

ESTUDIO DE DETALLE_ENERO 2018:

El presente documento es una actualización del Estudio de Detalle de fecha 28 de Marzo de 2017 y que fue objeto de informe favorable por el Servicio Territorial de Fomento, Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, condicionado a incorporar un "resumen ejecutivo" en la memoria vinculante. Se ha incorporado dicho resumen ejecutivo como punto 1.7 de la memoria vinculante y se ha incorporado un nuevo plano de información con el ámbito de actuación. Los documentos actualizados se fechan a 8 de enero de 2018, los no modificados conservan su fecha original de 28 de marzo de 2017.

AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL POLÍGONO INDUSTRIAL LAS VENTILLAS



SOTILLO DE LA ADRADA. ÁVILA

PROPIEDAD: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SOTILLO DE LA ADRADA

1.MEMORIA VINCULANTE:

- 1.0. PRESENTACION
- 1.1. INTRODUCCIÓN
- 1.2. ANTECEDENTES, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA
- 1.3. CRITERIOS Y OBJETIVOS
- 1.4. JUSTIFICACION DE QUE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACION RESPETAN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL VIGENTES
- 1.5. RELACION Y JUSTIFICACION DE LAS MODIFICACIONES O INCLUSO SUSTITUCIONES TOTALES QUE SE REALICEN RESPECTO DE LA ORDENACION DETALLADA ESTABLECIDA PREVIAMENTE POR OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO
- 1.6. RELACION Y JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES QUE TUVIERAN POR OBJETO COMPLETAR LA ORDENACION DETALLADA ESTABLECIDA PREVIAMENTE POR OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO
- 1.7. RESUMEN EJECUTIVO
- 1.8. ESTUDIO ECONOMICO

2. DOCUMENTOS DE INFORMACION

- 2.0. PRESENTACION
- 2.1. MEMORIA DE INFORMACION
 - 2.1.1. SITUACION
 - 2.1.2. TOPOGRAFIA
 - 2.1.3. OTRAS CARACTERÍSTICAS NATURALES: SUELO, HIDROGRAFÍA, VEGETACION Y PAISAJE
 - 2.1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
 - 2.1.5. DOTACIONES URBANISTICAS EXISTENTES
 - 2.1.6. OTROS USOS DE SUELO EXISTENTES
 - 2.1.7. DETERMINACIONES RELEVANTES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO URBANISTICO APLICABLES
 - 2.1.8. REPERCUSIONES DE LA NORMATIVA Y EL PLANEAMIENTO SECTORIALES Y DE LAS ACTUACIONES PARA SU DESARROLLO EJECUTADAS, EN EJECUCION O PROGRAMADAS
 - 2.1.9. GRADO DE DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO ANTERIORMENTE VIGENTES
 - 2.1.10. ELEMENTOS QUE DEBAN CONSERVARSE, PROTEGERSE O RECUPERARSE POR SUS VALORES NATURALES O CULTURALES PRESENTES O PASADOS.
 - 2.1.11. ORDENANZAS DE USO DE SUELO
- 2.2. PLANOS DE INFORMACION:
 - I.1. PLANO DE SITUACION
 - I.2. PLANO DE INFORMACION. NORMATIVA VIGENTE
 - I.3. PLANO TOPOGRÁFICO
 - I.4. PLANO CLINOMETRICO
 - I.5. PLANO DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
 - I.6. PLANO DE ACCESOS Y SALIDAS DEL SECTOR
 - I.7. PLANO DEL AMBITO DE ACTUACION Y SUSPENSION DE LICENCIAS
- 2.3. PLANOS DE ORDENACION:
 - O.1. PLANO DE USOS Y TIPOLOGIAS
 - O.2. PARAMETROS URBANISTICOS
 - O.3. DEFINICION GEOMETRICA
 - O.4. PERFILES LONGITUDINALES
 - O.5. PERFILES TRANSVERSALES TIPO
 - O.6. ALINEACIONES Y APARCAMIENTOS
 - O.7. SANEAMIENTO
 - O.8. PLUVIALES
 - O.9. ABASTECIMIENTO
 - O.10. ALUMBRADO
 - O.11. RED ELECTRICA
 - O.12. TELEFONIA

1.MEMORIA VINCULANTE:

1.0. PRESENTACION

1.1. INTRODUCCIÓN

1.2. ANTECEDENTES. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

1.3. CRITERIOS Y OBJETIVOS

1.4. JUSTIFICACION DE QUE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACION RESPETAN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL VIGENTES

1.5. RELACION Y JUSTIFICACION DE LAS MODIFICACIONES O INCLUSO SUSTITUCIONES TOTALES QUE SE REALICEN RESPECTO DE LA ORDENACION DETALLADA ESTABLECIDA PREVIAMENTE POR OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

1.6. RELACION Y JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES QUE TUVIERAN POR OBJETO COMPLETAR LA ORDENACION DETALLADA ESTABLECIDA PREVIAMENTE POR OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

1.7. RESUMEN EJECUTIVO

1.8. ESTUDIO ECONÓMICO

1.MEMORIA VINCULANTE

1.0. PRESENTACION

El presente documento contiene la Memoria Vinculante del Estudio de Detalle que define la ampliación del Polígono Industrial "Las Ventillas" de Sotillo de la Adrada, provincia de Ávila, cuya redacción ha sido promovida por el propio Ayuntamiento, residente en la Plaza de la Concordia nº1, Sotillo de la Adrada, Ávila.

Esta Memoria Vinculante recoge los contenidos indicados en el artículo 136.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, complementándose con el resto de documentación que integra el Estudio de Detalle y que recoge la totalidad de los contenidos exigibles en virtud de los artículos 131, 135 y 136 del citado reglamento.

El trabajo ha sido realizado por Francisco Javier Molina López, arquitecto colegiado nº 13.646 (C.O.A.M.) y que desempeña la labor de arquitecto municipal en Sotillo de la Adrada.

1.1. INTRODUCCION

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Sotillo de la Adrada fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ávila en su sesión de 28 de junio de 1996, entrando en vigor tras la publicación del correspondiente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia.

Con posterioridad se han aprobado distintas modificaciones puntuales, que resumimos a continuación:

- Modificación Puntual nº1 Expte 28/02 aprobada el 23 de Enero de 2003, referente a la modificación de la delimitación de las ordenanzas "Casco Urbano Común" y "Casco Urbano Antiguo".
- Modificación Puntual nº2 Expte 58/02 aprobada el 19 de Junio de 2003, referente a la supresión de las Unidades de Ejecución nºs 2, 3, 7, 11 y 12 y referente a la ordenación detallada de la Ampliación del Polígono de las Ventillas así como nuevo ancho mínimo de calles de nueva apertura, fijado en 8,00 metros..
- Modificación Puntual nº3 Expte 04/05 aprobada el 7 de Octubre de 2005, referente a la modificación del SAU nº4.
- Modificación Puntual sin numerar (la llamaremos nº4) aprobada el 21 de Enero de 2011, relativa a la división y por tanto nueva delimitación de la UE nº25.
- Modificación Puntual sin numerar (la llamaremos nº5) aprobada el 27 de Julio de 2011, relativa a la modificación de trazado del Paseo de los Olivos.
- Modificación Puntual sin numerar (la llamaremos nº6) aprobada el 5 de Diciembre de 2012, relativa a la división y por tanto nueva delimitación de la UE nº14B.
- Modificación Puntual sin numerar (la llamaremos nº7) aprobada el 22 de Diciembre de 2011, relativa a la creación de nuevo vial paralelo al camino de las Cerquillas a la altura de los nºs 369-385.
- Modificación Puntual sin numerar (la llamaremos nº8) aprobada el 23 de Mayo de 2012, relativa a la división y por tanto nueva delimitación de la UE nº28.

- Modificación puntual nº9 de modificación de los criterios objetivos de formación de núcleo de población en suelo rústico.
- Modificación puntual nº10 de ampliación de polígono industrial.

El presente documento de Estudio de Detalle pretende desarrollar la ampliación del polígono industrial objeto de dicha modificación nº10 donde se reclasificó el ámbito como suelo urbano no consolidado, dotándole ahora de la oportuna ordenación detallada.

Hasta este momento, son de aplicación estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales, aprobadas Definitivamente el 26 de junio de 1996 estando en vigor cuando se redactaron y aprobaron el Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, afectado posteriormente por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 publicada por el B.O.E. De fecha 25 de abril, con carácter supletorio la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto refundido de 9 de Abril de 1976 y complementariamente a lo establecido en la Ley 7/1997 de Medidas Liberalizadoras del Suelo y posterior Ley 6/1998 de 13 de abril de Reforma del Régimen del Suelo y Valoraciones.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento fueron aprobadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y sus modificaciones,

Texto en vigor:

- Aprobado por Ley 5/1999, de 8 de abril (BOCyL 15 abr. 1999)
- Modificado por Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999 (BOCyL 12 jul. 2002)
- Modificado por Ley 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30 dic. 2002)
- Modificado por Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30 dic. 2003)
- Modificado por Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 29 dic. 2005)
- Modificado por Ley 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 28 dic. 2007)
- Modificado por Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo. (BOCyL 18 sep. 2008)
- Modificado por Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación de la Empresa Pública de Castilla y León Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León. (BOCyL 29 dic. 2008)
- Modificado Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la

- vivienda de la Comunidad de Castilla y León. (BOCyL 7 sep. 2010)
- Modificado por Ley 9/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León. (BOCyL 23 dic. 2010)
 - Modificado por Ley 1/2012, de 28 de febrero, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras. (BOCyL 29 feb. 2012)
 - Modificado por 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. (BOCyL 19 sep. 2014)

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento fueron aprobadas con anterioridad a la entrada en vigor del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León Decreto 22/2004 de 29 de enero y sus modificaciones,

Texto en vigor:

- Aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero. (BOCyL 2 feb. 2004)
- Modificado por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León. (BOCyL 26 dic. 2005)
- Modificado por Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004. (BOCyL 11 oct. 2006)
- Modificado por Decreto 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004. (BOCyL 25 ene. 2008)
- Modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio, de modificación del Decreto 22/2004. (BOCyL 17 jul. 2009)
- Modificado por Decreto 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección técnica de Construcciones. (BOCyL 13 mar. 2013)
- Modificado por Decreto 24/2013, de 27 de junio, regulador de funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, (BOCyL 3 jul. 2013)
- Modificado por Decreto 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013 de 27 de junio, regulador de funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones

Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, (BOCyL 28 jul. 2014)

- Modificado por 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. (BOCyL 19 sep. 2014)
- Modificado Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana. (BOCYL 4 marzo 2016)

Conforme a la información disponible en la junta de Castilla y León en el archivo de planeamiento urbanístico relativo al municipio abulense de Sotillo de la Adrada se pueden resumir las actuaciones urbanísticas en el municipio en el siguiente cuadro:

(<http://servicios.jcyl.es/PlanPublica/searchVPubDocMuniPlau.do?blInfoPublica=N&provincia=05&municipio=240>)

SOTILLO DE LA ADRADA Código INE: 05240 (0043.3 km²)

Libro	Instr.	Fecha de publicación	Fecha de acuerdo	Título
PU	PP		02/02/1973	PLAN PARCIAL FUENTE DE LA SALUD
PU	NS	11/10/1996	25/07/1996	NS MUNICIPALES (REVISION)
PU	NS	13/06/2003	23/01/2003	MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 EXPTE. 28/02
				Modificación puntual n°1 que recoge: <ol style="list-style-type: none"> 1. Modificación delimitación ordenanza casco urbano común – casco urbano antiguo. Edificio c/Teniente López Salcedo 2. Altura en Casco Urbano Común elevada a 15m. 3. Modificación calle topo a mínimo de 8 metros en calles de nueva apertura
PU	NS	22/12/2003	19/06/2003	MODIFICACION PUNTUAL N° 2 EXPTE. 58/02
				Modificación puntual n°2 que recoge: <ol style="list-style-type: none"> 1. la ampliación del polígono industrial 2. modificación de las UE-2 y UE-3 3. modificación de las UE-7, UE-11 y UE-12 4. modificación de la ordenanza de extensión grado 1º uso compatible comercio
PU	NS	14/12/2005	07/10/2005	MODIF. P. DE LAS NN.SS. EXPTE. 4/05 (n°3)
				Modificación puntual n°3 (g) que recoge: <ol style="list-style-type: none"> 1. Modificación de ficha SAU-4 El Zamarrudo
PU	ED	19/03/2008	12/02/2008	ESTUDIO DE DETALLE, URBANIZACIÓN Y REPARCELACIÓN EN FINCA SITA EN CTRA. DE CASILLAS 45. QUE AFECTA A LA FINCA DE REF. CATAS. 5619004
GU	PAU	04/05/2010	30/03/2010	PROYECTO DE ACTUACIÓN POR EL SISTEMA DE CONCIERTO DE LA UE N° 9
PU	NS	07/02/2011	21/01/2011	División de la Unidad de Actuación n.º 25, prevista en las NN SS de Planeamiento. (n°4)
PU	ED	21/03/2011	28/02/2011	Estudio de Detalle promovido por C.B. Manuel Grandas Benito y otros en parcelas 39, 62 y 63 de la Urb. El Higueral
PU	ED	16/02/2012	27/07/2011	ESTUDIO DE DETALLE, MODIFICACIÓN, ALINEACIÓN Pº OLIVOS (n°5)
				Modificación puntual (sin numerar) tramitada como Estudio de Detalle que recoge: <ol style="list-style-type: none"> 1. Modificación del trazado de la calle Paseo de los Olivos
PU	NS	30/12/2011	05/12/2011	DIVISIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 14 B. (n°6)
PU	NS	16/02/2012	22/12/2011	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS. (n°7)
				Modificación puntual (sin numerar) promovida por José Carlos, Saúl y Rubén S.L. que recoge: <ol style="list-style-type: none"> 1. Nuevo vial desde c/Molino de la Americana paralela al Camino de las Cerquillas a la altura de los n°s 369-385
PU	NS	15/06/2012	23/05/2012	DIVISIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 28 DE LAS NN.SS. (n°8)
PU	NS	31/10/2014	31/07/2014	MODIFICACIÓN PUNTUAL n°9 DE LAS NN.SS. CRITERIOS DE FORMACIÓN NÚCLEO DE POBLACIÓN EN SUELO RÚSTICO

PU	NS	31/10/2014	31/07/2014	MODIFICACIÓN PUNTUAL nº10 DE LAS NN.SS. AMPLIACIÓN DE POLÍGONO INDUSTRIAL LAS VENTILLAS
PU	NS	24/10/2016	06/10/2016	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. PARA LA DIVISIÓN DEL SECTOR SAU-6 EN DOS SECTORES.
GU	PAU	10/11/2016	03/10/2016	PROYECTO DE ACTUACIÓN, URBANIZACIÓN Y REPARCELACIÓN QUE AFECTA A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UE 28 B1, SITA EN CAMINO D ELAS CERQUILLAS nº103-105

GU Gestión urbanística
PAU: Programa de Actuación Urbanística

PU Planeamiento urbanístico
ED: Estudios de Detalle
PP: Planes Parciales
NS: Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (normativa anterior)

Con fecha 6 de septiembre de 2016 se publica en el Boletín Oficial de Castilla y León anuncio de información pública relativa a la aprobación inicial de las Normas Urbanísticas Municipales y Estudio de Sostenibilidad Ambiental en el término municipal de sotillo de la Adrada, suspendiéndose el otorgamiento de licencias previstas en el artículo 156.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.2. ANTECEDENTES. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

El presente estudio de detalle pretende establecer la ordenación detallada del sector generado en la modificación puntual nº10 anteriormente citada, donde se procede a establecer una nueva superficie destinada a uso predominantemente industrial.

La modificación puntual nº10 establecía una superficie de 20.780,00 m² de superficie. Conforme a dicho documento se proponían las siguientes superficies:

SUPERFICIE TOTAL	20.780
SUPERFICIE CONSTRUIBLE	10.390
ZONAS VERDES	2.078
RESERVA EQUIPAMIENTO	2.078
RESERVA APARCAMIENTO	104(*)

(*) El 2% de las plazas de aparcamiento se reservan para minusválidos

Conforme a la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico art 5 apartado b NO ES EXIGIBLE el informe de la Agencia de Protección Civil al no afectar a área sometida a riesgos naturales o tecnológicos delimitada por la administración competente para la protección de cada riesgo.

Conforme a la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el

procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico art 5 apartado d NO ES EXIGIBLE el informe de la confederación hidrográfica al no afectar a zona de servidumbre y policía de dominio público hidráulico ni establecer determinaciones de ordenación detallada.

En la modificación puntual nº10 se solicitaron y obtuvieron los informes previos siguientes:

Conforme al artículo 5 (modificaciones de planeamiento) de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016 sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico respecto a las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo deben solicitarse los informes:

1. Informe de la Comisión Territorial de Urbanismo

Recibido con fecha 23 de agosto de 2013. Se solicita subsanación de documentación a la que pretende dar adecuada respuesta el presente documento.

Recibido con fecha 1 de diciembre de 2014 (N.R.E. 6783/2014). Se aporta.

2. Informe de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León Solicitado con fecha 20 de Mayo de 2013.

Recibido con fecha 20 de septiembre de 2013 (N.R.E. 4910/2013). Positivo. Se aporta.

3. Informe de la Agencia de Protección Civil dela Consejería de Interior y Justicia. **NO NECESARIO.**

Conforme a la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016 sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico art 5 apartado b NO ES EXIGIBLE el informe de la Agencia de Protección Civil al no afectar a área sometida a riesgos naturales o tecnológicos delimitada por la administración competente para la protección de cada riesgo.

4. Informa de la Subdelegación del Gobierno

Solicitado con fecha 20 de Mayo de 2013.

Solicita con fecha 24 de Mayo de 2013 un ejemplar digital del instrumento.

Recibido con fecha 22 de abril de 2014 (N.R.E. 2210/2014). Positivo. Se aporta.

5. Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo. **NO NECESARIO.**

Conforme a la FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016 sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico art 5 apartado d NO ES EXIGIBLE el informe de la confederación hidrográfica al no afectar a zona de servidumbre y policía de dominio público hidráulico ni establecer determinaciones de ordenación detallada.

Aun no siendo necesario se solicitó dicho informe.

Recibido con fecha 24 de octubre de 2016 (N.R.E. 5634/2016). Establece que "se ha comprobado que las parcelas se encuentran fuera de la zona de policía de cauces, por lo que para su ejecución no requiere autorización previa emitida por

este Organismo". Se aporta.

6. Informe de la Diputación Provincial.
Solicitado con fecha 20 de Mayo de 2013.

**Recibido con fecha 10 de abril de 2013 (N.R.E. 1789/2013).
Positivo. Se aporta.**

7. Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente.
Solicitado con fecha 20 de Mayo de 2013.

**Recibido con fecha 18 de junio de 2014 (N.R.E. 3515/2014).
Positivo. Se aporta. Únicamente condiciona el desarrollo a
sometimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.**

8. Informe del Servicio Territorial de Fomento.
Solicitado con fecha 20 de Mayo de 2013.

**Recibido con fecha 23 de agosto de 2013. Se solicita
subsanción de documentación a la que pretende dar
adecuada respuesta el presente Estudio de Detalle.**

Transcurridos los plazos establecidos en el art. 10 de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016 sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico se presumen favorables los informes no notificados en plazo.

