifamiliar 1, Vivienda Unifamiliar 2, Vivienda Colectiva y Residencial Colectiva) y una Ordenanza industrial (Industrial Urbana), así como Ordenanzas de equipamientos, de espacios libres públicos y de viario público. El Catálogo Arquitectónico incluye 29 fichas de elementos arquitectónicos y etnológicos de los núcleos urbanos y su entorno, y el Catálogo Arqueológico comprende seis yacimientos y un área de cautela arqueológica, que tutelan el patrimonio cultural del municipio.

El régimen de usos de cada categoría de Suelo Rústico responde en esencia al previsto en la legislación urbanística. Reciben un tratamiento especial las zonas inundables de los ríos Órbigo, Tuerto, Duerna y de los Peces y del arroyo de Huerga a su paso por el municipio, los cauces superficiales y sus riberas, los acuíferos superficiales y puntos de agua asociados y el tramo municipal de la Acequia de la Presa de la Vega de Abajo, previéndose la redacción de un Plan Especial de Protección para ésta última.

Gráfico 24. Cambios en la clasificación de la Revisión de las NUM de Soto de la Vega



La ordenación contenida en la presente Revisión altera la de las Normas Urbanísticas Municipales de 2003 en los siguientes extremos principales:



- La clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable se reajusta en la mayor parte de los núcleos, con las siguientes actualizaciones y revisiones:
  - Se ha suprimido la clase de Suelo Urbanizable, dadas la excesiva oferta de suelo y la complejidad de su desarrollo por la falta de medios administrativos y la fragmentación de la propiedad, clasificándose como Suelo Rústico los terrenos sin desarrollar y que no cumplen con las determinaciones legales para poder incorporarse al Suelo Urbano (Sectores SUE-3, SUE-8, SUE-12, SUE-13 y SUE-15 completos y parte de los Sectores SUE-1, SUE-4, SUE-5, SUE-6, SUE-7, SUE 9 y SUE-14).
  - Se han clasificado como Suelo Urbano Consolidado los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado que han completado los deberes de cesión y urbanización impuestos por las anteriores NUM (Sectores SNC-1, SNC-2, SNC-3, SNC-4, SNC-5 y SNC-6).
  - Se han delimitado un total de nueve Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado, que responden a la necesidad de gestionar los espacios urbanizados que no han completado su desarrollo. Las Actuaciones SU-C AA1 y SU-C AA2 se corresponden con parte de los antiguos Sectores SUE-5 y SUE-6, la Actuación SU-C AA3 con parte del Sector SUE-6, las Actuaciones SU-C AA4 y SU-C AA5 con parte de los Sectores SUE-6 y SUE-7, la Actuación SU-C AA6 con el Sector SNC-8 y la Actuación SU-C AA7 con parte del Sector SUE-14, todos de las anteriores NUM, en Requejo de la Vega. Las Actuaciones Aisladas SU-C AA8 y SU-C AA9 se delimitan sobre Suelo Urbano Consolidado, en Santa Coloma de la Vega.
  - Se han establecido siete Sectores de Suelo Urbano No Consolidado de uso predominante residencial con ordenación detallada en aquellos terrenos ya clasificados anteriormente como Suelo Urbano o Urbanizable que carecen de las condiciones para su desarrollo mediante actuaciones aisladas. Los Sectores SU-NC od SE1 y SE-NC od SE2 se corresponden con parte de los Sectores SUE-10 y SUE-11 de las anteriores NUM, los Sectores SU-NC od SE3 y SU-NC od SE4 coinciden en general con el Sector SNC-8, y los Sectores SU-NC od SE6 y SU-NC od SE7 con buena parte del Sector SUE-2. Finalmente, el Sector SU-NC od SE5 se delimita sobre terrenos que en las anteriores NUM estaban clasificados como Suelo Urbano Consolidado.
- Se han planteado ajustes de alineaciones, ampliación de los elementos catalogados y una sustancial modificación de las anteriores ordenanzas, incorporando sendas Ordenanzas residenciales colectivas a las tres ya existentes (Manzana Cerrada, Unifamiliar 1 y Unifamiliar 2) y reformulando la Ordenanza Industrial Urbana (IU). Finalmente, se han creado nuevas Ordenanzas de Equipamiento (EQ), Espacios Libres (EL) y Viario Público (VI), que en las anteriores NUM venían regulados como Sistemas Dotacionales, generales o locales.
- La clasificación de Suelo Rústico se ha adaptado a las protecciones señaladas por la legislación urbanística y sectorial. Se protegen las vegas de regadío, la única vía pecuaria clasificada, el dominio público hidráulico y la zona de servidumbre de los cauces naturales, las riberas arboladas y las choperas de producción, el entorno de protección del Bien de Interés Cultural “Iglesia de Santa Coloma de la Vega” y los yacimientos arqueológicos inventariados, además del dominio público de las carreteras y las servidumbres de paso de las



líneas eléctricas aéreas de alta tensión y gasoductos que atraviesan el término municipal, y la parcela donde se localiza la estación base de radiocomunicación ubicada en el término.

- Se ha modificado la estructura de la Normativa Urbanística para adaptarla a la LUCyL, el RUCyL y la ITPLAN, de la siguiente forma:
  - El anterior Título I “Régimen del suelo” se ha ampliado y renombrado como “Disposiciones generales”, incorporando la regulación general de los Catálogos.
  - Los anteriores Título II “Normas generales” y Título III “Normas específicas de ordenación de sistemas” se han reorganizado y completado discriminando las condiciones generales de los usos, de la edificación y de la urbanización, dentro de los nuevos Título II “Condiciones generales de los usos”, Título III “Condiciones generales de la edificación” y Título IV “Condiciones generales de urbanización”. En todo caso, la Revisión de las NUM suprime la previsión y regulación de sistemas generales, por lo que desaparecen parte de los contenidos a este respecto.
  - El anterior Título IV “Normas específicas para el Suelo Urbano” se ha reorganizado entre el Título V “Condiciones particulares en Suelo Urbano” (condiciones del Suelo Urbano no Consolidado) y el Título VII “Desarrollo y gestión de las Normas Urbanísticas Municipales” (instrumentos de gestión y planeamiento de desarrollo).
  - Los anteriores Título V “Normas específicas para el Suelo Urbanizable” y Título VIII “Sectores en Suelo Urbanizable Delimitado” han desaparecido por no preverse la clasificación de este tipo de suelo.
  - El anterior Título VI “Normas específicas para cada zona de uso global” se ha renombrado como Título V “Condiciones particulares en Suelo Urbano”, que mantiene los nombres de las zonas de ordenanza previas (Manzana Cerrada, Unifamiliar 1, Unifamiliar 2 e Industrial) y añade, además de las de Vivienda y Residencial Colectiva e Industria Aislada las de Equipamiento, Espacios Libres y Viario Público, anteriormente reguladas de manera bastante confusa como Sistemas Dotacionales dentro del Título III “Normas específicas de ordenación de sistemas”. El nuevo Título V ha incluido el Capítulo de “Condiciones específicas en Suelo Urbano No Consolidado”.
  - El anterior Título VII “Sectores en Suelo Urbano No Consolidado” ha pasado al Anejo 3 “Fichas de Sectores de Suelo Urbano No Consolidado”.
  - El anterior Título IX “Normas específicas para el Suelo Rústico” se ha renombrado como Título VI “Normas de protección del Suelo Rústico”, incorporando la regulación sectorial sobre infraestructuras, cauces y zonas inundables, y discriminando las condiciones particulares de la edificación en esta clase de suelo de las condiciones específicas en cada categoría de Suelo Rústico, añadiendo a las actualmente existentes las de Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional y Suelo Rústico con Protección Especial.
  - Para evitar la reiteración de los contenidos generales de la legislación urbanística autonómica, hay apartados (o capítulos) de la anterior Normativa Urbanística que se han suprimido, como son licencias, régimen del suelo, gestión y sistemas de actuación, etc.



- La anterior Memoria Complementaria se ha incorporado como Anejo 2 “Definiciones generales” de la Normativa Urbanística, tomando directamente los conceptos definidos en la Disposición Adicional Única y el texto del RUCyL y en la ITPLAN (quitándolos del articulado para evitar duplicidades), y suprimiendo algunos conceptos ya desarrollados en el articulado para evitar confusiones en el sentido que la legislación establece de los mismos.
- Se han delimitado el ámbito y objetivo de un Plan Especial de Protección en Suelo Rústico y Suelo Urbano para la Acequia de la Presa de la Vega de Abajo a su paso por el municipio.

Conforme a lo previsto en el artículo 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la aprobación inicial de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales produjo la suspensión en todo el municipio del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288 del Reglamento, hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento o, como máximo, durante dos años desde el día siguiente de la publicación oficial del acuerdo de aprobación inicial en el Boletín Oficial de Castilla y León.





## TÍTULO VI. RESULTADOS DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA

### CAPÍTULO 1. AVANCE

La presente Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega ha contado con un período de exposición pública en su fase de Avance, durante la que se han recibido 44 sugerencias, cuyo análisis y valoración individual se realiza en el Informe de Sugerencias de agosto de 2015, que se reproduce en el Anejo 2.

La mayor parte de las sugerencias proponen cambios en la clasificación de suelo avanzada, de Suelo Rústico a Suelo Urbano (28) y de Suelo Urbano a Suelo Rústico (4), refiriéndose las restantes a la corrección de delimitaciones catastrales (2), al mantenimiento de un Sector de Suelo Urbano No Consolidado (1) y a cambios en las Ordenanzas en Suelo Urbano (8) y en Suelo Rústico (1).

Tras la revisión de las 44 sugerencias por el equipo redactor de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales y el equipo de gobierno municipal, se resuelve aceptar íntegramente 23 y parcialmente 8, desestimando las 13 restantes.

La respuesta individualizada de cada una de las sugerencias fue notificada a las personas que las formularon, previamente a la aprobación inicial de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales, por lo que es posible que algunas respuestas variaran en el detalle sobre las contenidas en el Informe de Sugerencias.

### CAPÍTULO 2. APROBACIÓN INICIAL

#### Sección 1ª. CONSIDERACIÓN DE LOS INFORMES PREVIOS

Como resultado de la petición de los Informes sectoriales previos a las distintas Administraciones, se han obtenido los de la Diputación Provincial de León (2), la Agencia de Protección Civil, los Servicios Territoriales de Agricultura y Ganadería, Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León en León, la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de León, la Subdelegación del Gobierno en León, la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital (2) y la Confederación Hidrográfica del Duero (3). La valoración de los mismos se realiza a continuación.

##### a) Subdelegación del Gobierno en León

El informe de la Dependencia de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en León, emitido con fecha 4 de agosto de 2017, señala que la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales ha recogido las afecciones sectoriales a la infraestructura energética básica (oleoductos, gasoductos y transporte de energía eléctrica), estableciéndose las servidumbres y limitaciones de uso previstas en la normativa vigente, por lo que se informa favorablemente.

##### b) Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería de León

El informe del Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería de León, emitido con fecha 21 de agosto de 2017, señala que el municipio se encuentra afectado por



sendos procesos de concentración parcelaria (regadío antiguo y nuevo regadío), habiéndose publicado los Acuerdos de Concentración el 20 de junio de 1972 y el 17 de enero de 1973, respectivamente.

Los trabajos e inversiones públicas realizados en ambas zonas de concentración parcelaria se justifican por las buenas características agronómicas y agropecuarias de las zonas en las que se actúa, señalando que se han clasificado correctamente los suelos concentrados como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, por lo que se informa favorablemente la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales.

#### **c) Dirección General de Telecomunicaciones**

El informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, emitido con fecha 31 de agosto de 2017, realiza una serie de observaciones particulares en relación a las referencias a la legislación sectorial de telecomunicaciones, y a la ubicación de las antenas de radiocomunicación, añadiendo distintas consideraciones generales sobre el derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada, el uso compartido de la propiedad pública o privada, el carácter de equipamiento básico de las comunicaciones electrónicas, el régimen de las licencias municipales para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de las infraestructuras de telecomunicación, las características de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y las infraestructuras de telecomunicación en edificios.

No se consideran alineados a la legislación vigente los artículos 21.2 y antiguo 82 de la Normativa Urbanística, por lo que se informa desfavorablemente la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales.

En artículo 21.2 de la Normativa Urbanística relaciona la normativa sectorial de aplicación relativa a comunicaciones, transporte energético y minería, a la que se han añadido el *Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio*, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

La limitación general de la altura de las antenas que se instalen en las cubiertas de los edificios contenida en el actual artículo 83 de la Normativa Urbanística, situándolas por debajo de un plano imaginario que tenga una inclinación máxima de 45 grados a partir de la altura máxima permitida en la fachada, se ha matizado admitiendo soluciones alternativas cuando razones técnicas justificadas la hicieran imposible, siempre que incorporen técnicas de mimetización en el paisaje urbano.

A la vista de los cambios efectuados, con fecha 1 de abril de 2019 la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Economía y Empresa emite un segundo informe favorable a la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega.

#### **d) Agencia de Protección Civil**

El informe de la Agencia de Protección Civil de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, emitido con fecha 4 de septiembre de 2017, señala que conforme al Plan de protección civil ante el riesgo de inundaciones de Castilla y León (INUNCyL), el municipio tiene riesgo bajo, aconsejando no obstante la consulta del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables. Según el Plan de protección civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL) el término



tiene unos índices de riesgo local y de peligrosidad bajos. Conforme al Plan de protección civil ante el riesgo de transportes de mercancías peligrosas de Castilla y León (MPCyL), no se ha delimitado el riesgo por carretera. Finalmente, Soto de la Vega no está afectado por el riesgo de accidente grave en establecimientos que almacenan sustancias peligrosas.

Si alguna de las actuaciones derivadas de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales pudiera potencialmente aumentar el riesgo sobre las personas, sus bienes o el medio ambiente, debería hacerse un análisis previo, indicando el grado de afección así como las medidas necesarias para no incrementar dichos riesgos.

El análisis de los riesgos, que comprenda tanto los naturales como los tecnológicos, deberá tenerse en cuenta a la hora de asignar los diferentes usos del suelo, para evitar situaciones de riesgo para la población.

Como señala el informe, la Memoria Informativa (Sección 7<sup>a</sup> del Capítulo 1 del Título II) y el Estudio Ambiental Estratégico (apartados 4.1.7 y 5.2.7, Anejo 2 y Mapa 4) analizan los riesgos naturales identificados (no se han detectado riesgos tecnológicos de entidad), destacando el riesgo de inundación en la confluencia de los ríos Órbigo, Tuerto, Duerna y de los Peces, junto con el arroyo de Huerga.

Según el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables del Ministerio para la Transición Ecológica, dos terceras partes del municipio se encuentran en la llanura de inundación de los ríos citados, y más de la tercera parte de su superficie está incluida en la zona de flujo preferente, por lo que resulta aplicable el régimen especial de los usos del suelo señalado en el artículo 9 quáter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por *Real Decreto 849/1986, de 11 de abril*.

Con la excepción del Suelo Urbano y Urbanizable ya clasificado por las Normas Urbanísticas Municipales anteriores y que no ha sido desclasificado como tal por cumplir los requisitos legales para seguir siendo considerado Suelo Urbano, su Revisión clasifica como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria o Natural la totalidad de las zonas inundables del término, salvo los dos ámbitos de Suelo Rústico Común situados al Sur de Huerga de Garaballes y de Soto de la Vega, así como el Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional de los molinos de Huerga de Garaballes y Oteruelo de la Vega.

La Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales recoge en los artículos 51 a 53 de su Normativa Urbanística las limitaciones específicas en el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre y policía, así como la regulación de los usos y edificaciones en las zonas inundables y en la zona de flujo preferente, delimitada en sus Planos de Ordenación, y condiciones específicas para la protección de los cauces superficiales (actual artículo 116).

#### e) Servicio Territorial de Fomento de León (Carreteras)

El informe de la Sección de Conservación y Explotación de Carreteras del Servicio Territorial de Fomento de León, emitido con fecha 5 de septiembre de 2017, manifiesta que los viales afectados de titularidad de la Junta de Castilla y León son las carreteras CL-622 de Ribaseca a La Bañeza y LE-420 de La Bañeza (N-VI) a La Magdalena (LE-493), respectivamente de la Red Básica y Complementaria.

Los condicionantes y afecciones para carreteras convencionales recogidos en la *Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León* y el Reglamento de Carreteras de Castilla y León, aprobado por *Decreto 45/2011, de 28 de julio*, en

cuanto a la línea límite de edificación y en materia de cerramientos, se incluyen en el actual artículo 115.1.d) de la Normativa Urbanística.

Finalmente, se informa favorablemente la intersección propuesta de la carretera autonómica LE-420 y la carretera provincial LE-7409 a Santa Coloma de la Vega, para facilitar la incorporación desde estas vías mediante una rotonda, que además sirva de acceso a las instalaciones de la fábrica de Embutidos Rodríguez, S.L.U.

**f) Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de León**

La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de León, en sesión ordinaria celebrada con fecha 27 de septiembre de 2017, ha acordado por unanimidad informar favorablemente la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales, sin requerimiento ni prescripción alguna.

**g) Servicio Territorial de Fomento de León (Urbanismo)**

El informe de la Sección de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Servicio Territorial de Fomento, emitido con fecha 20 de octubre de 2017, manifiesta una serie de requerimientos documentales y sobre la propuesta de ordenación, que se justifican a continuación, siguiendo el mismo orden del informe.

- *Documentación*

El grado de cumplimiento del planeamiento anteriormente vigente figura al final del Capítulo 1 del Título V de la Memoria Informativa, que se ha ampliado para detallar el grado de ejecución de las previsiones en las distintas clases y categorías de suelo. Respecto a las infraestructuras existentes y su conexión con las redes municipales en el ámbito del descartado Plan Especial PE-1, se ha incluido el plano de información PI-5.5. Plano de dotaciones urbanísticas. Embutidos Rodríguez, reflejando las infraestructuras existentes en dicha fábrica.

En la Memoria Vinculante, se han incluido las referencias a las determinaciones de ordenación detallada en el nuevo Capítulo 5. Otras determinaciones relevantes, dentro del Título IV, manteniendo así la estructura del documento conforme al artículo 21 de la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico (ITPLAN), aprobada por Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre.

Como se indica en la Sección 2<sup>a</sup> del Capítulo 4 del Título IV de la Memoria Vinculante, el ámbito del Plan Especial de Protección de la Acequia de la Presa de la Vega de Abajo viene delimitado por la anchura de los terrenos propiedad de la Comunidad de Regantes, que es de 7 metros a cada lado del eje de la acequia. Dicho Plan Especial y su ámbito se detallan en el actual artículo 136 de la Normativa Urbanística y en el Plano de Ordenación PO-1. Plano de clasificación del suelo.

Respecto al Plan Especial PE-1 “Embutidos Rodríguez”, se justificaba y detallaba su previsión en el Capítulo 1, Sección 1<sup>a</sup>, epígrafe b) y al final del Capítulo 2 del Título IV de la Memoria Vinculante. No obstante, aceptando una de las alegaciones presentadas por Embutidos Rodríguez, S.L.U. dicho Plan Especial ha sido suprimido, desvinculando de esta manera el desarrollo del Sector industrial SU-NC SE5 colindante con la fábrica de las instalaciones existentes de la empresa. Aunque finalmente se ha recuperado la clasificación como Suelo Rústico Común del ámbito.

La Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales no prevé acrónimos para las dotaciones urbanísticas, que se identifican por su denominación tanto en el Capítulo



3 del Título IV de la Memoria Vinculante como en el Plano de Información PI-5. Plano de dotaciones urbanísticas y en el Plano de Ordenación PO-2. Plano de ordenación, gestión y catálogo. Los criterios de clasificación del Suelo Urbano Consolidado figuran en el Capítulo 2 del Título III de la Memoria Vinculante, y para Soto de la Vega se concretan en la Sección 1ª del Capítulo 1 del Título IV.

Se ha incluido en el resumen ejecutivo un plano de situación de los ámbitos donde la nueva ordenación altera la anteriormente vigente. La relación de dichos ámbitos y el alcance de las alteraciones introducidas se resumen en el Título V de la Memoria Vinculante.

Se han completado las Ordenanzas de Equipamiento (EQ) y Espacios Libres (EL) en los actuales artículos 104 y 105 de la Normativa Urbanística. El índice de los Planos de Ordenación figura en el Índice de Anejos de la Normativa Urbanística, en la que se insertan documentalmente dichos planos.

- *Ordenación general*

Entrando en las objeciones referidas a la propuesta de ordenación, en el Capítulo 3 del Título IV de la Memoria Informativa y en el actual Capítulo 6 (antiguo Capítulo 5) del Título IV de la Memoria Vinculante se aportan los datos de la capacidad residencial en relación con el número de habitantes y con el número de viviendas previstas por la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales.

Tomando en cuenta el ritmo de edificación desde 2001 y la reducción del tamaño de los hogares, así como la persistencia de la demanda de viviendas secundarias, y a pesar de la progresiva reducción de la población empadronada en el municipio, resulta previsible el mantenimiento de una cierta demanda de vivienda nueva, que en base a los factores citados podría estimarse en una quincena de viviendas al año, en un plazo de diez años (con un descenso de la ocupación a 1,0 habitantes por vivienda y el mantenimiento del porcentaje de vivienda secundaria en un tercio). Siendo la nueva capacidad residencial final de 158 viviendas, según se expone.

La Memoria Vinculante incorpora en la Sección 3ª del Capítulo 5 de su Título IV una justificación más exhaustiva de que el aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables en el Suelo Urbano Consolidado propuesto no exceden del 30 por ciento respecto de la ordenación anteriormente vigente, en ninguno de los núcleos de población del municipio, conforme a lo establecido por el artículo 26.1.c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Dado que la clasificación de dicha clase de suelo es reglada, se ha aplicado en todo momento el mismo tratamiento a todas las parcelas en función de su grado de cumplimiento de los criterios legales, tal y como se ha justificado en el citado apartado de la Memoria Vinculante, como no puede ser de otra manera.

No obstante, como consecuencia de los informes previos solicitados, de las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública y de las indicaciones de la Corporación Municipal se han introducido diversos cambios en la clasificación del Suelo Urbano aprobada inicialmente, revisando para cada parcela la disponibilidad de acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, manteniendo once de las doce Unidades de Normalización en Suelo Urbano Consolidado, y desdoblando una de ellas en dos, con ligeros ajustes. Esta ordenación ha sido posteriormente objeto de una amplia revisión, ordenada por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de León y expuesta a un nuevo periodo de información pública, siendo

finalmente nueve las Actuaciones Aisladas de Normalización, Urbanización y Expropiación delimitadas.

Se ha pormenorizado en el Capítulo 2 del Título IV de la Memoria Vinculante la justificación para cada uno de los finalmente siete Sectores de Suelo Urbano No Consolidado de que cumplen todos los requisitos legales para ser considerados Suelo Urbano, acreditando en sus conexiones y delimitación la aplicación sistemática y equitativa de dichos criterios legales. Asimismo, se ha incluido en las Fichas de los Sectores residenciales, en el Anejo 3 de la Normativa Urbanística, un índice de integración social del 30 por ciento.

Se han incluido los espacios libres y zonas verdes como usos autorizables en lugar de como usos permitidos en las distintas categorías de Suelo Rústico, junto a los demás usos dotacionales públicos. Y se ha revisado la coherencia con el régimen mínimo de cada categoría establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, reiterando el requisito general de acreditar su interés público para los usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo. En el caso del Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras y del Suelo Rústico con Protección Natural por estar sometidos a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial, se remite al régimen establecido en dicha legislación, teniendo la regulación establecida por los actuales artículos 129 y 131 de la Normativa Urbanística el carácter de complementaria, “sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial” al no precisar aquélla a menudo los usos y las condiciones constructivas concretas autorizables.

Respecto al régimen de la vivienda en Suelo Rústico, los actuales artículos 119.3 y 123.1 de la Normativa Urbanística establecen que en esta clase de suelo podrán autorizarse edificios destinados a vivienda unifamiliar aislada siempre que resulten necesarios para el funcionamiento de alguno de los usos permitidos en esta clase de suelo. Las condiciones particulares son las establecidas en el actual artículo 123.2, que no remiten a ninguna Ordenanza en Suelo Urbano.

La justificación de la resolución del ciclo del agua en relación con los servicios urbanos existentes y el crecimiento previsto está incluida en el apartado 5.2.6 del Estudio Ambiental Estratégico, mientras el apartado 6.1 de dicho documento establece los compromisos municipales de refuerzo de los servicios urbanos básicos derivados del crecimiento urbano propuesto. No obstante, por la importancia de este aspecto se ha incorporado asimismo en el Capítulo III del Título IV de la Memoria Vinculante.

Se ha incorporado en el Capítulo 3 del Título IV de la Memoria Vinculante y en el artículo 21.4 de la Normativa Urbanística el obligado cumplimiento de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Asimismo, se ha detallado en el Capítulo 3 del Título IV de la Memoria Vinculante el sistema de obtención de las vías públicas de nuevo trazado en Suelo Urbano Consolidado.

Finalmente, las residencias privadas de la tercera edad del municipio están consideradas por la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales como un uso residencial dentro del tipo alojamiento colectivo, y reguladas por Ordenanza Residencial Colectiva RC (artículos 26.c, 27.3 y actual 102 de la Normativa Urbanística), sin perjuicio de que se recojan en la Memoria Vinculante entre las dotaciones urbanísticas existentes como los equipamientos privados que son.



El Capítulo 2 del Catálogo Arquitectónico ya incluye el estudio de las invariantes del municipio, para garantizar el cumplimiento del deber de adaptación al entorno conforme al artículo 17 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Ya se ha indicado la ubicación en la Memoria Vinculante, la Normativa Urbanística y los Planos de Ordenación del ámbito y la finalidad del Plan Especial de Protección de la Acequia de la Presa de la Vega de Abajo. El Plan Especial PE-1 “Embutidos Rodríguez” ha sido suprimido, aceptando una de las alegaciones presentadas por Embutidos Rodríguez, S.L.U., de manera que el desarrollo del Sector industrial SU-NC SE5 colindante con la fábrica se realizará mediante un Estudio de Detalle; si bien como se ha comentado finalmente dicho Sector se ha suprimido recuperando al igual que la fábrica la clasificación anterior como Suelo Rústico Común.

- *Ordenación detallada*

La justificación del carácter de Suelo Urbano Consolidado de las Unidades de Normalización delimitadas se ha incluido en la Sección 2<sup>a</sup> del Capítulo 5 del Título IV de la Memoria Vinculante. Siendo cierto que en algunos casos se produce la apertura de nuevas vías públicas, ésta se realiza sobre parcelas únicas (SU-C UN4, UN11 y UN12), en algún caso con propietario público (SU-C UN9), o previo acuerdo de los propietarios afectados para ejecutar cada uno en su parcela su tramo de vial (SU-C UN7), pudiendo así alcanzar la condición de solar mediante actuaciones de gestión urbanística aislada, cumpliendo la condición del artículo 25.1.a) del RUCyL.

Dichas actuaciones son por ello mixtas de normalización y urbanización (art. 222 RUCyL), tal y como se ha aclarado en sus respectivas Fichas, que han cambiado la denominación de Unidades de Normalización por la de Actuaciones Aisladas.

Tal y como se ha justificado en la Sección 3<sup>a</sup> del Capítulo 5 del Título IV de la Memoria Vinculante, la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales no incrementa el aprovechamiento del Suelo Urbano Consolidado de ninguno de los núcleos de población, por lo que no procede normar la cesión del 10 por ciento de dicho aprovechamiento, tampoco en el Suelo Urbano No Consolidado, de acuerdo al artículo 17.2.b.1º de la LUCyL, que se ha citado expresamente en el actual artículo 107.2 de la Normativa Urbanística.

Los usos, construcciones e instalaciones declarados fuera de ordenación se detallan en el actual artículo 84.1 de la Normativa Urbanística, con su referencia catastral. Señalándose una sola parcela para cuya edificación se señala una nueva alineación; derribada recientemente, finalmente se ha excluido dicha declaración. El resto de nuevas alineaciones no afectan a usos, construcciones ni instalaciones existentes que deban ser objeto de cesión ni expropiación.

El Capítulo 2 del Título IV de la Memoria Vinculante señala que la Revisión de las NUM establece la ordenación detallada de los siete Sectores residenciales finales, para favorecer su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo posterior y garantizar su correcta articulación con la trama del Suelo Urbano, facilitando así la gestión municipal de las propuestas residenciales. De hecho, éste es uno de los principales objetivos de la Revisión, y así se expresa en las páginas 16 y 19 de la Memoria Vinculante (Título III. Objetivos y propuestas de ordenación).

La documentación aportada en estos Sectores debe ser la misma que para la primera aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales, conforme al artículo 168.3 del RUCyL, es decir la contenida en su artículo 130, que es la aportada, incluyendo planos de información a escala suficiente (1:2.000 en nuestro caso),



planos de ordenación a escala 1:1.000 e informe de sostenibilidad económica. Las determinaciones de Ordenación Detallada requeridas por el artículo 128 del RUCyL están contenidas en el actual artículo 110 de la Normativa Urbanística, en sus correspondientes Fichas y en los Planos de Ordenación.

Respecto al Sector SU-NC od SE2 de Suelo Urbano No Consolidado, se ha modificado la delimitación de las Unidades de Actuación en que se ha dividido para facilitar su gestión por etapas, incluyendo los tramos viales vinculados a cada una. Finalmente, este Sector ha sido suprimido y clasificado como suelo Rústico.

#### **h) Diputación Provincial de León**

El informe del Arquitecto del SAM de la Diputación Provincial de León, emitido con fecha 7 de noviembre de 2017, realiza diversas sugerencias sobre: la delimitación de los viales de varios sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Unidades de Normalización en Suelo Urbano Consolidado; los objetivos y el alcance del Plan Especial de Protección de la Acequia de la Presa de la Vega de Abajo; la prohibición de los aplacados de piedra de aparejo irregular y de las buhardillas, y el carácter vinculante de la conservación de los muros de adobe y tapial; la reducción de la superficie construida máxima de las casetas de aperos en Suelo Rústico; la supresión de la parcela mínima en la regulación de la vivienda unifamiliar aislada en Suelo Rústico; la clasificación como Suelo Rústico de Entorno Urbano de las parcelas colindantes a la Iglesia de Santa Colomba de la Vega; la mejora y ampliación del Catálogo Arquitectónico; y la protección del arbolado urbano.

En cuanto que se ajusta a la documentación establecida en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se informa favorablemente la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales, debiéndose tener en cuenta, con carácter orientativo, el resto de aspectos mencionados.

Se considera adecuado incorporar al ámbito del Sector SU-NC od SE1 de Suelo Urbano No Consolidado la totalidad del ancho del vial de acceso desde la carretera CL-622, así como del tramo de fachada a la carretera y su entronque. En cambio, por su moderada escala (43 viviendas) y el ancho de los viales propuestos (11 y 8 metros) se considera que la estructura circular de los mismos no supondrá ningún problema para el acceso y la circulación de los vehículos. Finalmente, el arbolado actualmente existente en el Sector corresponde a un grupo de chopos híbridos (*Populus x canadiensis*) con origen en las plantaciones próximas de producción, que son objeto de cortas periódicas. Carecen por ello de valor ecológico relevante, por lo cual no se ha considerado adecuado modificar la localización del espacio libre público, integrando dicho arbolado en la ordenación.

Respecto al Sector SU-NC od SE2 de Suelo Urbano No Consolidado, se ha modificado la delimitación de las Unidades de Actuación en que se ha dividido para facilitar su gestión por etapas, incluyendo los tramos viales vinculados a cada una. Finalmente ambos Sectores han sido suprimidos y clasificados como suelo Rústico.

Accediendo a sendas alegaciones, se ha modificado la delimitación y los viales propuestos para la Unidad de Normalización SU-C UN7 en Requejo de la Vega (al final Sectores SU-NC od SE1 y SE2) de manera que resuelvan razonablemente la continuidad con el resto de la trama urbana, evitando la pequeña entrada en fondo de saco que se planteó inicialmente para dar acceso a una parcela encerrada.

La fragmentación de la actuación aislada de normalización de fincas en Suelo Urbano Consolidado del Sur de Soto de la Vega en las Unidades de Normalización



SU-C UN11 y SU-C UN12 obedece al criterio general de afectar en cada caso al menor número de propietarios posible, para facilitar la gestión urbanística, aún a riesgo de que durante un cierto tiempo no se pueda disponer del viario transversal completo de enlace a las calles oriental y occidental al ámbito. Ambas Actuaciones Aisladas se han recategorizado al final como Sectores SU-NC od SE6 y SE7.

