



**Junta de  
Castilla y León**

Delegación Territorial de Avila  
Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo

Ref.: FJMS



**SR. ALCALDE- PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO**

**05420. SOTILLO DE LA ADRADA (ÁVILA)**

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN  
DELEGACIÓN T. AVILA. REGISTRO  
UNICO EDIFICIO LOS PAULES

Salida Nº 20161550002159  
28/06/2016 09:16:46

**ASUNTO:** Remisión acuerdo del Servicio Territorial de Fomento.

Adjunto para su conocimiento y efectos oportunos, Informe Previo del Servicio Territorial de Fomento, referente al art. 52.4 de la LUCyL y 153 del RUCyL:

**PTO 10/16.- Estudio Detalle que Establece Ordenación Detallada en el Sector Correspondiente a la Modificación Puntual Nº 10.- SOTILLO DE LA ADRADA (ÁVILA)**

Ávila, a 27 de junio de 2016

**EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN**



*Francisco Javier Machado Sánchez*

**Fdo.: Francisco Javier Machado Sánchez**



# Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Avila  
Servicio Territorial de Fomento

04.01.011.012  
Ref.: FJMS

**INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO RELATIVO AL EXPTE PTO 10/16 DE ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR "AMPLIACIÓN DEL POLIGONO INDUSTRIAL LAS VENTILLAS", DEL MUNICIPIO DE SOTILLO DE LA ADRADA, (ÁVILA). PROMOVIDO EL PROPIO AYUNTAMIENTO DE SOTILLO DE LA ADRADA.**

## 1.- ANTECEDENTES

El 24 de mayo de 2016 tiene entrada documentación relativa al "Estudio de Detalle del sector Ampliación del Polígono Industrial Las Ventillas", de Sotillo de la Adrada, para la emisión de informe previo según art. 153 del RUCyL, vinculante dentro de su ámbito competencial en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y orientativo respecto de la oportunidad, calidad, coherencia y homogeneidad de las restantes determinaciones y de la documentación.

## 2.- CONSIDERACIONES

El objeto del presente "Estudio de Detalle del sector Ampliación del Polígono Industrial Las Ventillas", de Sotillo de la Adrada, es establecer la ordenación detallada del sector.

Respecto de la documentación aportada se recogen las siguientes consideraciones:

El documento presentado deberá corregirse y completarse para cumplir con la documentación exigida para los estudios de detalle por el RUCyL en el "artículo 136- Documentación.-

1. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una **memoria vinculante** donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «**resumen ejecutivo**» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo se hará referencia a los siguientes aspectos:

a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. Además de la Memoria vinculante, los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir al menos los siguientes documentos:

a) Los documentos de información, anexos sin carácter normativo escritos y gráficos, estos últimos a escala mínima 1:1.000, comprensivos de toda la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones del Estudio de Detalle, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes de su ámbito, y al menos a los siguientes:

1º. Situación.

2º. Topografía.

3º. Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.



# Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Avila  
Servicio Territorial de Fomento

4º. Estructura de la propiedad.

5º. Dotaciones urbanísticas existentes.

6º. Otros usos del suelo existentes.

7º. Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables.

8º. Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.

9º. El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.

10º. Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.

b) La normativa, que debe recoger las determinaciones escritas del Estudio de Detalle a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidos.

c) Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas del Estudio de Detalle a escala mínima 1:1.000 con claridad suficiente para su correcta interpretación, y al menos las siguientes:

1ª. Calificación urbanística.

2ª. Reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos.

3ª. Red de vías públicas, definidas por sus alineaciones y rasantes.

4ª. Servicios urbanos.

5ª. Delimitación de unidades de actuación.

d) El **estudio económico**, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

1. La Memoria vinculante es uno de los documentos más importantes de un estudio de detalle como instrumento de Planeamiento. Como se ha indicado en el apartado anterior, en el artículo 136 del RUCyL se define el contenido que debe figurar en la Memoria vinculante, pues es uno de los documentos fundamentales que definen el alcance de dicha modificación para su posterior publicación y aplicación como documento normativo urbanístico. Más concretamente, falta darle forma al documento incluyendo una "Memoria vinculante", que a su vez incluya su "resumen ejecutivo", y también se debe incluir el "estudio económico", todos ellos con el alcance y definición que se les exige en el Reglamento.
2. Respecto de la ordenación detallada proyectada, se debe justificar el cálculo de la edificabilidad máxima del sector mediante el cálculo detallado por parcelas, pues la edificabilidad máxima permitida de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> es inferior a la permitida por la Ordenanza en las parcelas que es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y podría ser superada la edificabilidad máxima del sector.
3. No se define la estructura de la propiedad ni la forma de gestión del desarrollo mediante alguno de los sistemas de actuación integrada, para la posterior adjudicación de las parcelas a los propietarios, que según el documento son dos.
4. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 135.b) del RUCyL debe añadirse justificación del cumplimiento de lo establecido en el artículo 128 del RUCyL, con los cálculos correspondientes justificativos para reservas y aprovechamiento del sector.

### 3.- CONCLUSIÓN



# Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Avila  
Servicio Territorial de Fomento

Por todo lo expuesto, se informa **DESFAVORABLEMENTE** el **PTO10/16** Estudio de Detalle del sector "Ampliación del Polígono Industrial Las Ventillas", de Sotillo de la Adrada, que deberá corregirse y completarse de acuerdo con lo expuesto en las consideraciones.

- Se encomienda al Ayuntamiento de SOTILLO DE LA ADRADA envíe nuevo proyecto técnico con el propósito de conseguir un Informe Favorable, puesto que se debe tener en cuenta que al tratarse de un Planeamiento de Desarrollo que su aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de El Arenal, una vez que se produzca la misma se deberá enviar un ejemplar del proyecto técnico debidamente diligenciado con su correspondiente soporte informático al Servicio Territorial de Fomento a efectos de lo dispuesto en el Art. 140. 3.b) de la Lucyl.

En ese segundo Informe cuando sea Favorable se determinaran los informes exigidos por Orden FOM/208/2011 por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Ávila, 27 de Junio de 2016

EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL  
DE FOMENTO

EL SECRETARIO DE LA CTMAyU

*Fco/ Javier Machado Sánchez*



Fdo.: Francisco Javier Machado Sánchez

*[Handwritten signature]*  
Fdo.: Luis Enrique Ortega Arnaiz