1.3. CRITERIOS Y OBJETIVOS

El Excmo. Ayuntamiento de Sotillo de la Adrada pretende continuar con la labor de organización y apoyo al sector industrial del municipio, procediendo a una ampliación del polígono industrial "Las Ventillas" que complete las actuaciones llevadas a cabo recientemente con intención de mejorar sus instalaciones (fundamentalmente asfaltado, alumbrado y mejora de accesos así como identificación de las empresas residentes), donde se demuestra la decidida apuesta municipal por el sector industrial del municipio, motor en gran medida de la economía y el empleo de la región. En 1990 el municipio apostó por la creación del Polígono Industrial "Las Ventillas", permitiendo con el desarrollo industrial del municipio sin necesidad de que dicho desarrollo modificara la estructura urbanística del municipio. Por ello se escogió una zona de inmejorable acceso sin perjuicio del entorno natural, ni de la lógica de asentamiento tradicional asociada al crecimiento del municipio. El éxito de la apuesta inicial llevó al municipio a plantearse una ampliación del polígono industrial para lo cual se modificaron las normas subsidiarias municipales en el año 2002, aprobándose definitivamente el 19 de Junio de 2003. Actualmente esa ampliación ya ha sido absorbida por la demanda generada, precisándose nuevo suelo industrial que permita volver a situar el polígono industrial "Las Ventillas" como un referente regional que permita a las empresas allí alojadas mejorar la competencia en su sector y seguir posicionando a nuestro municipio como destino idóneo para la inversión empresarial.

Actualmente, el Polígono Industrial de Las Ventillas es el más importante de la zona sur de la provincia: cuenta con 92.000 m² de superficie, 102 parcelas de las que el 75% se encuentran construidas y constituye una de las principales fuentes de empleo del municipio. Asimismo, acoge importantes dependencias públicas, como el Punto Limpio Municipal o la sede de la Mancomunidad Cañada Real.

El polígono industrial se encuentra ubicado en la AV-911, carretera que une la AV-915 y la CL-501, con sendas rotondas en dichas conexiones en apenas 2 km de distancia. Las carreteras AV-911 y 915 unen el municipio con las vecinas poblaciones camino de Talavera de la Reina y con las localidades adyacentes de Higuera de las Dueñas y Fresnedilla. Por tanto el polígono industrial se ubica en una zona de conexión fundamental del Valle del Tiétar con la zona de influencia de Talavera de la Reina, de donde deriva buena parte de su importancia estratégica.

El acceso al polígono industrial se ubica en el punto 40°16'57''N, 4°34'18''O, de coordenadas UTM: 366.361,66 (X), 4.460.351,79 (Y). La altura es de 623 msnm si bien aumenta hasta 649 m en la zona más alejada del acceso, lo que da idea del desnivel existente en el polígono industrial.

El Excelentísimo Ayuntamiento de Sotillo de la Adrada pretende aumentar la capacidad del Polígono Industrial por ser un pilar básico de la estructura económica y social del municipio.

Buena parte de la superficie ocupada del Polígono Industrial de Las Ventillas se corresponde con inmuebles dedicados a la venta directa (8), talleres (4) y

almacenaje (25), galería de tiro (1), por lo que una adecuada dotación de servicios públicos y un adecuado acceso son esenciales para el éxito de las empresas asentadas.

Resulta notable, asimismo, la existencia de empresas industriales dedicadas a la transformación alimentaria –embutidos (2), dulces (2), piensos (1)- y de industrias asociadas al sector construcción –cerrajerías (5), carpinterías (2), hormigón (1), materiales de construcción (2), prefabricados (2), imprenta (1), etc-, industrias todas ellas que requieren de un flujo constante de suministros mediante vehículos de gran tonelaje, lo que hace imprescindible un acceso y una distribución interna del tráfico adecuado.

También cabe destacar que en este polígono se asientan servicios públicos como un Punto Limpio que da servicio a 5 municipios de la comarca y la sede de la Mancomunidad Cañada Real, que acoge los vehículos municipales de 4 municipios.

El número estimado de trabajadores que acuden a diario al Polígono de Las Ventillas es de 150.

Recientemente el municipio ha aprobado la modificación puntual nº10 generando un sector de 20.780 m² para la ampliación del polígono industrial y con objeto de aumentar la oferta de suelo industrial en el municipio. El objetivo es dotar al municipio de superficie industrial que permita continuar con la exitosa gestión del polígono industrial existente de modo que nuevas empresas puedan quedar albergadas en el municipio ordenadamente.

El presente estudio de detalle pretende establecer la ordenación detallada de dicho sector.

1.4. JUSTIFICACION DE QUE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACION RESPETAN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL VIGENTES

Los objetivos de la ordenación tienen una serie de condicionantes previos que a continuación se resumen:

Condicionantes físicos

Se deducen las condiciones físicas siguientes:

a).- La superficie del Sector es de 20.780m².

b).- La delimitación del Sector como ampliación del Polígono Industrial existente tiene prefijadas las conexiones de los servicios urbanísticos, y en particular la red viaria de acceso. Existe al sur y al sur-este dos viales de conexión.

c).- Las conexiones de los servicios se realizarán por la calle de acceso descrita en el apartado anterior, excepto la acometida de suministro de energía eléctrica que podrá entrar por los dos transformadores adyacentes a la ampliación. Se ha detectado la dificultad de acometer el

saneamiento por dicho vial dado el relieve de la zona, por lo que se propone la acometida de saneamiento por un camino existente que comunica con la zona de actuación.

d).- El terreno es básicamente inclinado, con subida desde la calle de acceso al sur hasta la altura máxima en el noreste.

e).- Terreno escasa vegetación arbórea, restos de plantaciones abandonadas de higueras y algún olivo. En lo referente al nivel arbustivo se reduce un viñedo deteriorado y la propia de carácter ripícola.

No tiene ninguna explotación agrícola, ya que todos los usos se abandonaron hace años, incrementado el deterioro por la existencia de un Polígono Industrial colindante

Aprovechamiento asignado al sector

El aprovechamiento asignado al sector en las Normas Subsidiarias es de 0,5 m²/m², de acuerdo al límite de 5.000 m² construibles por hectárea según el artículo 36 de la Ley 5/1999. Aplicado a la superficie del sector resulta una superficie edificable máxima de 10.390 m².

Aprovechamiento privado del sector.

El aprovechamiento susceptible de asignación a los propietarios será el que resulte de aplicar a los terrenos el 90 % del aprovechamiento medio de sector de acuerdo a los derechos de los propietarios en el suelo urbanizable delimitado, según el artículo 19 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

El propietario de la finca origen polígono 21 parcela 165, propietario privado, conforme a la documentación que obra en la modificación puntual nº 10 aprobada disponía:

Polígono 21 Parcela 165 de RC 05240A021001650000ZI de 3.461 m² de superficie según catastro y 3.380 m² según levantamiento topográfico, de titularidad privada, necesaria para la continuidad de la actuación (apartado 1.4 de la modificación puntual)

SUPERFICIE TOTAL	3.380
SUPERFICIE CONSTRUIBLE	1.690
ZONAS VERDES	338
RESERVA EQUIPAMIENTO	338
RESERVA APARCAMIENTO	17

El propietario privado del polígono 21 parcela 165 conforme a lo ya referido en el punto 3.1/1.2.1.2.c) tendrá como aprovechamiento máximo susceptible de asignación a los propietarios el que resulte de aplicar a los terrenos el 90 % del aprovechamiento medio de sector de acuerdo a los derechos de los propietarios en el suelo urbanizable delimitado, según el artículo 19 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

El sistema de actuación propuesto será el SISTEMA DE COOPERACION, dado que actuará como urbanizador el Ayuntamiento, mientras que los propietarios de la unidad de actuación cooperan aportando los terrenos y financiando la actuación. En el caso que nos ocupa y de conforme al acuerdo previo suscrito y en los mismos términos que se tramitó la anterior ampliación del polígono industrial

el propietario de la parcela privada percibirá un 16% de la superficie origen en parcela independiente ya urbanizada, financiando en terreno la actuación proyectada. Dado que la finca origen tiene una superficie según documentación topográfica de 3.380 m² le correspondería una parcela de 540,80m².

Cesiones y reservas de suelo

No se han fijado en las Normas Subsidiarias cesiones de sistemas generales, correspondiendo exclusivamente al sector las cesiones de sistemas locales.

Las cesiones correspondientes de los usos industriales no se han ponderado, utilizando el coeficiente 1,00 a la hora de ceder el 10 % del suelo industrial. También se ceden los 20 m²/100 m² construidos para zonas verdes y realizar la reserva de suelo para equipamiento en la misma proporción.

En cuanto a las plazas de aparcamientos públicos para una superficie total construible de 10.390 m² supone 104 plazas

Luego las superficies son las siguientes

SUPERFICIE TOTAL	20.780
ZONAS VERDES	2.078
RESERVA EQUIPAMIENTO	2.078
RESERVA APARCAMIENTO	104(*)

(*) El 2% de las plazas de aparcamiento se reservan para minusválidos

Dichas reservas son superiores a las establecidas en el art. 105.1 del RUCyL para suelo urbano no consolidado, no obstante y de conformidad con la modificación puntual aprobada se ha dispuesto el 10% de la superficie del sector como si se tratara de suelo urbanizable, al haberse tramitado desde suelo rústico.

En lo relativo a la disposición de la zona verde se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el art. 105.2.c previendo una zona lineal de transición de lo edificado a lo rústico, que permite geometrizar la actuación a la par que favorecer la transición con el medio ambiente circundante.

Zonificación

La zonificación propuesta pretende resolver mediante un viario coherente las necesidades de la actuación. Para ello se pretende geometrizar las manzanas existentes de modo irregular.

Se ha optado por disponer la principal zona de equipamiento (E01) junto a una parcela ya existente con ese uso, lo que permitirá disponer de un mayor espacio de equipamiento agrupado. La otra zona seleccionada es una parcela triangular (EQ2) en la zona donde se puede prever el futuro desarrollo del Polígono Industrial, de modo que al ser una reserva de equipamiento público pueda gestionarse en un futuro su traslado a zonas próximas si se requiriera una nueva ampliación del Polígono Industrial.

La zona central (I01) se reserva para el uso predominante, industrial, al igual que la proyección al norte (I02+I04) de la zona I01. Por último se dispone una zona al suroeste (I03) que complete la irregular geometría que ofrece en ese punto el polígono industrial.