Se ha incluido en el actual artículo 136 de la Normativa Urbanística la finalidad del Plan Especial de Protección de la Acequia de la Presa de la Vega de Abajo, que se detalla en la Sección 2<sup>a</sup> del Capítulo 4 del Título IV de la Memoria Vinculante, y su ámbito se delimita por la anchura de los terrenos propiedad de la Comunidad de Regantes, que es de 7 metros a cada lado del eje de la acequia, para facilitar la gestión de las actuaciones de conexión (itinerarios peatonales y ciclistas, plantación de arbolado lineal, rehabilitación de infraestructuras hidráulicas) que el Plan Especial establezca, exigiendo dichas actuaciones un detalle tanto en Suelo Rústico como especialmente en Suelo Urbano que no es posible mediante las normas de protección del Suelo Rústico con Protección Natural.

Las condiciones generales estéticas de la edificación, recogidas en el Capítulo 4 del Título III de la Normativa Urbanística, mantienen básicamente la regulación de las anteriores Normas Urbanísticas Municipales. Su objeto es reglamentar unas pautas mínimas que atajen la despersonalización de una arquitectura tradicional que ya ha sido muy transformada por la introducción abusiva de tipologías y materiales modernos, en épocas pasadas, pero sin obligaciones onerosas que dificulten la actividad constructiva en un municipio que viene perdiendo población de manera continua. Desde esta perspectiva, no se consideran adecuadas restricciones adicionales como la prohibición de los aplacados de piedra de aparejo irregular y de las buhardillas, u obligar a la conservación de los muros de adobe.

En el mismo sentido, la Corporación municipal no ha considerado conveniente ampliar el Catálogo Arquitectónico con más elementos que los identificados, que incluyen los ejemplos más significativos de edificios con mampostería de piedra y recercados de ladrillo. En todo caso, los elementos arquitectónicos tradicionales puntuales gozan de protección ambiental genérica, con arreglo a la Ficha nº 29, protección que se materializará en las condiciones de cada licencia de obras. Las medidas de protección, conservación y recuperación de las fichas de las iglesias de los distintos núcleos se extienden al conjunto de la edificación, el espacio libre exterior y sus muros de cierre; no siendo la circunstancia de los molinos.

Se considera adecuada la reducción de la superficie construida máxima de las casetas de aperos en Suelo Rústico de 50 a 15 metros cuadrados. No así la supresión de la parcela mínima para las construcciones destinadas a la vivienda unifamiliar aislada en dicha clase de suelo, establecida ya actualmente en 2.000 metros cuadrados, superficie que con las limitaciones actualmente impuestas a estas edificaciones (resultar necesaria para el funcionamiento de alguno de los usos permitidos o autorizables en Suelo Rústico, en particular para la explotación agropecuaria) constituye una garantía más del destino efectivo de la vivienda.

Mediante su clasificación como Suelo Rústico con Protección Cultural, el entorno de la Iglesia de Santa Coloma de la Vega, al estar declarada Bien de Interés Cultural, dispone de una protección de mayor intensidad que la establecida para los entornos de las iglesias de Huerga de Garaballes y Vecilla de la Vega, clasificados como Suelo Rústico de Entorno Urbano. En ninguno de los dos casos se considera necesario determinar en los Planos de Ordenación los límites físicos para unas



eventuales edificaciones que no resultan posibles bajo el régimen de usos de ambas categorías de Suelo Rústico.

Finalmente, la Corporación municipal considera que la protección en general del arbolado urbano excede los objetivos de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales, que sí tiene en cuenta esta determinación en el Suelo Rústico mediante la adecuada clasificación y regulación de los usos de las riberas y las choperas de producción de las vegas fluviales, y en Suelo Urbano mediante la regulación del uso espacios libres, en particular de los públicos.

Por su lado, el Servicio de Fomento de la Diputación Provincial de León señala las carreteras de titularidad provincial que discurren por el municipio, estableciendo que deberán reflejarse correctamente en el Plano PI-1. Estructura territorial, así como sus respectivas zonas de dominio público, servidumbre y afección. Por su lado, los Planos de Ordenación del Suelo Urbano deberán recoger y delimitar las travesías y tramos urbanos de las carreteras citadas, definiendo y acotando sus alineaciones de forma que se eliminen en lo posible los puntos estrechos y de difícil circulación existentes, homogeneizando el ancho de las travesías.

Revisadas la denominación, trazado y zonificación de las carreteras de titularidad provincial, se ha incluido en todos los planos de información y de ordenación la denominación de la carretera LE-6443 a Huerga de Garaballes. Asimismo, se han reflejado y acotado en el Plano de Ordenación PO-2. Plano de ordenación, gestión y catálogo las travesías y tramos urbanos actuales de las carreteras citadas. No obstante, no se considera proporcionada la modificación con carácter general de las alineaciones existentes en los puntos estrechos, al afectar a numerosas viviendas en buen estado de conservación que habría que declarar como fuera de ordenación; siendo además el tráfico de dichas carreteras provinciales muy reducido y destinado en exclusiva a los propios núcleos de población del municipio.

A la vista de los cambios efectuados, con fecha 21 de mayo de 2019 el Servicio de Fomento de la Diputación Provincial de León emite un segundo informe favorable a la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega.

### **i) Confederación Hidrográfica del Duero**

El informe de la Confederación Hidrográfica del Duero, emitido por el Comisario de Aguas con fecha 27 de noviembre de 2017, se refiere a la afección de la actuación sobre el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía (incluyendo las zonas inundables y los vertidos de aguas residuales), a la disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender el incremento de la demanda de agua que implique la actuación, y a la afección del planeamiento a proyectos, obras o infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca.

El informe recuerda que el dominio público hidráulico debe quedar al margen de todo proceso de urbanización, así como la obligación de respetar la zona de servidumbre de los cauces públicos y de solicitar autorización para las obras que afecten a los mismos o a su zona de policía. Y se considera que el dominio público hidráulico y la zona de servidumbre de las riberas deben ser clasificadas como Suelo Rústico con Protección Natural.

El dominio público hidráulico y la zona de servidumbre de todos los cauces públicos del municipio se clasifican como Suelo Rústico con Protección Natural, con la única excepción de los tramos actualmente ya clasificados como Suelo Urbano. Goza también de protección como Suelo Rústico con Protección Natural o Agropecuaria



la mayor parte de la zona de policía de los cauces del municipio, sin perjuicio de que las obras autorizables que puedan afectar a la misma deban obtener la preceptiva autorización del Organismo de cuenca, procedimiento administrativo ajeno a la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales, no obstante lo cual este requisito ya se recoge en el actual artículo 116.1 de la Normativa Urbanística.

Respecto a la posible incidencia en el régimen de corrientes del planeamiento propuesto, se informa desfavorablemente el desarrollo de los Sectores SU-NC od SE1 y SU-NC od SE2 de Suelo Urbano No Consolidado en Requejo de la Vega, dado que la construcción de 250 nuevas viviendas en estos terrenos supondría un aumento considerable del riesgo de inundación y de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes. Asimismo, se deberá retranquear el Sector SU-NC SE5, excluyendo la franja afectada por la zona de flujo preferente.

Teniendo en cuenta que dos terceras partes del municipio se encuentran en la llanura de inundación de los ríos Órbigo, Tuerto, Duerna y de los Peces y del arroyo de Huerga, y más de la tercera parte de su superficie está incluida en la zona de flujo preferente, resulta aplicable el régimen especial de los usos del suelo establecido en el artículo 9 quáter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por *Real Decreto 849/1986, de 11 de abril*, que admite nuevas edificaciones o usos asociados en la zona de flujo preferente siempre que estén ubicados fuera de la zona de policía, no incrementen de manera significativa el riesgo de inundación existente y no representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.

En este sentido, los Sectores SU-NC od SE1 y SU-NC od SE2 de Suelo Urbano No Consolidado en Requejo de la Vega están ubicados fuera de la zona de policía, y desde 2003 están clasificados como Suelo Urbanizable por lo que su urbanización y edificación no incrementan de manera significativa el riesgo de inundación existente y no representan un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas. Así lo constata la Guía Técnica de apoyo a la aplicación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial, publicada por el Ministerio para la Transición Ecológica, cuando señala como admisibles las nuevas edificaciones para usos residenciales en los municipios con alta inundabilidad (artículo 9 quáter), siempre que se ubiquen fuera de la zona de policía, con condicionantes de seguridad y la parte destinada a vivienda del edificio a una cota tal que no se vea afectada por la avenida de 500 años de periodo de retorno.

Según la Instrucción de 13 de septiembre de 2017 de la Directora General del Agua para la aplicación de la modificación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico en materia de limitaciones a los usos del suelo en zonas inundables de origen fluvial, las Confederaciones Hidrográficas emplearán los contenidos establecidos en la Guía Técnica citada para la elaboración de los informes en materia de riesgo de inundaciones del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

En el caso del Sector SU-NC od SE2, se ha procedido a incluir en su borde Sur una banda de espacios libres privados de 15 metros de anchura, sobre la única parte del Sector incluido en la zona de policía del río Tuerto, que de esta manera quedará excluida de toda edificación o construcción. Siendo las indicaciones fuera de dicha zona de policía orientativas y no vinculantes, conforme prescriben el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y los artículos 52.4.b) y 153.1.a) de la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, respectivamente, por lo que no



se considera adecuado introducir ningún otro cambio en la delimitación y ordenación detallada de los Sectores SU-NC od SE1 y SU-NC od SE2.

La Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales recoge en los artículos 51 y 52 de su Normativa Urbanística las limitaciones específicas en el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre y policía, así como la regulación de los usos y edificaciones en las zonas inundables y en la zona de flujo preferente, delimitada en sus Planos de Ordenación, y condiciones específicas para la protección de los cauces superficiales (actual artículo 116). Asimismo, la ficha del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SU-NC SE5, el único sin ordenación detallada, requiere el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero previamente a la aprobación de su Estudio de Detalle, debiendo evitar la edificación de los terrenos incluidos en la zona de flujo preferente del arroyo de Huerga, que podrán destinarse a aparcamiento de vehículos, sin que sea necesario excluirlos del Sector.

De acuerdo al artículo 53 de la Normativa Urbanística, se fomentará la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección. En particular, el Ayuntamiento de Soto de la Vega elaborará un Plan de Actuación Municipal frente a Inundaciones, integrado en el Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCYL), con el contenido del informe propuesta incluido en el Estudio Ambiental Estratégico.

En lo que respecta al saneamiento y la depuración de las aguas residuales, aunque en principio la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales no conlleva ningún incremento de viviendas sobre la capacidad prevista por el planeamiento previo, se recuerda que el Organismo de cuenca no informará favorablemente posteriores planeamientos de desarrollo hasta que todas las instalaciones de depuración del municipio se encuentren finalizadas y funcionen correctamente. Esta cautela está ya reflejada en el apartado 6.1 del Estudio Ambiental Estratégico, cuando establece que las depuradoras de aguas residuales en ejecución deberán estar completadas y en explotación antes de la ocupación de los Sectores residenciales.

También recuerda obligaciones municipales generales en materia de vertidos como la aprobación de una Ordenanza Municipal de Vertidos, la ampliación o refuerzo de las redes de saneamiento en caso de necesidad y la competencia municipal sobre alcantarillado y tratamiento de aguas residuales.

El informe señala que el Ayuntamiento de Soto de la Vega no dispone de concesión administrativa de aguas con destino al abastecimiento de la población de ninguna de las localidades que integran el municipio, si bien ha iniciado la tramitación de dichas concesiones de agua, por lo que el Organismo de cuenca considera que sí existe disponibilidad física de recursos hídricos y se están dando pasos firmes para transformarla en disponibilidad administrativa.

Finalmente, el informe señala que parte del municipio de Soto de la Vega se encuentra situado en la zona de influencia de la zona regable del Canal de Villares, por lo que en caso de que la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales pudieran afectar al canal principal o a la red de acequias de la mencionada zona regable se deberán solicitar las correspondientes autorizaciones administrativas al Organismo de cuenca.

Con fecha 10 de abril de 2019, la Confederación Hidrográfica del Duero emite un segundo informe a la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega, en el que sigue considerando desfavorable el desarrollo de los Sectores



SU-NC od SE1 y SU-NC od SE2, en Requejo de la Vega, los cuales implicarían la construcción de 250 nuevas viviendas dentro de la zona de inundación peligrosa de los ríos Tuerto y Órbigo.

Asimismo, prescribe que se deberá retranquear el Sector SU-NC SE5, eliminando de la ordenación la franja afectada por la zona de flujo preferente, o bien destinarla a usos compatibles con el mencionado artículo, no siendo compatible el acopio de materiales dentro de esta franja. Por último, recuerda que se deberá continuar con la tramitación de los expedientes de concesión de aguas para el abastecimiento de la población hasta su resolución definitiva.

Respecto al Sector de Suelo Urbano No Consolidado SU-NC SE5, se ha aclarado en su ficha que el Estudio de Detalle que establezca su ordenación detallada deberá evitar la edificación de los terrenos incluidos en la zona de flujo preferente del arroyo de Huerga, que podrán destinarse a aparcamiento de vehículos, sin que sea necesario excluirlos del Sector. Si bien este Sector ha sido al final suprimido.

Siendo orientativas y no vinculantes las indicaciones fuera de la zona de policía, como se ha señalado, conforme prescriben el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y los artículos 52.4.b) y 153.1.a) de la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, respectivamente, no se considera adecuado introducir ningún cambio en la delimitación y ordenación detallada de los Sectores SU-NC od SE1 y SU-NC od SE2, con una capacidad conjunta de 208 nuevas viviendas en terrenos anteriormente clasificados como Suelo Urbanizable.

Todo ello sin perjuicio de que con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deba disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente, así como que el Ayuntamiento de Soto de la Vega elabore un Plan de Actuación Municipal frente a Inundaciones, integrado en el Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCYL), con el contenido señalado en el Estudio Ambiental Estratégico.

No obstante, por indicación de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de León se ha suprimido el Sector SU-NC od SE1 y se ha reclasificado como Suelo Urbanizable la mayor parte del Sector SU-NC od SE2.

A requerimiento de dicha Comisión, con fecha 11 junio de 2024 la Confederación Hidrográfica del Duero emite un tercer informe a la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega, en el que sigue considerando desfavorable el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable SUR SE1 (antiguo SU-NC od SE2), así como los nuevos Sectores de Suelo Urbano No Consolidado SU-NC od SE1 y SU-NC od SE1, todos en Requejo de la Vega. Asimismo, se deberá retranquear mínimamente el Sector SU-NC od SE7 de Soto de la Vega, eliminando la franja afectada por la zona de flujo preferente del río Órbigo. La Normativa de las Normas Urbanísticas Municipales debe recoger la totalidad de artículos 9 quáter y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En cumplimiento de dichas prescripciones, se ha suprimido finalmente el Sector de Suelo Urbanizable SUR SE1, reclasificado como Suelo Rústico de Entorno Urbano, manteniendo la clasificación como Suelo Urbano Consolidado de las parcelas perimetrales de dicho Sector con acceso a vía pública y del ámbito de una Actuación Aislada de Expropiación de nueva delimitación con el objeto de enlazar las calles Barrio de la Mortera y Dos Hermanas, sin edificabilidad asociada alguna.



En cambio, no se considera procedente la supresión de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado SU-NC od SE1 y SU-NC od SE2, que ya fueron informados favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Duero en tanto Unidad de Normalización SU-C UN7, sin que su recategorización de Suelo Urbano Consolidado a No Consolidado, obligada por consideraciones urbanísticas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de León, conlleve un aumento de la superficie del ámbito ni del número de nuevas viviendas y la edificabilidad previas.

Se trata además de un vacío en medio del núcleo urbano clasificado actualmente como Suelo Urbanizable, ubicado fuera de la zona de policía y cuya edificación no incrementa de manera significativa el riesgo de inundación existente y no representa un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, cumpliendo así los requisitos del artículo 9 quáter.1.

Se incorpora en la Ficha del Sector SU-NC od SE7 en Soto de la Vega la siguiente condición: “En el frente de la Calle Los Arrotos, la edificación se retranqueará evitando la franja afectada por la zona de flujo preferente del río Órbigo, que en tanto espacio libre privado quedará libre de cualquier construcción, dando cumplimiento así a los requisitos del Reglamento del Dominio Público Hidráulico”.

Como se ha señalado, la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales recoge en los artículos 51 y 52 de su Normativa Urbanística las limitaciones específicas en el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre y policía, así como la regulación de los usos y edificaciones en las zonas inundables y en la zona de flujo preferente, contenidas en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quáter y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, siendo su reproducción literal innecesaria y además contraria al artículo 130.c) del RUCyL.

En lo que respecta a las redes de saneamiento y evacuación de aguas residuales y aguas pluviales, variando el sentido de los informes emitidos con anterioridad se informa desfavorablemente la Revisión de las NUM al no cumplirse la normativa de depuración de aguas residuales vigente, por carecer Huerga de Garaballes y Santa Colomba de Somoza de depuración de sus aguas residuales. Debiendo presentar el Ayuntamiento de Soto de la Vega la preceptiva Declaración General de Vertido.

Con fecha X de marzo de 2025, el Ayuntamiento de Soto de la Vega ha presentado las solicitudes de autorización y de declaración de vertido correspondientes a los núcleos de Garaballes, Huerga de Garaballes y Santa Colomba de la Vega, de acuerdo con lo dispuesto en la Orden AAA/2056/2014, de 27 de octubre. Aportando las memorias técnicas con la descripción de las obras de depuración de los núcleos citados, suscritas por técnico competente contratado por el Ayuntamiento.

Finalmente, desde el punto de vista de la existencia o inexistencia de recursos hídricos, variando también el sentido de los informes emitidos con anterioridad se informa desfavorablemente la Revisión de las NUM por no figurar el Ayuntamiento de Soto de la Vega como titular de derecho para abastecimiento de agua a su población, al haberse archivado por caducidad o desistimiento varios expedientes para legalizar la concesión de abastecimiento iniciados a solicitud del Ayuntamiento, con motivo de no haber presentado la documentación requerida en plazo.

Con fecha X de marzo de 2025, el Ayuntamiento de Soto de la Vega ha presentado las solicitudes de concesión de aguas subterráneas para abastecimiento correspondientes a las captaciones de Alcaidón, Garaballes, Oteruelo de la Vega, Requejo de la Vega y Santa Colomba de la Vega, de acuerdo con lo dispuesto en la



Orden AAA/2056/2014, de 27 de octubre. Aportando la memoria técnica con la descripción y localización de las captaciones, la población abastecido y los consumos, suscrita por técnico competente contratado por el Ayuntamiento.

Con fecha XXX, la Confederación Hidrográfica del Duero emite un cuarto informe, favorable a la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega.

#### **j) Servicio Territorial de Medio Ambiente de León**

El informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de León, emitido con fecha 16 de febrero de 2018, informa favorablemente la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales, señalando que no existe coincidencia geográfica con ningún Espacio Natural Protegido ni de la Red Natura 2000, tampoco con ámbitos de aplicación de planes de recuperación o conservación de especies protegidas, microrreservas de flora, especímenes vegetales de singular relevancia, zonas húmedas catalogadas ni montes de utilidad pública. Sí existe coincidencia con la vía pecuaria “Colada de Valdefuentes a La Bañeza”, coincidente con el viario urbano de Requejo de la Vega y la carretera autonómica CL-622, y asimismo en el municipio se ha señalado la presencia del taxón catalogado de flora protegida *Narcissus bulbocodium L.*, sin que sean esperables efectos negativos para la especie.

Se establecen como condiciones generales la observancia de la normativa aplicable sobre medio natural, el respeto de las vías pecuarias, de los ecosistemas acuáticos y de determinadas disposiciones normativas del Plan Hidrológico de la Parte Española de la Demarcación Hidrográfica de la Cuenca del Duero, y el cumplimiento de la *Orden ARM/1312/2009, de 20 de mayo, por la que se regulan los sistemas para realizar el control efectivo de los volúmenes de agua utilizados por los aprovechamientos de agua del dominio público hidráulico, de los retornos al citado dominio público hidráulico y de los vertidos al mismo*. De cara a una mejor integración ambiental del plan, se propone realizar franjas perimetrales de 25 metros de anchura libres de vegetación capaz de propagar el fuego, en las que además no se permita el almacenamiento de sustancias inflamables ni la instalación o uso de elementos capaces de albergar fuego.

En consecuencia: se ha incluido en el actual artículo 115 de la Normativa Urbanística la protección de las vías pecuarias con arreglo a la legislación sectorial; se ha explicitado en el apartado 5.2.9 del Estudio Ambiental Estratégico el cumplimiento de lo establecido en el Título II. Preservación del paisaje, de la *Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León*; y se ha añadido al apartado 6.1 del Estudio Ambiental Estratégico sobre el refuerzo de los servicios urbanos básicos el cumplimiento de la *Orden ARM/1312/2009, de 20 de mayo*.

El cumplimiento de las disposiciones normativas citadas del Plan Hidrológico de la Parte Española de la Demarcación Hidrográfica de la Cuenca del Duero se detalla en diversos apartados de la documentación, según se expone:

- Artículo 12. Dotaciones. Apartado 5.2.6.a) del Estudio Ambiental Estratégico.
- Artículo 16. Zonas de protección especial. Apartado 4.2.6.h) del Estudio Ambiental Estratégico.
- Artículo 17. Perímetros y bandas de protección. Fijados y regulados en el actual artículo 116 de la Normativa Urbanística.
- Artículo 24. Condicionado particular para extracción de áridos. No permitida en la mayor parte del municipio, clasificado Suelo Rústico con Protección.

- Artículo 26. Medidas relativas a las masas de agua subterránea. Carácter sectorial. En parte incluidas en el actual artículo 117 de la Normativa Urbanística.
- Artículo 27. Medidas relativas a concesiones para riego. No incluidas por su carácter sectorial.
- Artículo 28. Medidas relativas a concesiones para aprovechamientos hidroeléctricos. Carácter sectorial. No existen en el municipio pendientes ni saltos de agua que permitan el aprovechamiento hidroeléctrico.
- Artículo 29. Medidas relativas a concesiones para uso industrial. Apartado 6.4 del Estudio Ambiental Estratégico.
- Artículo 32. Normas generales sobre las autorizaciones de obras y otros usos del dominio público hidráulico. Parcialmente incorporadas en el actual artículo 116 de la Normativa Urbanística.

Dada la ausencia de masas forestales de entidad, más allá de las riberas fluviales y las plantaciones de chopos, con un riesgo y una peligrosidad baja de incendio forestal, no se ha considerado necesaria la delimitación de franjas de protección.

## **Sección 2ª. CONSIDERACIÓN DE LAS ALEGACIONES**

De acuerdo a lo previsto en el artículo 52.2.a) de la LUCyL, la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega ha contado con un periodo de exposición pública en su fase de Aprobación Inicial, por un periodo de dos meses, mediante los anuncios publicados en el BOCyL de 3 de abril de 2018, en el Diario de León de 26 de marzo de 2018 y en la página Web municipal, durante el que se presentaron 44 alegaciones al documento, cuya valoración individual se realiza en el Informe de Alegaciones de febrero de 2019 que se reproduce en el Anejo 3.

La mayor parte de las alegaciones proponen cambios en la clasificación de suelo, de Suelo Rústico a Suelo Urbano o Urbanizable (14) y de Suelo Urbano a Suelo Rústico (5), refiriéndose las restantes a cambios en las Ordenanzas (10), en las alineaciones (9) y en la ocupación (1) en Suelo Urbano, a la línea límite de edificación en Suelo Rústico (4) y a la corrección de delimitaciones catastrales (1).

Tras la revisión de las 44 alegaciones por el equipo redactor de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales y el equipo de gobierno municipal, se resuelve aceptar íntegramente 23 y parcialmente 4, desestimando las 17 restantes.

Con posterioridad, el Estudio Ambiental Estratégico de la Revisión de las NUM se sometió a una nueva exposición conjunta con el resto de la documentación por un periodo de cuarenta y cinco días hábiles, mediante los anuncios publicados en el BOCyL de 18 de marzo de 2019, en el Diario de León de 26 de marzo de 2019 y en la página Web municipal. Durante esta segunda información pública se presentaron únicamente dos alegaciones, que se valoran y resuelven en el Anejo 4.

Finalmente, por seguridad jurídica se practicó una nueva exposición pública por el plazo de un mes para la subsanación de las deficiencias técnicas observadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de León, mediante los anuncios publicados en el BOCyL de 1 de septiembre de 2023, en el Diario de León de 28 de agosto de 2023 y en la Web municipal. Durante esta tercera información pública se recibieron cuatro alegaciones, que se valoran y resuelven en el Anejo 5.



## CAPÍTULO 3. TRÁMITE AMBIENTAL

Por *Orden FYM/1300/2019, de 11 de diciembre*, la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León emitió la Declaración Ambiental Estratégica de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega (León), que se publicó en el BOCyL de 30 de diciembre de 2019. No obstante, dado que dicha Declaración ha perdido su vigencia al no haberse procedido a la aprobación definitiva en el plazo máximo de cuatro años estipulado desde su publicación, el Ayuntamiento de Soto de la Vega ha iniciado de nuevo la tramitación ambiental.

Así, el Documento Inicial Estratégico fue trasladado a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León para que, tras consultar a las Administraciones públicas afectadas y al público interesado, determinara el alcance del Estudio Ambiental Estratégico de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA).

En esta fase se recibieron sugerencias de la Agencia de Protección Civil y Emergencias, las Direcciones Generales de Carreteras e Infraestructuras y de Patrimonio Cultural y el Servicio Territorial de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, todas de la Junta de Castilla y León, así como de la Confederación Hidrográfica del Duero. El Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega fue aprobado por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, y trasladado al Ayuntamiento de Soto de la Vega.

De acuerdo a lo previsto en el artículo 22 de la LEA, el Estudio Ambiental Estratégico fue sometido a información conjunta con el resto de la documentación de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales por un periodo de cuarenta y cinco días, mediante los anuncios publicados en el BOCyL de 4 de diciembre de 2024, en el Diario de León de 9 de octubre de 2024 y en la página Web municipal.

Durante el mismo se ha presentado una única alegación, por parte de Telefónica España, S.A.U., referida a las condiciones de edificación y urbanización contenidas para las redes de telecomunicaciones por los artículos 74.2 y 94 de la Normativa Urbanística, señalando que la previsión de que dichas redes se realicen mediante canalizaciones subterráneas, salvo justificación de su imposibilidad técnica, incumple el artículo 49 de la *Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones*, recordando asimismo la necesidad de recabar por parte del Ayuntamiento el oportuno informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

Aceptando lo solicitado, se han modificado los artículos 74.2 y 94 de la Normativa Urbanística admitiendo la colocación por fachada o en forma aérea en los casos en que se justifique la imposibilidad técnica o económica de la instalación subterránea. Con fecha 1 de abril de 2019, la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales fue informada favorablemente por la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Economía y Empresa, actualmente radicada en el Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública.

Asimismo, se realizaron consultas específicas a la Agencia de Protección Civil y Emergencias, las Direcciones Generales de Carreteras e Infraestructuras, de Energía y Minas y de Patrimonio Cultural, los Servicios Territoriales de Agricultura,



Ganadería y Desarrollo Rural y de Medio Ambiente de León, todas de la Junta de Castilla y León, la Subdelegación del Gobierno en León, la Confederación Hidrográfica del Duero, la Diputación Provincial de León y Ecologistas en Acción.

Se han recibido las respuestas de las Direcciones Generales de Carreteras e Infraestructuras y de Patrimonio Cultural y de los Servicios Territoriales de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural y de Medio Ambiente de León, todos órganos de la Junta de Castilla y León.

La respuesta del Servicio Territorial de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural de León, emitida con fecha 19 de noviembre de 2024, señala que el término municipal de Soto de la Vega se encuentra afectado por dos procesos de concentración parcelaria (regadío antiguo y nuevo regadío), considerando que el uso y gestión propuestos para el Suelo Rústico son adecuados.

La respuesta de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León, emitida con fecha 26 de noviembre de 2024, señala que la documentación de las Normas Urbanísticas Municipales está completa y se han subsanado las incidencias del informe previo, recordando que el documento urbanístico tendrá que ser informado preceptivamente por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de León, lo que ha sucedido en sentido favorable con fecha 27 de septiembre de 2017.

La respuesta de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Junta de Castilla y León, emitida con fecha 4 de diciembre de 2024, señala que en el documento de Normas Urbanísticas Municipales presentado desaparece la rotonda de conexión con las carreteras LE-420 y LE-7409, que había sido informada favorablemente por el Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de León (Carreteras), por lo que desde el planeamiento se debe recuperar la adecuación de la referida intersección.

Hay que notar que la desaparición de la rotonda de conexión con las carreteras LE-420 y LE-7409 es el resultado de la supresión del antiguo Sector de Suelo Urbano No Consolidado SU-NC SE5 junto a la fábrica de Embutidos Rodríguez, S.L.U., al que dicha rotonda estaba adscrita, Sector que recupera la clasificación de Suelo Rústico Común, en cumplimiento del Acuerdo de 29 de septiembre de 2022 de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de León y aceptando las alegaciones de Embutidos Rodríguez, S.L.U. Ello no impide que la Administración y la empresa definan y construyan la solución a adoptar en la intersección citada.

La respuesta del Servicio Territorial de Medio Ambiente de León, emitida con fecha 17 de enero de 2025, constata la no coincidencia territorial ni afección indirecta con áreas naturales protegidas, planes de especies protegidas, flora protegida ni otras figuras de protección. Sí existe coincidencia con la vía pecuaria “Colada de Valdefuentes a La Bañeza”, coincidente en la mayor parte de su trazado con el vial urbano de Requejo de la Vega y la carretera autonómica CL-622.

Dicha respuesta señala como condiciones: que todos los terrenos con la condición jurídica de monte se clasifiquen como suelo rústico, preferentemente con protección natural; que la vía pecuaria se clasifique en el Plano de Ordenación PO-1 como Suelo Rústico con Protección Natural y figure en la normativa con indicación expresa de que las vías pecuarias forman parte del dominio público, calificándola en zona urbana como dotación urbanística pública no constructiva; que en edificios viejos y otras construcciones se contemple la posibilidad de mantener estructuras que permitan actuar de refugios para quirópteros y aves; y que se cumplan las



medidas del Anexo II de la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales, aprobada por *Real Decreto 893/2013*. Asimismo, la respuesta contiene diversas recomendaciones generales relativas a incendios forestales, muchas de ellas ajenas al planeamiento urbanístico.

Al respecto, se ha aclarado en el artículo 131.1 de la Normativa Urbanística que la Colada de Valdefuentes a La Bañeza fuera del Suelo Urbano es clasificada como Suelo Rústico con Protección Natural, de forma parcialmente superpuesta al Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras de la carretera autonómica CL-622 en el tramo común, manteniéndose por ello la grafía del Plano de Ordenación PO-1. El artículo 115.1.b) de la Normativa Urbanística recoge el carácter de dominio público de dicha vía pecuaria, calificada en zona urbana como viario en tanto dotación urbanística pública no constructiva. Las distintas ordenanzas en Suelo Urbano y las condiciones estéticas de la edificación recogen diversos elementos y materiales que pueden ser usados por quirópteros y aves, de forma compatible con la salubridad.

Finalmente, la normativa aplicable de protección frente a incendios forestales se recoge en el artículo 21.7 de la Normativa Urbanística, siendo obligatorio su cumplimiento sin que resulte necesario reiterar su contenido, al igual que el de la normativa de protección de incendios. No obstante, los núcleos urbanos del término de Soto de la Vega no son colindantes con montes y no albergan ningún vertedero.





## TÍTULO VII. CAMBIOS DEL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE

Como consecuencia de los informes solicitados previamente a la aprobación inicial de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales, de las alegaciones presentadas durante los dos períodos de información pública, de las indicaciones de la Corporación Municipal, así como del trámite ambiental, se han introducido diversos cambios sobre el documento aprobado inicialmente.

Considerando que las modificaciones introducidas no llevan una alteración sustancial, al no transformar la ordenación general inicialmente elegida, de acuerdo a lo previsto en el artículo 158.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se relacionan y motivan estos cambios a continuación:

- Se ha actualizado la documentación informativa (Memoria Informativa, Planos de Información y Estudio Ambiental Estratégico), dado el tiempo transcurrido desde la aprobación inicial de la Revisión.
- Se ha reflejado en la Sección 6<sup>a</sup> del Capítulo 1 del Título II de la Memoria Informativa y en el apartado 4.1.6.c) del Estudio Ambiental Estratégico que el municipio se encuentra dentro de las Zonas de Protección para la Alimentación de Especies Necrófagas de Interés Comunitario (ZPAEN), en cumplimiento de la Declaración Ambiental Estratégica inicialmente dictada.
- Se ha incluido el grado de cumplimiento del planeamiento anteriormente vigente al final del Capítulo 1 del Título V de la Memoria Informativa, por indicación del Servicio Territorial de Fomento de León (Urbanismo).
- Se ha incluido el Plano PI-5.5. Plano de dotaciones urbanísticas. Embutidos Rodríguez, reflejando las dotaciones existentes en dicha fábrica, que se detallan asimismo en el Capítulo 3 del Título IV de la Memoria Vinculante, por indicación del Servicio Territorial de Fomento de León (Urbanismo).
- Se ha explicitado en el apartado 5.2.9 del Estudio Ambiental Estratégico el cumplimiento de lo establecido en el Título II. Preservación del paisaje, de la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León, en cumplimiento de la Declaración Ambiental Estratégica inicialmente dictada.
- Se ha añadido en el apartado 6.1 del Estudio Ambiental Estratégico el cumplimiento de la Orden ARM/1312/2009, de 20 de mayo sobre el refuerzo de los servicios urbanos básicos, por indicación del Servicio Territorial de Medio Ambiente de León.
- Se ha incorporado en el apartado 6.4 del Estudio Ambiental Estratégico las medidas relativas a concesiones para uso industrial del artículo 29 del Plan Hidrológico de la Cuenca del Duero, por indicación del Servicio Territorial de Medio Ambiente de León.
- Se ha ampliado el Programa de Vigilancia Ambiental del Estudio Ambiental Estratégico, en cumplimiento de la Declaración Ambiental Estratégica inicialmente dictada.

- Se ha actualizado la población empadronada a 1 de enero de 2019, en el Título II de la Memoria Vinculante.
- Se ha justificado en el Capítulo 2 del Título IV de la Memoria Vinculante el cumplimiento de los requisitos legales de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, por indicación del Servicio Territorial de Fomento de León (Urbanismo).
- Se ha justificado en el Capítulo 2 del Título IV de la Memoria Vinculante el cumplimiento de los requisitos de la LUCyL y el RUCyL para que los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado afectados por el riesgo de inundación mantengan su anterior clasificación como Suelo Urbano.
- Se han concretado en el Capítulo 3 del Título IV de la Memoria Vinculante las nuevas vías públicas previstas, el sistema de obtención de las mismas y el cumplimiento de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por indicación del Servicio Territorial de Fomento de León (Urbanismo).
- Se ha incorporado en el Capítulo 3 del Título IV de la Memoria Vinculante la justificación de la resolución del ciclo del agua en relación con los servicios urbanos existentes y el crecimiento previsto, por indicación del Servicio Territorial de Fomento de León (Urbanismo).
- Se ha actualizado en el Capítulo 3 del Título IV de la Memoria Vinculante la relación de equipamientos existentes y previstos en Soto de la Vega.
- Se ha incluido un nuevo Capítulo 5. Otras determinaciones relevantes, en del Título IV de la Memoria Vinculante, referido a las determinaciones de ordenación detallada, conteniendo en su Sección 3<sup>a</sup> la justificación del cumplimiento del artículo 173 del RUCyL, por indicación del Servicio Territorial de Fomento de León (Urbanismo).
- Se ha completado la justificación del carácter de Suelo Urbano Consolidado de las Unidades de Normalización (renombradas Actuaciones Aisladas), en la Sección 2<sup>a</sup> del nuevo Capítulo 5 del Título IV de la Memoria Vinculante, por indicación del Servicio Territorial de Fomento de León (Urbanismo).
- Se ha incluido en el Título V de la Memoria Vinculante un plano de situación de los ámbitos donde la nueva ordenación altera la anterior, por indicación del Servicio Territorial de Fomento de León (Urbanismo).
- Se han incluido algunas aclaraciones y ajustes menores en los artículos 2, 4, 15, 16, 20, 59, 61, 62, actual 77 y actual 119.6 de la Normativa Urbanística, por indicación de la Corporación Municipal.
- Se han incorporado en el artículo 21.2 de la Normativa Urbanística el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por indicación de la Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital.
- Se ha incorporado en el artículo 21.4 de la Normativa Urbanística la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por indicación del Servicio Territorial de Fomento de León (Urbanismo).
- Se ha incorporado en el artículo 21 de la Normativa Urbanística, como punto 5, la legislación sectorial relativa a agricultura y desarrollo rural.



- Se ha modificado el artículo 27.1 de la Normativa Urbanística para permitir las viviendas interiores con acceso a patios que cumplan las condiciones mínimas establecidas en el artículo 67, de nueva redacción, por indicación de la Corporación Municipal.
- En el artículo 55.4 de la Normativa Urbanística, se eximen de edificabilidad las piscinas cubiertas, por indicación de la Corporación Municipal.
- Se han mencionado expresamente las instalaciones de energía solar en los actuales artículos 68, 75 y 83 de la Normativa Urbanística, por indicación de la Corporación Municipal.
- Se han regulado las condiciones de cerramiento de las parcelas en Suelo Urbano, en el actual artículo 81.2, al que remiten los actuales artículos 98.6, 99.6, 100.6, 101.6, 102.7, 103.8 y 104.6 de la Normativa Urbanística, por indicación de la Corporación Municipal.
- Se ha modificado el actual artículo 83 de la Normativa Urbanística, para aclarar el alcance de la prohibición de la instalación de antenas en fachada, por indicación de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital.
- Se han aclarado en el actual artículo 84.1 de la Normativa Urbanística los usos, construcciones e instalaciones declarados fuera de ordenación, por indicación del Servicio Territorial de Fomento de León (Urbanismo).
- Se ha modificado la denominación de las zonas de Ordenanza residencial en Suelo Urbano, para diferenciar las propias de viviendas familiares con las ocupadas por viviendas colectivas. La Ordenanza Residencial Colectiva (RC) se ha ceñido a éstas últimas, mientras para las viviendas familiares en bloque existentes se ha definido la nueva Ordenanza Vivienda Colectiva (VC), regulada por el actual artículo 101 de la Normativa Urbanística.
- Se ha suprimido por redundante la prohibición de edificaciones adicionales residenciales en la Ordenanza Vivienda Unifamiliar 1 (U1), regulada en el actual artículo 99.4 de la Normativa Urbanística, y se han variado la alineación exterior y el tamaño de parcela donde se admiten aumentos de edificabilidad sobre la general, por indicación de la Corporación Municipal.
- Se ha aumentado la superficie máxima de las edificaciones auxiliares de 25 a 40 metros cuadrados y se ha limitado a una plaza por parcela la exigencia de aparcamiento, en todas las zonas de Ordenanza residencial en Suelo Urbano salvo la Ordenanza Vivienda Manzana Cerrada (MC), por indicación de la Corporación Municipal.
- Se ha aumentado a 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> la edificabilidad máxima de la Ordenanza Industrial Urbana (IU), en el actual artículo 103 de la Normativa Urbanística.
- Se han modificado en el antiguo artículo 104 de la Normativa Urbanística diversas condiciones de edificación en la Ordenanza Industrial Aislada (IA), aceptando parcialmente las alegaciones números 42 y 46.
- Se han completado las Ordenanzas de Equipamiento (EQ) y Espacios Libres (EL) en los actuales artículos 104 y 105 de la Normativa Urbanística, por indicación del Servicio Territorial de Fomento de León (Urbanismo), y se



ha elevado la ocupación máxima de la Ordenanza de Equipamiento (EQ) del 50 al 75 por ciento, por indicación de la Corporación Municipal.

- Se ha citado expresamente el artículo 17.2.b.1º de la LUCyL en el actual artículo 107.2 de la Normativa Urbanística, por indicación del Servicio Territorial de Fomento de León (Urbanismo).
- En el actual artículo 109 de la Normativa Urbanística, se ha reducido de ocho a dos años el plazo para el inicio de la gestión de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, cuyo incumplimiento faculta al Ayuntamiento para modificar el sistema de gestión.
- Se ha suprimido el Suelo Rústico con Protección Especial de la Memoria Vinculante, de los artículos 9 y actual 112 de la Normativa Urbanística y de los Planos de Ordenación, por indicación de la Corporación Municipal.
- Se ha incluido en el actual artículo 115.1.b) de la Normativa Urbanística la protección de las vías pecuarias con arreglo a la legislación sectorial, por indicación del Servicio Territorial de Medio Ambiente de León.
- Se ha completado el actual artículo 116 de la Normativa Urbanística con diversos aspectos regulados en el Plan Hidrológico de la Parte Española de la Demarcación Hidrográfica de la Cuenca del Duero, por indicación del Servicio Territorial de Medio Ambiente de León.
- Se han incluido los espacios libres y zonas verdes como usos autorizables en Suelo Rústico, en los actuales artículos 119.2.c, 125.3.f, 126.2.c, 128.3.c, 129.4.e, 130.2.c y 131.3.d de la Normativa Urbanística, por indicación del Servicio Territorial de Fomento de León (Urbanismo).
- Se ha reducido la superficie construida máxima de las casetas de aperos en Suelo Rústico de 50 a 15 metros cuadrados, en los actuales artículos 120.2.A y 131.3.a de la Normativa Urbanística, a sugerencia de la Diputación Provincial de León.
- Se ha unificado la regulación de las naves agrícolas y ganaderas en el actual artículo 120.2.C de la Normativa Urbanística, eliminando la distancia mínima de las últimas al Suelo Urbano y a cualquier edificación con otro uso, por indicación de la Corporación Municipal.
- Se han reducido de 10 a 5 metros los retranqueos mínimos a los caminos de concentración de naves agropecuarias y construcciones vinculadas a obras públicas, infraestructuras y actividades de interés público, en los actuales artículos 120.2.C.c, 122.2.c, 124.2.A.c y 124.2.B.c de la Normativa Urbanística, por indicación de la Corporación Municipal.
- Se ha eliminado la distancia mínima de las actividades comerciales, industriales y de almacenamiento a cualquier edificación con otro uso, en el actual artículo 124.2.B de la Normativa Urbanística, por indicación de la Corporación Municipal.
- Se han revisado los usos autorizables en Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, incluyendo construcciones agropecuarias, actividades extractivas, equipamientos y servicios urbanos públicos e instalaciones de producción de energía eléctrica de origen solar y eólico, por indicación del Servicio Territorial de Fomento de León (Urbanismo).



- Se ha reiterado en los actuales artículos 125.3, 128.3 y 131.3 de la Normativa Urbanística el requisito general de acreditar su interés público para los usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo en Suelo Rústico, por indicación del Servicio Territorial de Fomento de León (Urbanismo).
- Se ha actualizado la tabla resumen con las condiciones de la edificación en Suelo Rústico del actual artículo 132 de la Normativa Urbanística para adaptarla a los cambios anteriormente relacionados.
- Se ha suprimido en la Memoria Vinculante, en el actual artículo 136 de la Normativa Urbanística y en los Planos de Ordenación el ámbito del Plan Especial PE-1 “Embutidos Rodríguez”, aceptando la alegación número 42. La ordenación detallada del Sector SU-NC SE5 (finalmente suprimido) será establecida por el correspondiente Estudio de Detalle, conforme a la Ficha incluida en el Anejo 3 de la Normativa Urbanística.
- Se ha incluido en el actual artículo 136 de la Normativa Urbanística la finalidad del Plan Especial de Protección de la Acequia de la Presa de la Vega de Abajo, a sugerencia de la Diputación Provincial de León.
- Se ha incluido en las Fichas de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado residenciales, en el Anejo 3 de la Normativa Urbanística, un índice de integración social del 30 por ciento, por indicación del Servicio Territorial de Fomento de León (Urbanismo).
- Se ha incorporado al Sector SU-NC od SE1 en Requejo de la Vega (finalmente suprimido) la totalidad del ancho del vial de acceso desde la carretera CL-622, así como del tramo de fachada a la carretera y su entronque, a sugerencia de la Diputación Provincial de León.
- Se ha modificado la delimitación de las Unidades de Actuación del Sector SU-NC od SE2 en Requejo de la Vega (finalmente suprimido) para incluir tramos viales completos vinculados a cada una, por indicación del Servicio Territorial de Fomento de León (Urbanismo) y la Diputación Provincial de León.
- Se ha procedido a incluir en el borde meridional del Sector SU-NC od SE2 (finalmente suprimido) una banda de espacios libres privados de 15 metros de anchura, sobre la única parte del Sector incluido en la zona de policía del río Tuerto, por indicación de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- Se ha aclarado en la Ficha del Sector SU-NC SE5 (finalmente suprimido) que el Estudio de Detalle que establezca su ordenación detallada deberá evitar la edificación de los terrenos incluidos en la zona de flujo preferente del arroyo de Huerga, que podrán destinarse a aparcamiento de vehículos, por indicación de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- Se ha suprimido la Unidad de Normalización SU-C UN1 prevista en Huerga de Garaballes, recuperando esos terrenos la clasificación de Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, aceptando la alegación número 9.
- Se ha dividido en dos la Unidad de Normalización SU-C UN2 (finalmente Actuaciones Aisladas SU-C AA1 y SU-C AA2) en Requejo de la Vega, atendiendo a la problemática de la alegación número 12.



- Se ha modificado la delimitación y los viales propuestos para la Unidad de Normalización SU-C UN7 en Requejo de la Vega (finalmente Sectores SU-NC od SE1 y SU-NC od SE2), aceptando las alegaciones números 11 y 14 y la sugerencia de la Diputación Provincial de León.
- Se han modificado los viales propuestos en las Unidades de Normalización SU-C UN11 y SU-C UN12 en Soto de la Vega (finalmente Sectores SU-NC od SE6 y SU-NC od SE7), aceptando la alegación número 34.
- Se ha modificado la delimitación de las Unidades de Normalización SU-C UN2, SU-C UN3 y SU-C UN5 en Requejo de la Vega (finalmente Actuaciones Aisladas SU-C AA2, SU-C AA3 y SU-C AA5), y SU-C UN-8 en Santa Coloma de la Vega (finalmente Sector SU-NC od SE4), por indicación de la Corporación Municipal.
- Se ha incluido en todos los planos de información y de ordenación el gasoducto Hospital de Órbigo-La Bañeza, y su servidumbre de paso se ha clasificado como Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.
- Se ha incluido en todos los planos de información y de ordenación la denominación de la carretera LE-6443 de la carretera LE-420 a Huerga de Garaballes, y se ha ajustado la delimitación del dominio público de las carreteras provinciales, por indicación de la Diputación Provincial de León.
- Se han reclasificado de Suelo Rústico con Protección Natural a Protección Agropecuaria algunas choperas de producción ubicadas a lo largo de la Acequia de la Presa de la Vega de Abajo, en el exterior de la zona de flujo preferente del río Órbigo, por indicación de la Corporación Municipal.
- Se ha reclasificado de Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional a Suelo Rústico con Protección Agropecuaria el borde septentrional de la parcela del molino de Oteruelo de la Vega, calificada como Equipamiento para albergar la nueva captación de agua para abastecimiento del municipio.
- Se han reflejado y acotado en el Plano de Ordenación PO-2. Plano de ordenación, gestión y catálogo las travesías y tramos urbanos de las carreteras provinciales, por indicación de la Diputación Provincial de León.
- Se incluido el Plano PO-2.8. Plano de ordenación, gestión y catálogo. Embutidos Rodríguez (finalmente suprimido), reflejando a escala 1:1.000 la ordenación detallada de la fábrica y la ordenación general del Sector SU-NC-SE5.
- Se ha ampliado el Suelo Urbano Consolidado incorporando varias parcelas de borde en los núcleos de Huerga de Garaballes, Soto de la Vega y Vecilla de la Vega, aceptando las alegaciones números 3, 35 y 36.
- Se ha cambiado la calificación de diversas parcelas urbanas en Alcaidón, Requejo de la Vega, Santa Coloma de la Vega, Soto de la Vega y Vecilla de la Vega, aceptando las alegaciones números 2, 15, 20 y 33.
- Se ha recalificado como Equipamiento una parte de los espacios libres públicos centrales de Santa Coloma de la Vega, para albergar nuevas instalaciones deportivas, por indicación de la Corporación Municipal.



- Se han modificado algunas alineaciones de parcelas urbanas en Huerga de Garaballes, Oteruelo de la Vega, y Soto de la Vega, aceptando las alegaciones números 10, 17, 23, 44 y 45.
- Se han modificado algunas alineaciones de parcelas urbanas en Garaballes, Huerga de Garaballes, Oteruelo de la Vega y Vecilla de la Vega, para incorporar las aceras realizadas recientemente comunicando estos núcleos, y en Requejo de la Vega para regularizar el trazado de la Calle Chiquita, por indicación de la Corporación Municipal.
- En los núcleos de Garaballes, Huerga de Garaballes, Requejo de la Vega y Soto de la Vega, se han recuperado las alineaciones existentes de diversas edificaciones, para evitar dejarlas fuera de ordenación.
- Se ha suprimido la línea límite de edificación de la carretera local de Oteruelo de la Vega a Veguellina del Fondo en el frente de la calle de la Eras del primer núcleo, aceptando las alegaciones números 26, 37, 38 y 39.
- Se ha revisado la descripción de la Ficha nº 10 del Catálogo Arquitectónico.
- Se ha incorporado en la documentación de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales el nuevo yacimiento arqueológico “Campamento”, clasificado como Suelo Rústico con Protección Cultural y catalogado con Grado 2, por indicación del Servicio Territorial de Cultura y Turismo de León.
- Se han recalculado en Memoria Vinculante y la Normativa Urbanística las superficies de las distintas clases de suelo, de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y de las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado, según los cambios señalados.





## **TÍTULO VIII. SUBSANACIONES DEL DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE**

Con fecha 29 de septiembre de 2022, la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de León acuerda suspender la aprobación definitiva de la Revisión de las NUM de Soto de la Vega hasta que se subsanen una serie de deficiencias técnicas observadas. A continuación, se refleja la documentación modificada a raíz de la subsanación de dichas deficiencias, expuesta a información pública por seguridad jurídica, siguiendo el mismo orden del informe:

### **a) Documentación**

- Se han actualizado Memoria Informativa y Estudio Ambiental Estratégico, dado el tiempo transcurrido desde la aprobación inicial de la Revisión de las NUM y para adaptar dichos documentos a las subsanaciones realizadas.
- Se ha actualizado el Plano PI-5. Plano de dotaciones urbanísticas con las nuevas redes de abastecimiento de agua, saneamiento y alumbrado público ejecutadas desde la confección de la documentación informativa, suprimiendo la hoja referida a los servicios existentes en la fábrica de Embutidos Rodríguez, S.L.U., por su carácter de infraestructuras privadas.
- Se ha añadido en la Sección 1<sup>a</sup> del Capítulo 1 del Título IV de la Memoria Vinculante, entre las consideraciones generales que se han estimado en la delimitación de Suelo Urbano, la inclusión en general de parcelas completas. Los criterios vinculantes de clasificación del Suelo Urbano Consolidado figuran en el Capítulo 2 del Título III de la Memoria Vinculante.
- Se ha incluido en el Plano de Ordenación PO-2. Plano de ordenación, gestión y catálogo, la delimitación del ámbito del Plan Especial de Protección de la Acequia de la Presa de la Vega de Abajo.
- Se ha mantenido en el Plano de Ordenación PO-2. Plano de ordenación, gestión y catálogo un grafismo único para las parcelas de equipamientos y servicios urbanos, al estar reguladas ambas dotaciones por la Ordenanza de Equipamiento (EQ). La diferenciación gráfica entre ambas dotaciones urbanísticas se realiza en el Plano PI-5. Plano de dotaciones urbanísticas.

### **b) Ordenación general**

- Se ha ampliado el Suelo Urbano Consolidado en los núcleos de Alcaidón, Huerga de Garaballes, Requejo de la Vega y Soto de la Vega, para evitar la desigualdad en el tratamiento normativo entre parcelas en las mismas circunstancias objetivas.
- Se ha ajustado el Suelo Urbano Consolidado en los núcleos de Huerga de Garaballes, Oteruelo de la Vega, Requejo de la Vega y Santa Colomba de la Vega, como consecuencia de la revisión para cada parcela de la disponibilidad actualizada de acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.
- Se ha recuperado la clasificación de la fábrica de Embutidos Rodríguez, S.L.U. como Suelo Rústico Común, dado que las infraestructuras de



abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica existentes han sido adquiridas de manera autónoma y para dar servicio exclusivamente al uso excepcional en suelo rústico que se ha autorizado, por lo que no ha adquirido la condición de Suelo Urbano Consolidado.

- Se ha suprimido el Sector de Suelo Urbano No Consolidado SU-NC SE5 junto a la fábrica de Embutidos Rodríguez, S.L.U., que recupera la clasificación de Suelo Rústico Común, desapareciendo asimismo la rotonda de conexión con las carreteras LE-420 y LE-7409, actuación adscrita al Sector. En consecuencia, se ha suprimido también la Ordenanza Industrial Aislada (IA), que sólo era aplicable a este Sector y a la fábrica.
- Se ha suprimido el Sector de Suelo Urbano No Consolidado SU-NC od SE1 en Requejo de la Vega, clasificado como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, y como Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras en el dominio público de la carretera autonómica CL-622, por no cumplir los requisitos legales para ser clasificado como Suelo Urbano, haber sido informado desfavorablemente por la Confederación Hidrográfica del Duero y constituir un proceso de extensión exterior al núcleo.
- Por no cumplir los requisitos legales para ser clasificado como Suelo Urbano, se ha recuperado la clasificación como Suelo Urbanizable sin ordenación detallada del Sector SU-NC od SE1, renombrado como Sector SUR SE1, que será desarrollado por un Plan Parcial que resolverá su conexión con la trama urbana existente en la que se inserta y deberá ser informado por la Confederación Hidrográfica del Duero a los efectos de valorar el riesgo de inundación y las medidas adecuadas para limitarlo.

Se ha ajustado la delimitación de dicho Sector, suprimiendo la anterior Unidad de Actuación SU-NC UA1 por su proximidad al cauce del río Tuerto y por ser la única afectada por la zona de policía del mismo, dentro de la cual resulta vinculante el informe desfavorable emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero, habiendo sido objeto la mitad de sus parcelas de alegaciones solicitando su clasificación como Suelo Rústico por su carácter inundable. Fuera de dicha zona de policía, las indicaciones del informe del Organismo de Cuenca no son vinculantes, conforme prescriben el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y los artículos 52.4.b) y 153.1.a) de la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Hay que destacar que este ámbito ya estaba clasificado anteriormente como Suelo Urbanizable, repartido entre los Sectores SUE-12, SUE-13, SUE-14 y SUE-15, con capacidad para la edificación de 162 nuevas viviendas, por lo que su unificación y ajuste en un único Sector de Suelo Urbanizable con capacidad para la edificación de 139 nuevas viviendas no incrementa de manera significativa el riesgo de inundación existente y no representa un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, resultando aplicable el régimen especial de los usos del suelo establecido en el artículo 9 quáter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico para los municipios con más de un tercio de su superficie incluida en la zona de flujo preferente, como es el caso del término de Soto de la Vega y de todo el núcleo de Requejo de la Vega.

Se trata además de un vacío urbano delimitado por las vías que lo circundan (Camino de la Mortera al Oeste y Sur, calles de la Ermita y La Bañeza al



Este, Avenida de Entre Puentes y Calle José Antonio al Norte), todas con sus redes de infraestructuras, que llegan hasta el Sector. Los crecimientos producidos en los bordes de esos viales han generado una bolsa de suelo interior sin apenas posibilidades de acceso, siendo necesaria su reordenación evitando generar suelos abandonados en una parte del núcleo de gran interés residencial por su proximidad a La Bañeza y a las dotaciones públicas de la ribera del río Tuerto, por lo que el Ayuntamiento se reserva la iniciativa de gestión mediante el sistema de cooperación.

En consecuencia, se ha introducido en la Normativa Urbanística un nuevo Título V “Condiciones particulares en Suelo Urbanizable”, y se ha añadido el Anejo 3 “Fichas de Sectores de Suelo Urbanizable”, desplazando el orden de los títulos y anejos consecutivos, en el citado documento.

- Se ha suprimido el Sector de Suelo Urbano No Consolidado SU-NC od SE4 en Santa Coloma de la Vega, clasificado en parte como Suelo Urbano Consolidado (para lo que se ha delimitado la Unidad de Normalización en Suelo Urbano Consolidado SU-C UN8) y en parte como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria y con Protección Natural, por no cumplir en estos últimos casos los requisitos legales para ser clasificado como Suelo Urbano, encontrarse afectado por la zona de flujo preferente según ha informado la Confederación Hidrográfica del Duero y constituir un proceso de extensión exterior al núcleo.
- Se han incluido los espacios libres y zonas verdes como usos autorizables en lugar de como usos permitidos en las distintas categorías de Suelo Rústico, junto a los demás usos dotacionales públicos.
- Se ha reiterado el requisito general de acreditar su interés público para todos los usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, en todas las categorías de Suelo Rústico.
- Se han limitado los usos permitidos en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional a los molinos existentes, como usos característicos y tradicionales, y los usos autorizables a las construcciones e instalaciones propias del asentamiento, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, con la volumetría y condiciones exteriores actuales y cumpliendo las condiciones constructivas establecidas para la vivienda unifamiliar aislada en Suelo Rústico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
- Se han suprimido los usos permitidos en las categorías de Suelo Rústico de Entorno Urbano, con Protección Cultural y con Protección Natural, siendo todos los usos autorizables o prohibidos.
- Se han englobado las instalaciones de producción de energía eléctrica de origen eólico, solar o hidráulico y los servicios urbanos dentro de las obras públicas e infraestructuras en general.
- Se ha mantenido el régimen propuesto de las actividades extractivas en las distintas categorías de Suelo Rústico, al respetar las normas mínimas de la LUCyL y el RUCyL en relación a las mismas y no considerarse compatibles



con el modelo territorial elegido, al comprometer la funcionalidad de las explotaciones agrícolas de la zona regable del embalse de los Barrios de Luna, así como la protección de las vegas de los cauces naturales.

- Se ha incluido la legislación sectorial en materia de actividades ganaderas que regula las distancias mínimas a Suelo Urbano y a otras edificaciones, no considerando necesaria de definición de condiciones de no formación de núcleo de población al estar la vivienda unifamiliar aislada prohibida en el Suelo Rústico, salvo que resulte necesaria para el funcionamiento de alguno de los usos permitidos o autorizables en Suelo Rustico Común y Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional.
- Se ha actualizado la tabla resumen con las condiciones de la edificación en Suelo Rústico para adaptarla a los cambios anteriormente relacionados.
- Se han recalificado como Equipamiento (EQ) en el Plano PO-2.5. Plano de ordenación, gestión y catálogo las instalaciones deportivas abiertas de la vega del río Tuerto en Requejo de la Vega (campo de fútbol y pista polideportiva), manteniendo la calificación del parque circundante dentro de la Ordenanza Espacios Libres (EL), por adecuarse a la definición y condiciones de uso de este espacio incluido en la zona de policía del cauce citado, con el informe favorable del Organismo de Cuenca, al margen de que parte del mismo se haya obtenido como equipamiento por cesión del planeamiento anteriormente vigente.
- Se han adaptado los nuevos viales en el Suelo Urbano Consolidado a las condiciones de las vías públicas establecidas en el artículo 85 de la Normativa Urbanística, a excepción de los acotados en los Planos de Ordenación con una anchura menor, en los que se justifica la imposibilidad de cumplimiento de la anchura mínima por la edificación existente.

### c) Ordenación detallada

- Se ha suprimido en la Ordenanza Equipamiento (EQ) como uso compatible el residencial en cualquier categoría vinculado al equipamiento, pese a que se trata de un uso relativamente frecuente en equipamientos públicos y privados para alojar a las personas al cuidado de los mismos.
- Se han recategorizado las Unidades de Normalización en Suelo Urbano Consolidado SU-C UN7 (dividida en dos), SU-C UN8, SU-C UN9, SU-C UN11 y SU-C UN12 como Sectores en Suelo Urbano No Consolidado SU-NC od SE1, SU-NC od SE2, SU-NC od SE4, SU-NC od SE5, SU-NC od SE6 y SU-NC od SE7, estableciendo su ordenación detallada. En cambio, se mantienen las Unidades de Normalización SU-C UN1, SU-C UN4 y SU-C UN10 (renumerada como SU-C UN7), por limitarse a regularizar y completar la urbanización de vías públicas ya existentes.
- Se ha suprimido en el artículo 84.1 la Normativa Urbanística la única construcción declarada fuera de ordenación, por haber sido demolida en fechas recientes, no resultando necesario en consecuencia grafiarla en el Plano PO-2. Plano de ordenación, gestión y catálogo.
- Se ha completado la documentación de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada, de acuerdo al artículo 136.2 del RUCyL, de forma proporcionada al hecho de que dicha ordenación



detallada es establecida por el planeamiento general, no mediante Estudios de Detalle. En cambio, las exigencias de los artículos 140 y 142 del RUCyL (referidos a los Planes Parciales) no resultan aplicables, ya que no se prevé ningún Sector de Suelo Urbanizable con ordenación detallada.

- Se ha sustituido en las fichas de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado la referencia a los usos prohibidos según Normativa por según Ordenanza.
- Se ha grafiado en el Plano PO-2. Plano de ordenación, gestión y catálogo la ubicación de las plazas de aparcamiento de uso público de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada.
- Se han detallado en las fichas de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada las especiales condiciones que justifican que las superficies reservadas para el sistema local de equipamiento público se hayan destinado a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas públicas, cuando ha procedido.
- Se ha mantenido en las fichas de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada el plazo de ocho años para cumplir los deberes urbanísticos, sin que el artículo 49 del RUCyL obligue al desglose del mismo mediante un Plan de etapas.
- Se ha actualizado el informe de sostenibilidad económica de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales, con arreglo al presupuesto liquidado del ejercicio 2021 y a la nueva previsión de Sectores de Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada.
- Se han precisado las construcciones que no computan edificabilidad, en el artículo 55.4 de la Normativa Urbanística, siendo una excepción no aplicada a ningún uso en concreto sino al tipo de construcción considerada.
- Se ha reflejado en el Plano de Ordenación PO-2.5. Plano de ordenación, gestión y catálogo. Requejo de la Vega la clasificación y calificación de la única vía pecuaria del término municipal, la Colada de Valdefuentes a La Bañeza, coincidente con la ribera del río Tuerto (Suelo Rústico con Protección Natural), el viario público de Requejo de la Vega (Suelo Urbano Consolidado) y la carretera CL-622 (Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras), que ha sido calificada y clasificada de la forma indicada.
- Se ha actualizado el Resumen Ambiental de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales, detallando el cumplimiento de las medidas de protección del medio ambiente indicadas en el informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de León y en la Declaración Ambiental Estratégica.

Con fecha 28 de diciembre de 2023, el Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de León requiere la aportación de un informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero sobre las subsanaciones realizadas. Dicho informe, emitido con fecha con fecha 11 junio de 2024, sigue siendo desfavorable, por lo que se reseñan las nuevas subsanaciones realizadas:

- Se ha suprimido finalmente el Sector de Suelo Urbanizable SUR SE1, reclasificado como Suelo Rústico de Entorno Urbano, manteniendo la

clasificación como Suelo Urbano Consolidado de las parcelas perimetrales de dicho Sector con acceso a vía pública y del ámbito de una Actuación Aislada de Expropiación de nueva delimitación con el objeto de enlazar las calles Barrio de la Mortera y Dos Hermanas, sin edificabilidad asociada.

- Por la definición de esta Actuación Aislada de Expropiación, se han renombrado en textos y planos las Unidades de Normalización como Actuaciones Aisladas de Normalización, Urbanización y Expropiación.
- Se ha rebajado a 10 viviendas por hectárea la densidad de población de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado SU-NC od SE1 y SU-NC od SE2, sin que se considere procedente su supresión al haber sido informados favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Duero en tanto Unidad de Normalización SU-C UN7, sin que su recategorización de Suelo Urbano Consolidado a No Consolidado, obligada por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de León, conlleve un aumento de la superficie del ámbito ni del número de nuevas viviendas y la edificabilidad previas.
- Se ha incorporado en la Ficha del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SU-NC od SE7 en Soto de la Vega la siguiente condición: "En el frente de la Calle Los Arrotos, la edificación se retranqueará evitando la franja afectada por la zona de flujo preferente del río Órbigo, que en tanto espacio libre privado quedará libre de cualquier construcción, dando cumplimiento así a los requisitos del Reglamento del Dominio Público Hidráulico".
- Se han reflejado en la Memoria Informativa, el Estudio Ambiental Estratégico y la Memoria Vinculante las condiciones expuestas sobre la legalización de las captaciones para abastecimiento de todos los núcleos de población y sobre la depuración de las aguas residuales de Huerga de Garaballes y Santa Coloma de la Vega, iniciando los correspondientes expedientes administrativos ante la Confederación Hidrográfica del Duero.
- Conforme a las modificaciones citadas, se ha actualizado la documentación alfanumérica y gráfica, informativa y normativa, de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales, para su tramitación ambiental y urbanística.

Finalmente, como resultado de la información pública y de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y al público interesado del nuevo trámite ambiental del documento subsanado, se han realizado las siguientes variaciones:

- Se ha actualizado la población censada a 1 de enero de 2024, en el Título II de la Memoria Vinculante.
- Se ha actualizado en el artículo 21 de la Normativa Urbanística la normativa sectorial relativa a comunicaciones, accesibilidad, turismo y protección civil.
- Se han modificado los artículos 74.2 y 94 de la Normativa Urbanística admitiendo la colocación por fachada o en forma aérea de las redes de telefonía y telecomunicaciones, en los casos en que se justifique la imposibilidad técnica o económica de la instalación subterránea.
- Se ha aclarado en el artículo 131.1 de la Normativa Urbanística que la Colada de Valdefuentes a La Bañeza fuera del Suelo Urbano es clasificada como Suelo Rústico con Protección Natural, de forma superpuesta al Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras de la carretera CL-622.