La zona verde se dispone de forma perimetral, de tal modo que se pueda establecer un recorrido oeste-este de la ampliación al norte de las parcelas. De este modo se permite una regularización de las parcelas y un paso progresivo de

lo edificado a lo rústico, de modo que sea menos agresivo el impacto que en las zonas ya ejecutadas del Polígono Industrial que se pretende ampliar.

Se dispone en la zona noreste una parcela (RI) de reserva de instalaciones de dimensiones 1.804 m², donde se pretende alojar, con posterioridad, una planta de gas que de servicio como servicio urbano al municipio, de modo análogo ha como se han tramitado espacios para centros de transformación en otros estudios de detalle tramitados en la provincia. La superficie de dicha reserva de instalaciones se efectúa a costa de suelo industrial y suelo de viales. En ese sentido y de conformidad con lo establecido en la disposición adicional única del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se establece la denominación de Dotación Urbanística al conjunto de sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos. Por servicios urbanos se entiende el sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía pública o privada. Por tanto trataremos este espacio como un servicio urbano dentro de las dotaciones urbanísticas del municipio.

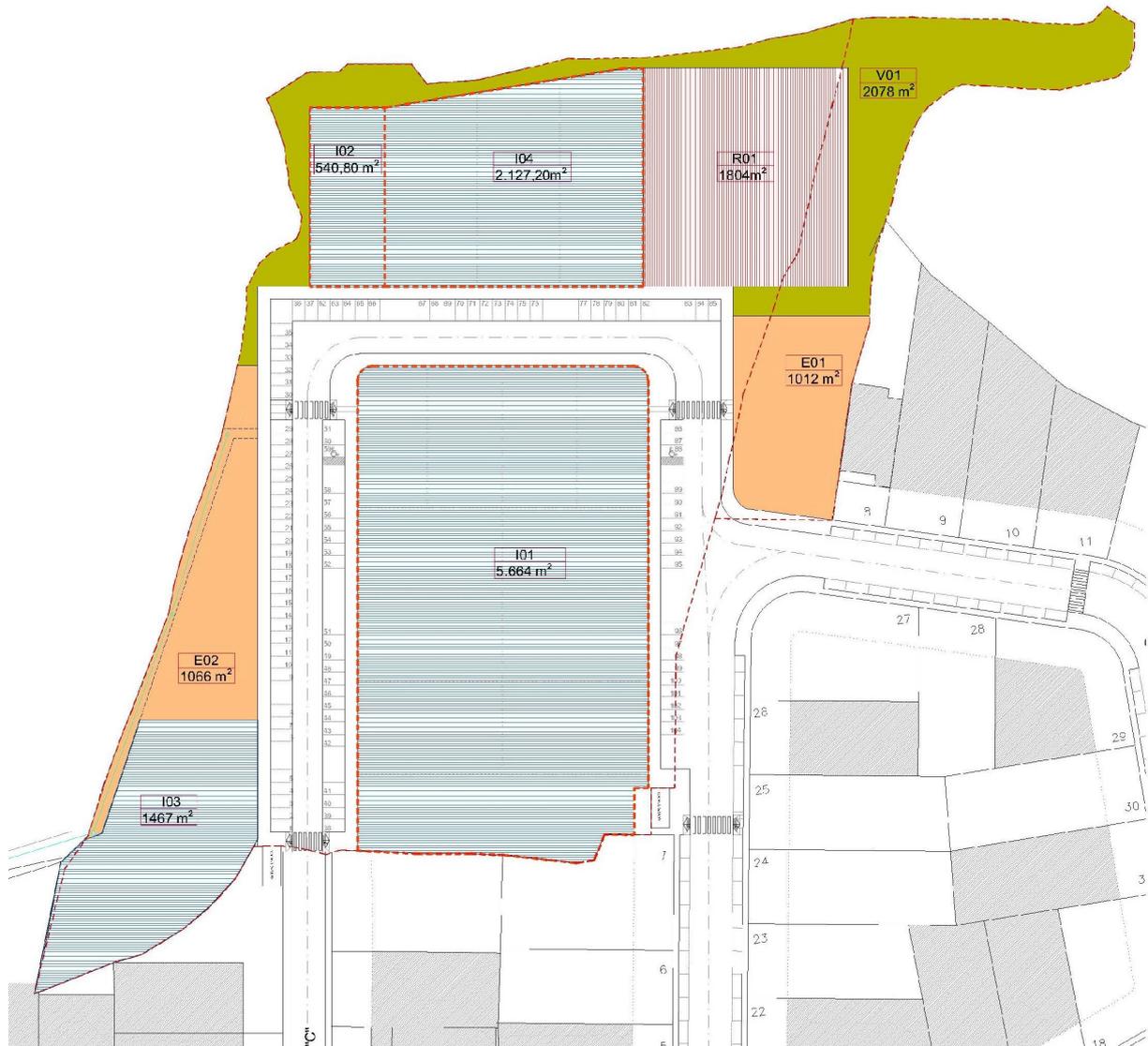
Por último se dispone de una superficie de viales y aparcamientos de 5.021 m² de superficie, que completa el total de 20.780 m².

Se ha optado por disponer el número de plazas (104) que disponía la ficha, si bien ahora podría reducirse al establecerse una superficie industrial menor.

Luego las superficies son las siguientes:

	M ²	
SUPERFICIE TOTAL	20.780	100,00%
SUPERFICIE CONSTRUIBLE	9.799	47,16%
ZONAS VERDES	2.078	10m ² /100m ²
RESERVA EQUIPAMIENTO	2.078	10m ² /100 m ²
RESERVA INSTALACIONES	1.804	8,68 %
VIALES	5.021	24,16 m ² /100 m ²
RESERVA APARCAMIENTO	104(*)	1,06 plazas/100

(*) El 2% de las plazas de aparcamiento se reservan para minusválidos



Pol. Industrial de Sotillo de "Las Ventillas"

SECTOR	20.780 m ²
 Suelo Industrial	
I01_	5.664,00 m ²
I02_	540,80 m ²
I03_	1.467,00 m ²
I04_	2.127,20 m ²
TOTAL INDUSTRIAL	9.799 m²
 Zonas Verdes	
V01_	2078 m ²
TOTAL ZONAS VERDES	2078 m²
 Equipamientos	
E01_	1012 m ²
E02_	1066 m ²
TOTAL EQUIPAMIENTOS	2078 m²
 RESERVA INFRAESTRUCTURA (GAS)	1.804 m ²
 VIALES	5021 m ²
PLAZAS APARCAMIENTO	104 plazas

1.5. RELACION Y JUSTIFICACION DE LAS MODIFICACIONES O INCLUSO SUSTITUCIONES TOTALES QUE SE REALICEN RESPECTO DE LA ORDENACION DETALLADA ESTABLECIDA PREVIAMENTE POR OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

A modo de "Resumen Ejecutivo" señalar que el sector que se desarrolla en el presente Estudio de Detalle se corresponde con un sector que no dispone de ordenación detallada establecida previamente por ningún instrumento de planeamiento urbanístico. No se precisa suspensión de licencias toda vez que al tratarse de un suelo urbano no consolidado no pueden otorgarse hasta el desarrollo de la unidad de actuación que define en este caso la totalidad del ámbito.

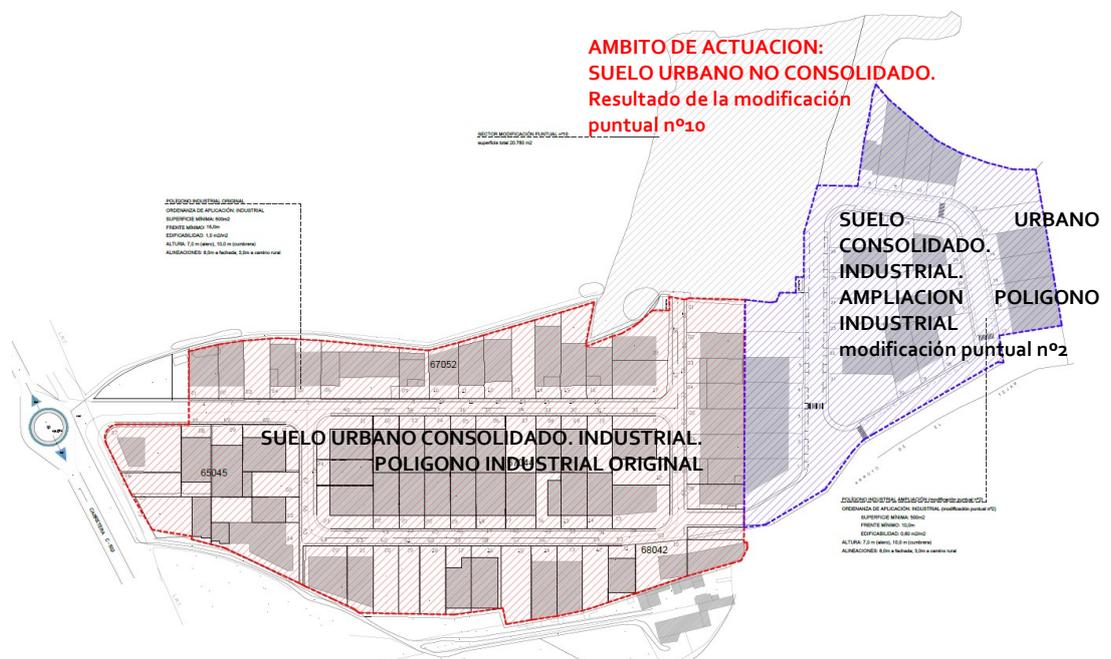
1.6. RELACION Y JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES QUE TUVIERAN POR OBJETO COMPLETAR LA ORDENACION DETALLADA ESTABLECIDA PREVIAMENTE POR OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

El sector que se desarrolla en el presente Estudio de Detalle se corresponde con un sector que no dispone de ordenación detallada establecida previamente por ningún instrumento de planeamiento urbanístico.