## ANEJO 1. FICHA SÍNTESIS DE LOS DATOS DE PLANEAMIENTO



# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES SOTO DE LA VEGA (LEÓN)



## APROBACIÓN DEFINITIVA



**GAMA Grupo de Alternativas Medioambientales y Territoriales, S.L.**

Febrero 2025



# FICHA SÍNTESIS DE DATOS DE PLANEAMIENTO

## DATOS GENERALES

### DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SOTO DE LA VEGA (LEÓN)

TIPO DE PLANEAMIENTO: NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO PREVIO:

NOMBRE DEL MUNICIPIO: SOTO DE LA VEGA

PROVINCIA: LEÓN

CÓDIGO INE: 24166

FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA:

### OTROS DATOS DE INTERÉS

POBLACIÓN (Habitantes): 1.491

### CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA

TIPO DE CARTOGRAFÍA

FECHA DE CARTOGRAFÍA

SUPERFICIE MUNICIPAL (M<sup>2</sup>): 23.612.130

C.I.T. ESCALAS 1:1.000 Y 1:5.000

## REDACTORES

ENRIQUE RODRIGO GONZÁLEZ, Arquitecto Urbanista

LUIS SANTOS Y GANGES, Geógrafo, Doctor Urbanista

MIGUEL ÁNGEL CEBALLOS AYUSO, Geógrafo, Técnico Urbanista

MÓNICA MARTÍNEZ SIERRA, Arquitecta Urbanista

## CLASIFICACIÓN DEL SUELO

### OTROS DATOS DE INTERÉS

SUELO URBANO (m<sup>2</sup>): 1.648.469

SUELO URBANIZABLE (m<sup>2</sup>): 0

SUELO RÚSTICO (m<sup>2</sup>): 21.963.661

TOTAL CLASES (m<sup>2</sup>): 23.612.130

### CATEGORÍAS DE SUELO

#### URBANO:

SU - C 1.591.030

SU - NC 57.439

#### URBANIZABLE:

SUR

#### RÚSTICO:

SR - C 372.293

SR - EU 82.854

SR - AT 9.109

SR - PA 16.339.926

SR - PI 907.600

SR - PC 81.085

SR - PN 4.970.397

TOTAL (m<sup>2</sup>): 1.648.469

TOTAL (m<sup>2</sup>):

TOTAL (m<sup>2</sup>): 21.963.661

## DATOS GENERALES

### SECTORES EN SUR

TOTAL SECTORES EN SUR (m<sup>2</sup>):

### SECTORES EN SU-NC

SU - NC od SE1	6.058
SU - NC od SE2	9.558
SU - NC od SE3	8.060
SU - NC od SE4	5.630
SU - NC od SE5	12.858
SU - NC od SE6	8.154
SU - NC od SE7	7.122

TOTAL SECTORES EN SU-NC (m<sup>2</sup>): 57.439

## DOTACIONES URBANÍSTICAS

### DOTACIONES URBANÍSTICAS

EQUIPAMIENTOS (m<sup>2</sup>): 36.592

ESPACIOS LIBRES (m<sup>2</sup>): 52.982

SERVICIOS URBANOS (m<sup>2</sup>):

INFRA. TERRITORIALES (m<sup>2</sup>):

TOTAL (m<sup>2</sup>): 89.574

### SISTEMAS GENERALES

EQUIPAMIENTOS (m<sup>2</sup>):

ESPACIOS LIBRES (m<sup>2</sup>):

SERVICIOS URBANOS (m<sup>2</sup>):

INFRA. TERRITORIALES (m<sup>2</sup>):

TOTAL (m<sup>2</sup>):

### SISTEMAS LOCALES

EQUIPAMIENTOS (m<sup>2</sup>): 47.279

ESPACIOS LIBRES (m<sup>2</sup>): 27.418

SERVICIOS URBANOS (m<sup>2</sup>):

INFRA. TERRITORIALES (m<sup>2</sup>):

TOTAL (m<sup>2</sup>): 74.687

### TOTALES

EQUIPAMIENTOS (m<sup>2</sup>): 83.871

ESPACIOS LIBRES (m<sup>2</sup>): 80.400

SERVICIOS URBANOS (m<sup>2</sup>):

INFRA. TERRITORIALES (m<sup>2</sup>):

TOTAL (m<sup>2</sup>): 164.271



## ANEJO 2. INFORME DE SUGERENCIAS EN LA FASE DE AVANCE



# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES SOTO DE LA VEGA (LEÓN)



Ayuntamiento  
SOTO DE LA VEGA

## APROBACIÓN DEFINITIVA



**GAMA Grupo de Alternativas Medioambientales y Territoriales, S.L.**

Febrero 2025





La presente Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega ha contado con un período de exposición pública en su fase de Avance, durante la que se han recibido 44 sugerencias.

La mayor parte de las sugerencias proponen cambios en la clasificación de suelo avanzada, de Suelo Rústico a Suelo Urbano (28) y de Suelo Urbano a Suelo Rústico (4), refiriéndose las restantes a la corrección de delimitaciones catastrales (2), al mantenimiento de un Sector de Suelo Urbano No Consolidado (1) y a cambios en las Ordenanzas en Suelo Urbano (8) y en Suelo Rústico (1).

Tras la revisión de las 44 sugerencias por el equipo redactor de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales y el equipo de gobierno municipal, se resuelve aceptar íntegramente 23 y parcialmente 8, desestimando las 13 restantes.

Los nombres de las Ordenanzas son provisionales, y podrían no ser los que se den en la Normativa Urbanística para aprobación inicial, al ser un aspecto no abordado en el Avance presentado. No obstante, la propuesta de respuesta a las sugerencias que solicitan un cambio de Ordenanza expresa claramente la intención de los cambios propuestos y aceptados en su caso. Asimismo, la numeración de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y de las Unidades de Normalización en Suelo Urbano Consolidado son las del Avance, y podría ser modificada en la documentación para aprobación inicial.

En los esquemas adjuntos se sitúa gráficamente cada una de las sugerencias, que son analizadas y valoradas individualmente a continuación.

Gráfico 1. Localización de las sugerencias en el núcleo de Garaballes



Gráfico 2. Localización de las sugerencias en el núcleo de Huerga de Garaballes

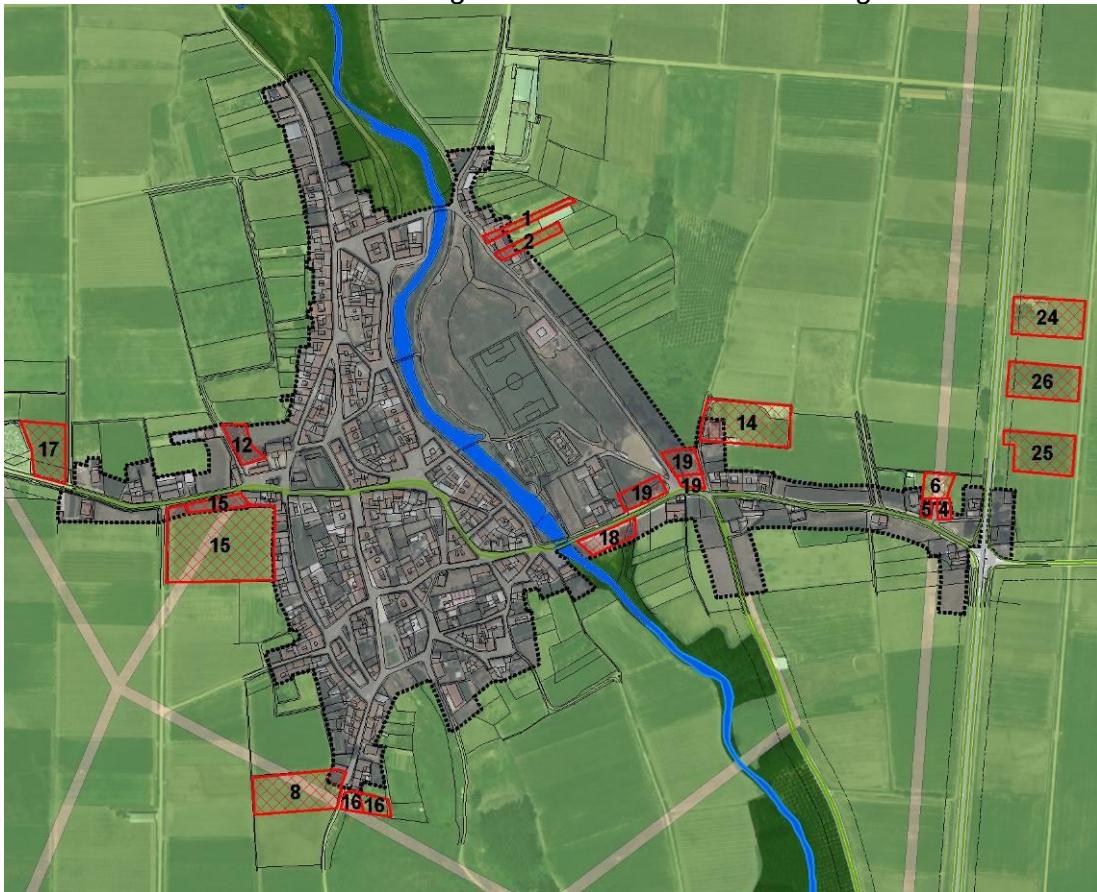


Gráfico 3. Localización de las sugerencias en el núcleo de Oteruelo de la Vega



Gráfico 4. Localización de las sugerencias en el núcleo de Requejo de la Vega

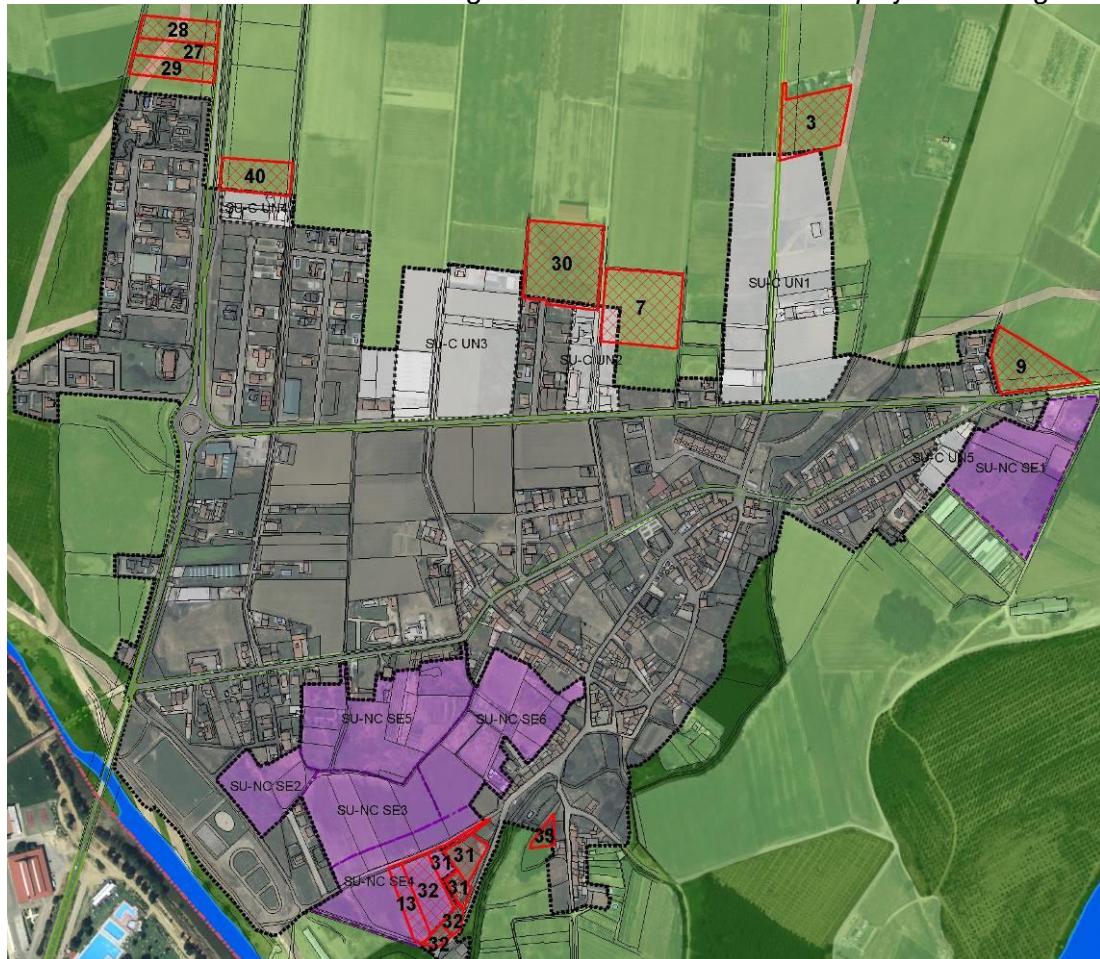


Gráfico 5. Localización de las sugerencias en el núcleo de Santa Coloma de la Vega



Gráfico 6. Localización de las sugerencias en el núcleo de Soto de la Vega



Gráfico 7. Localización de las sugerencias en el núcleo de Vecilla de la Vega





Gráfico 8. Localización de las sugerencias en el área industrial de la carretera LE-420



**d) Sugerencia nº 1**

Presentada por D. Bonifacio García Fuentes con fecha de entrada 18 de febrero de 2015, como propietario de la parcela catastral 5252 del polígono 107 de rústica de Huerga de Garaballes, para la que se propone el mantenimiento de la clasificación vigente en parte como Suelo Urbano Consolidado y en parte como Suelo Rustico con Protección Agropecuaria.

Solicita el cambio de Ordenanza de la edificación de la parte urbana de dicha parcela a manzana cerrada, dado que por su escaso frente a calle no admite la vivienda aislada, hallándose flanqueada por sendas edificaciones en las parcelas colindantes a Norte y Sur.

Se estima la sugerencia, calificando la parte urbana de la parcela citada dentro de la Ordenanza de Edificación entre Medianeras (R1), para posibilitar su edificación.

**e) Sugerencia nº 2**

Presentada por Dña. María Marta Asensio Turienzo con fecha de entrada 18 de febrero de 2015, como propietaria de la parcela catastral 5254 del polígono 107 de rústica de Huerga de Garaballes, para la que se propone el mantenimiento de la

clasificación vigente como Suelo Urbano Consolidado y Suelo Rustico con Protección Agropecuaria.

Solicita el cambio de Ordenanza de la edificación de la parte urbana de dicha parcela a manzana cerrada, dado que por su escaso frente a calle no admite la vivienda aislada, hallándose flanqueada por sendas edificaciones en las parcelas colindantes a Norte y Sur.

Se estima la sugerencia, calificando la parte urbana de la parcela citada dentro de la Ordenanza de Edificación entre Medianeras (R1), para posibilitar su edificación.

**f) Sugerencia nº 3**

Presentada por Dña. Florencia Parra Mañanes con fecha de entrada 20 de febrero de 2015, como propietaria de la parcela catastral 283 del polígono 103 de rural de Requejo de la Vega, para la que se propone el mantenimiento de la clasificación vigente como Suelo Rustico con Protección Agropecuaria.

Solicita la clasificación de dicha parcela como Suelo Urbano, al contar con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Se estima la sugerencia, clasificando como Suelo Urbano Consolidado la parcela citada, por contar con acceso rodado público integrado en la malla urbana y con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, dentro de la Ordenanza de Edificación Aislada (R2) y de la Unidad de Normalización SU-C UN1, necesaria para completar la urbanización del acceso público citado a lo largo de la carretera de Soto de la Vega.

**g) Sugerencia nº 4**

Presentada por Dña. Micaela Santos Fernández con fecha de entrada 25 de febrero de 2015, como propietaria de la parcela catastral urbana situada en la calle Camino Vecinal 55 de Huerga de Garaballes, para la que se propone el mantenimiento de la clasificación vigente en parte como Suelo Urbano Consolidado y en parte como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita el ajuste de la vía pública a lo reflejado en la escritura de partición de herencias de la finca, en la segregación de la parcela original aprobada por el Ayuntamiento y en la cartografía catastral, con una anchura de 6 metros.

Se estima la sugerencia, calificando como Viario (VI) la parte de finca efectivamente correspondiente con la vía pública, con una anchura de 8 metros, y ampliando la clasificación como Suelo Urbano Consolidado a la totalidad de la parcela citada.

**h) Sugerencia nº 5**

Presentada por Dña. Micaela Santos Fernández con fecha de entrada 25 de febrero de 2015, como hermana de la propietaria de la parcela catastral urbana situada en la calle Camino Vecinal 49 de Huerga de Garaballes, para la que se propone el mantenimiento de la clasificación vigente en parte como Suelo Urbano Consolidado y en parte como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita el cambio de Ordenanza de la edificación de dicha parcela a manzana cerrada, dado que por su escaso frente a calle no admite la vivienda aislada.

Se estima parcialmente la sugerencia, ampliando la clasificación como Suelo Urbano Consolidado a la totalidad de la parcela citada y revisando la conveniencia



de su calificación dentro de la Ordenanza de Edificación entre Medianeras (R1), si se comprueba que no es posible la edificación aislada o pareada con las medidas de la parcela, y una vez ajustada y corregida la Normativa Urbanística.

#### i) Sugerencia nº 6

Presentada por Dña. Micaela Santos Fernández con fecha de entrada 25 de febrero de 2015, como hermana de las propietarias de la parcela catastral 130 del polígono 107 de rústica de Huerga de Garaballes, para la que se propone el mantenimiento de la clasificación vigente como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita la clasificación de dicha parcela como Suelo Urbano, delimitando la vía pública reflejada en la escritura de partición de herencias de la finca, en la segregación de la parcela original aprobada por el Ayuntamiento y en la cartografía catastral, con una anchura de 6 metros.

Se estima la sugerencia, calificando como Viario (VI) la parte de finca efectivamente correspondiente con la vía pública, con una anchura de 8 metros y fondo de saco que permita el giro de los automóviles, y clasificando como Suelo Urbano Consolidado la parcela citada, dentro de la Ordenanza de Edificación Aislada (R2).

Las parcelas resultantes adquirirán la condición de solar cuando se cumplan los requisitos legalmente establecidos para ello, es decir, cuando cuente con acceso rodado público integrado en la malla urbana y con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, para cuya ejecución resulta necesario completar la urbanización de dicho acceso público, por lo que se propone su inclusión dentro de una nueva Unidad de Normalización.

#### j) Sugerencia nº 7

Presentada por D. Benigno Santos del Riego con fecha de entrada 25 de febrero de 2015, como propietario de la parcela catastral 202 del polígono 103 de rústica de Requejo de la Vega, para la que se propone la clasificación en parte como Suelo Urbano Consolidado (dentro de la Unidad de Normalización SU-C UN2) y en parte como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, siendo la clasificación vigente Suelo Urbanizable.

Solicita la clasificación íntegra de dicha parcela como Suelo Urbano, al contar con el servicio de saneamiento y poderse ampliar el viario de acceso existente.

La parcela señalada cuenta con acceso rodado público integrado en la malla urbana y con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, si bien resulta necesario completar la urbanización de dicho acceso público, por lo que se propone su inclusión dentro de una Unidad de Normalización. La propuesta de clasificación como Suelo Urbano Consolidado se limita a un fondo de 20 metros, como corresponde a parcelas de gran dimensión, que de clasificarse íntegramente como Suelo Urbano podrían dar cabida a futuros crecimientos no acordes con la legislación urbanística. No obstante, se considera posible ampliar la clasificación como Suelo Urbano Consolidado en unos 30 metros adicionales, para dar continuidad a la nueva Unidad de Normalización que se va a delimitar en una parcela colindante por el Oeste.

Por lo expuesto, se estima parcialmente la sugerencia, ampliando la clasificación como Suelo Urbano Consolidado de parte de la parcela catastral 202 del polígono 103 de rústica de Requejo de la Vega, dentro de la Ordenanza de Edificación Aislada (R2) y de la Unidad de Normalización SU-C UN2.



#### **k) Sugerencia nº 8**

Presentada por Dña. Maribel Santos Fernández con fecha de entrada 25 de febrero de 2015, como propietaria de la parcela catastral 134 del polígono 105 de rústica de Huerga de Garaballes, para la que se propone la clasificación en parte como Suelo Urbano Consolidado y el mantenimiento del resto de la parcela como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, siendo ésta la clasificación actualmente vigente.

Solicita el ajuste de la delimitación de la finca a lo reflejado en la escritura de partición de herencias de la misma, con un frente de camino de 15 metros y un fondo de 18 metros, clasificándola como Suelo Urbano, al contar con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Aunque en la escritura de partición de herencias no queda clara la delimitación de la parcela que se indica, de corresponder a la parte colindante con la situada en la calle Astorga 1, estaría propuesta su clasificación como Suelo Urbano Consolidado.

Se estima por lo tanto la sugerencia, manteniendo la clasificación vigente en parte como Suelo Urbano Consolidado y en parte como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria de la parcela catastral 134 del polígono 105 de rústica de Huerga de Garaballes. El ajuste de la delimitación catastral de dicha parcela a la escritura de partición de herencias invocada debe ser objeto de la oportuna rectificación por la titular de la misma ante la Dirección General del Catastro.

#### **l) Sugerencia nº 9**

Presentada por Dña. Ana Santos Miguélez con fecha de entrada 26 de febrero de 2015, como propietaria de la parcela catastral 334 del polígono 103 de rústica de Requejo de la Vega, para la que se propone el mantenimiento de la clasificación vigente como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita la clasificación como Suelo Urbano de dicha parcela, al dar frente a la carretera CL-622 y a una vía lateral y contar con todos los servicios, estando clasificado como Suelo Urbano el frente opuesto de dicha carretera.

Aunque la parcela señalada es colindante con el nuevo Suelo Urbano Consolidado y los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica puedan estar disponibles a una distancia inferior a 50 metros de la misma, carece de acceso rodado público integrado en la malla urbana, ya que la carretera CL-622 constituye una infraestructura de carácter supramunicipal, lindando con un camino rural sin pavimentar que tampoco está integrado en la malla urbana, por lo que no se considera ajustada a la legislación urbanística su clasificación como Suelo Urbano.

Por lo expuesto, se desestima la sugerencia, manteniendo la clasificación vigente como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria de la parcela catastral 334 del polígono 103 de rústica de Requejo de la Vega.

#### **m) Sugerencia nº 10**

Presentada por D. Arsenio Manceñido Fernández con fecha de entrada 26 de febrero de 2015, como propietario de la parcela catastral 3 del polígono 1 de rústica de Santa Coloma de la Vega, para la que se propone la clasificación como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, siendo la clasificación vigente Suelo Urbano.

Solicita el mantenimiento de la clasificación como Suelo Urbano de dicha parcela, al estar edificada con una nave industrial y disponer de los servicios municipales.



Se estima la sugerencia, manteniendo la clasificación vigente como Suelo Urbano Consolidado de la parcela citada, por contar con acceso rodado público integrado en la malla urbana y con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, dentro de la Ordenanza de Edificación Industrial y Agropecuaria (I).

**n) Sugerencia nº 11**

Presentada por D. Arsenio Manceñido Fernández con fecha de entrada 26 de febrero de 2015, como propietario de la parcela catastral 17 del polígono 311 de rústica de Santa Coloma de la Vega, para la que se propone la clasificación como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, siendo la clasificación vigente en parte Suelo Urbano Consolidado y en parte Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita la clasificación como Suelo Urbano de la totalidad de dicha parcela, al estar parcialmente edificada con una nave industrial y disponer de los servicios básicos municipales.

Aunque la parcela señalada es colindante con el actual Suelo Urbano Consolidado y los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica puedan estar disponibles a una distancia inferior a 50 metros de la misma, carece de acceso rodado público integrado en la malla urbana, dando frente a un camino rural sin pavimentar, por lo que sólo se considera ajustada a la legislación urbanística la clasificación como Suelo Urbano de la parte edificada de la parcela.

Por lo expuesto, se estima parcialmente la sugerencia, manteniendo la clasificación vigente como Suelo Urbano Consolidado de la parte de la parcela catastral 17 del polígono 311 de rústica de Santa Coloma de la Vega que actualmente tiene esa condición, dentro de la Ordenanza de Edificación Industrial y Agropecuaria (I), y como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria del resto de la parcela.

**o) Sugerencia nº 12**

Presentada por D. Rafael Cascón Santos con fecha de entrada 4 de marzo de 2015, como propietario de la parcela catastral urbana situada en la Plaza de la Iglesia s/n de Huerga de Garaballes, para la que se propone el mantenimiento de la clasificación vigente como Suelo Urbano Consolidado.

Solicita la clasificación como Suelo Rústico de dicha parcela, al carecer de acceso pavimentado y estar cultivada.

La parcela señalada no cuenta efectivamente con acceso rodado público integrado en la malla urbana, dando frente a un camino rural sin pavimentar, por lo que aunque los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica puedan estar disponibles a una distancia inferior a 50 metros de la misma, se considera ajustada a la legislación urbanística su clasificación como Suelo Rústico. Por otro lado, esta clasificación resulta conveniente para la preservación de la perspectiva de la Iglesia parroquial de Huerga de Garaballes, por lo que la categoría adecuada sería la de Suelo Rústico de Entorno Urbano.

Por lo expuesto, se estima la sugerencia, clasificando como Suelo Rústico de Entorno Urbano la parcela catastral urbana situada en la Plaza de la Iglesia s/n de Huerga de Garaballes.

### p) Sugerencia nº 13

Presentada por D. Jesús Carro Martínez con fecha de entrada 4 de marzo de 2015, como propietario de la parcela catastral 95 del polígono 104 de rústica de Requejo de la Vega, para la que se propone la clasificación como Suelo Urbano No Consolidado dentro del Sector SU-NC SE4, siendo la clasificación vigente Suelo Urbanizable.

Solicita información sobre la situación urbanística en que quedaría su finca y las comprendidas entre la calle Ermita, el Camino de la Mortera y el campo comunal, en relación a los plazos y la gestión de la urbanización. Sugiriendo que las parcelas catastrales urbanas situadas en la calle Ermita 12 y 14, para las que se propone la clasificación como Suelo Urbano Consolidado, se clasifiquen como Suelo Urbano No Consolidado, dentro del mismo Sector, para no cerrar su salida a la calle Ermita.

La manzana citada contiene una docena de parcelas catastrales clasificadas actualmente en su mayoría como Suelo Urbanizable (salvo dos parcelas clasificadas como Suelo Urbano Consolidado), para las que se propone la clasificación como Suelo Urbano por contar con acceso rodado público integrado en la malla urbana a través de las vías citadas, así como con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

No obstante, dentro de esta clase de suelo existen dos situaciones diferenciadas. Así, las cinco parcelas con frente a la calle Ermita se clasifican como Suelo Urbano Consolidado, por tener la condición de solar o poder alcanzarla mediante actuaciones de gestión urbanística aislada. En cambio, las restantes siete parcelas, con frente al Camino de la Mortera y el campo comunal, se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado dentro del Sector citado, por ser precisas actuaciones de urbanización que deben ser objeto de equidistribución o reparcelación y no pueden materializarse mediante gestión urbanística aislada, propietario a propietario.

En el Suelo Urbano Consolidado, la materialización del aprovechamiento sobre la propia parcela se puede realizar sin más requisito que la obtención de licencia. En el Suelo Urbano No Consolidado será necesaria la redacción de planeamiento de desarrollo posterior (Estudio de Detalle) y Proyectos de Actuación y Urbanización, requiriendo la actuación concertada de los propietarios para la urbanización en el plazo máximo que se establezca en el Estudio de Detalle, y subsidiariamente en seis años desde su aprobación definitiva.

Las parcelas catastrales urbanas situadas en la calle Ermita 12 y 14, como se ha comentado, pueden alcanzar la condición de solar mediante actuaciones de gestión urbanística aislada. Además, la incorporación de estas parcelas al sector no influiría en el acceso del resto de parcelas a la calle Ermita, porque tendrán acceso por una calle nueva, fruto de la equidistribución de cargas y beneficios entre propietarios.

Respecto a los dos números señalados en el Plano de clasificación del suelo que se indican, se trata de cotas topográficas que informan sobre la altitud del terreno, por lo tanto sin trascendencia urbanística.

Por lo expuesto, se desestima la sugerencia, manteniendo la propuesta de clasificación de las parcelas catastrales urbanas situadas en la calle Ermita 12 y 14 de Requejo de la Vega como Suelo Urbano Consolidado.



**q) Sugerencia nº 14**

Presentada por D. Isaac Ramos Miguélez con fecha de entrada 6 de marzo de 2015, como propietario de la parcela catastral 10090 del polígono 107 de rústica de Huerga de Garaballes, para la que se propone la clasificación en parte como Suelo Urbano Consolidado y en parte como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, siendo ésta última la clasificación vigente para la totalidad de la parcela.

Solicita la ampliación de la clasificación de dicha parcela como Suelo Urbano hasta el final del frente de la finca al Camino de La Negrilla.

Se estima la sugerencia, ampliando la clasificación como Suelo Urbano Consolidado hasta el final del frente al Camino de La Negrilla de la parcela citada, por contar con acceso rodado público integrado en la malla urbana y con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, dentro de la Ordenanza de Edificación Aislada (R2).

**r) Sugerencia nº 15**

Presentada por D. Melchor González Santos con fecha de entrada 9 de marzo de 2015, como propietario de las parcelas catastrales 130 y 5206 del polígono 105 de rústica de Huerga de Garaballes, para las que se propone la clasificación como Suelo Urbano Consolidado (la parcela 5206 y el frente de la 130) y Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (el resto de la parcela 130).

Solicita el mantenimiento de la delimitación vigente del Suelo Urbano en la parcela 130, en un fondo de 25 metros desde la carretera de Garaballes, así como que se refleje el camino que discurre al Oeste de dicha parcela.

La delimitación del Suelo Urbano sigue el criterio de intentar ajustarse al parcelario, cuando sea posible. Por ello, la propuesta de clasificación del Suelo Urbano en el ámbito se ajusta a la delimitación de la parcela catastral 5206, con un fondo de entre 16 y 11 metros, que se amplía hasta 14 metros en el frente de la parcela catastral 130 a la carretera, resultando ambas perfectamente edificables bajo las condiciones de la Ordenanza de Edificación Aislada (R2) aplicable a las mismas. No obstante, para mejorar las condiciones de edificación de la parcela catastral 5206, se considera posible mantener la delimitación vigente como Suelo Urbano de parte de la parcela catastral 130, siempre que su titular obtenga la segregación de la parte de la misma actualmente clasificada como Suelo Urbano y proceda a agregarla a la parcela catastral 5206.

Respecto al camino occidental, se refleja con la calificación de viario en el Plano de Ordenación, Gestión y Catálogo.

Según lo expuesto, se estima la sugerencia, calificando como Viario (VI) el tramo urbano del camino que discurre al Oeste de la parcela catastral 130 del polígono 105 de rústica de Huerga de Garaballes, y manteniendo la clasificación vigente como Suelo Urbano Consolidado y Suelo Rústico con Protección Agropecuaria de la parcela citada, condicionada a la segregación de la parte de la misma clasificada actualmente como Suelo Urbano y a su posterior agregación a la parcela catastral 5206 del polígono 105 de rústica de Huerga de Garaballes.

**s) Sugerencia nº 16**

Presentada por D. Melchor González Santos con fecha de entrada 9 de marzo de 2015, como propietario de las parcelas catastrales 5263 y 5264 del polígono 105 de



rústica de Huerga de Garaballes, para la que se propone el mantenimiento de la clasificación vigente como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita la clasificación como Suelo Urbano de la parcela 5264 y una franja de la parcela 5263 suficiente para que en total se cumpla la parcela mínima para poder edificar, al contar con acceso asfaltado a la calle Astorga, además de llegar todos los servicios a este acceso.

Se estima parcialmente la sugerencia, clasificando la parcela catastral 5264 como Suelo Urbano Consolidado, por contar con acceso rodado público integrado en la malla urbana y por estar disponibles a una distancia inferior a 50 metros de la misma los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, dentro de la Ordenanza de Edificación Aislada (R2). Dicha parcela adquirirá la condición de solar cuando se cumplan los requisitos legalmente establecidos para ello, es decir, cuando se urbanice por cuenta de su titular el viario de acceso para llevar a pie de parcela los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

En cambio, la parcela catastral 5263 de acceso rodado público integrado en la malla urbana, por lo que no se considera ajustada a la legislación urbanística su clasificación como Suelo Urbano.

#### **t) Sugerencia nº 17**

Presentada por D. Melchor González Santos con fecha de entrada 9 de marzo de 2015, como propietario de la parcela catastral 125 del polígono 106 de rústica de Huerga de Garaballes, para la que se propone el mantenimiento de la clasificación vigente como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita la clasificación como Suelo Urbano de dicha parcela, al dar frente a la carretera de Garaballes y contar con todos los servicios, siendo colindante con el restante Suelo Urbano.

Aunque la parcela señalada cuenta con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, no es directamente colindante con el nuevo Suelo Urbano Consolidado (del que aparece separada por un camino rural), y carece de acceso rodado público integrado en la malla urbana, ya que la carretera de Garaballes constituye una infraestructura de carácter supramunicipal titularidad de la Diputación Provincial de León (LE-6444), por lo que no se considera ajustada a la legislación urbanística su clasificación como Suelo Urbano.

Por lo expuesto, se desestima la sugerencia, manteniendo la clasificación vigente como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria de la parcela catastral 125 del polígono 106 de rústica de Huerga de Garaballes.

#### **u) Sugerencia nº 18**

Presentada con fecha de entrada 9 de marzo de 2015 por D. Melchor González Santos, en representación de la Junta Vecinal de Huerga de Garaballes, como propietaria de la parcela catastral urbana situada en la Calle Camino Vecinal 2 de Huerga de Garaballes, para la que se propone el mantenimiento de la clasificación vigente como Suelo Urbano Consolidado.

Solicita la clasificación como Suelo Rústico de dicha parcela, o alternativamente la calificación como sistema local de espacios libres y zonas verdes, al estar situada junto al arroyo de Huerga, afectada por su zona inundable.



Se estima la sugerencia, calificando como Espacios Libres Públicos (EL) la parcela citada, dentro del Suelo Urbano Consolidado de Huerga de Garaballes.

**v) Sugerencia nº 19**

Presentada con fecha de entrada 9 de marzo de 2015 por D. Melchor González Santos, en representación de la Junta Vecinal de Huerga de Garaballes, como propietaria de las parcelas catastrales urbanas situadas en la Calle Camino Vecinal 9 y 17 y de la parcela catastral 15221 del polígono 107 de rústica de Huerga de Garaballes, para las que se propone el mantenimiento de la clasificación vigente como Suelo Urbano Consolidado.

Solicita la calificación de dichas parcelas como sistema local de equipamiento.

La parcela catastral de la Calle Camino Vecinal 9 está afectada por la reordenación que la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales prevé realizar en este ámbito, para dotar de acceso por vía pública a las viviendas ubicadas en la Calle Cañada. Otra de las finalidades de dicha reordenación es la de obtener solares públicos que en el futuro puedan ser objeto de edificación de viviendas con protección, por lo que el cambio de la clasificación residencial vigente por la de equipamiento no se considera adecuada.

Por lo expuesto, se estima parcialmente la sugerencia, calificando como Equipamiento (EQ) la parcela catastral urbana situada en la Calle Camino Vecinal 17 y la parcela catastral 15221 del polígono 107 de rústica de Huerga de Garaballes, manteniendo la clasificación residencial vigente dentro de la Ordenanza de Edificación Aislada (R2) para la parcela catastral urbana situada en la Calle Camino Vecinal 9, dentro del Suelo Urbano Consolidado de Huerga de Garaballes.

**w) Sugerencia nº 20**

Presentada con fecha de entrada 9 de marzo de 2015 por D. Melchor González Santos, en representación de la Junta Vecinal de Huerga de Garaballes, como propietaria de la parcela catastral urbana situada en la Calle Verdosina 12 de Garaballes, para la que se propone el mantenimiento de la clasificación vigente como Suelo Urbano Consolidado.

Solicita la calificación de dicha parcela como sistema local de equipamiento, aclarando si se mantiene o desaparece la calle grafiada en las Normas Urbanísticas Municipales vigentes en el linde Sur de la parcela.

Se estima la sugerencia, calificando como Equipamiento (EQ) la parcela citada, dentro del Suelo Urbano Consolidado de Garaballes dejando una cesión de viario que posibilite el acceso a la parcela catastral 0221905TM6902S0001EK, y comunique con la calle Artesiano, lo que posibilitaría un crecimiento interior del núcleo sin grandes operaciones de gestión.

**x) Sugerencia nº 21**

Presentada con fecha de entrada 9 de marzo de 2015 por D. Melchor González Santos, en representación de la Junta Vecinal de Huerga de Garaballes, como propietaria de la parcela catastral urbana situada en la Calle Verdosina 16 de Garaballes, para la que se propone el mantenimiento de la clasificación vigente como Suelo Urbano Consolidado.

Solicita la calificación de dicha parcela como sistema local de espacios libres y zonas verdes, por su pequeño tamaño y forma triangular.

Se estima la sugerencia, calificando como Espacios Libres Públicos (EL) la parcela citada, con la excepción de su borde occidental, calificado como Viario (VI) para dar continuidad a la vía existente, dentro del Suelo Urbano Consolidado de Garaballes.

**y) Sugerencia nº 22**

Presentada con fecha de entrada 9 de marzo de 2015 por D. Melchor González Santos, en representación de la Junta Vecinal de Huerga de Garaballes, como propietaria de la parcela catastral 501 del polígono 1 de rústica de Garaballes, para la que se propone el mantenimiento de la clasificación vigente como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita la calificación de dicha parcela, correspondiente al depósito de agua, como Sistema General de Infraestructuras e Instalaciones al tratarse de la red pública de abastecimiento de agua.

Se estima la sugerencia, clasificando como Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras la parte de la parcela citada afecta al depósito de agua.

**z) Sugerencia nº 23**

Presentada con fecha de entrada 9 de marzo de 2015 por D. Melchor González Santos, en representación de la Junta Vecinal de Huerga de Garaballes, como propietaria de la parcela catastral urbana situada en la Calle Verdosina s/n y de la parcela catastral 5382 del polígono 106 de rústica de Garaballes, para las que se propone el mantenimiento de la clasificación vigente como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, con la salvedad del parque público situado entre las calles Río y Verdosina, que se propone clasificar como Suelo Urbano Consolidado.

Solicita la calificación de dicho parque público como sistema local de espacios libres y zonas verdes, así como que se clasifique como Suelo Urbano la parcela catastral urbana citada, donde se encuentran actualmente las ruinas de una antigua majada, así como la parte meridional de la parcela catastral rústica, en ambos casos con la calificación de sistema local de equipamiento.

Se estima parcialmente la sugerencia, calificando como Espacios Libres Públicos (EL) el parque público citado, y como Equipamiento (EQ) la parcela catastral urbana de la antigua majada, si bien no se considera necesario para dar cobertura a este uso el cambio de clasificación a Suelo Urbano Consolidado, que dado el carácter de límite urbano que se concede al acceso desde Huerga de Garaballes no parece conveniente.

**aa) Sugerencia nº 24**

Presentada por D. Fernando Dos Santos Cordeiro con fecha de entrada 9 de marzo de 2015, como propietario de la parcela catastral 16 del polígono 102 de rústica de Huerga de Garaballes, para la que se propone el mantenimiento de la clasificación vigente como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita la clasificación como Suelo Urbano de dicha parcela, teniendo en cuenta que dista unos 100 metros de la zona urbana y dispone de suministro eléctrico, comprometiéndose a costear los restantes servicios públicos necesarios.

La parcela señalada no es colindante con el Suelo Urbano Consolidado, del que dista 190 metros desde su extremo meridional, carece de acceso rodado público integrado en la malla urbana (la carretera LE-420 constituye una infraestructura de carácter supramunicipal), y tampoco cuenta con los servicios de abastecimiento de



agua y saneamiento ni a pie de parcela ni a una distancia inferior a 50 metros de la misma, por lo que no se considera ajustada a la legislación urbanística su clasificación como Suelo Urbano.

Por lo expuesto, se desestima la sugerencia, manteniendo la clasificación vigente como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria de la parcela catastral 16 del polígono 102 de rural de Huerga de Garaballes.

**bb) Sugerencia nº 25**

Presentada por Dña. Josefa Sevilla Fernández con fecha de entrada 9 de marzo de 2015, como propietaria de la parcela catastral 13 del polígono 102 de rural de Huerga de Garaballes, para la que se propone el mantenimiento de la clasificación vigente como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita la clasificación como Suelo Urbano de dicha parcela, teniendo en cuenta que dista unos 40 metros de la zona urbana y dispone de suministro eléctrico, comprometiéndose a costear los restantes servicios públicos necesarios.

La parcela señalada no es colindante con el Suelo Urbano Consolidado, del que dista 25 metros desde su extremo meridional, y carece de acceso rodado público integrado en la malla urbana (la carretera LE-420 constituye una infraestructura de carácter supramunicipal), por lo que aunque los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento pudieran estar disponibles a una distancia inferior a 50 metros de la misma, no se considera ajustada a la legislación urbanística su clasificación como Suelo Urbano.

Por lo expuesto, se desestima la sugerencia, manteniendo la clasificación vigente como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria de la parcela catastral 13 del polígono 102 de rural de Huerga de Garaballes.

**cc) Sugerencia nº 26**

Presentada por D. José Manuel Otero García con fecha de entrada 9 de marzo de 2015, como propietario de la parcela catastral 384 del polígono 102 de rural de Huerga de Garaballes, para la que se propone el mantenimiento de la clasificación vigente como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita la clasificación como Suelo Urbano de dicha parcela, teniendo en cuenta que dista unos 100 metros de la zona urbana y dispone de suministro eléctrico, comprometiéndose a costear los restantes servicios públicos necesarios.

La parcela señalada no es colindante con el Suelo Urbano Consolidado, del que dista 110 metros desde su extremo meridional, carece de acceso rodado público integrado en la malla urbana (la carretera LE-420 constituye una infraestructura de carácter supramunicipal), y tampoco cuenta con los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento ni a pie de parcela ni a una distancia inferior a 50 metros de la misma, por lo que no se considera ajustada a la legislación urbanística su clasificación como Suelo Urbano.

Por lo expuesto, se desestima la sugerencia, manteniendo la clasificación vigente como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria de la parcela catastral 384 del polígono 102 de rural de Huerga de Garaballes.

#### **dd) Sugerencia nº 27**

Presentada por D. José Luis González González con fecha de entrada 11 de marzo de 2015, como propietario de la parcela catastral 259 del polígono 105 de rústica de Requejo de la Vega, para la que se propone la clasificación como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, siendo la clasificación vigente Suelo Urbanizable.

Solicita el mantenimiento de la clasificación de dicha parcela como Suelo Urbanizable o bien que se clasifique como Suelo Urbano No Consolidado.

La parcela señalada no es colindante con el Suelo Urbano Consolidado, del que dista 45 metros desde su borde meridional, y carece de acceso rodado público integrado en la malla urbana (la carretera LE-420 constituye una infraestructura de carácter supramunicipal), por lo que aunque los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico pudieran estar disponibles a una distancia inferior a 50 metros de la misma, no se considera ajustada a la legislación urbanística su clasificación como Suelo Urbano.

Por otro lado, a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos en Requejo de la Vega, no se considera justificada la clasificación de Suelo Urbanizable, siendo la capacidad residencial máxima del Suelo Urbano propuesto de 866 nuevas viviendas, por encima de las necesidades reales y previsibles en el futuro.

Por lo expuesto, se desestima la sugerencia, clasificando como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria de la parcela catastral 259 del polígono 105 de rústica de Requejo de la Vega.

#### **ee) Sugerencia nº 28**

Presentada por D. Manuel Huerga López con fecha de entrada 11 de marzo de 2015, como propietario de la parcela catastral 7 del polígono 105 de rústica de Requejo de la Vega, para la que se propone la clasificación como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, siendo la clasificación vigente Suelo Urbanizable.

Solicita el mantenimiento de la clasificación de dicha parcela como Suelo Urbanizable o bien que se clasifique como Suelo Urbano No Consolidado.

La parcela señalada no es colindante con el Suelo Urbano Consolidado, del que dista 70 metros desde su borde meridional, carece de acceso rodado público integrado en la malla urbana (la carretera LE-420 constituye una infraestructura de carácter supramunicipal), y tampoco cuenta con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico ni a pie de parcela ni a una distancia inferior a 50 metros de la misma, por lo que no se considera ajustada a la legislación urbanística su clasificación como Suelo Urbano.

Por otro lado, a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos en Requejo de la Vega, no se considera justificada la clasificación de Suelo Urbanizable, siendo la capacidad residencial máxima del Suelo Urbano propuesto de 866 nuevas viviendas, por encima de las necesidades reales y previsibles en el futuro.

Por lo expuesto, se desestima la sugerencia, clasificando como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria de la parcela catastral 7 del polígono 105 de rústica de Requejo de la Vega.



**ff) Sugerencia nº 29**

Presentada por D. Bernardo González Miguélez con fecha de entrada 11 de marzo de 2015, como propietario de la parcela catastral 258 del polígono 105 de rústica de Requejo de la Vega, para la que se propone la clasificación como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, siendo la clasificación vigente Suelo Urbanizable.

Solicita el mantenimiento de la clasificación de dicha parcela como Suelo Urbanizable o bien que se clasifique como Suelo Urbano No Consolidado.

La parcela señalada no es colindante con el Suelo Urbano Consolidado, del que dista 21 metros desde su borde meridional, y carece de acceso rodado público integrado en la malla urbana (la carretera LE-420 constituye una infraestructura de carácter supramunicipal), por lo que aunque los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico pudieran estar disponibles a una distancia inferior a 50 metros de la misma, no se considera ajustada a la legislación urbanística su clasificación como Suelo Urbano.

Por otro lado, a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos en Requejo de la Vega, no se considera justificada la clasificación de Suelo Urbanizable, siendo la capacidad residencial máxima del Suelo Urbano propuesto de 866 nuevas viviendas, por encima de las necesidades reales y previsibles en el futuro.

Por lo expuesto, se desestima la sugerencia, clasificando como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria de la parcela catastral 258 del polígono 105 de rústica de Requejo de la Vega.

**gg) Sugerencia nº 30**

Presentada por D. Bernardo González Miguélez con fecha de entrada 11 de marzo de 2015, como propietario de la parcela catastral 132 del polígono 103 de rústica de Requejo de la Vega, para la que se propone la clasificación como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, siendo la clasificación vigente en parte Suelo Urbanizable y en parte Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita la clasificación de dicha parcela como Suelo Urbano No Consolidado, por estar situada en el límite con el Suelo Urbano, con frente a calle y contando todos los servicios a pie de parcela.

La parcela señalada es colindante con el nuevo Suelo Urbano Consolidado, cuenta con acceso rodado público integrado en la malla urbana y con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica disponibles a una distancia inferior a 50 metros de la misma, si bien resulta necesario completar la urbanización de dicho acceso público y las acometidas de los servicios, para lo que se considera adecuada su inclusión dentro de una Unidad de Normalización.

Por lo expuesto, se estima la sugerencia, clasificando como Suelo Urbano Consolidado la parte meridional de la parcela catastral 132 del polígono 103 de rústica de Requejo de la Vega, en un fondo de aproximadamente 30 metros, dentro de la Unidad de Normalización SU-C UN6. El resto de la parcela mantiene la clasificación de Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

**hh) Sugerencia nº 31**

Presentada por D. Gerardo Posado Juárez con fecha de entrada 11 de marzo de 2015, como propietario de la parcela catastral urbana situada en la calle Ermita 10 y

de parte de la parcela catastral urbana situada en la calle Ermita 6, así como de parte de las parcelas 96 y 97 del polígono 104 de rústica de Requejo de la Vega, para las que se propone respectivamente la clasificación como Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado dentro del Sector SU-NC SE4, siendo la clasificación vigente Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbanizable.

Solicita el ajuste de la delimitación de la parcela a lo reflejado en la escritura de permuta y agrupación de fincas aportada, ampliando la clasificación como Suelo Urbano Consolidado conforme a la propiedad real de la finca, de manera que se consigan las condiciones mínimas para edificar.

Los planos de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales se confeccionan con las bases oficialmente existentes en el momento de redacción de las mismas, en este caso la cartografía base oficial de la Junta de Castilla y León, utilizando la cartografía catastral más actualizada sólo como referencia para el ajuste de límites y zonas, por lo que ésta no figura en la base de los planos del Avance.

El ajuste de la delimitación catastral de las parcelas señaladas en la sugerencia y en la zona comprendida entre la calle Ermita, el Camino de la Mortera y el campo comunal debe ser objeto de la oportuna rectificación por los titulares de las mismas ante la Dirección General del Catastro, tras lo cual se ajustará la delimitación de las distintas clases de suelo a los límites parcelarios, cuando esto sea preciso.

En cualquier caso, la manzana citada está clasificada actualmente en su mayor parte como Suelo Urbanizable (salvo dos parcelas clasificadas como Suelo Urbano Consolidado). En el Avance de la Revisión de las Normas Urbanísticas se propone la clasificación como Suelo Urbano Consolidado para aquellas parcelas con frente a la calle Ermita, por tener la condición de solar o poder alcanzarla mediante actuaciones de gestión urbanística aislada. En cambio, las restantes parcelas, con frente al Camino de la Mortera y el campo comunal, se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado dentro del Sector SU-NC SE4, por ser precisas actuaciones de urbanización que deben ser objeto de equidistribución o reparcelación y no pueden materializarse mediante gestión urbanística aislada, propietario a propietario.

El cumplimiento de los criterios de clasificación establecidos en la legislación urbanística impide que zonas como ésta, con parcelas de gran dimensión y ámbitos sin desarrollo urbanístico o en los que es necesario completar la urbanización, se puedan clasificar íntegramente como Suelo Urbano Consolidado.

Se estima parcialmente la sugerencia, procediendo a la revisión de los límites parcelarios siempre que se acredite la rectificación del error catastral, y ajustando a los mismos la clasificación urbanística, en su caso, de acuerdo a los criterios legalmente establecidos para ello.

## ii) Sugerencia nº 32

Presentada por D. Domingo Carro Martínez con fecha de entrada 11 de marzo de 2015, como propietario de parte de las parcelas catastrales urbanas situadas en la calle Ermita 12 y 14, así como de parte de la parcela 96 del polígono 104 de rústica de Requejo de la Vega, para las que se propone respectivamente la clasificación como Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado dentro del Sector SU-NC SE4, siendo la clasificación vigente Suelo Urbanizable.



Solicita el ajuste de la delimitación de la parcela a lo reflejado en la escritura de permuta y agrupación de fincas aportada, ampliando la clasificación como Suelo Urbano Consolidado conforme a la propiedad real de la finca, de manera que se consigan las condiciones mínimas para edificar.

Los planos de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales se confeccionan con las bases oficialmente existentes en el momento de redacción de las mismas, en este caso la cartografía base oficial de la Junta de Castilla y León, utilizando la cartografía catastral más actualizada sólo como referencia para el ajuste de límites y zonas, por lo que ésta no figura en la base de los planos del Avance.

El ajuste de la delimitación catastral de las parcelas señaladas en la sugerencia y en la zona comprendida entre la calle Ermita, el Camino de la Mortera y el campo comunal debe ser objeto de la oportuna rectificación por los titulares de las mismas ante la Dirección General del Catastro, tras lo cual se ajustará la delimitación de las distintas clases de suelo a los límites parcelarios, cuando esto sea preciso.

En cualquier caso, la manzana citada está clasificada actualmente en su mayor parte como Suelo Urbanizable (salvo dos parcelas clasificadas como Suelo Urbano Consolidado). En el Avance de la Revisión de las Normas Urbanísticas se propone la clasificación como Suelo Urbano Consolidado para aquellas parcelas con frente a la calle Ermita, por tener la condición de solar o poder alcanzarla mediante actuaciones de gestión urbanística aislada. En cambio, las restantes parcelas, con frente al Camino de la Mortera y el campo comunal, se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado dentro del Sector SU-NC SE4, por ser precisas actuaciones de urbanización que deben ser objeto de equidistribución o reparcelación y no pueden materializarse mediante gestión urbanística aislada, propietario a propietario.

El cumplimiento de los criterios de clasificación establecidos en la legislación urbanística impide que zonas como ésta, con parcelas de gran dimensión y ámbitos sin desarrollo urbanístico o en los que es necesario completar la urbanización, se puedan clasificar íntegramente como Suelo Urbano Consolidado.

Se estima parcialmente la sugerencia, procediendo a la revisión de los límites parcelarios siempre que se acredite la rectificación del error catastral, y ajustando a los mismos la clasificación urbanística, en su caso, de acuerdo a los criterios legalmente establecidos para ello.

#### **jj) Sugerencia nº 33**

Presentada por D. Bernardino del Riego Manceñido con fecha de entrada 16 de marzo de 2015, como propietario de la parcela catastral urbana situada en la calle Villagonzalo 4 de Requejo de la Vega, para la que se propone el mantenimiento de la vigente clasificación en parte como Suelo Urbano Consolidado y en parte como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita la clasificación como Suelo Rústico de la totalidad de dicha parcela, al carecer de acceso a vía pública.

La parcela señalada no cuenta efectivamente con acceso rodado público integrado en la malla urbana, por lo que aunque los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica puedan estar disponibles a una distancia inferior a 50 metros de la misma, se considera ajustada a la legislación urbanística su clasificación como Suelo Rústico.



Por lo expuesto, se estima la sugerencia, clasificando como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria la totalidad de la parcela catastral urbana situada en la calle Villagonta 4 de Requejo de la Vega.

#### **kk) Sugerencia nº 34**

Presentada por D. José Antonio Santos Fernández con fecha de entrada 8 de abril de 2015, como propietario de la parcela catastral 10120 del polígono 106 de rústica de Huerga de Garaballes, para la que se propone el mantenimiento de la vigente clasificación como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita la clasificación como Suelo Urbano de dicha parcela, ya que dispone de todos los servicios urbanísticos y que existe una vivienda unifamiliar y nave agrícola construida en el año 1993, que paga el IBI urbano desde dicho año.

La parcela señalada no es colindante con el Suelo Urbano Consolidado, del que dista 190 metros desde su extremo occidental y 230 metros desde el oriental, y carece de acceso rodado público integrado en la malla urbana, ya que la carretera de Garaballes constituye una infraestructura de carácter supramunicipal titularidad de la Diputación Provincial de León (LE-6444), por lo que aunque cuente con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, no se considera ajustada a la legislación urbanística su clasificación como Suelo Urbano.

Por lo expuesto, se desestima la sugerencia, manteniendo la clasificación vigente como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria de la parcela catastral 10120 del polígono 106 de rústica de Huerga de Garaballes.

#### **II) Sugerencia nº 35**

Presentada por D. Pedro Santos Fernández con fecha de entrada 8 de abril de 2015, como propietario de la parcela catastral 20120 del polígono 106 de rústica de Huerga de Garaballes, para la que se propone el mantenimiento de la clasificación vigente como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita la clasificación como Suelo Urbano de dicha parcela, ya que dispone de todos los servicios urbanísticos y frente a la calle de 28 metros.

La parcela señalada no es colindante con el Suelo Urbano Consolidado, del que dista 220 metros desde su extremo occidental y 200 metros desde el oriental, y carece de acceso rodado público integrado en la malla urbana, ya que la carretera de Garaballes constituye una infraestructura de carácter supramunicipal titularidad de la Diputación Provincial de León (LE-6444), por lo que aunque cuente con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, no se considera ajustada a la legislación urbanística su clasificación como Suelo Urbano.

Por lo expuesto, se desestima la sugerencia, manteniendo la clasificación vigente como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria de la parcela catastral 20120 del polígono 106 de rústica de Huerga de Garaballes.

#### **mm) Sugerencia nº 36**

Presentada por D. José Zapatero Miguélez con fecha de entrada 28 de mayo de 2015, como propietario de la parcela catastral 279 del polígono 102 de rústica de Soto de la Vega, para la que se propone el mantenimiento de la clasificación vigente como Suelo Urbano Consolidado.



Solicita la clasificación como Suelo Rústico del triángulo inferior izquierdo de la finca, delimitado por las viviendas de los números 25 y 27 de la calle del Medio, puesto que carece de servicios urbanos.

Según la cartografía catastral, el terreno señalado no forma parte de la parcela catastral 279 del polígono 102 de rural, sino de la parcela catastral urbana situada en la calle del Medio 27 de Soto de la Vega, por lo que recibe la misma clasificación que el resto de la parcela en la que se integra. De existir un error en la delimitación catastral, el mismo debería subsanarse por el titular real de la finca a través de la oportuna rectificación ante la Dirección General del Catastro.

Por lo expuesto, se estima la sugerencia, siempre que se acredite la rectificación del error catastral, procediendo a clasificar como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria la parte de la parcela catastral urbana situada en la calle del Medio 27 de Soto de la Vega.

#### **nn) Sugerencia nº 37**

Presentada con fecha de entrada 15 de junio de 2015 por Dña. Isabel Rodríguez Ferrero, en representación de Embutidos Rodríguez, S.L.U., como propietaria de la parcela catastral urbana situada en la Carretera LE-420, Km. 2,7, para la que se propone el mantenimiento de la clasificación vigente como Suelo Rústico Común.

Solicita la modificación de la altura máxima a cornisa de las edificaciones e industrias agropecuarias ubicadas en dicha clase de suelo a 9 metros, para posibilitar la edificación de una segunda altura sobre partes ya existentes en planta baja cuya altura actual es de 6 metros.

Se estima la sugerencia, aunque sólo para las instalaciones de referencia, por su carácter singular, evitando así la generalización de tipologías de gran industria a naves agropecuarias que no precisan tales requerimientos.

#### **oo) Sugerencia nº 38**

Presentada por D. Francisco Luis Arada Santos con fecha de entrada 23 de julio de 2015, como propietario de la parcela catastral 5388 del polígono 102 de rural de Vecilla de la Vega, para la que se propone la clasificación como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, siendo la clasificación vigente en parte Suelo Urbano Consolidado y en parte Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita el mantenimiento de la clasificación como Suelo Urbano de la parte de dicha parcela así considerada actualmente, al distar 50 metros de la vivienda más cercana.

Se estima la sugerencia, manteniendo la clasificación vigente de la parcela citada en parte como Suelo Urbano Consolidado, por contar con acceso rodado público integrado en la malla urbana y por estar disponibles a una distancia inferior a 50 metros de la misma los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, dentro de la Ordenanza de Edificación Aislada (R2).

Dicha parcela adquirirá la condición de solar cuando se cumplan los requisitos legalmente establecidos para ello, es decir, cuando se urbanice por cuenta de su titular el viario de acceso para llevar a pie de parcela los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, obra para cuya ejecución se estima necesaria la delimitación en el área de una nueva Unidad de Normalización, en la que se propone la integración de la parcela de referencia.

#### **pp) Sugerencia nº 39**

Presentada por D. Francisco Luis Arada Santos con fecha de entrada 29 de julio de 2015, como propietario de la parcela catastral 10124 del polígono 101 de rústica de Oteruelo de la Vega, para la que se propone el mantenimiento de la clasificación vigente en parte como Suelo Urbano Consolidado y en parte como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita la ampliación de la clasificación como Suelo Urbano a la totalidad del frente de la calle Tras Casas, teniendo acceso por una vía asfaltada y estando clasificado como Suelo Urbano el frente opuesto de dicha calle.

Se estima la sugerencia, ampliando la clasificación de Suelo Urbano Consolidado a la parte de la parcela citada con frente a la calle Tres Casas, por contar con acceso rodado público integrado en la malla urbana y con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, dentro de la Ordenanza de Edificación Aislada (R2).

#### **qq) Sugerencia nº 40**

Presentada por D. Froilán Fernández Ordóñez con fecha de entrada 31 de julio de 2015, como propietario de la parcela catastral 3 del polígono 103 de rústica de Requejo de la Vega, para la que se propone el mantenimiento de la clasificación vigente como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita la clasificación como Suelo Urbano de dicha parcela, al disponer de los servicios municipales, con la finalidad de hacer un centro de jardinería.

Aunque la parcela señalada es colindante con el actual Suelo Urbano Consolidado y los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica puedan estar disponibles a una distancia inferior a 50 metros de la misma, carece de acceso rodado público integrado en la malla urbana, dando frente a un camino rural sin pavimentar, por lo que no se considera ajustada a la legislación urbanística su clasificación como Suelo Urbano.

Por otro lado, el uso al que se refiere la sugerencia podría ser autorizable en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, cumpliendo las condiciones que establezca la Normativa Urbanística para las construcciones en esta clase de suelo.

Por lo expuesto, se desestima la sugerencia, manteniendo la clasificación vigente como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria de la parcela catastral 3 del polígono 103 de rústica de Requejo de la Vega.

#### **rr) Sugerencia nº 41**

Presentada por Dña. María Esperanza Arada Santos con fecha de entrada 3 de agosto de 2015, como propietaria de la parcela catastral 245 del polígono 102 de rústica de Vecilla de la Vega, para la que se propone el mantenimiento de la clasificación vigente como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita la clasificación como Suelo Urbano de dicha parcela, al distar 75 metros de la vivienda más cercana y disponer de acceso asfaltado por el camino vecinal a Soto de la Vega. Sugiere asimismo que se conecte la calle Alfándiga con el citado camino, dando la posibilidad a los propietarios de fincas colindantes de edificar en las mismas.



Aunque la parcela señalada es colindante con el Suelo Urbano Consolidado, se encuentra a más de 50 metros de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica y carece de acceso rodado público integrado en la malla urbana, ya que la carretera de Soto de la Vega constituye una infraestructura de carácter supramunicipal titularidad de la Diputación Provincial de León (LE-6436), por lo que no se considera ajustada a la legislación urbanística su clasificación como Suelo Urbano.

Por otro lado, para posibilitar un posible crecimiento del núcleo en la zona indicada mediante el establecimiento de un nuevo viario de conexión entre la carretera de Soto de la Vega y la calle Alfandiga, sería necesario delimitar un nuevo Sector de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, dependiendo del alcance de la actuación, siendo inviable realizar dicha operación mediante actuaciones de gestión urbanística aislada. No se han detectado necesidades de suelo residencial en el núcleo de Vecilla de la Vega que justifiquen la delimitación de dicho Sector, siendo suficientes a estos efectos la veintena de solares identificados en el Suelo Urbano Consolidado, de acuerdo al criterio de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de facilitar la gestión reduciendo las figuras de desarrollo al mínimo.

Por lo expuesto, se desestima la sugerencia, manteniendo la clasificación vigente como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria de la parcela catastral 245 del polígono 102 de rústica de Vecilla de la Vega.

#### **ss) Sugerencia nº 42**

Presentada por Dña. María Ángeles Fraile Martínez con fecha de entrada 5 de agosto de 2015, como propietaria de la parcela catastral 5387 del polígono 102 de rústica de Vecilla de la Vega, para la que se propone el mantenimiento de la clasificación vigente en parte como Suelo Urbano Consolidado y en parte como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, aunque reduciendo a la mitad la parte clasificada como Suelo Urbano Consolidado.

Solicita el mantenimiento de la clasificación como Suelo Urbano de la parte de dicha parcela así considerada actualmente.

Se estima la sugerencia, manteniendo la clasificación vigente de la parcela citada en parte como Suelo Urbano Consolidado, por contar con acceso rodado público integrado en la malla urbana y por estar disponibles a una distancia inferior a 50 metros de la misma los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, dentro de la Ordenanza de Edificación Aislada (R2).

Dicha parcela adquirirá la condición de solar cuando se cumplan los requisitos legalmente establecidos para ello, es decir, cuando se urbanice por cuenta de su titular el viario de acceso para llevar a pie de parcela los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, obra para cuya ejecución se estima necesaria la delimitación en el área de una nueva Unidad de Normalización, en la que se propone la integración de la parcela de referencia.

#### **tt) Sugerencia nº 43**

Presentada por D. Victorino Alonso Sevilla con fecha de entrada 12 de agosto de 2015, como propietario de la parcela catastral 5386 del polígono 102 de rústica de Vecilla de la Vega, para la que se propone la clasificación como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, siendo la clasificación vigente en parte Suelo Urbano Consolidado y en parte Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.



Solicita el mantenimiento de la clasificación como Suelo Urbano de dicha parcela, al ser colindante con una finca edificada.

Se estima la sugerencia, manteniendo la clasificación vigente de la parcela citada en parte como Suelo Urbano Consolidado, por contar con acceso rodado público integrado en la malla urbana y por estar disponibles a una distancia inferior a 50 metros de la misma los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, dentro de la Ordenanza de Edificación Aislada (R2).

Dicha parcela adquirirá la condición de solar cuando se cumplan los requisitos legalmente establecidos para ello, es decir, cuando se urbanice por cuenta de su titular el viario de acceso para llevar a pie de parcela los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, obra para cuya ejecución se estima necesaria la delimitación en el área de una nueva Unidad de Normalización, en la que se propone la integración de la parcela de referencia.

#### **uu) Sugerencia nº 44**

Presentada por D. Santiago Martínez Ferrero con fecha de entrada 20 de agosto de 2015, como propietario de la parcela catastral urbana situada en la Calle Mediodía 19 de Santa Colomba de la Vega, para la que se propone el mantenimiento de la clasificación vigente como Suelo Urbano Consolidado.

Solicita que dicha parcela sea considerada de titularidad privada, siendo retiradas las infraestructuras municipales que se han ejecutado por error dentro de la misma.

Se estima la sugerencia, calificando la parcela citada dentro de la Ordenanza de Edificación entre Medianeras (R1), reconociendo su carácter privado.