1.7. RESUMEN EJECUTIVO

De conformidad con lo observado en el informe de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Ávila se procede a la inclusión, dentro de la memoria vinculante, de un apartado denominado "resumen ejecutivo" que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente, con un plano de situación e indicación de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspende el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

El ámbito en que la Ordenación proyectada altera la vigente se limita al ámbito correspondiente a la Modificación Puntual nº 10 que recalificó las parcelas nº 165 y nº 152 del polígono nº 21 como suelo urbano no consolidado, siendo el presente Estudio de Detalle el instrumento encargado de proceder a la ordenación detallada del sector. Se adjunta plano de situación:



El alcance del Estudio de Detalle modifica únicamente el ámbito de actuación, estableciendo la Ordenación Detallada del sector.

No se precisa suspensión de licencias toda vez que al tratarse de un suelo urbano no consolidado no pueden otorgarse hasta el desarrollo de la unidad de actuación que define en este caso la totalidad del ámbito. En todo caso quedan suspendidas cualquier procedimiento para desarrollar el ámbito hasta la resolución del expediente administrativo en curso, es decir, hasta la aprobación definitiva del instrumento. Una vez aprobado definitivamente el instrumento podrán otorgarse licencias que se ajusten a lo establecido en el Estudio de Detalle y la Ordenanza de aplicación asignada a cada parcela.

1.8. ESTUDIO ECONÓMICO

El estudio económico tiene por objeto valorar la viabilidad de la propuesta de ordenación prevista y se centra en evaluar si los aprovechamientos asignados y las condiciones de urbanización previstas son suficientes para justificar la viabilidad económica de la operación prevista. Este tipo de análisis de viabilidad se incorpora a raíz de lo establecido en el RDL 2/2008 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, con objeto de proceder a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad económica del desarrollo territorial urbano. Se trata de una actuación que por una parte dispone una nueva urbanización sobre suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada y que genera actuaciones de dotación, incrementando las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción a la mayor edificabilidad disponible tras la actuación.

La estimación tiene un carácter aproximado, toda vez que el coste de la actuación quedará definido en el proyecto de urbanización, a redactar una vez se encuentre aprobado el presente estudio de detalle. No obstante los costes de urbanización pueden estimarse en función de las obras ejecutadas en el municipio en los últimos diez años, donde el ratio de m² de urbanización oscila entre los 60€/m² y los 90€/m², en función del número de servicios a disponer y de las dificultades de ejecución del vial. En el caso que nos ocupa tenemos que hacer frente a la totalidad de los servicios, si bien al ejecutarse la actuación sin preexistencias de servicios la comodidad en la ejecución facilitará la misma, por lo que puede considerarse apropiado un ratio de 80€/m² (en este ratio ya están incluidos los costes de urbanización, sistemas generales adscritos, gastos generales y beneficio industrial del constructor, honorarios correspondientes a los técnicos intervinientes e impuestos no recuperables). Si repercutimos dicho coste a los 5.021 m² de viales a ejecutar obtenemos un presupuesto del coste de urbanización de 401.680,00 €. El ratio calculado incluye calidades medias y las infraestructuras necesarias para dotar a la urbanización del servicio que se pretende (distribución de agua, saneamiento separativo, abastecimiento de electricidad, alumbrado público, comunicaciones y gas combustible).

El coste de los espacios libres se puede estimar en 10,00 €/m², lo que repercutido sobre los 2.078 m² genera un coste de 20.780,00 €.

GASTOS	
Gastos (urbanización)	401.680,00 €
Espacios libres	20.780,00 €
TOTAL GASTOS	422.460,00 €

El importe total de gastos así considerados supone un ratio sobre la superficie total del sector (20.780 m²) de 20,33 €/m² y considerando exclusivamente la superficie edificable de 40,66 €/m² próximo a los estándares en este tipo de actuaciones.

En cuanto a la estimación de ingresos se procede primeramente a consultar en <http://www.tributos.jcyl.es/web/jcyl/Tributos/es/Plantilla100/1284189667540/> el valor de bienes inmuebles urbanos por precios medios de mercado en Sotillo de la Adrada, para uso industrial obteniéndose para una hipotética construcción de 500 m², calidad media, sobre parcela de 500 m²:

Valor de Bienes Urbanos

INFORME DE VALOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS POR PRECIOS MEDIOS DE MERCADO

IDENTIFICACION DEL BIEN

Provincia:	05	ÁVILA	
Municipio:	240	SOTILLO DE LA ADRADA	
Vía Pública:	159	PL. INDUSTRIAL	Nº 10
Tipo del Bien:	Nave, Almacén, Anejo		
Fecha de Referencia de Valor:	28 de marzo de 2017		

ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS

Elemento	Superficie	Calidad	Antigüedad / Últ. Reparación	Precio Medio
Nave, Almacén, Anejo	Sup. Constr. 500,00 m ²	Media	0-10 años	95.517,81 Euros

Terreno:	Superficie:	500,00 m ²	Importe:	14.720,40 Euros
----------	-------------	-----------------------	----------	-----------------

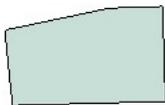
* Los elementos no llevan incluido el valor del suelo porque ya está incorporado en el valor del terreno

Total:	110.238,21 Euros
---------------	------------------

De dicha estimación se obtiene una repercusión de 220,47 €/m² por edificabilidad de uso industrial. EL importe correspondiente al terreno asciende a 14.720,40 €, lo que implica una repercusión de 29,45 €/m² por valor exclusivamente del terreno.

Si procedemos a confirmar dicha valoración con parcelas adyacentes a la actuación sin edificar, consultando su valor catastral obtenemos:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	6905102UK6660N0001IF  
Localización	PL LAS VENTILLAS-2 7 Suelo 05420 SOTILLO DE LA ADRADA (ÁVILA)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.
Valor catastral	8.127,94 €
Año valor	2017
Valor catastral suelo	8.127,94 €
Valor catastral construcción	0,00 €
Fecha de modificación en Catastro	28/12/2006
Fecha de la alteración	28/12/2006
Expediente	50553.5/6 Ver expediente

PARCELA CATASTRAL	
	Localización PL LAS VENTILLAS-2 7 SOTILLO DE LA ADRADA (ÁVILA)
	Superficie gráfica 763 m ²

Que arroja un ratio de 10,65 €/m².

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	6804201UK6660S0001YX  
Localización	PL VENTILLAS (LAS) 19 Suelo 05420 SOTILLO DE LA ADRADA (ÁVILA)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.
Valor catastral	6.370,28 €
Año valor	2017
Valor catastral suelo	6.370,28 €
Valor catastral construcción	0,00 €
Fecha de modificación en Catastro	09/10/1995
Fecha de la alteración	01/08/1995
Expediente	.5/ Ver expediente

PARCELA CATASTRAL	
	Localización PL VENTILLAS (LAS) 19 SOTILLO DE LA ADRADA (ÁVILA)
	Superficie gráfica 561 m ²

Que arroja un ratio de 11,36 €/m².

Utilizando las dos últimas referencias obtendríamos una media de 11,01 €/m². Conforme a la norma 16 del RD 1.020/93 sobre Normas Técnicas de Valoración Catastral:

Valor en venta = 1,4 · (Valor de Suelo + Valor de Construcción) · FI
Donde FI es un factor de localización que oscila entre 1,2857 y 0,7143, aproximaremos en Sotillo de la Adrada a 1,15, obteniendo:

$$\text{Valor en venta} = 1,4 \cdot 11,01 \cdot 1,15 = 17,72 \text{ €/m}^2$$

Si obtenemos la media entre el cálculo por datos catastrales y el primero obtenido por valoración de tributos dispondríamos de una repercusión aproximada de 23,59 €/m², estimando ésta como una adecuada aproximación al posible valor de venta del suelo generado.

Si consideramos que de los 9.799 m² dedicados a suelo industrial hay comprometidos en aportación de terrenos 540,80 m² obtenemos una edificabilidad para uso industrial destinada a venta de 9.258,20 m².

La proyección del ratio de 23,59 €/m² sobre los 9.258,20 m² disponibles alcanza una cantidad de 218.400,94 €.

A dicho valor habría que sumar el importe a recibir por el Impuesto de Construcciones y Obras relacionado con la totalidad de los m² edificables: 9.799 m². Dicho valor podemos estimarlo por el valor de los costes de referencia de edificaciones establecido en su día por el Colegio de Arquitectos de Castilla y León Este que estipula un módulo de 449,10 €/m² aplicando un factor para nave industrial de 0,4, ascendiendo a 179,64 €/m². Repercutido a los 9.799 m² edificables obtendríamos un PEM total de 1.760.292,36 € lo que repercutido al 3,5 % de impuesto de construcciones y obras ascendería a 61.610,23 €.

En cuanto a ingresos también deberían incorporarse los correspondientes al incremento de superficie urbana y su correspondiente gravamen por Impuesto de Bienes Inmuebles.

	Superficie	Edificabilidad	Estimación Valor Catastral (*)	Estimación IBI
I01	5.664,00 m ²	5.664,00 m ²	750.677,25 €	4.278,80 €
I02	540,80 m ²	540,80 m ²	73.754,70 €	420,40 €
I03	1.467,00 m ²	1.467,00 m ²	193.837,74 €	1.104,88 €
I04	2.127,20 m ²	2.127,20 m ²	278.773,64 €	1.589,01 €
R1	1.804,00 m ²	0,00 m ²	238.366,24 €	1.358,69 €
TOTAL ANUAL				8.751,78 €

(*) se procede a una estimación mediante la valoración de bienes urbanos de jcyL aplicando un coeficiente corrector de 0,62 estimado de reducción en el valor catastral según dato correspondiente a la parcela de RC 6906714UK6660N0001EF tomada como muestra.

Con dichas cifras obtenemos el siguiente cuadro resumen:

GASTOS	
Gastos (urbanización)	401.680,00 €
Espacios libres	20.780,00 €
TOTAL GASTOS	422.460,00 €
INGRESOS	
Valor en venta de parcelas	218.400,94 €
ICIO	61.610,23 €
IBI proyección a 15 años	148.780,26 €
TOTAL INGRESOS	428.791,43 €

El horizonte temporal contemplado es de 15 años, tiempo estimado para la ejecución de las edificaciones industriales sobre el suelo proyectado.