## **ANEJO 3. INFORME DE ALEGACIONES RECIBIDAS EN LA FASE DE APROBACIÓN INICIAL (PRIMERA EXPOSICIÓN)**



# **NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES SOTO DE LA VEGA (LEÓN)**



Ayuntamiento  
SOTO DE LA VEGA

## **APROBACIÓN DEFINITIVA**



**GAMA Grupo de Alternativas Medioambientales y Territoriales, S.L.**

Febrero 2025





La presente Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega ha contado con un período de 2 meses de exposición pública en su fase de Aprobación Inicial, durante la que se han recibido 44 alegaciones.

La mayor parte de las alegaciones proponen cambios en la clasificación de suelo, de Suelo Rústico a Suelo Urbano o Urbanizable (14) y de Suelo Urbano a Suelo Rústico (5), refiriéndose las restantes a cambios en las Ordenanzas (10), en las alineaciones (9) y en la ocupación (1) en Suelo Urbano, a la línea límite de edificación en Suelo Rústico (4) y a la corrección de delimitaciones catastrales (1).

Tras la revisión de las 44 alegaciones por el equipo redactor de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales y el equipo de gobierno municipal, se resuelve aceptar íntegramente 23 y parcialmente 4, desestimando las 17 restantes.

En los esquemas adjuntos se sitúa gráficamente cada una de las alegaciones, que son analizadas y valoradas individualmente a continuación.

Gráfico 1. Localización de las alegaciones en el núcleo de Alcaidón

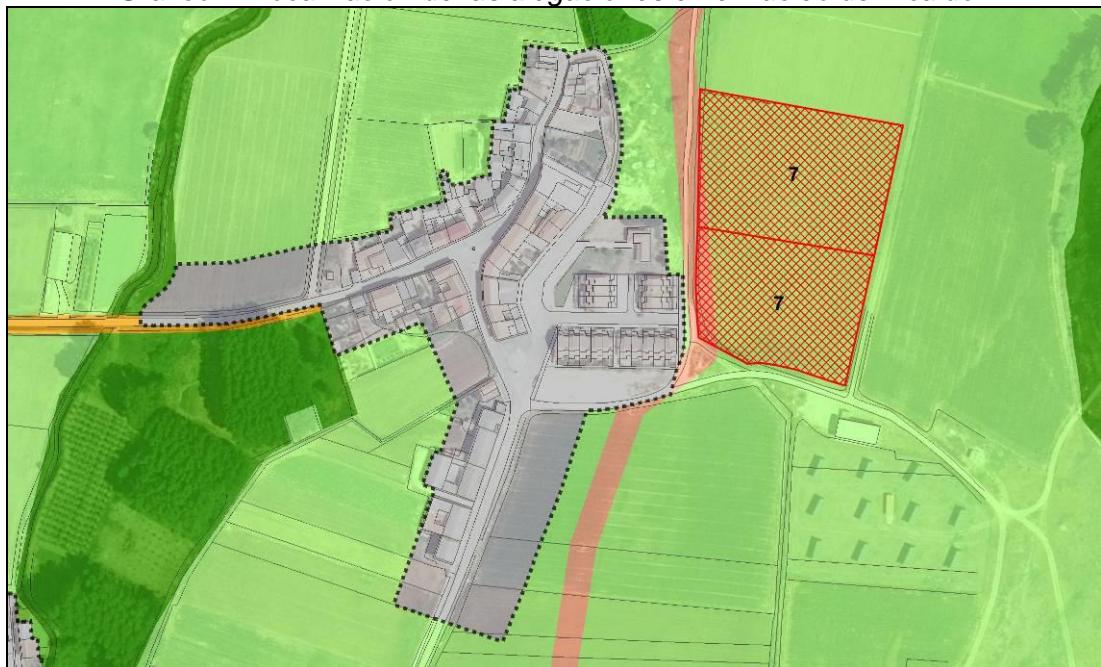


Gráfico 2. Localización de las alegaciones en el núcleo de Oteruelo de la Vega



Gráfico 3. Localización de las alegaciones en el núcleo de Huerga de Garaballes

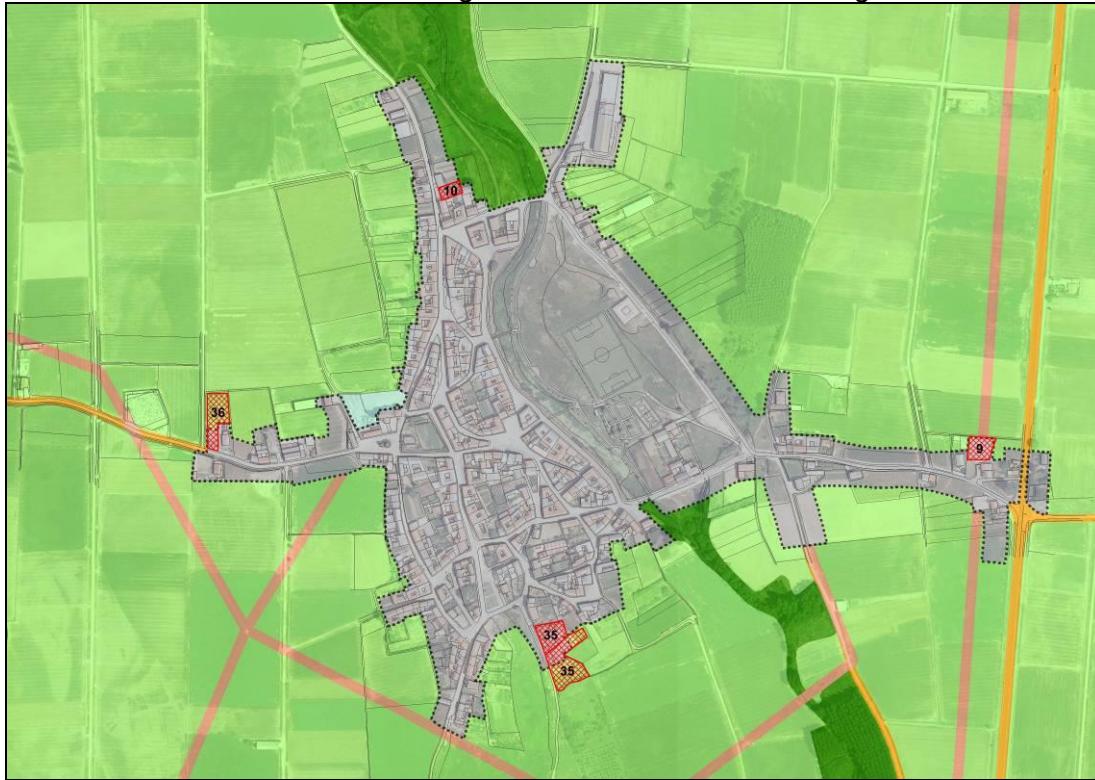


Gráfico 4. Localización de las alegaciones en el núcleo de Requejo de la Vega

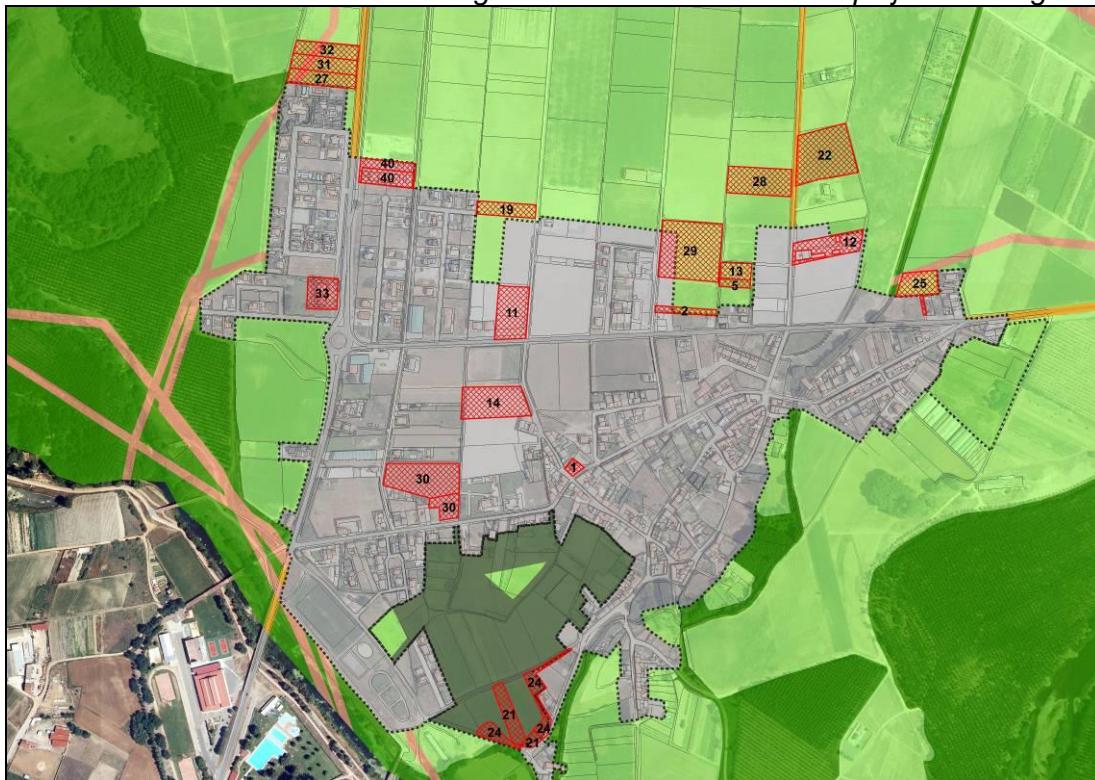




Gráfico 5. Localización de las alegaciones en el núcleo de Santa Coloma de la Vega

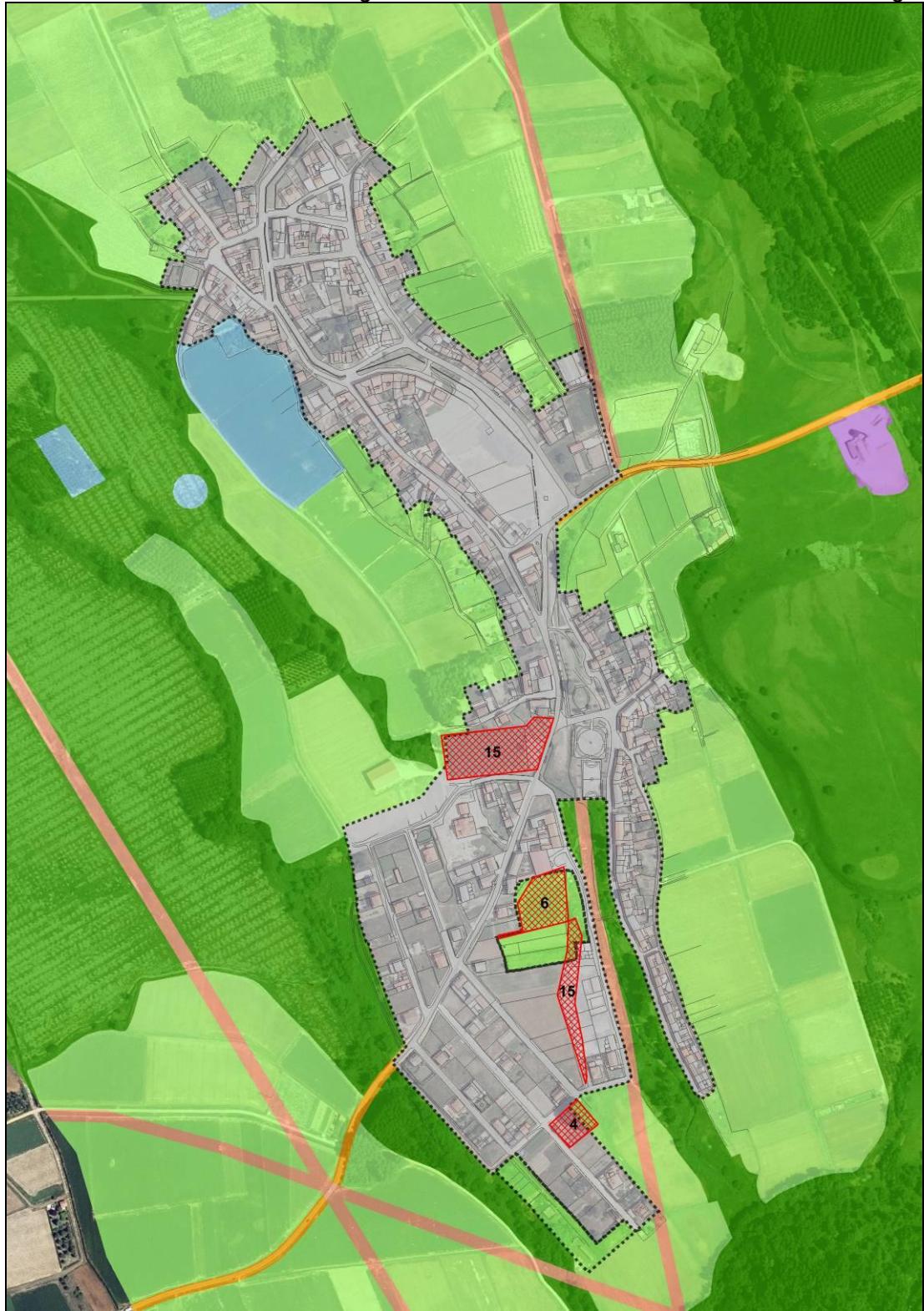


Gráfico 6. Localización de las alegaciones en el núcleo de Soto de la Vega

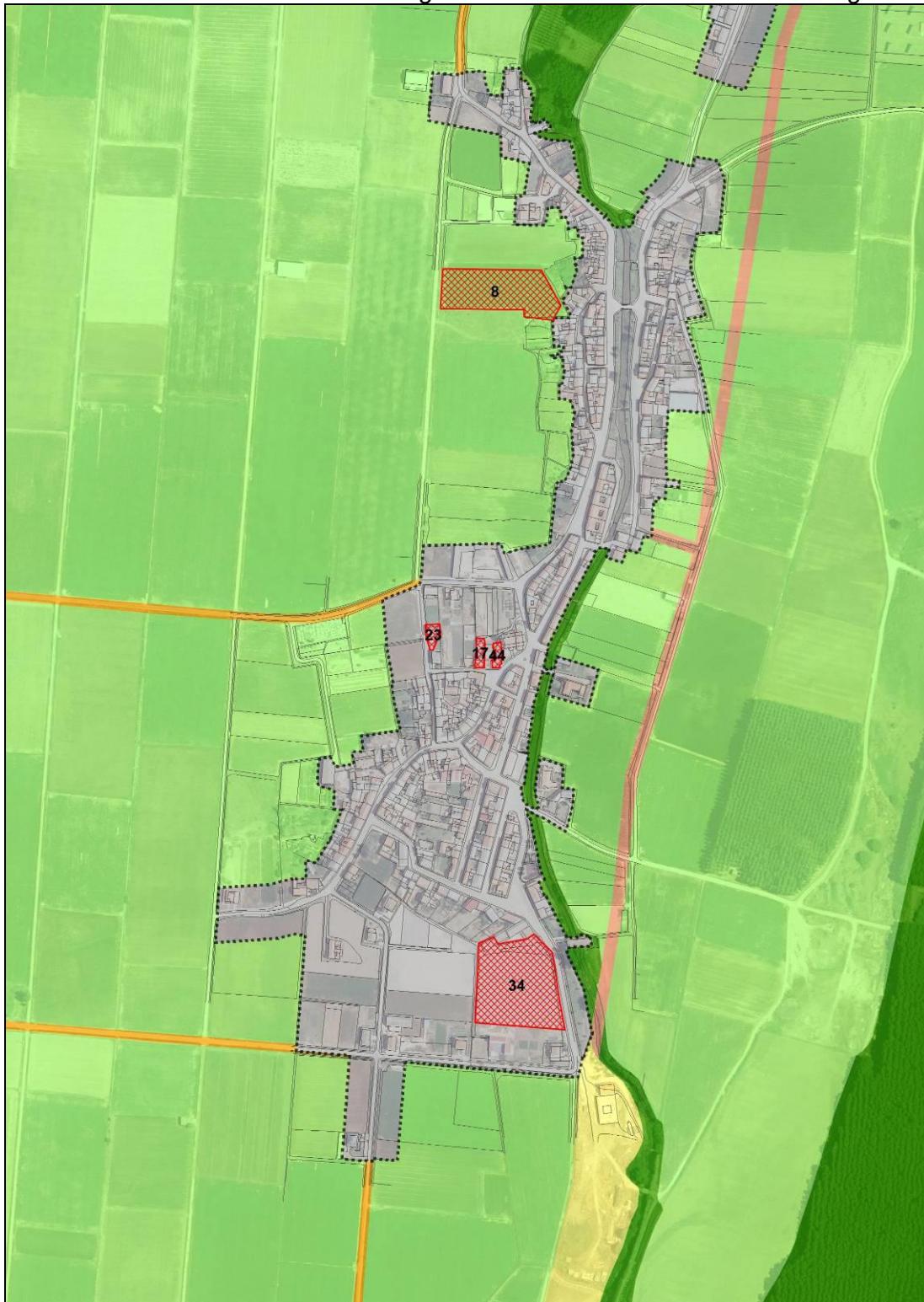




Gráfico 7. Localización de las alegaciones en el núcleo de Vecilla de la Vega

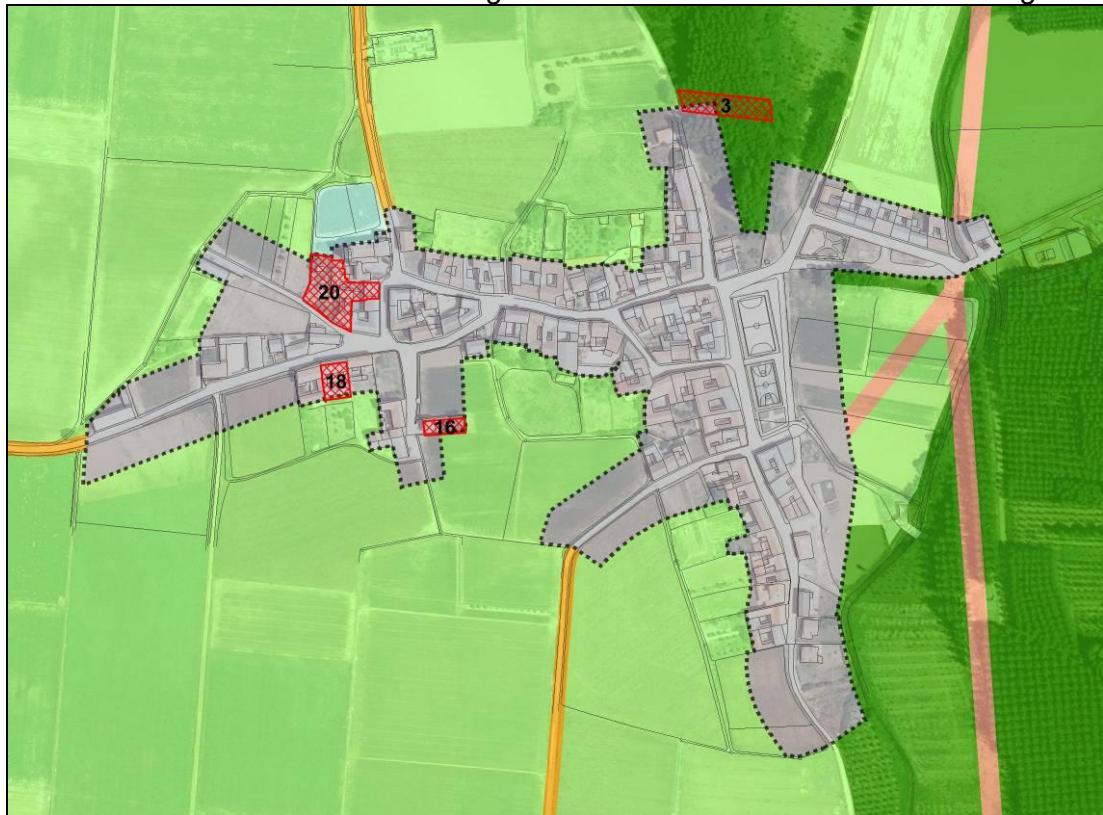
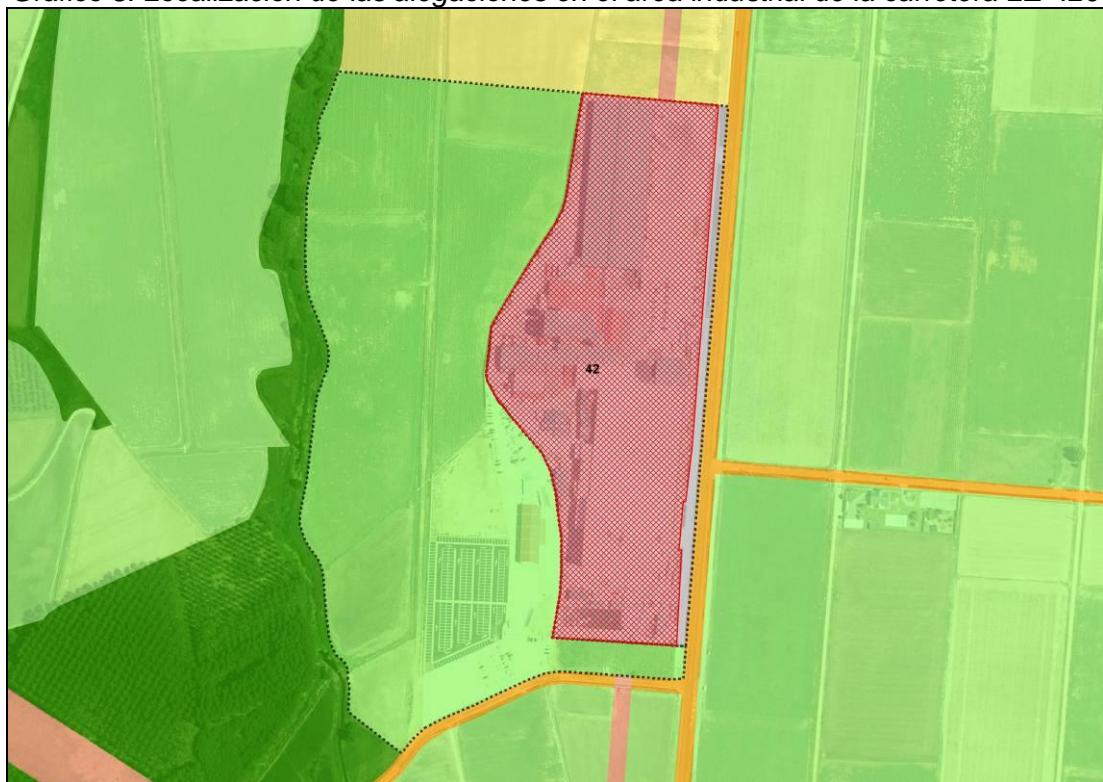


Gráfico 8. Localización de las alegaciones en el área industrial de la carretera LE-420



#### **a) Alegación nº 1**

Presentada por D. Benigno Santos del Riego con fecha de entrada 4 de abril de 2018, como propietario de la parcela situada en la Calle San Isidro 2 de Requejo de la Vega, clasificada como Suelo Urbano Consolidado.

Solicita el reconocimiento de su parcela debido a un error catastral, encajándola dentro de la Ordenanza que mejor corresponda a sus características físicas. La parcela actualmente se encuentra englobada con la parcela colindante situada en la Calle Entrepuentes 49 (2085404TM6828N0001HM). Ya se ha procedido a la tramitación de la corrección en el Catastro.

Se estima la alegación, calificando la parcela citada dentro de la Ordenanza Manzana Cerrada (MC) para posibilitar su edificación dentro del Suelo Urbano Consolidado de Requejo de la Vega, condicionada a la obtención de la certificación catastral final con el error corregido.

#### **b) Alegación nº 2**

Presentada por Dña. María de los Ángeles Botas Rodríguez con fecha de entrada 16 de abril de 2018, como propietaria de la parcela catastral 204 del polígono 103 de rústica de Requejo de la Vega, clasificada en parte como Suelo Urbano Consolidado y en parte como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita el cambio de Ordenanza de la edificación de la parte urbana de dicha parcela de Residencial Unifamiliar 2 (U2) a Residencial Unifamiliar 1 (U1), dado que por su escaso frente a calle no admite la vivienda aislada.

Se estima la alegación, calificando la parte urbana de la parcela citada dentro de la Ordenanza Residencial Unifamiliar 1 (U1), para posibilitar su edificación.

#### **c) Alegación nº 3**

Presentada por Don Jesús de la Arada con fecha de entrada 16 de abril de 2018, como propietario de la parcela catastral 15365 del polígono 101 de rústica de Vecilla de la Vega, clasificada en parte como Suelo Urbano Consolidado y en parte como Suelo Rústico con Protección Natural.

Solicita la clasificación de dicha parcela como Suelo Urbano.

La parcela señalada es colindante con el nuevo Suelo Urbano Consolidado y los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica están disponibles a una distancia inferior a 50 metros de la misma, por lo que se considera ajustada a la legislación urbanística su clasificación como Suelo Urbano.

Por lo expuesto, se estima la alegación, proponiendo un fondo máximo de 20 metros de Suelo Urbano Consolidado y manteniendo el resto de la parcela catastral 15365 del polígono 101 de rústica de Vecilla de la Vega con la clasificación de Suelo Rústico con Protección Natural.

#### **d) Alegación nº 4**

Presentada por D. Leoncio Martínez González con fecha de entrada 18 de abril de 2018, como propietario de la parcela situada en la Calle El Campillo 22 de Santa Coloma de la Vega, clasificada como Suelo Urbano Consolidado con la calificación Residencial Unifamiliar 1 (U1).

Solicita que se incorpore la delimitación de la parcela en los planos de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales.



Dicha parcela ya está incorporada en los Planos de Ordenación de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales, aunque en las bases catastrales no figure. Para la actualización catastral ha de ponerse en contacto con dicha administración.

Por lo expuesto, se estima la alegación, dado que la parcela situada en la calle El Campillo 22 de Santa Coloma de la Vega ya está clasificada como Suelo Urbano Consolidado con calificación Residencial Unifamiliar 1 (U1).

**e) Alegación nº 5**

Presentada por D. Adalberto González Cardo con fecha de entrada 18 de abril de 2018, como propietario de la parcela catastral 209 del polígono 103 de rustica de Requejo de la Vega, clasificada como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita el mantenimiento de la clasificación de la parcela señalada como Suelo Urbanizable, tal y como figura en las Normas Urbanísticas Municipales vigentes.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega incluyen dicha parcela en el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUE-6, siendo el plazo para la aprobación de su ordenación detallada de ocho años desde la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales vigentes, de acuerdo a los artículos 27.5 y 122.2.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. De manera que ha transcurrido sobradamente dicho plazo, en el Sector SUE-6 y en general en todos los sectores de Suelo Urbanizable, ninguno de los cuales se ha desarrollado.

Por otro lado, a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos en Requejo de la Vega, no se considera justificada la clasificación de Suelo Urbanizable, siendo la capacidad residencial del Suelo Urbano propuesto de hasta 347 nuevas viviendas, más que suficientes para las necesidades reales y previsibles en el futuro. De hecho, uno de los principales criterios de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales es precisamente la supresión del Suelo Urbanizable como tal, de muy difícil gestión urbanística.

Por lo expuesto, se desestima la alegación, manteniendo la clasificación como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria de la parcela catastral 209 del polígono 103 de rustica de Requejo de la Vega.

**f) Alegación nº 6**

Presentada por D. Fausto Santos Ferrero con fecha de entrada 10 de abril de 2018, como propietario de la parcela catastral 46 del polígono 304 de rústica de Santa Coloma de la Vega, clasificada como Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada dentro del Sector SU-NC od SE3, donde la parcela está calificada con la Ordenanza Residencial Unifamiliar 1 (U1).

Solicita información de la situación de su finca con el objeto de saber si puede construir una nave para recoger su maquinaria agrícola.

La parcela objeto de consulta se encuentra situada en un Sector de Suelo No Consolidado, con ordenación detallada, donde es calificada dentro de la Ordenanza Residencial Unifamiliar 1 (U1) cuyo uso predominante es el residencial, admitiendo como usos compatibles: el terciario; el industrial en las categorías de taller doméstico y pequeña industria; el agropecuario en la categoría agrícola; y los usos equipamiento y garaje y aparcamiento en todas sus categorías. De manera que una nave de almacenaje de maquinaria agrícola se englobaría perfectamente dentro de los usos compatibles y sería edificable.



No obstante, previamente debe completarse el desarrollo del Sector SU-NC od SE3 mediante la elaboración, aprobación y ejecución del correspondiente Proyecto de Actuación que reparta las cargas y beneficios correspondientes a los propietarios del Sector, determinando las obras de urbanización necesarias y la reparcelación de las fincas de su ámbito. Para ello, los propietarios deben agruparse en una Junta de Compensación y presentar ante el Ayuntamiento el Proyecto de Actuación.

Hasta que se apruebe la reparcelación del Sector, podrán autorizarse con carácter provisional los usos que resulten compatibles con la ordenación detallada contenida en la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales, como en principio es el caso de la nave sobre la que se realiza la consulta.

Por lo expuesto, se estima la alegación, manteniendo la clasificación actual de la parcela catastral 46 del polígono 304 de rústica de Santa Coloma de la Vega, por considerar que no existen impedimentos a la pretensión del propietario.

#### **g) Alegación nº 7**

Presentada por D. Antonio Rodríguez Santos con fecha de entrada 16 de abril de 2018, como propietario de las parcelas catastrales 364 y 365 del polígono 102 de rústica de Alcaidón, clasificada como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita que parte de sus parcelas pasen a la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, al contar con los servicios cerca de las parcelas y ser colindante con una zona de Suelo Urbano.

Aunque la parcela señalada es colindante con el nuevo Suelo Urbano Consolidado, no todos los servicios están disponibles a una distancia inferior a 50 metros de la misma, careciendo además de acceso rodado público integrado en la malla urbana y debidamente pavimentado.

Por lo expuesto, se desestima la alegación, manteniendo la clasificación vigente como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria de las parcelas catastrales 364 y 365 del polígono 102 de rústica de Alcaidón.

#### **h) Alegación nº 8**

Presentada por D. José Zapatero Miguélez con fecha de entrada 20 de abril de 2018, como propietario de la parcela catastral 279 del polígono 102 de rústica de Soto de la Vega, clasificada como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita la clasificación como Suelo Rústico del triángulo inferior derecho de la finca, delimitado por las viviendas de los números 25 y 27 de la Calle del Medio, puesto que carece de servicios urbanos.

Según la cartografía catastral, el error catastral ya ha sido rectificado, de manera que la parte de la parcela citada incluida originariamente en la parcela catastral urbana situada en la Calle del Medio 27 de Soto de la Vega ha sido incorporada a la parcela catastral 279 del polígono 102 de rústica. No obstante, según se ha señalado ya figura clasificada como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Por lo expuesto, se estima la alegación, manteniendo la clasificación como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria de la totalidad de la parcela catastral 279 del polígono 102 de rústica de Soto de la Vega, incluyendo la parte situada entre las parcelas catastrales urbanas de la Calle del Medio 25 y 27 de Soto de la Vega.



**i) Alegación nº 9**

Presentada por Dña. Micaela Josefa Santos Fernández con fecha de entrada 26 de abril de 2018, como propietaria de la parcela catastral 130 del polígono 107 de rústica de Huerga de Garaballes, clasificada como Suelo Urbano Consolidado dentro de la Unidad de Normalización SU-C UN1.

Solicita el mantenimiento de la clasificación vigente de dicha parcela como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria y la incorporación de la vía de acceso a la misma a la parcela catastral urbana situada en la calle Camino Vecinal 55, también de su propiedad, con la intención de cercarla.

La parcela catastral 130 del polígono 107 se había incorporado a Suelo Urbano Consolidado dentro de la Unidad de Normalización SU-C UN1, accediendo a la sugerencia realizada por la interesada al Avance de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales, condicionando su posible edificación a la compleción de la urbanización del viario público que ahora quiere incorporarse a la parcela. Desde el punto de vista urbanístico no hay objeción al cambio de criterio de la propietaria, manteniendo la clasificación vigente de la parcela. Asimismo, se accede a la incorporación del viario marcado a su finca ya que no tiene actualmente el carácter de dominio público y el Ayuntamiento tampoco tiene objeción a la nueva alineación.

Por lo expuesto, se estima la alegación, procediendo a clasificar como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria la parcela catastral 130 del polígono 107 de rústica de Huerga de Garaballes, y cambiando la alineación de la calle Camino Vecinal en la parcela catastral urbana situada en el número 55.

**j) Alegación nº 10**

Presentada por D. Pedro Santos Fernández con fecha de entrada 2 de mayo de 2018, como propietario de la parcela situada en la Calle Astorga 96 de Huerga de Garaballes, clasificada de Suelo Urbano Consolidado.

Solicita el cambio de alineación de su parcela, ajustándose a la línea que da continuación de la alineación marcada por la vivienda colindante, la cual tiene una acera recientemente construida por el Ayuntamiento.

Se estima la alegación, ajustando la alineación de la parcela al encintado ejecutado por el Ayuntamiento.

**k) Alegación nº 11**

Presentada por D. Francisco Franganillo Santos con fecha de entrada 2 de mayo de 2018, como propietario de la parcela catastral 60 del polígono 103 de rústica de Requejo de la Vega, clasificada como Suelo Urbano Consolidado con la calificación Industrial Urbana (IU).

Solicita el aumento de ocupación de la parcela, para en un futuro realizar una nueva construcción alineada con las edificaciones de la parcela colindante también de su propiedad.

La parcela está clasificada como Suelo Urbano Consolidado dentro de la Unidad de Normalización SU-C UN5 con Ordenanza Industrial Urbana (IU). En esta ordenanza la ocupación máxima de la parcela no podrá ser superior al 80 por ciento. El uso de oficinas y vivienda es compatible con el uso principal siempre y cuando no exceda del 30 por ciento de la edificabilidad máxima. La alineación viene marcada en el Plano de Ordenación correspondiente.



Se desestima la alegación, manteniéndose la clasificación vigente como Suelo Urbano Consolidado dentro de la Ordenanza de Edificación Industria Urbana, ya que se considera que la ocupación y edificabilidad máxima dada para la parcela cumple con las pretensiones del propietario sin necesidad de aumento de la ocupación.

#### **I) Alegación nº 12**

Presentada por Doña. Teodora López Miguelez con fecha de entrada 2 de mayo de 2018, como propietaria de la parcela catastral 291 del polígono 103 de rústica de Requejo de la Vega, clasificada como Suelo Urbano Consolidado.

Solicita que la prolongación del camino que separa su parcela en dos sea eliminada por no tener salida a un viario público.

Actualmente según la información catastral esta parcela está incorporada en un diseminado, no existiendo vía de acceso a la misma ni a otras colindantes. De acuerdo al artículo 67 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, para que dichas parcelas se consideren urbanas han de tener acceso por vía de uso y dominio público, integrada en la malla urbana y transitable por vehículos.

Al no tener salida, la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales propone un viario en fondo de saco, sin poder alcanzar el ancho mínimo legal para el adecuado movimiento de vehículos (9 metros), debido a la preexistencia de edificaciones. Para poder eliminar este viario se tendría que regularizar las parcelas en Catastro y cada una de ellas tener acceso directo desde la carretera de Requejo a Soto.

Por lo tanto no es posible una opción intermedia, o se incorpora un viario pasante con entrada y salida o se actualiza la situación de estas parcelas segregándolas y que cada una tenga su acceso directo por viario público.

Por lo expuesto, se desestima la alegación, manteniéndose el viario pasante que da acceso y una posible continuidad a la trama urbana.

#### **m) Alegación nº 13**

Presentada por D. Luis García Martínez con fecha de entrada 3 de marzo de 2018, como propietario de la parcela catastral 95 del polígono 104 de rústica de Requejo de la Vega, clasificada como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita el cambio de clasificación de dicha parcela a Suelo Urbano, por tener acceso desde la carretera provincial LE-7410 de Requejo de la Vega a Soto de la Vega y disponer de servicios a menos de 50 metros.

Aunque la parcela señalada es colindante con el nuevo Suelo Urbano Consolidado a través de un camino y dispone de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica a menos de 50 metros, carece de acceso rodado público integrado en la malla urbana, ya que la carretera LE-7410 constituye una infraestructura de carácter supramunicipal titularidad de la Diputación Provincial de León, y la parcela no cuenta con más acceso desde ella que una servidumbre de paso. Por lo que no se considera ajustada a la legislación urbanística su clasificación como Suelo Urbano.

Por otro lado, a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos en Soto de la Vega, no se considera justificada la clasificación de Suelo Urbanizable, siendo la capacidad residencial del Suelo Urbano propuesto de hasta 347 nuevas viviendas, más que suficientes para las



necesidades reales y previsibles en el futuro. De hecho, uno de los principales criterios de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales es precisamente la supresión del Suelo Urbanizable como tal, por hacer inviable la gestión del suelo.

Por lo expuesto, se desestima la alegación, manteniendo la clasificación como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria de la parcela 95 del polígono 104 de rural de Requejo de la Vega.

**n) Alegación nº 14**

Presentada por Dña. María Rosa Santos Santos con fecha de entrada 3 de mayo de 2018, como propietaria de la parcela catastral 22 del polígono 104 de rural de Requejo de la Vega, clasificada como Suelo Urbano Consolidado dentro de la Unidad de Normalización SU-C UN7.

Solicita que la futura calle de ampliación al Oeste de su finca sea trazada desde el límite parcelario hacia ambos lados y no sólo hacia su finca, y subsidiariamente que se la exima del deber de ejecutar dicha calle a su cargo.

El objetivo de la Unidad de Normalización SU-C UN7 era regularizar los viarios, completar los servicios urbanos y reparcelar. A la vista de esta alegación y de la alegación número 30, se ha decidido modificar la delimitación y el viario de la Unidad SU-C UN7 para limitar el número de parcelas que se sirvan de un nuevo viario pasante entre las calles de la Redonda y de San Isidro, garantizando el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística entre todos los propietarios afectados por la misma.

Por lo expuesto, se estima la alegación, suprimiendo el nuevo viario inicialmente previsto al Oeste de la finca propiedad de la alegante, y excluyendo de la Unidad de Normalización SU-C UN7 la parcela catastral 22 del polígono 104 de rural de Requejo de la Vega.

**o) Alegación nº 15**

Presentada por Dña. Felisa Brimez Panero con fecha de entrada 4 de mayo de 2018, como Presidenta de la Junta Vecinal de Santa Coloma de la Vega, titular entre otras parcelas del campo de fútbol del núcleo urbano, clasificada como Suelo Urbano Consolidado con la calificación Equipamiento (EQ) para el campo de juego y Espacios Libres (EL) en la banda anexa al mismo.

Solicita la actualización del nombre de varias calles en los planos de ordenación (calles San Isidro y Santa María) y que los terrenos colindantes al campo de fútbol tengan la calificación de Equipamiento con el fin de construir unos vestuarios.

Se estima la alegación, actualizando los nombres de las calles señaladas y calificando como Equipamiento (EQ) la banda anexa al campo de fútbol.

**p) Alegación nº 16**

Presentada por D. Eugenio de las Vecillas Fuertes con fecha de entrada 7 de mayo de 2018, como propietario de la parcela catastral urbana situada en la Calle Alfándiga 5 de Vecilla de la Vega, clasificada como Suelo Urbano Consolidado con la calificación de Residencial Unifamiliar 1 (U1).

Solicita el cambio de calificación de las parcelas comprendidas entre las calles Alfándiga y La Laguna, de Residencial Unifamiliar 1 (U1) a Manzana Cerrada (MC); cerrar todos los espacios libres dentro del núcleo urbano; añadir como uso

compatible de la Ordenanza Residencial Unifamiliar 1 (U1) la agricultura ecológica (huertos) no extensiva; mantener los márgenes de los edificios y los usos agrícolas de 4 metros o 3 metros como en las edificaciones no adosadas; y que los hidrantes del alcantarillado se encuentren en uso todo el año.

En relación al cambio de calificación, la Ordenanza Manzana Cerrada comprende las superficies más antiguas y consolidadas, englobando la mayoría de las parcelas residenciales de los cascos tradicionales, con vivienda entre medianeras. Los solares en la trama urbana consolidada encajan mejor en la Ordenanza Residencial Unifamiliar 1, con mayor versatilidad (vivienda aislada, pareada o adosada). Esto da lugar a un error en el caso de Alcaidón, donde las parcelas no construidas deberán adoptar esta misma Ordenanza y no la de Manzana Cerrada (MC).

El cierre de solares ya se encuentra regulado en la Normativa Urbanística. Y respecto a la compatibilidad de usos, el uso agropecuario está claramente descrito en el artículo 35 debiendo cumplir las exigencias técnicas, sanitarias y de explotación establecidas en la legislación sectorial que le sea de aplicación junto con las determinaciones de la legislación de prevención ambiental. El uso de los hidrantes no es cometido de las Normas Urbanísticas Municipales.

Por lo expuesto, se desestima la alegación, manteniendo la calificación Residencial Unifamiliar 1 (U1) para las parcelas catastrales urbanas comprendidas entre las calles Alfándiga y La Laguna de Vecilla de la Vega. Se mantiene asimismo el uso agrícola compatible con la Ordenanza U1.

**q) Alegación nº 17**

Presentada por D. Vicente y D. Manuel Prieto Zapatero con fecha de entrada 9 de mayo de 2018, como propietarios de la vivienda situada en la Calle Astorga 2 de Soto de la Vega, para la que se cambia la alineación existente.

Solicita que su parcela no se vea afectada por un cambio de alineación que afecta a su vivienda y dos viviendas más, para una futura ampliación del ancho de la calle. La vivienda se encuentra en buen estado de conservación y no se estima adecuado ninguna actuación que pueda derivar en su expropiación ni en su declaración como fuera de ordenación.

Por lo expuesto, se estima la alegación, manteniendo la alineación existente.

**r) Alegación nº 18**

Presentada por Lorenza Otero Otero con fecha de entrada 18 de mayo de 2018, como propietaria de la parcela catastral urbana situada en la Calle La Laguna 9 de Vecilla de la Vega, clasificada como Suelo Urbano Consolidado con calificación Equipamiento (EQ).

Solicita el cambio de calificación de la parcela de Equipamiento a Residencial Manzana Cerrada (MC) por tratarse de una vivienda privada.

Se estima la alegación, calificando la parcela como Residencial Manzana Cerrada (MC), por tratarse de un error de calificación.

**s) Alegación nº 19**

Presentada por Dña. Teresa González Becares con fecha de entrada 21 de mayo de 2018, como propietaria de la parcela catastral 417 del polígono 103 de rústica de Requejo de la Vega, clasificada como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria



Solicita la clasificación de dicha parcela como Suelo Urbano Consolidado, por figurar como Suelo Urbanizable en las Normas Urbanísticas Municipales vigentes.

Aunque la parcela señalada es colindante con el nuevo Suelo Urbano Consolidado y dispone de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica a menos de 50 metros, carece de acceso rodado público integrado en la malla urbana. Por lo que no se considera ajustada a la legislación urbanística su clasificación como Suelo Urbano.

Por otro lado, a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos en Soto de la Vega, no se considera justificada la clasificación de Suelo Urbanizable, siendo la capacidad residencial del Suelo Urbano propuesto de hasta 347 nuevas viviendas, más que suficientes para las necesidades reales y previsibles en el futuro. De hecho, uno de los principales criterios de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales es precisamente la supresión del Suelo Urbanizable como tal, por hacer inviable la gestión del suelo.

Por lo expuesto, se desestima la alegación, manteniendo la clasificación como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria de la parcela catastral 417 del polígono 103 de rústica de Requejo de la Vega.

**t) Alegación nº 20**

Presentada por Felipe Fraile Martínez con fecha de entrada 21 de mayo de 2018, como propietario de la parcela catastral urbana situada en la Calle San Esteban 5 y de la parcela catastral 5346 del polígono 101 de rústica de Vecilla de la Vega, clasificadas como Suelo Urbano Consolidado con las calificaciones Residencial Manzana Cerrada (MC) en el primer caso y Residencial Unifamiliar 1 (U1) en el segundo. El extremo septentrional de ésta última se clasifica como Suelo Rústico de Entorno Urbano.

Solicita el mantenimiento de la calificación Residencial Manzana Cerrada (MC) otorgada a dichas parcelas por las Normas Urbanísticas Municipales vigentes, para no disminuir el aprovechamiento actual ni dificultar la segregación de la parcela.

Se estima la alegación, calificando como Residencial Manzana Cerrada (MC) la totalidad de la parcela catastral urbana situada en la Calle San Esteban 5 y de la parcela catastral 5346 del polígono 101 de rústica de Vecilla de la Vega, con la excepción del extremo septentrional de la segunda, que mantendrá su clasificación como Suelo Rústico de Entorno Urbano.

**u) Alegación nº 21**

Presentada por Domingo Carro Martínez con fecha de entrada 28 de mayo de 2018, como propietario de la parcela catastral urbana situada en la Calle Ermita 14 y de la parcela catastral 15096 del polígono 104 de rústica de Requejo de la Vega, clasificadas como Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada dentro de la Unidad de Actuación 1 (UA1) del Sector SU-NC od SE2.

Solicita que considerando que las parcelas se encuentran en una zona de alto riesgo de inundación sean clasificadas como Suelo Rústico.

Las parcelas citadas están clasificadas por las Normas Urbanísticas Municipales vigentes como Suelo Urbanizable Delimitado, dentro del Sector SUE-15. Según la información facilitada por la Confederación Hidrográfica del Duero, la práctica totalidad del núcleo de Requejo de la Vega, incluyendo las parcelas de referencia,



se ve afectado por la zona inundable correspondiente a la máxima crecida ordinaria y por la zona de flujo preferente de los ríos Órbigo y Tuerto.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 36 quáter a) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, dichos terrenos pueden ser clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable cuando tuvieran anteriormente dicha clasificación, como es el caso, quedando sometidos a las restricciones específicas que determine el Organismo de cuenca. Dichas restricciones han sido establecidas por el artículo 9 quáter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, para los municipios que cuenten con más de un tercio de su superficie incluida en la zona de flujo preferente, caso de Soto de la Vega, y se incorporan en el artículo 51 de la Normativa Urbanística.

La clasificación del Sector SU-NC od SE-2 de Requejo de la Vega, colindante con el Suelo Urbano Consolidado, obedece a la apuesta por un crecimiento controlado y ordenado en dicho núcleo, completando las tramas existentes, con un sistema de gestión por cooperación, donde el Ayuntamiento actuará como urbanizador.

Por lo expuesto, se desestima la alegación, manteniendo la clasificación como Suelo Urbano No Consolidado de la parcela catastral urbana situada en la Calle Ermita 14 y de la parcela catastral 15096 del polígono 104 de rustica de Requejo de la Vega, dentro de la Unidad de Actuación 1 del Sector SU-NC od SE2.

#### **v) Alegación nº 22**

Presentada por Dña. María Isabel Carro Núñez con fecha de entrada 28 de mayo de 2018, como propietaria de la parcela catastral 284 del polígono 103 de rústica de Requejo de la Vega, clasificada como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita la clasificación de dicha parcela como Suelo Urbano.

Aunque la parcela señalada cuenta con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, no es colindante con el actual Suelo Urbano y carece de acceso rodado público integrado en la malla urbana, ya que la carretera LE-7410 de Requejo de la Vega a Soto de la Vega constituye una infraestructura de carácter supramunicipal titularidad de la Diputación Provincial de León, por lo que no se considera ajustada a la legislación urbanística su clasificación como Suelo Urbano.

Además, de acuerdo a la información facilitada por la Confederación Hidrográfica del Duero, incluida en la documentación de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales, la parcela de referencia se ve afectada por la zona inundable correspondiente a la máxima crecida ordinaria y por la zona de flujo preferente del río Órbigo. De acuerdo a lo establecido en el artículo 36 quáter a) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, dichos terrenos no pueden ser clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable porque actualmente no tienen dicha clasificación.

Por lo expuesto, se desestima la alegación, manteniendo la clasificación vigente como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria de la parcela catastral 284 del polígono 103 de rústica de Requejo de la Vega.

#### **w) Alegación nº 23**

Presentada por D. Santiago González Ferrero con fecha de entrada 29 de mayo de 2018, como propietario de la parcela catastral urbana situada en la Calle Astorga 8 de Soto de la Vega, para la que se cambia la alineación existente.

Solicita que se corrija un error en la alineación de su parcela.



Se estima la alegación, corrigiendo el error y adaptando la alineación a la parcela catastral urbana situada en la Calle Astorga 8 de Soto de la Vega.

**x) Alegación nº 24**

Presentada por D. Gerardo Posado Juárez con fecha de entrada 31 de mayo de 2018, como propietario de la parcela catastral urbana situada en la Calle Ermita 12 y de las parcelas catastrales 96 y 5283 del polígono 104 de rústica de Requejo de la Vega, para las que se propone la clasificación como Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada dentro de la Unidad de Actuación 1 (UA1) del Sector SU-NC od SE2.

Solicita que considerando que las parcelas se encuentran en una zona de alto riesgo de inundación sean clasificadas como Suelo Rústico.

Las parcelas citadas están clasificadas por las Normas Urbanísticas Municipales vigentes como Suelo Urbanizable Delimitado, dentro del Sector SUE-15. De acuerdo a la información facilitada por la Confederación Hidrográfica del Duero, la práctica totalidad del núcleo de Requejo de la Vega, incluyendo las parcelas de referencia, se ve afectado por la zona inundable correspondiente a la máxima crecida ordinaria y por la zona de flujo preferente de los ríos Órbigo y Tuerto.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 36 quáter a) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, dichos terrenos pueden ser clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable cuando tuvieran anteriormente dicha clasificación, como es el caso, quedando sujetos a las restricciones específicas que determine el Organismo de cuenca. Dichas restricciones han sido establecidas por el artículo 9 quáter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, para los municipios que cuenten con más de un tercio de su superficie incluida en la zona de flujo preferente, caso de Soto de la Vega, y se incorporan en el artículo 51 de la Normativa Urbanística.

La clasificación del Sector SU-NC od SE-2 de Requejo de la Vega, colindante con el Suelo Urbano Consolidado, obedece a la apuesta por un crecimiento controlado y ordenado en dicho núcleo, completando las tramas existentes, con un sistema de gestión por cooperación, donde el Ayuntamiento actuará como urbanizador.

Por lo expuesto, se desestima la alegación, manteniendo la clasificación como Suelo Urbano No Consolidado de la parcela catastral urbana situada en la Calle Ermita 12 y de las parcelas catastrales 96 y 5283 del polígono 104 de rústica de Requejo de la Vega, dentro de la Unidad de Actuación 1 del Sector SU-NC od SE2.

**y) Alegación nº 25**

Presentada por Dña. Zulima Martínez Beloso con fecha de entrada 31 de mayo de 2018, como propietaria de la parcela catastral 5419 del polígono 103 de rústica de Requejo de la Vega, clasificada como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita la clasificación como Suelo Urbano de dicha parcela, al formar parte de la parcela urbana situada en la Calle Cañaveral 1 que arranca de la carretera CL-622 y contar con acceso y servicios propios a través de la CL-622, cumpliendo todas las condiciones de solar en Suelo Urbano Consolidado.

Aunque la parcela señalada es colindante con el actual Suelo Urbano y cuenta con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica a una distancia inferior a 50 metros de la misma, carece de acceso rodado

público integrado en la malla urbana, por lo que no se considera ajustada a la legislación urbanística su clasificación como Suelo Urbano.

Por lo expuesto, se desestima la alegación, manteniendo la clasificación como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria de la parcela catastral 5419 del polígono 103 de rústica de Requejo de la Vega, al carecer de acceso rodado público integrado en la malla urbana.

**z) Alegación nº 26**

Presentada por D. Juan Carlos López Álvarez con fecha de entrada 1 de junio de 2018, como propietario de las parcelas catastrales 6005 y 6006 del polígono 101 de rústica de Oteruelo de la Vega, clasificadas como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita la eliminación de la línea límite de edificación, ya que sus parcelas lindan y tienen acceso desde una vía urbana como la Calle de las Eras y no desde la carretera de Veguellina del Fondo.

Se estima la alegación, suprimiendo la línea límite de edificación en el frente de la calle de las Eras clasificada como Suelo Urbano Consolidado.

**aa) Alegación nº 27**

Presentada por D. Bernardo González Miguélez con fecha de entrada 1 de junio de 2018, como propietario de la parcela catastral 6 del polígono 105 de rústica de Requejo de la Vega, clasificada como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita el mantenimiento de la clasificación de la parcela señalada como Suelo Urbanizable, tal y como figura en las Normas Urbanísticas Municipales vigentes.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega incluyen dicha parcela en el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUE-8, siendo el plazo para la aprobación de su ordenación detallada de ocho años desde la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales vigentes, de acuerdo a los artículos 27.5 y 122.2.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. De manera que ha transcurrido sobradamente dicho plazo, en el Sector SUE-8 y en general en todos los sectores de Suelo Urbanizable, ninguno de los cuales se ha desarrollado.

Por otro lado, a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos en Soto de la Vega, no se considera justificada la clasificación de Suelo Urbanizable, siendo la capacidad residencial del Suelo Urbano propuesto de hasta 347 nuevas viviendas, más que suficientes para las necesidades reales y previsibles en el futuro. De hecho, uno de los principales criterios de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales es precisamente la supresión del Suelo Urbanizable como tal, de muy difícil gestión urbanística.

Por lo expuesto, se desestima la alegación, manteniendo la clasificación como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria de la parcela catastral 6 del polígono 105 de rústica de Requejo de la Vega.

**bb) Alegación nº 28**

Presentada por D. Bernardo González Miguélez con fecha de entrada 1 de junio de 2018, como propietario de la parcela catastral 218 del polígono 103 de rústica de Requejo de la Vega, clasificada como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita la clasificación de dicha parcela como Suelo Urbano Consolidado.



Aunque la parcela señalada cuenta con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, no es colindante con el actual Suelo Urbano y carece de acceso rodado público integrado en la malla urbana, ya que la carretera LE-7410 de Requejo de la Vega a Soto de la Vega constituye una infraestructura de carácter supramunicipal titularidad de la Diputación Provincial de León, por lo que no se considera ajustada a la legislación urbanística su clasificación como Suelo Urbano.

Además, de acuerdo a la información facilitada por la Confederación Hidrográfica del Duero, incluida en la documentación de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales, la parcela de referencia se ve afectada por la zona inundable correspondiente a la máxima crecida ordinaria y por la zona de flujo preferente del río Órbigo. De acuerdo a lo establecido en el artículo 36 quáter a) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, dichos terrenos no pueden ser clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable porque actualmente no tienen dicha clasificación.

Por lo expuesto, se desestima la alegación, manteniendo la clasificación como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria de la parcela catastral 218 del polígono 103 de rústica de Requejo de la Vega.

#### **cc) Alegación nº 29**

Presentada por D. Benigno Santos del Riego con fecha de entrada 1 de junio de 2018, como propietario de la parcela catastral 202 del polígono 103 de rústica de Requejo de la Vega, clasificada en parte como Suelo Urbano Consolidado y en parte como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita que habiéndose incorporado la parte de su parcela clasificada como Suelo Urbano, dentro de la Unidad de Normalización SU-C UN3, se amplíe la delimitación del Suelo Urbano al límite septentrional de su parcela.

Tanto la parcela catastral 202 del polígono 103 como la colindante por el Oeste parcela 132 del polígono 103 de Requejo de la Vega son parcelas de grandes dimensiones, por lo que se ha incorporado a las Unidades de Normalización SU-C UN3 y SU-C UN4 únicamente la superficie necesaria para regularizar este ámbito y que pueda adquirir la condición de Suelo Urbano Consolidado. El resto de la superficie de las parcelas se mantendrá para otros usos no urbanos.

Por lo expuesto, se desestima la alegación, clasificando como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria la parcela catastral 202 del polígono 103 de rústica de Requejo de la Vega, salvo el frente al Camino de Linares, en una longitud de 75 metros y un fondo de 24 metros.

#### **dd) Alegación nº 30**

Presentada por D. José Antonio Botas Cid con fecha de entrada 1 de junio de 2018, como propietario de la parcela catastral urbana situada en la Avenida de Entre Puentes 102 y de la parcela catastral 12 del polígono 104 de rústica de Requejo de la Vega, clasificada como Suelo Urbano Consolidado.

Solicita un cambio en la Ordenanza de la parcela 12 del polígono 104 de rústica de Residencial Unifamiliar 2 (U2) a Residencial Unifamiliar 1 (U1). Además propone la inclusión de dicha parcela junto con la parcela urbana situada en la Avenida de Entre Puentes 102 en la Unidad de Normalización SU-C UN7, para dar salida al vial en fondo de saco trazado en dicha Unidad y continuar la trama urbana de la zona.



El objetivo de la Unidad de Normalización SU-C UN7 era regularizar los viarios, completar los servicios urbanos y reparcelar. A la vista de esta alegación y de la alegación número 14, se ha decidido modificar la delimitación y el viario de la Unidad SU-C UN7 para limitar el número de parcelas que se sirvan de un nuevo viario pasante entre las calles de la Redonda y de San Isidro, garantizando el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística entre todos los propietarios afectados por la misma. Asimismo, se homogeneiza la calificación de todas las parcelas del ámbito a la Ordenanza Residencial Unifamiliar 1.

Por lo expuesto, se estima la alegación, incorporando la parcela catastral 12 del polígono 104 de rústica y la parcela catastral urbana situada en la Avenida de Entre Puentes 102 dentro de la Unidad de Normalización SU-C UN7, con el objeto de mejorar la trama urbana y dar continuidad al viario marcado en dicha Unidad. Ambas parcelas mantendrán su condición de Suelo Urbano Consolidado con la calificación Residencial Unifamiliar 1 (U1).

#### **ee) Alegación nº 31**

Presentada por Dña. Maximina González López con fecha de entrada 1 de junio de 2018, como propietaria de la parcela catastral 258 del polígono 105 de rústica de Requejo de la Vega, clasificada como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita el mantenimiento de la clasificación de la parcela señalada como Suelo Urbanizable, tal y como figura en las Normas Urbanísticas Municipales vigentes.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega incluyen dicha parcela en el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUE-8, siendo el plazo para la aprobación de su ordenación detallada de ocho años desde la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales vigentes, de acuerdo a los artículos 27.5 y 122.2.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. De manera que ha transcurrido sobradamente dicho plazo, en el Sector SUE-8 y en general en todos los sectores de Suelo Urbanizable, ninguno de los cuales se ha desarrollado.

Por otro lado, a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos en Soto de la Vega, no se considera justificada la clasificación de Suelo Urbanizable, siendo la capacidad residencial del Suelo Urbano propuesto de hasta 347 nuevas viviendas, más que suficientes para las necesidades reales y previsibles en el futuro. De hecho, uno de los principales criterios de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales es precisamente la supresión del Suelo Urbanizable como tal, de muy difícil gestión urbanística.

Por lo expuesto, se desestima la alegación, manteniendo la clasificación como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria de la parcela catastral 258 del polígono 105 de rústica de Requejo de la Vega.

#### **ff) Alegación nº 32**

Presentada por D. Manuel Huerga López con fecha de entrada 1 de junio de 2018, como propietario de la parcela catastral 259 del polígono 105 de rústica de Requejo de la Vega, clasificada como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita el mantenimiento de la clasificación de la parcela señalada como Suelo Urbanizable, tal y como figura en las Normas Urbanísticas Municipales vigentes.



Las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega incluyen dicha parcela en el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUE-8, siendo el plazo para la aprobación de su ordenación detallada de ocho años desde la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales vigentes, de acuerdo a los artículos 27.5 y 122.2.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. De manera que ha transcurrido sobradamente dicho plazo, en el Sector SUE-8 y en general en todos los sectores de Suelo Urbanizable, ninguno de los cuales se ha desarrollado.

Por otro lado, a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos en Soto de la Vega, no se considera justificada la clasificación de Suelo Urbanizable, siendo la capacidad residencial del Suelo Urbano propuesto de hasta 347 nuevas viviendas, más que suficientes para las necesidades reales y previsibles en el futuro. De hecho, uno de los principales criterios de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales es precisamente la supresión del Suelo Urbanizable como tal, de muy difícil gestión urbanística.

Por lo expuesto, se desestima la alegación, manteniendo la clasificación como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria de la parcela catastral 259 del polígono 105 de rústica de Requejo de la Vega.

#### **gg) Alegación nº 33**

Presentada por Dña. María José González Lobato con fecha de entrada 1 de junio de 2018, como propietaria de la parcela catastral urbana situada en la Carretera a Veguellina 9 de Requejo de la Vega, clasificada como Suelo Urbano Consolidado, con la calificación Residencial Colectiva (RC).

Solicita que el ámbito de la Ordenanza Residencial Colectiva se ajuste en el Plano de Ordenación a los lindes de la parcela catastral.

La delimitación de la Ordenanza Residencial Colectiva no se corresponde con la parcela catastral. Los terrenos situados al Oeste de la parcela pertenecen a otro propietario, aunque visualmente aparenten pertenecer a la parcela del Hostal.

Por lo tanto, se estima la alegación, ajustando la delimitación de la Ordenanza Residencial Colectiva RC a la parcela catastral urbana situada en la Carretera a Veguellina 9 de Requejo de la Vega, adaptándola al límite catastral de propiedad.

#### **hh) Alegación nº 34**

Presentada por Dña. Dominga Miguélez Ordóñez con fecha de entrada 1 de junio de 2018, como propietaria de la parcela catastral 312 del polígono 103 de rústica de Soto de la Vega, clasificada como Suelo Urbano Consolidado conformando por sí sola la Unidad de Normalización SU-C UN12.

Solicita un cambio en la ordenación detallada de la Unidad de Normalización SU-C UN 12, situando el vial meridional más al Norte, para mejorar el aprovechamiento.

Se estima la alegación, variando la posición del viario citado dentro de la Unidad de Normalización SU-C UN12, manteniendo la clasificación de la parcela catastral 312 del polígono 103 de rústica de Soto de la Vega como Suelo Urbano Consolidado.

#### **ii) Alegación nº 35**

Presentada por Dña. Sonia Falagán López con fecha de entrada 1 de junio de 2018, como propietaria de las parcelas catastrales 5329 y 5332 del polígono 107 de

rústica de Huerga de Garaballes, clasificadas como Suelo Urbano Consolidado (la segunda sólo en parte), con la calificación Residencial Colectiva (RC).

Solicita que ambas parcelas sean calificadas dentro de la Ordenanza Manzana Cerrada y que se clasifique como Suelo Urbano Consolidado la parte posterior de la parcela 5332 del polígono 107, porque dispone de todos los servicios urbanísticos y se quiere destinar como reserva para futuras edificaciones vinculadas a la actividad de Residencia de la Tercera Edad que se realiza en ambas fincas.

Las parcelas no cumplen los requisitos de la Ordenanza Manzana Cerrada, que comprende las superficies más antiguas y consolidadas del núcleo, englobando la mayoría de las parcelas residenciales de los cascos tradicionales y dedicada a viviendas unifamiliares. Dichas parcelas catastrales albergan una residencia de la tercera edad, por lo tanto su uso se regula en la Ordenanza Residencial Colectiva. En lo que se refiere a la ampliación del Suelo Urbano, no hay ninguna objeción a la ampliación propuesta.

Por lo expuesto, se estima parcialmente la alegación, clasificando la parcela catastral 5332 del polígono 107 de rústica de Huerga de Garaballes como Suelo Urbano Consolidado, manteniendo la calificación Residencial Colectiva (RC), específica para este tipo de usos.

#### **jj) Alegación nº 36**

Presentada por Dña. Sonia Falagán López con fecha de entrada 1 de junio de 2018, como propietaria de la parcela catastral 106 del polígono 216 de rústica de Huerga de Garaballes, clasificada en parte como Suelo Urbano Consolidado y en parte como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Solicita la clasificación como Suelo Urbano Consolidado de toda la parcela citada, con calificación Residencial Unifamiliar 2 (U2), o en su defecto hasta alcanzar con dicha clasificación el mismo fondo que la parcela colindante.

Uno de los principales fines de la Revisión de la Normas Urbanísticas Municipales es regularizar el Suelo Urbano en los bordes de los núcleos urbanos sin aumento de la superficie edificable, por lo que solo se considera adecuada la regularización de la parcela a línea con la colindante.

Por lo expuesto, se estima parcialmente la alegación, ampliando el Suelo Urbano Consolidado de la parcela catastral 106 del polígono 216 de rústica de Huerga de Garaballes hasta alcanzar el fondo de la parcela colindante. El resto de la parcela se mantiene como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

#### **kk) Alegación nº 37**

Presentada por Dña. Ana M<sup>a</sup> García de la Arada con fecha de entrada 4 de junio de 2018, como propietaria de la parcela catastral 6003 del polígono 101 de rústica de Oteruelo de la Vega.

Solicita la eliminación de la línea límite de edificación, ya que su parcela linda y tiene acceso desde una vía urbana como la Calle de las Eras y no desde la carretera de Veguellina del Fondo.

Se estima la alegación, suprimiendo la línea límite de edificación en el frente de la calle de las Eras clasificada como Suelo Urbano Consolidado.



## II) Alegación nº 38

Presentada por D. Santos García de la Arada con fecha de entrada 4 de junio de 2018, como propietario de la parcela catastral 6002 del polígono 101 de rústica de Oteruelo de la Vega.