Cabe señalar que no se han incluido los costes de mantenimiento de la urbanización a ejecutar y de la zona verde, al considerar éstos despreciables en el

conjunto de la actuación, como tampoco se ha considerado la valoración de las parcelas de equipamiento que quedan a disposición municipal y cuyo valor resultaría notablemente favorable desde el punto de vista de la justificación de la sostenibilidad económica de la actuación. En particular y en lo referente al mantenimiento de la urbanización debe señalarse que recientemente se ha procedido a la sustitución de la red de abastecimiento de agua del polígono que se pretende ampliar, así como una remodelación de accesos y la conexión del saneamiento a la depuradora (EDAR) recientemente ejecutada, así como la remodelación de los cuadros de mando de alumbrado público, de tal modo que se procede a una reducción de tensión en las horas en que el polígono no se encuentra en uso, atenuando enormemente el coste de dicha partida. Así pues todas estas actuaciones ya se han ejecutado con vistas a la ampliación aquí definida, motivo por lo que se puede asegurar que el coste de mantenimiento de la urbanización proyectada no generará un coste al Ayuntamiento significativo.

Con el presente estudio económico el arquitecto redactor del presente documento cree dar cumplida respuesta a la viabilidad del estudio de detalle al considerar la actuación como sostenible en la realidad del entorno urbano.

Sotillo de la Adrada, 8 de Enero de 2018
EL ARQUITECTO



Fdo: Fco Javier Molina López

LA PROPIEDAD
EXCMO: AYUNTAMIENTO DE SOTILLO DE LA ADRADA

Fdo: Juan Pablo Martín Martín
Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Sotillo de la Adrada

2. DOCUMENTOS DE INFORMACION

2.0. PRESENTACION

2.1. MEMORIA DE INFORMACION

2.1.1. SITUACION

2.1.2. TOPOGRAFIA

2.1.3. OTRAS CARACTERÍSTICAS NATURALES: SUELO, HIDROGRAFÍA, VEGETACION Y PAISAJE

2.1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

2.1.5. DOTACIONES URBANISTICAS EXISTENTES

2.1.6. OTROS USOS DE SUELO EXISTENTES

2.1.7. DETERMINACIONES RELEVANTES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO URBANISTICO APLICABLES

2.1.8. REPERCUSIONES DE LA NORMATIVA Y EL PLANEAMIENTO SECTORIALES Y DE LAS ACTUACIONES PARA SU DESARROLLO EJECUTADAS, EN EJECUCION O PROGRAMADAS

2.1.9. GRADO DE DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO ANTERIORMENTE VIGENTES

2.1.10. ELEMENTOS QUE DEBAN CONSERVARSE, PROTEGERSE O RECUPERARSE POR SUS VALORES NATURALES O CULTURALES PRESENTES O PASADOS.

2.1.11. ORDENANZAS DE USO DE SUELO

2.2. PLANOS DE INFORMACION:

I.1. PLANO DE SITUACION

I.2. PLANO DE INFORMACION. NORMATIVA VIGENTE

I.3. PLANO TOPOGRÁFICO

I.4. PLANO CLINOMETRICO

I.5. PLANO D EINFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

I.6. PLANO DE ACCESOS Y SALIDAS DEL SECTOR

I.7. PLANO DEL AMBITO DE ACTUACION Y SUSPENSION DE LICENCIAS

2.3. PLANOS DE ORDENACION:

O.1. PLANO DE USOS Y TIPOLOGIAS

O.2. PARAMETROS URBANISTICOS

O.3. DEFINICION GEOMETRICA

O.4. PERFILES LONGITUDINALES

O.5. PERFILES TRANSVERSALES TIPO

O.6. ALINEACIONES Y APARCAMIENTOS

O.7. SANEAMIENTO

O.8. PLUVIALES

O.9. ABASTECIMIENTO

O.10. ALUMBRADO

O.11. RED ELECTRICA

O.12. TELEFONIA

2.DOCUMENTOS DE INFORMACION

2.0. PRESENTACION

El presente documento contiene la Memoria de Información del Estudio de Detalle que define la ampliación del Polígono Industrial “Las Ventillas” de Sotillo de la Adrada, provincia de Ávila, cuya redacción ha sido promovida por el propio Ayuntamiento, residente en la Plaza de la Concordia nº1, Sotillo de la Adrada, Ávila.

Esta Memoria de Información recoge los contenidos indicados en el artículo 136.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, complementándose con el resto de documentación que integra el Estudio de Detalle y que recoge la totalidad de los contenidos exigibles en virtud de los artículos 131, 135 y 136 del citado reglamento.

El trabajo ha sido realizado por Francisco Javier Molina López, arquitecto colegiado nº 13.646 (C.O.A.M.) y que desempeña la labor de arquitecto municipal en Sotillo de la Adrada.

2.1. MEMORIA DE INFORMACION

2.1.1. SITUACION

La actuación definida en el presente estudio de detalle desarrolla el suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada aprobado en la modificación puntual nº 10 DE LAS NN.SS. AMPLIACIÓN DE POLÍGONO INDUSTRIAL LAS VENTILLAS del municipio abulense de Sotillo de la Adrada. Dicha actuación se genera sobre las parcelas que figuraban como rústicas previamente a dicha modificación puntual:

- i. Polígono 21 Parcela 152 de RC 05240A021001520000ZP de 18.113 m² de superficie según catastro y 17.400 m² según levantamiento topográfico, de titularidad municipal.
- ii. Polígono 21 Parcela 165 de RC 05240A021001650000ZI de 3.461 m² de superficie según catastro y 3.380 m² según levantamiento topográfico, de titularidad privada, necesaria para la continuidad de la actuación.

La modificación puntual nº10, aprobada definitivamente con fecha 31 de julio de 2014, genera un sector de 20.780 m² para la ampliación del polígono industrial y con objeto de aumentar la oferta de suelo industrial en el municipio.

El polígono industrial se encuentra ubicado en la AV-911, carretera que une la AV-915 y la CL-501, con sendas rotondas en dichas conexiones en apenas 2 km de distancia. Las carreteras AV-911 y 915 unen el municipio con las vecinas poblaciones camino de Talavera de la Reina y con las localidades adyacentes de Higuera de las Dueñas y Fresnedilla. Por tanto el polígono industrial se ubica en una zona de conexión fundamental del Valle del Tiétar con la zona de influencia de Talavera de la Reina, de donde deriva buena parte de su importancia estratégica.



IMAGEN 01: SITUACION

2.1.2. TOPOGRAFIA

La topografía de la zona de actuación se resuelve en un plano inclinado con una diferencia de cota de 18 m entre la zona inferior situada en el borde oeste de la actuación y el pico superior situado en la esquina noreste de la actuación. La variación efectiva de cota para conexión de los viales proyectados es de apenas 4 metros, como puede apreciarse en los planos de información que acompañan el presente documento: I.03 PLANO TOPOGRAFICO y I04 PLANO CLINOMETRICO.



IMAGEN 02: DETALLE DEL PLANO I03 PLANO TOPOGRAFICO



IMAGEN 03: DETALLE DEL PLANO I04 PLANO CLINOMETRICO

Dada la topografía dispuesta de modo que genera un plano inclinado con pendiente descendente hacia el este la actuación pretende aprovecharse del relieve existente para generar una conexión entre los dos viales existentes de modo que discurran adaptándose al terreno, sin generar excesivas obras de desmonte y terraplén, lo que permitirá una adaptación más coherente con el entorno natural.

2.1.3. OTRAS CARACTERÍSTICAS NATURALES: SUELO, HIDROGRAFÍA, VEGETACION Y PAISAJE

SUELO:

La actuación se desarrolla sobre suelos que se han formado asociados al tipo de roca sobre el que se asientan y las condiciones ambientales del municipio. Son suelos poco profundos, con escaso contenido en materia orgánica, y según la clasificación de la FAO, del Mapa de Suelos de Castilla y León, se corresponden con cambisoles húmicos en la zona del polígono. Predominan en ellos la fracción arenosa, producto de la meteorización de los granitos que tienen su origen en las rocas graníticas hercínicas tardi-postcinemáticas presentándose en granodioritas-monzogranitos biofíticos y que son el conjunto litológico con mayor representación en el municipio. Los cambisoles son suelos que tienen un horizonte B camábico y ningún otro horizonte de diagnóstico, más que un horizonte A ócrico o úmbrico. Conforme se detalla en el documento ambiental (5.3) son los suelos propios del reborde montañoso, encontrándose en la zona objeto de estudio como dos subunidades diferenciadas:

- Cambisoles húmicos, son tierras no labradas, forestales o cubiertas de pastos, siendo en general ácidos y de débil a regularmente saturados.
- Cambisoles gleicos, los propios al reborde montañoso que se corresponde con suelos de prados que no son Geosoles. Suelos de pastos en penillanuras silíceas, con grado de fertilidad variado.

HIDROGRAFIA:

La zona de actuación pertenece a la cuenca Hidrográfica del Tajo, en concreto a su cabecera, ya que el río nace en el municipio colindante de Santa María del Tiétar. En la zona de estudio no existe ningún sistema acuífero y la propia CHT ha manifestado que consultada la cartografía oficial existente en dicho organismo la actuación se encuentra fuera de la zona de policía de cauces, no requiriendo autorización previa de dicho organismo.

En cuanto a la posibilidad de almacenamiento en los suelos y la calidad de las aguas superficiales se encuentran desarrolladas en el documento ambiental (5.4), no siendo significativos a efectos del desarrollo del presente estudio de detalle.