Solicita la eliminación de la línea límite de edificación, ya que su parcela linda y tiene acceso desde una vía urbana como la Calle de las Eras y no desde la carretera de Veguellina del Fondo.

Se estima la alegación, suprimiendo la línea límite de edificación en el frente de la calle de la Eras clasificada como Suelo Urbano Consolidado.

## mm) Alegación nº 39

Presentada por Dña. Lourdes García de la Arada con fecha de entrada 4 de junio de 2018, como propietaria de la parcela catastral 6004 del polígono 101 de rústica de Oteruelo de la Vega.

Solicita la eliminación de la línea límite de edificación, ya que su parcela linda y tiene acceso desde una vía urbana como la Calle de las Eras y no desde la carretera de Veguellina del Fondo.

Se estima la alegación, suprimiendo la línea límite de edificación en el frente de la calle de la Eras clasificada como Suelo Urbano Consolidado.

## nn) Alegación nº 40

Presentada por D. Fernando Marcos del Pozo con fecha de entrada 4 de junio de 2018, como propietario de la parcela catastral 2 del polígono 103 de rústica de Requejo de la Vega y la parcela anexa situada al Sur de la misma, clasificadas como Suelo Urbano Consolidado dentro de la Unidad de Normalización SU-C UN6.

Solicita reducir el retranqueo del frente de dichas parcelas de 18 a 12 metros, medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera LE-420 o en su caso a los 14,50 metros que se han aplicado a parcelas del margen occidental de la carretera, frente a las parcelas de su propiedad.

Las parcelas citadas se encuentran incluidas en la Unidad de Normalización SU-C UN6 con el objetivo es regularizar las vías públicas y completar los servicios urbanos, por lo tanto deben continuar la alineación de las parcelas colindantes por el Sur, que también están clasificadas como Suelo Urbano Consolidado y a las que no obstante se les aplica la línea límite de edificación de 18 metros establecida en el artículo 26.2 de la Ley de Carreteras de Castilla y León.

La reducción de dicha distancia en los tramos urbanos o a urbanizar es potestativa para la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales, previo informe favorable de la administración titular de la carretera, conforme al artículo 26.4 de la norma citada. Informe favorable ya emitido sin esta previsión con fecha 5 de septiembre de 2017 por la Sección de Conservación y Explotación de Carreteras del Servicio Territorial de Fomento de León.

Por lo expuesto, se desestima la alegación, manteniendo la alineación de la parcela catastral 2 del polígono 103 de rústica de Requejo de la Vega y la parcela anexa situada al Sur de la misma.

## oo) Alegación nº 41

Presentada por Dña. María Purificación García Miguélez con fecha de entrada 4 de junio de 2018, como propietaria de la parcela catastral 5319 del polígono 101 de rústica de Oteruelo de la Vega, para la que se propone la clasificación como Suelo Urbano Consolidado con la calificación Residencial Unifamiliar 1 (U1).

Solicita la clasificación como Suelo Urbano de la totalidad de dicha parcela por cumplir los requisitos legales para su consideración como solar, y que se suprima la ampliación de la Calle El Bosque prevista por contar todas las fincas urbanas con acceso a través de la vía pública actualmente existente.

La Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales incorpora la Modificación nº 7 de las Normas vigentes en la versión para aprobación provisional de mayo de 2015, que no llegó a aprobarse. Dicha Modificación alargaba la Calle El Bosque hasta el borde del Suelo Urbano Consolidado vigente, proporcionando a la parcela catastral urbana situada en la Calle El Bosque 3 un frente a vía pública de 8 metros, suficiente para su edificación. Al tiempo que clasificaba íntegramente como Suelo Urbano Consolidado la parcela objeto de la alegación, que la Revisión extiende a la parte de parcela catastral 5318 del polígono 101 de rústica con frente a la calle.

Por lo expuesto, se estima parcialmente la alegación, manteniendo la clasificación de la parcela catastral 5319 del polígono 101 de rústica de Oteruelo de la Vega como Suelo Urbano Consolidado, con la calificación Residencial Unifamiliar 1 (U1). No obstante, también se mantiene la ampliación de la Calle El Bosque hasta el borde del Suelo Urbano Consolidado vigente, necesaria para dotar de acceso a vía pública a la parcela catastral urbana situada en la Calle El Bosque 3.

## pp) Alegación nº 42

Presentada por Embutidos Rodríguez, S.L.U. con fecha de entrada 4 de junio de 2018, como propietaria de varias parcelas catastrales sobre las que la empresa dispone de una gran fábrica, situada en la carretera LE-420 p.K. 2,700.

Se trata de una alegación extensa en la que se exponen los antecedentes de planeamiento habidos sobre las parcelas de su propiedad y las determinaciones urbanísticas, así como la comparación con la clasificación y calificación propuestas en la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales.

Muy resumidamente, solicitan: que los terrenos ocupados por el citado complejo empresarial mantengan la clasificación vigente como Suelo Rústico Común; que se desvinculen del Sector SU-NC SE5 colindante; que se garanticen unas condiciones urbanísticas al menos iguales a las actuales; que se suprima la condición de construcción de una glorieta; que no se obligue a compartir las infraestructuras con el desarrollo del Sector SU-NC SE5 citado; y que se excluyan sus parcelas del Plan Especial propuesto por la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales.

El criterio seguido por la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales aprobada inicialmente queda bien reflejado en la propia alegación, procurando la creación de unas condiciones urbanísticas que al menos mantengan la situación urbanística actual y la mejoren, tanto para el interés general del municipio, como para facilitar la disponibilidad de suelo que permita el desarrollo y crecimiento de la actividad industrial de la propia Embutidos Rodríguez como de otras empresas industriales del mismo grupo o de sus proveedores.



Con este fin, y resumidamente, tras consultarla con el Servicio Territorial de Fomento de León, la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales opta por incorporar los terrenos actualmente ocupados por las instalaciones y el complejo empresarial, actualmente en Suelo Rústico Común y con autorizaciones de uso excepcional, en la categoría de Suelo Urbano Consolidado, clasificando un Sector de Suelo Urbano No Consolidado colindante (Sector SU-NC SE5) y proponiendo la gestión común de ambos paquetes de suelo industrial mediante un Plan Especial.

Las últimas modificaciones de la normativa urbanística de Castilla y León recuperan y potencian la figura del Plan Especial y del Plan Especial de Reforma Interior (arts. 47 y 49 de la LUCyL y arts. 143, 144 y 146 del RUCyL), planes que pueden incorporar en sus ámbitos diferentes clases de suelo y que en determinadas circunstancias pueden incluso modificar determinaciones de ordenación general. Ello no afecta al régimen de cada clase de suelo y, para el caso que nos ocupa, no vincula las actuaciones posibles en Suelo Urbano Consolidado al desarrollo del Sector de Suelo Urbano No Consolidado.

Lo que la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales pretende con la delimitación de este ámbito es la regularización de los terrenos ocupados por Embutidos Rodríguez para poder considerarlos como Suelo Urbano Consolidado, y la disponibilidad de unos terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado, a desarrollar mediante la figura de planeamiento correspondiente, para que pueda haber disponibilidad de suelo industrial. Sería en el Sector SU-NC SE5 donde tendrían que realizarse las cesiones establecidas en la legislación, y el instrumento que establezca la ordenación detallada tendría que incorporar las limitaciones impuestas por el riesgo de avenidas. De esa condición propuesta de Suelo Urbano Consolidado de los terrenos ocupados por Embutidos Rodríguez se deriva la incorporación como las infraestructuras básicas del nuevo Sector de las existentes en los terrenos con autorización de uso excepcional, siendo el documento del Plan Especial el que concretaría el modo de desarrollar tales extremos.

Si bien es cierto que la legislación urbanística otorga gran versatilidad a los Planes Especiales, la falta de experiencias y práctica real en el desarrollo de este renovado instrumento urbanístico puede generar ciertas desconfianzas o recelos (no así, inseguridades jurídicas) en sus futuros desarrollos y gestiones urbanísticas, lo que lleva a replantear la conveniencia en la delimitación de un Plan Especial con estas características, acordando su eliminación.

Suprimido el ámbito del Plan Especial de la Revisión de las Normas, se mantiene la clasificación del Suelo Urbano Consolidado y el Sector de Suelo Urbano No Consolidado, desvinculados, con las determinaciones que están establecidas en el documento de aprobación inicial y revisando para el primer ámbito aquellas determinaciones urbanísticas que el alegante manifiesta que empeoran sus condiciones actuales, pero manteniendo el acceso rodado por la rotonda, que mejorará la seguridad en las vías a las que da servicio y en el propio acceso a la fábrica de Embutidos Rodríguez, por lo que ha recibido el informe favorable de la Sección de Conservación y Explotación de Carreteras del Servicio Territorial de Fomento de León. El Estudio de Detalle que concrete la ordenación del nuevo Sector SU-NC SE5 deberá resolver la dotación de servicios básicos al mismo.

Esta opción, en primer lugar, preserva la actividad existente actualmente, con unas determinaciones urbanísticas establecidas en la Ordenanza Industrial Aislada (IA), que atendiendo a las sugerencias del alegante mantiene o mejora las condiciones

establecidas por las autorizaciones de uso excepcional en vigor actualmente, como son la misma distancia a linderos (5 metros), una mayor ocupación (80 por ciento), o mayores alturas a cornisa y a cumbre (12,50 y 16,00 metros), manteniendo la posibilidad de mayores alturas justificadamente; si bien es cierto que se limita la edificabilidad a 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, reconociendo en todo caso la edificabilidad existente conforme a las autorizaciones de uso excepcional en suelo rústico. Y en segundo lugar, habilita un suelo para el desarrollo de actividades industriales, disponible para futuras ampliaciones o diversificación de la actividad desarrollada hoy en día.

La Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales ha apostado por habilitar más suelo por el posible “agotamiento urbanístico” de las parcelas industriales actuales, ante la imposibilidad de que la fábrica “sigue creciendo sobre sí misma” de una manera ilimitada, de manera inmediata en Suelo Rústico Común. Este nuevo suelo estaría regulado por la misma Ordenanza, con las mismas determinaciones.

La opción de no planteamiento de nuevos suelos industriales, suprimiendo el Sector SU-NC SE5 colindante con las instalaciones actuales y manteniendo la clasificación vigente de Suelo Rústico Común, supondría eliminar la Ordenanza Industrial Aislada (IA) ideada para los suelos con condición de urbanos, y desde la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales no se podrían variar las determinaciones ya establecidas para los terrenos objeto de esta alegación por las autorizaciones de uso excepcional aprobadas recientemente, de manera que la Revisión se limitaría a reconocer la situación actual. Este escenario sí congelaría *de facto* el Suelo Urbano Consolidado impidiendo toda nueva ampliación de las instalaciones actuales sobre sus propias parcelas o, eventualmente, sobre las parcelas colindantes actualmente clasificadas como Suelo Rústico Común. Asimismo, impediría la futura implantación de otras empresas industriales del mismo grupo o de sus proveedores.

Finalmente, respecto al carácter de zona inundable de los terrenos del Sector SU-NC SE5, hay que notar que por sus especiales características éste es asimismo el caso de dos terceras partes del término municipal de Soto de la Vega, de acuerdo a la información facilitada por la Confederación Hidrográfica del Duero, estando más de un tercio de su superficie incluida en la zona de flujo preferente, por lo que es de aplicación lo establecido por el artículo 9 quáter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, incorporado en el artículo 51 de la Normativa Urbanística. De hecho, el Organismo de cuenca ha informado favorablemente la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales, prescribiendo que se retranquee el Sector SU-NC SE5 para excluir la franja afectada por la zona de flujo preferente. La ficha del Sector citado señala que el Estudio de Detalle que establezca su ordenación detallada requiere el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero, debiendo evitar la edificación de los terrenos incluidos en la zona de flujo preferente del arroyo de Huerga, que podrán destinarse a áreas de almacenaje temporal al aire libre o aparcamiento de vehículos, manteniéndolos dentro del Sector.

Por lo expuesto, se estima parcialmente la alegación, suprimiendo el ámbito del Plan Especial y revisando las condiciones de uso y edificación de la Ordenanza Industrial Aislada (IA) accediendo a las peticiones del alegante. No obstante, se mantiene la clasificación de las parcelas catastrales de Embutidos Rodríguez, S.L.U. en la carretera LE-420 p.K. 2,700 como Suelo Urbano Consolidado, así como el Sector de Suelo Urbano No Consolidado SU-NC SE5, desvinculado del Suelo Urbano Consolidado y al que se adscribe la ejecución de la rotonda de acceso en la intersección de las carreteras autonómica LE-420 y provincial LE-7409.



#### **qq) Alegación nº 43**

Presentada por D. José Antonio Santos Turienzo con fecha de entrada 4 de junio de 2018, como propietario de la parcela catastral urbana situada en la Calle El Bosque 3 de Oteruelo la Vega, clasificada como Suelo Urbano Consolidado con la calificación Manzana Cerrada (MC).

Solicita que se contemple el viario de acceso a su parcela, obviado por las Normas Urbanísticas Municipales vigentes, pese a clasificarla y calificarla de igual manera.

La Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales incorpora la Modificación nº 7 de las Normas vigentes en la versión para aprobación provisional de mayo de 2015, que no llegó a aprobarse. Dicha Modificación alargaba la Calle El Bosque hasta el borde del Suelo Urbano Consolidado vigente, proporcionando a la parcela citada un frente a vía pública de 8 metros, suficiente para su edificación. También clasificaba íntegramente como Suelo Urbano Consolidado la parcela catastral 5319 del polígono 101 de rústica, colindante por el Norte, que la actual Revisión extiende a la parte de parcela catastral 5318 del polígono 101 de rústica con frente a la calle.

Según lo expuesto, se estima la alegación, al proporcionar a la parcela catastral urbana situada en la Calle El Bosque 3 de Oteruelo la Vega un frente a vía pública suficiente para su edificación bajo la calificación Manzana Cerrada (MC).

#### **rr) Alegación nº 44**

Presentada por Dña. Avelina Prada Prieto con fecha de entrada 5 de junio de 2018, como propietaria de la vivienda situada en la Plaza de la Constitución 5 de Soto de la Vega, para la que se cambia la alineación existente.

Solicita que su propiedad no se vea afectada por un cambio de alineación con retranqueo, cuando el mismo inmueble se designa además con catalogación arqueológica como “área de cautela arqueológica”.

La vivienda se encuentra en buen estado de conservación y no se estima adecuado ninguna actuación que pueda derivar en su expropiación ni en su declaración como fuera de ordenación

Por lo expuesto, se estima la alegación, manteniendo la alineación existente.



## **ANEJO 4. INFORME DE ALEGACIONES RECIBIDAS EN LA FASE DE APROBACIÓN INICIAL (SEGUNDA EXPOSICIÓN)**



# **NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES SOTO DE LA VEGA (LEÓN)**



Ayuntamiento  
SOTO DE LA VEGA

## **APROBACIÓN DEFINITIVA**



**GAMA Grupo de Alternativas Medioambientales y Territoriales, S.L.**

Febrero 2025





La presente Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega ha contado con un segundo período de un mes de exposición pública en su fase de Aprobación Inicial, durante la que se han recibido dos alegaciones, reiterando otras presentadas durante el primer período de exposición pública. Tras su revisión por el equipo redactor de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales y el equipo de gobierno municipal, se resuelve aceptar íntegramente una y parcialmente la otra.

**a) Alegación nº 45**

Presentada por Dña. María Purificación García Miguélez con fecha 22 de abril de 2019, como propietaria de las parcelas catastrales 5319 y 5284 del polígono 101 de rústica de Oteruelo de la Vega, para la que se propone la clasificación como Suelo Urbano Consolidado con la calificación Vivienda Unifamiliar 1 (U1).

Solicita que se suprima la ampliación de la Calle El Bosque prevista por contar todas las fincas urbanas con acceso a través de la vía pública actualmente existente, así como que se elimine la consideración como parcela pública de la parcela catastral 5284 del polígono 101 de rústica.

La Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales aprobada inicialmente por el Ayuntamiento incorporaba la Modificación nº 7 de las Normas vigentes en la versión para aprobación provisional de mayo de 2015, que no llegó a aprobarse. Dicha Modificación alargaba la Calle El Bosque hasta el borde del Suelo Urbano Consolidado vigente, proporcionando a la parcela catastral urbana situada en la Calle El Bosque 3 un frente a vía pública de 8 metros, suficiente para su segregación y edificación. Al tiempo que clasificaba íntegramente como Suelo Urbano Consolidado la parcela objeto de la alegación, que la Revisión extiende a la parte de parcela catastral 5318 del polígono 101 de rústica con frente a la calle.

Revisadas las Normas Urbanísticas Municipales anteriores, su Modificación nº 7 (sin aprobar), la estructura parcialia del ámbito y su estado actual, se comprueba:

- 1) Que el trazado de la Calle El Bosque que figura en el Plano de Ordenación General de las Normas anteriores coincide con el estado actual, si bien la parte final del mismo aparece clasificada como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.
- 2) Que la Modificación nº 7 (sin aprobar) de las anteriores Normas mantiene en su versión aprobada inicialmente el 20 de julio de 2012 el trazado de la Calle El Bosque contenido en el planeamiento original, si bien en la versión para aprobación provisional de mayo de 2015 la calle se amplía en una longitud de 15 metros.
- 3) Que las 5 parcelas catastrales con acceso desde la Calle El Bosque, clasificadas como Suelo Urbano Consolidado por la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales, tienen en efecto dicho acceso tanto con la configuración actual de la calle como con su ampliación aprobada inicialmente dentro de la Revisión de las Normas.

Por lo expuesto, se estima la alegación, manteniendo el trazado actual de la Calle El Bosque, por considerar innecesaria su ampliación para dotar de un acceso que ya tienen en la actualidad a las parcelas urbanas de su entorno, incluida la parcela catastral urbana situada en la Calle El Bosque 3, cuyo titular presentó asimismo la alegación nº 43, resuelta en sentido opuesto al actual, por lo que dicho propietario deberá ser notificado asimismo del cambio de criterio acordado.

También se suprime en el Plano PI-7.3. Plano de estructura catastral el carácter público asignado por error a la parcela catastral 5284 del polígono 101 de rústica.



### b) Alegación nº 46

Presentada por Embutidos Rodríguez, S.L.U. con fecha 17 de mayo de 2019, como propietaria de varias parcelas catastrales sobre las que la empresa dispone de una gran fábrica, situada en la carretera LE-420 p.K. 2,700.

Solicita que los terrenos ocupados por el citado complejo empresarial mantengan la clasificación vigente como Suelo Rústico Común, manteniendo los mismos parámetros que el planeamiento previo; que se garanticen unas condiciones urbanísticas al menos iguales a las de dicho planeamiento previo; y se entiende que subsidiariamente, que se varíen ciertos parámetros de la Ordenanza Industrial Aislada (IA) sobre la compatibilidad de los usos existentes, las condiciones de edificación, la alineación exterior, la ocupación máxima, la edificabilidad máxima, la altura máxima a cornisa y la dotación mínima de aparcamiento.

Cabe recordar que el criterio seguido por la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales procura la creación de unas condiciones urbanísticas que al menos mantengan la situación urbanística actual y la mejoren, tanto para el interés general del municipio, como para facilitar la disponibilidad de suelo que permita el desarrollo y crecimiento de la actividad industrial de la propia Embutidos Rodríguez, S.L.U. como de otras empresas industriales del mismo grupo o de sus proveedores.

Con este fin, tras consultarla con el Servicio Territorial de Fomento de León, la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales opta por incorporar los terrenos actualmente ocupados por las instalaciones y el complejo empresarial, actualmente en Suelo Rústico Común y con autorizaciones de uso excepcional, en la categoría de Suelo Urbano Consolidado, clasificando un Sector de Suelo Urbano No Consolidado colindante (Sector SU-NC SE5), que tras la primera alegación de la empresa se desvincula de su emplazamiento actual y debe desarrollarse mediante Estudio de Detalle, para que pueda haber disponibilidad de suelo industrial.

Hay que notar por lo tanto que la Ordenanza Industrial Aislada (IA) no es sólo aplicable a las parcelas actuales de Embutidos Rodríguez, S.L.U., sino también al Sector SU-NC SE5 contiguo, por lo que las determinaciones urbanísticas que se establezcan deben ser válidas para ambos ámbitos de Suelo Urbano.

Sobre esta base, atendiendo a las sugerencias del alegante y teniendo en cuenta las especiales características y la importancia de su actividad en Soto de la Vega, se varían las siguientes condiciones de la Ordenanza Industrial Aislada (IA): el uso agropecuario en su categoría ganadero se pasa a considerar compatible, al igual que los usos complementarios existentes a la entrada en vigor de la Revisión de las Normas; las edificaciones existentes se consideran conformes con el planeamiento, en todo caso; la alineación exterior se establece en un mínimo de 5,00 metros; la ocupación máxima se eleva al 85 por ciento de la parcela; de forma justificada, se podrán aumentar las alturas máximas a cornisa y de edificación para albergar elementos técnicos necesarios para la instalación; y se reduce la dotación mínima de aparcamiento a una plaza por cada 150 metros cuadrados construidos.

Dado que la edificabilidad existente está reconocida conforme a las autorizaciones de uso excepcional en suelo rústico, no se considera aceptable aumentar la edificabilidad más allá de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, porque excedería el límite legal de 5.000 metros cuadrados edificables por hectárea en Suelo Urbano No Consolidado y se aproximaría a los 15.000 metros cuadrados por hectárea en Suelo Urbano Consolidado, conforme al artículo 36.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.



Finalmente, hay que reiterar que la opción de mantener la clasificación vigente de Suelo Rústico Común para la fábrica existente, suprimiendo el Sector SU-NC SE5 colindante con las instalaciones actuales, llevaría a eliminar la Ordenanza Industrial Aislada (IA) ideada para los suelos con condición de urbanos, y desde la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales no se podrían variar las determinaciones ya establecidas para los terrenos objeto de esta alegación por las autorizaciones de uso excepcional aprobadas recientemente, de manera que la Revisión se limitaría a reconocer la situación actual. Este escenario sí congelaría *de facto* el Suelo Urbano impidiendo toda nueva ampliación de las instalaciones actuales sobre sus propias parcelas o, eventualmente, sobre las parcelas colindantes actualmente clasificadas como Suelo Rústico Común. Asimismo, impediría la futura implantación de otras empresas industriales del mismo grupo o de sus proveedores.

Por lo expuesto, se estima parcialmente la alegación, revisando las condiciones de uso y edificación de la Ordenanza Industrial Aislada (IA) accediendo a todas las peticiones del alegante, salvo el aumento de la edificabilidad máxima, que se fija en 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Asimismo, se mantiene la clasificación de las parcelas catastrales de Embutidos Rodríguez, S.L.U. en la carretera LE-420 p.K. 2,700 como Suelo Urbano Consolidado, así como el Sector de Suelo Urbano No Consolidado SU-NC SE5, con su desarrollo desvinculado del Suelo Urbano Consolidado.



## **ANEJO 5. INFORME DE ALEGACIONES RECIBIDAS EN LA FASE DE APROBACIÓN DEFINITIVA**



# **NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES SOTO DE LA VEGA (LEÓN)**



Ayuntamiento  
SOTO DE LA VEGA

## **APROBACIÓN DEFINITIVA**



**GAMA Grupo de Alternativas Medioambientales y Territoriales, S.L.**

Febrero 2025





La presente Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega ha contado por seguridad jurídica con un período de un mes de exposición pública para la subsanación de las deficiencias técnicas observadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de León, durante la que se han recibido cuatro alegaciones. Tras su revisión por el equipo redactor de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales y el equipo de gobierno municipal, se resuelve aceptar íntegramente una y parcialmente dos, desestimando la restante.

**a) Alegación nº 1**

Presentada por D. Francisco Luis Arada Santos con fecha 13 de septiembre de 2023, como propietario de la parcela catastral 10124 del polígono 101 de rústica de Oteruelo de la Vega, clasificada parcialmente como Suelo Urbano Consolidado con la calificación Vivienda Unifamiliar 1 (U1).

Solicita que se amplíe la clasificación de Suelo Urbano Consolidado a la totalidad del frente de la parcela a la carretera LE-6441, tal y como figuraba en el documento aprobado inicialmente y en las Normas Urbanísticas Municipales anteriores, así como que se mantenga la ampliación del Suelo Urbano Consolidado aprobada inicialmente en el frente de dicha parcela a la Calle Tras Casas.

La Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales aprobada inicialmente por el Ayuntamiento mantenía en la carretera LE-6441 la delimitación del Suelo Urbano Consolidado realizada por las Normas Urbanísticas Municipales anteriores, pese a que los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico no están disponibles en el borde occidental de la parcela a una distancia inferior a 50 metros del mismo, careciendo además de acceso rodado público integrado en la malla urbana, ya que la carretera citada constituye una infraestructura de carácter supramunicipal titularidad de la Diputación Provincial de León.

No obstante, tal y como se indica en la página 35 de la Memoria Vinculante de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales expuesta a información pública, por indicación de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de León se recorta el Suelo Urbano Consolidado en el acceso por la carretera LE-6441, en dos parcelas reclasificadas como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, por carecer de acceso público integrado en la malla urbana y de servicios urbanísticos. Siendo la clasificación del Suelo Urbano reglada, con independencia de cómo se realizara en el pasado por las Normas Urbanísticas Municipales anteriores.

Respecto a la ampliación de la clasificación como Suelo Urbano Consolidado a la totalidad del frente de la parcela a la calle Tras Casas, se mantiene la misma por contar con acceso rodado público integrado en la malla urbana y con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Por lo expuesto, se estima parcialmente la alegación, manteniendo la clasificación como Suelo Urbano Consolidado de la parte de la parcela catastral 10124 del polígono 101 de rústica de Oteruelo de la Vega con frente a la calle Tres Casas, desestimando la ampliación de la clasificación como Suelo Urbano Consolidado a la totalidad del frente de la parcela a la carretera LE-6441.

**b) Alegación nº 2**

Presentada por Dña. María Purificación García Miguélez con fecha 14 de septiembre de 2023, como propietaria de la parcela catastral 5319 del polígono 101



de rústica de Oteruelo de la Vega, clasificada como Suelo Urbano Consolidado con las calificaciones Manzana Cerrada (MC) y Vivienda Unifamiliar 1 (U1).

Solicita la calificación de la parte menor de dicha parcela regulada por la Ordenanza Manzana Cerrada (MC) como Vivienda Unifamiliar 1 (U1), para dar un tratamiento urbanísticamente homogéneo a toda la parcela.

Se estima la alegación, calificando como Vivienda Unifamiliar 1 (U1) la parcela citada íntegra, dentro del Suelo Urbano Consolidado de Oteruelo de la Vega.

### c) Alegación nº 3

Presentada por Dña. Silvia Cubría Valdavida con fecha 26 de septiembre de 2023, representada D. Carlos González-Antón Álvarez, como propietaria de la parcela catastral situada en la Calle La Redondada 20 de Requejo de la Vega, clasificada como Suelo Urbano Consolidado con la calificación Vivienda Unifamiliar 1 (U1).

Solicita que se refleje en la cartografía de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales la vivienda unifamiliar existente en dicha parcela, así como sus límites catastrales actuales conforme a la agregación realizada en 2018. Asimismo, pide que se elimine el vial existente que conecta las calles La Redondada y San Isidro, por haberse ejecutado de forma ilegal sobre parte de su propiedad.

Los planos de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales se confeccionan con las bases oficialmente existentes en el momento de redacción de las mismas, en este caso la cartografía base oficial urbana 1:1.000 de la Junta de Castilla y León correspondiente al año 1996, actualizada con la ortofotografía aérea de 2014 utilizando la cartografía catastral como referencia para el ajuste de límites y zonas.

Durante el proceso de tramitación de la Revisión, prolongando durante un periodo de nueve años, no es posible actualizar continuamente la información urbanística, por lo que los cambios en la parcelación y edificación acontecidos tras la confección de la cartografía base pueden no haber sido reflejados en la misma, no obstante lo cual dichos cambios no se ven afectados por el nuevo instrumento de planeamiento.

Es el caso de la vivienda unifamiliar existente en la parcela de referencia y de sus límites catastrales actuales, siempre que agregación parcelaria y construcciones hayan sido ejecutadas legalmente. De todas las formas, aceptando lo solicitado por la alegante se han incorporado a la cartografía base del Plano de Ordenación PO-2.5. Plano de ordenación, gestión y catálogo. Requejo de la Vega Oeste.

Respecto al vial existente que conecta las calles La Redondada y San Isidro, ejecutado por los propietarios de las parcelas que mejoran su acceso con el mismo, la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales se ha limitado asimismo a incorporar al Suelo Urbano Consolidado dicho vial pavimentado, con una anchura de 8 metros, que cuenta con encintado de aceras y servicios de abastecimiento de agua potable, saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Como señala la Memoria Vinculante en su página 49, dicha calle se obtendrá por cesión gratuita conforme al artículo 41.1.b) del RUCyL, dado que en el Suelo Urbano Consolidado los propietarios cederán los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico.

Las vías públicas de nuevo trazado cumplirán las condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados



aprobadas por Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, así como las condiciones generales del artículo 85 de la Normativa Urbanística, que fijan el ancho mínimo de las vías públicas en 8 metros, cumplido por el nuevo vial incorporado.

Por lo expuesto, se estima parcialmente la alegación, reflejando en la cartografía de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales la vivienda unifamiliar existente en la parcela catastral situada en la Calle La Redondada 20 de Requejo de la Vega, desestimando eliminar el vial existente entre las calles La Redondada y San Isidro.

#### d) Alegación nº 4

Presentada por Embutidos Rodríguez, S.L.U. con fecha 4 de octubre de 2023, como propietaria de varias parcelas catastrales sobre las que la empresa dispone de una gran fábrica, situada en la carretera LE-420 p.K. 2,700.

Solicita que se modifique el Plano de Ordenación PO-1. Plano de clasificación del suelo para confirmar que los terrenos ocupados por el citado complejo empresarial están clasificados como Suelo Rústico Común; que se informe si se mantienen los mismos parámetros urbanísticos del planeamiento previo; y que se matice la condición de los usos disconformes con el planeamiento señalada en la Normativa Urbanística para garantizar que las construcciones e instalaciones actualmente existentes y pertenecientes al complejo empresarial no incurran en esta situación.

Como señala la Memoria Vinculante en su página 38, por indicación de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de León y aceptando las alegaciones presentadas por el alegante, se mantiene la clasificación de la fábrica como Suelo Rústico Común, dado que las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica existentes han sido adquiridas de manera autónoma y para dar servicio exclusivamente al uso excepcional en suelo rústico, desapareciendo la rotonda de conexión con las carreteras LE-420 y LE-7409.

En consecuencia, siendo la clasificación de las parcelas donde se asienta la fábrica la de Suelo Rústico Común, se corrige el Plano PO-1. Plano de clasificación del suelo, sustituyendo el acrónimo SU-C por SR-C y suprimiendo la rotonda citada.

Por otro lado, cabe recordar que el criterio seguido por la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales procura la creación de unas condiciones urbanísticas que al menos mantengan la situación urbanística actual y la mejoren, para facilitar la disponibilidad de suelo que permita el desarrollo y crecimiento de la actividad industrial de Embutidos Rodríguez, S.L., de interés general para el municipio.

Sobre esta base, se informa de que en el artículo 130.B de la Normativa Urbanística se han mantenido en general las mismas condiciones particulares de la edificación para actividades industriales del planeamiento previo, en los siguientes términos:

Condiciones	NUM anteriores	Revisión de las NUM
Parcela mínima	Existente	5.000 m <sup>2</sup>
Separación a linderos	5 m.	5 m.
Separación a fachada	10 m. (1)	10 m. (2)
Ocupación máxima	70%	70%
Edificación máxima	Libre	No se establece
Número máximo de plantas	2	2
Altura máxima a cornisa	8 m.	9 m.
Altura máxima a cumbre	11 m.	11 m.

(1) Podrá considerarse un lindero más (es decir 5 m.) cuando no se tenga frente a una carretera directamente. (2) 5 metros en caminos de concentración

En ambos casos, de forma justificada se permitirá aumentar la altura máxima para albergar elementos técnicos necesarios para la instalación. Siendo las condiciones de uso en Suelo Rústico Común del artículo 131 de la Normativa Urbanística equivalentes a las del planeamiento previo.

Finalmente, la regulación de los usos disconformes con el planeamiento reproduce la prevista en los artículos 64.3 y 186 respectivamente de la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, si bien la realizada en el artículo 84 de la Normativa Urbanística excluye expresamente de esta situación las instalaciones existentes de Embutidos Rodríguez, S.L.U. en la carretera LE-420, conforme a sus licencias.

Por lo expuesto, se estima la alegación, corrigiendo los acrónimos erróneos en el Plano PO-1. Plano de clasificación del suelo, manteniendo las condiciones de uso y edificación en Suelo Rústico Común del planeamiento previo para las instalaciones de Embutidos Rodríguez, S.L.U. en la carretera LE-420, y excluyendo aquellas actualmente existentes del régimen de los usos disconformes con el planeamiento.