VEGETACION:

La zona de actuación está situada en el PISO MEDITERRANEO: Serie mesomediterránea luso-extremadurensis silicota *Quercus rotundifolia* o encina (*Pyro bourgaenae-Querceto rotundifolia sigmentun*). Sin embargo el paisaje vegetal que se puede apreciar en la zona de actuación no corresponde apenas con el que podría suponerse debido tanto a fenómenos naturales (avenidas, incendios...) como, sobre todo, a la acción antrópica, de tipo tradicional (obtención de tierras para la agricultura y la ganadería mediante talas y quemas, obtención de madera y leña de montes autóctonos) y por otras influencias de tipo urbano (expansión del asentamiento urbano y su red de infraestructuras y equipamientos, edificación aislada, introducción de especies ornamentales...). En el apartado 5.7 del documento ambiental se detalla la exposición sobre la vegetación concluyéndose que existen tres clases de unidades de vegetación en la zona de actuación: Clase I: Suelo urbanizado; Clase II: Bosque de pinus pinaster, pinus pinea; Clase III: Encinar-bosque quercus ilex; y donde se manifiesta que "no estamos ante una zona de gran fragilidad respecto de la acción de la ampliación del polígono industrial en cuanto al factor de la vegetación".

PAISAJE:

Las propiedades visuales de cada uno de los elementos que caracterizan el paisaje estudiado no son unidades homogéneas, por lo que resulta necesario proceder al establecimiento de unidades paisajísticas básicas o elementales a

juicio del técnico redactor del documento ambiental (5.9):

- Zona arbolada con pino pinaster y pinea
- Zona arbolada con especies ripícolas
- Zona de cultivo
- Zona de núcleo urbano

La calidad del paisaje depende de las unidades paisajísticas consideradas y de valores como la calidad intrínseca del punto (media-baja), la calidad del entorno inmediato (media), la calidad del fondo escénico (media), mientras que la fragilidad del paisaje depende de la fragilidad visual del punto (media-alta) y la fragilidad visual del entorno (media-alta).

La información relativa al paisaje está detallada en el documento ambiental apartado 5.9.

2.1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La actuación se desarrolla sobre una finca de titularidad municipal y una, de menor superficie, de titularidad privada, que decide acogerse al mismo sistema de actuación con el que se procedió a la anterior ampliación del polígono industrial:

- Polígono 21 Parcela 152 de RC 05240A021001520000ZP de 18.113 m² de superficie según catastro (17.997 m² en la certificación), 13.204,00 m² en la nota simple y 17.400 m² según levantamiento topográfico, de titularidad municipal. Así consta en la certificación descriptiva y gráfica y en la nota simple informativa del Registro de la Propiedad (se adjunta como anexo nº2).
- Polígono 21 Parcela 165 de RC 05240A021001650000ZI de 3.461 m² de superficie según catastro (2.467 m² en la certificación) y 3.380 m² según levantamiento topográfico, de titularidad privada, necesaria para la continuidad de la actuación. Consta en la certificación descriptiva y gráfica a nombre de CASTRO MARTIN, ELIAS (HEREDEROS DE) como titular del 100% de la parcela.

El sistema de actuación propuesto será el SISTEMA DE COOPERACION, dado que actuará como urbanizador el Ayuntamiento, mientras que los propietarios de la unidad de actuación cooperan aportando los terrenos y financiando la actuación. En el caso que nos ocupa y de conforme al acuerdo previo suscrito y en los mismos términos que se tramitó la anterior ampliación del polígono industrial el propietario de la parcela privada percibirá un 16% de la superficie origen en parcela independiente ya urbanizada, financiando en terreno la actuación proyectada. Dado que la finca origen tiene una superficie según documentación topográfica de 3.380 m² le correspondería una parcela de 540,80m². A tal fin se destina la parcela denominada I02, situada en la esquina noroeste de la actuación.

2.1.5. DOTACIONES URBANISTICAS EXISTENTES

La actuación pretende desarrollar una ampliación de suelo industrial ampliando el actual polígono industrial de Sotillo de la Adrada. Actualmente en dicho polígono no hay más dotación urbanística que las vías públicas y los servicios urbanos (abastecimiento de agua, abastecimiento de electricidad, telefonía, alcantarillado público, alumbrado público y servicio de recogida de basuras). Una vez ejecutada la actuación proyectada se dará continuidad a los viales existentes de modo que se eliminan los actuales fondos de saco, permitiendo una circulación más coherente y distribuyendo y equiparando el interés de las distintas zonas del polígono industrial, de modo que la zona hasta ahora peor comunicada

gane atractivo y competitividad con el resto. A destacar la zona de espacio libre (V01) de 2.078 m² de superficie, que servirá de nexo de lo urbano con lo rústico, suavizando esa transición hacia lo no edificado. También las dos parcelas de equipamiento que permitirán albergar nuevos usos públicos en el polígono que dinamicen el mismo. así como la parcela denominada R01 de reserva de instalaciones y destinada a albergar una planta de gas para dar servicio al municipio y los municipios vecinos, así como incorporar un nuevo servicio urbano que incremente el atractivo del suelo industrial del municipio.

2.1.6. OTROS USOS DE SUELO EXISTENTES

En la zona de actuación no existen usos de suelo existentes, toda vez que el uso del mismo hasta la actualidad es acorde a su primitiva calificación como suelo rústico. En cuanto al polígono que se pretende ampliar el uso es industrial.

2.1.7. DETERMINACIONES RELEVANTES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLES

No existe constancia de instrumentos de ordenación del territorio por los que pueda verse afectado el desarrollo del Estudio de Detalle sobre el sector.

El artículo 33 de la Ley de urbanismo de Castilla y León, en su punto tercero, indica que los instrumentos de planeamiento de desarrollo tienen como principal objeto la ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos a los que se apliquen Estudios de Detalle (en suelo urbano), Planes Parciales (en suelo urbanizable) y Planes Especiales (en cualquier tipo de suelo).

En el caso que nos ocupa el Estudio de Detalle se plantea como instrumento de planeamiento de desarrollo de un sector de suelo urbano no consolidado para establecer la ordenación detallada (art. 45.b de la Ley de urbanismo de Castilla y León). El presente Estudio de Detalle no modifica la ordenación general y podrá aprobarse ya que existe y es vigente el planeamiento general (art. 45, punto 3, de la Ley de Urbanismo de Castilla y León).

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, desarrolla la Ley 5/99, estableciendo las determinaciones y la documentación que ha de incluirse en los Estudios de Detalle para los casos en que se establezca la ordenación detallada en sectores de suelo urbano no consolidado. El capítulo IV Planeamiento de desarrollo establece en su sección 1ª lo dispuesto para Estudios de Detalle, particularizando para nuestra actuación:

- Art. 131. Objeto: Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano y pueden tener por objeto:
 - c) en los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.
Se trata de un suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada siendo por tanto el instrumento de desarrollo adecuado el Estudio de Detalle.
- Art. 132. Coherencia con el planeamiento general.
 - 1. El Estudio de Detalle puede aprobarse porque dispone de planeamiento general en vigor en el ámbito de la actuación.
El Estudio de Detalle presentado se desarrolla sobre un ámbito que dispone de planeamiento en vigor.

2. El Estudio de Detalle no suprime ni modifica ni altera de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigente. Respeto los objetivos, criterios y demás condiciones establecidas en la modificación puntual nº 10 de ampliación del polígono industrial. *El Estudio de Detalle presentado no suprime, ni altera la ordenación general vigente.*
 3. El Estudio de Detalle es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y es compatible con el planeamiento sectorial que afecta al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de coordinación que establecen los instrumentos de ordenación del territorio. *El Estudio de Detalle presentado es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y compatible con el planeamiento sectorial.*
- Art. 135. Determinaciones en suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada. En los sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada, los Estudios de Detalle deben establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en el artículo 128 para los municipios con NN.UU. Municipales.
 - Art. 128. Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado. La ordenación detallada en suelo urbano no consolidado comprende:
 - a) Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103, 106 bis y 127. *El Estudio de Detalle presentado expresa la edificabilidad en m² edificables, con independencia del uso previsto:*
Particularizado por parcela:
 - 101; superficie edificable: 5.664,00 m² (al 1,0 m²/m² según ordenanza "Industrial")
 - 102; superficie edificable: 540,80 m² (al 1,0 m²/m² según ordenanza "Industrial")
 - 103; superficie edificable: 1.467,00 m² (al 1,0 m²/m² según ordenanza "Industrial")
 - 104; superficie edificable: 2.127,20 m² (al 1,0 m²/m² según ordenanza "Industrial")
 - V01; superficie edificable: 1.036,00 m² (al 0,5m²/m² según ordenanza "Espacios libres y zonas verdes")
 - E01; superficie edificable: 1.012,00 m² (al 1,0 m²/m² según ordenanza "Equipamiento", que deriva a la aplicable según la zona en que esté enclavada)
 - E02; superficie edificable: 1.066,00 m² (al 1,0 m²/m² según ordenanza "Equipamiento", que deriva a la aplicable según la zona en que esté enclavada)
 - RI; superficie edificable: No se fija, se permitirá exclusivamente el mínimo preciso para el correcto funcionamiento del servicio de gas al que se asocia dicha reserva de suelo.*El aprovechamiento del subsuelo no podrá exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para el uso de aparcamientos e instalaciones.*
- La ocupación del terreno por las construcciones asciende a 12.913 m² (excluidos los terrenos reservados para sistemas generales) es*

inferior a los 2/3 de la superficie del sector (20.780 m² *2/3 = 13.853,33 m²), máximo estipulado en el art. 103.b.2 para sectores con uso predominantemente no residencial.

Los terrenos mantendrán los estándares dotacionales de conformidad con el art. 106 bis. Transcurridos 8 años desde la recepción de la urbanización, el Ayuntamiento podrá destinar a equipamiento privado los terrenos clasificados como equipamiento público que aún estuvieran sin uso, hasta un máximo del 50% de la reserva original si se cumplen las dos condiciones establecidas en el art. 106 bis del RUCyL (previa oferta del terreno a la Junta de Castilla y León y el uso de equipamiento privado sobre parcelas reservadas a equipamiento público que deberá materializarse mediante procedimientos que aseguren el mantenimiento de la titularidad pública de los terrenos.

De conformidad con el art. 127 del RUCyL la calificación urbanística comprende:

- a) Asignación de uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el art. 122.a, o bien indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás. Además deben respetarse las condiciones establecidas en el apartado 1.a) del artículo 94.
- b) Asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que se expresa de forma numérica, en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos.
- c) Asignación de la tipología edificatoria.
- d) Regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se prevean, en caso necesario mediante ordenanzas específicas.

Se señalarán los plazos para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, conforme a las reglas establecidas en el art. 49 (máximo de diez años, y en defecto de indicación expresa se entiende el plazo como de ocho años).

Dicha información se dispone en el plano O.2. Se reproduce:

PARCELA I01 INDUSTRIAL

Superficie:	5.664,00 m ²
Edificabilidad:	1,00 m ² /m ²
Superficie edificable:	5.664,00 m ²
Tipología edificatoria:	Naves; Oficinas
Uso Principal:	4: USO INDUSTRIAL
Usos Compatibles:	según ordenanza
Ordenanza:	INDUSTRIAL

PARCELA I02 INDUSTRIAL

Superficie:	540,80 m ²
Edificabilidad:	1,00 m ² /m ²
Superficie edificable:	540,80 m ²
Tipología edificatoria:	Naves; Oficinas

Uso Principal:	4: USO INDUSTRIAL
Usos Compatibles:	según ordenanza
Ordenanza:	INDUSTRIAL

PARCELA I03_INDUSTRIAL

Superficie:	1.467,00 m ²
Edificabilidad:	1,00 m ² /m ²
Superficie edificable:	1.467,00 m ²
Tipología edificatoria:	Naves; Oficinas
Uso Principal:	4: USO INDUSTRIAL
Usos Compatibles:	según ordenanza
Ordenanza:	INDUSTRIAL

PARCELA I04_INDUSTRIAL

Superficie:	2.127,20 m ²
Edificabilidad:	1,00 m ² /m ²
Superficie edificable:	2.127,20 m ²
Tipología edificatoria:	Naves; Oficinas
Uso Principal:	4: USO INDUSTRIAL
Usos Compatibles:	según ordenanza
Ordenanza:	INDUSTRIAL

PARCELA E01_EQUIPAMIENTO

Superficie:	1.012,00 m ²
Edificabilidad:	1,00 m ² /m ²
Superficie edificable:	1.012,00 m ²
Tipología edificatoria:	Edificación Singular
Uso Principal:	8: OFICINA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA 11: SOCIAL-SANITARIO 13: SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS
Usos Compatibles:	según ordenanza (7: APARCAMIENTO)
Ordenanza:	EQUIPAMIENTO

PARCELA E02_EQUIPAMIENTO

Superficie:	1.066,00 m ²
Edificabilidad:	1,00 m ² /m ²
Superficie edificable:	1.066,00 m ²
Tipología edificatoria:	Edificación Singular
Uso Principal:	8: OFICINA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA 11: SOCIAL-SANITARIO 13: SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS
Usos Compatibles:	según ordenanza (7: APARCAMIENTO)
Ordenanza:	EQUIPAMIENTO

PARCELA V01_ZONA VERDE

Superficie:	2.078,00 m ²
Edificabilidad:	0,50 m ² /m ²

Superficie edificable:	1.039,00 m ²
Tipología edificatoria:	Pequeñas construcciones aisladas
Uso Principal:	16: ESPACIOS VERDES Y ZONAS VERDES
Usos Compatibles:	según ordenanza
Ordenanza:	ESPACIOS VERDES Y ZONAS VERDES

PARCELA R01_RESERVA

Superficie:	1.804,00 m ²
Uso:	Parcela destinada a servicios generales del municipio (gas)

- b) Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector, en las condiciones señaladas en el apartado 5 del artículo 104.
Se han diseñado las reservas de suelo necesarias para los servicios urbanos del sector en la definición de viales, resolviendo el ciclo del agua y el suministro de energía eléctrica y servicios de telecomunicaciones, y en el caso que nos ocupa el de gas, disponiendo de una parcela de reserva destinada a la planta de transformación que en el futuro suministrará dicho servicio al municipio de acuerdo a lo estipulado en el artículo 104.5 del RUCyL.
- c) Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² edificables, con las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 104.
Se han proyectado 104 plazas de aparcamiento en viales de titularidad pública lo que supone un ratio superior a una plaza por cada 100 m² construibles. Las edificaciones a autorizar en la zona de actuación deberán garantizar una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construibles en terrenos de titularidad privada asociados a dicha construcción.
- d) Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, con las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105 y previendo al menos 10 m² por cada 100 m² edificables.
Se ha previsto reserva de suelo para espacios libres públicos en la parcela V-01 de superficie 2.078 m², superior a los 10 m² por cada 100 m² edificables. Se prevé dicha zona con adecuado soleamiento, como transición hacia el suelo rústico y con una plantación de especies vegetales superior al 50% que se dispondrán en bandas lineales de 5 m de ancho.
- e) Reservas de suelo para los equipamientos del sector, con las reglas del apartado 3 del artículo 106 y previendo al menos 10 m² por cada 100 m² edificables.
Se ha previsto reserva de suelo para equipamientos en las parcelas E_01 y E_02 de superficie total (ambas parcelas) 2.078 m², superior a los 10 m² por cada 100 m² edificables.

- f) Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el art. 107.

Tal y como señala el Art. 107 1c del Reglamento de Urbanismo, los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante cuyo coeficiente es la unidad, en este caso el industrial. El coeficiente será de la unidad para dicho uso. No existen otros usos en el sector destinados a aprovechamientos privados.

Cálculo del aprovechamiento medio:

	Sup m ²	Edificab. m ² /m ²	Superficie Edificable m ²	Coefficiente Ponderación	Edificabilidad Ponderada m ²
<i>Industrial</i>	<i>9.799,00</i>	<i>1,00</i>	<i>9.799,00</i>	<i>1,00</i>	<i>9.799,00</i>
TOTAL	9.799,00		9.799,00		9.799,00

$$\text{Aprovechamiento Medio} = \frac{9.799,00}{9.799,00} = 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

9.799,00 m²: terrenos destinados a futuros propietarios privados con derecho a aprovechamiento.

- g) División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad.

Se constituye una única unidad de ejecución coincidente con la totalidad del ámbito.

- Art. 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 (*documento independiente y anexo al presente*) donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un "resumen ejecutivo" (*puntos 1.5 y 1.6 de la memoria vinculante*) 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 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.

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 (*presente documento*), anexos sin carácter normativo escritos y gráficos 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 los siguientes:
 1. Situación (*plano I01*)
 2. Topografía (*plano I03 y I04*)
 3. Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje (*apartado 2.1.3 del presente documento*)
 - 4.
 5. Estructura de la propiedad (*apartado 2.1.4 del presente documento*)
 6. Dotaciones urbanísticas existentes (*apartado 2.1.5 del presente documento*)
 7. Otros usos de suelo existentes (*apartado 2.1.6 del presente documento*)
 8. Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables (*apartado 2.1.7 del presente documento*)
 9. Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas (*apartado 2.1.8 del presente documento*)
 10. El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes (*apartado 2.1.9 del presente documento*)
 11. Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados (*apartado 2.1.4 del presente documento*)
 - b) La normativa, que debe recoger las determinaciones escritas del Estudio de Detalle a la 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.
El Estudio de Detalle asigna en su plano O-02 PARÁMETROS URBANÍSTICOS la ordenanza de aplicación de cada parcela, asignando las parcelas a ordenanzas existentes en las NN.SS. del municipio. Se adjuntan dichas ordenanzas en el punto 2.1.11 del presente documento)
 - c) Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas del Estudio de Detalle con claridad suficiente para su correcta interpretación, y al

menos las siguientes:

1. Calificación urbanística (*Plano O_02*)
2. Reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos (*Plano O_01*)
3. Red de vías públicas, definidas por sus alineaciones y rasantes (*Planos O_03, O_04, O_05 y O_06*)
4. Servicios Urbanos (*Planos O_07, O_08, O_09, O_10, O_11 y O_12*)
5. Delimitación de las unidades de actuación.
No hay delimitación de unidades de actuación al tratarse de una actuación completa donde la única unidad de actuación contempla la totalidad de la 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 presentación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Descrito en el punto 1.7 de la Memoria Vinculante.

2.1.8. REPERCUSIONES DE LA NORMATIVA Y EL PLANEAMIENTO SECTORIALES Y DE LAS ACTUACIONES PARA SU DESARROLLO EJECUTADAS, EN EJECUCION O PROGRAMADAS

El sector no se encuentra afectado por normativa sectorial al no afectar a carreteras, cauces ni infraestructura energética básica estatal (existente o planificada).

2.1.9. GRADO DE DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO ANTERIORMENTE VIGENTES

Se trata de un ámbito sobre el que no ha sido aprobado con anterioridad un instrumento de desarrollo. Previo a la modificación puntual nº10 de ampliación del polígono industrial aprobada los terrenos figuraban como rústicos.

2.1.10. ELEMENTOS QUE DEBAN CONSERVARSE, PROTEGERSE O RECUPERARSE POR SUS VALORES NATURALES O CULTURALES PRESENTES O PASADOS.

La actuación se desarrolla sobre un ámbito donde no existe ninguna edificación previa ni ningún uso a mantener, así como no existe tampoco ningún elemento a proteger u recuperar por su valor natural o cultural.

2.1.11. ORDENANZAS DE USO DE SUELO

La actuación dispone de tres ordenanzas de suelo conforme se estipula en el plano O_02. Dichas ordenanzas son las existentes en las NN.SS. municipales de 1996 y que se reproducen como anexo nº3.

Sotillo de la Adrada, 28 de Marzo de 2017
EL ARQUITECTO



Fdo: Fco Javier Molina López

LA PROPIEDAD
EXCMO: AYUNTAMIENTO DE SOTILLO DE LA ADRADA

Fdo: Juan Pablo Martín Martín
Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Sotillo de la Adrada