

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE SAN PEDRO DEL ARROYO (ÁVILA)

PROMOTOR: AURELIO RUA ESCOBAR

MEMORIA

1.- Objeto.

El objeto del presente proyecto es el de definir todos los elementos necesarios para la Modificación Puntual de las normas urbanísticas municipales de SAN PEDRO DEL ARROYO (Ávila), en la zona norte del mismo, en concreto la vereda de retamar, vial de conexión entre el casco urbano y el polígono industrial.

SAN PEDRO DEL ARROYO es un municipio que cuenta con Normas Urbanísticas Municipales con fecha de aprobación el 16 de Septiembre de 2002. Hasta la fecha han transcurrido diez años, en los que se han realizado cinco modificaciones puntuales y esta sería la sexta.

2.- Arquitecto.

El arquitecto firmante del presente proyecto de Modificación Puntual de las normas urbanísticas municipales de SAN PEDRO DEL ARROYO es D. José Gabriel Rodríguez González, domiciliado en Plaza de San Nicolas, nº 13– 1º iz, -05001- de Ávila, colegiado nº 2658 y con N.I.F. 6.572.031-B.

3.- Autor del encargo.

El autor del encargo del presente proyecto de Modificación Puntual de las normas urbanísticas municipales de SAN PEDRO DEL ARROYO es D. Aurelio RUA ESCOBAR, con N.I.F. 50.721.790-M y con sede en Calle Alfareros, nº 12, SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS de MADRID-28.680-, para posibilitar el desarrollo urbanístico, proponiendo una actuación dentro de los límites establecidos por la legislación vigente y en especial por la ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León que dice textualmente:

“Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad, entendidas como las relativas al uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes y en el planeamiento urbanístico”

4.- Legislación.

Según la Ley 5/1999 de 8 de abril, de urbanismo de Castilla y León, así como la Ley 10/2002 de 10 de Julio, como modificación de la anterior, es posible introducir modificaciones en las Normas Urbanísticas.

Es por lo tanto posible la modificación puntual propuesta, la cual se habrá de ajustar a lo determinado por el Capítulo V. Elaboración y Aprobación del Planeamiento Urbanístico. Artículo 58: Modificaciones

58.2. “Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesaria para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y análisis de su influencia sobre la ordenación general del municipio.”

La aprobación de la presente modificación puntual es competencia del Ayuntamiento de SAN PEDRO DEL ARROYO, según el artículo 58, conforme al procedimiento establecido en el Capítulo V de la L.U.C y L.

5.- Emplazamiento.

El presente proyecto de Modificación Puntual de las normas urbanísticas municipales se sitúa en la zona norte del mismo, en concreto la vereda de Retamar, vial que comunica la zona de casco urbano del municipio con el polígono industrial.

Dicho vial tiene tres clasificaciones distintas, a saber:

- La parte que discurre paralela al casco urbano consolidado tiene esta clasificación
- La parte que discurre paralela al sector SUNC-4, tiene clasificación de SREU (suelo rustico de entorno urbano)
- La parte que discurre paralela al sector SUNC-5, tiene clasificación de suelo urbano no consolidado.

6.- Situación Urbanística.

Las Normas Urbanísticas Municipales de SAN PEDRO DEL ARROYO se encuentran aprobadas definitivamente y en vigor desde 2002. En ella el terreno afectado por la modificación puntual del presente proyecto estaba clasificado como suelo rustico de entorno urbano. En concreto es la parte del vial antes mencionado (travesía de retamar) que discurre paralelo al SSUNC-4, dicho tramos quedo, por error, sin incorporar al sector antes indicado, generándose una incongruencia y es que un sector con posibilidad de desarrollar, acomete a un vial rustico.

Con la calificación antes citada se le aplica la ordenanza de suelo rustico de entorno urbano. La principal condición que plante esta ordenanza es, literalmente:”la protección se determina en razón de que se considera que los terrenos tienen indudables posibilidades de convertirse en suelo urbano , por lo que se plantea que no se realice ningún tipo de intervención urbanística, en tanto no se produzca la modificación puntual de las presentes Normas que clasifiquen convenientemente el terreno.”

Asi pues, se trata de incorporará el tramo correspondiente a la Vereda de Retamar que linda con el limite sur del SSUNC-4, para dar coherencia y continuidad a dicho sector así como igualar sus condiciones con el aprobado posteriormente (SSUNC/5) que si incorpora su parte de vial.

7.- Descripción y justificación de la solución adoptada.

Se pretende realizar una pequeña Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de SAN PEDRO DEL ARROYO que consiste en clasificar el terreno objeto de dicha modificación y antes descrito, tal y como establece la ordenanza a la que está sujeto el terreno.

En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 169 del RUCYL, la presente Modificación Puntual será objeto de una memoria vinculante al final de este documento y que tratará los puntos requeridos de: 1.- Justificación de la conveniencia de la modificación requerida, acreditando su interés público, 2.- Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se altera, reflejando el estado actual y el propuesto y 3.- Análisis de la influencia sobre el modelo territorial definido.

En concreto la modificación que se pretende tramitar es la de calificación del suelo, de manera que pase de “**Suelo rustico de entorno urbano**” a “**Sector de Suelo urbano no consolidado**”. Incorporando en el sector **S/SUNC/4**. Como sistema general.

La ficha urbanística que resultaría de esta modificación es la siguiente:

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

S/SUNC-4

DENOMINACION:

S/SUNC-4

AMBITO

Terrenos colindante con el casco urbano, la nacional 501 y la vereda Retamar, que se reflejan en el plano.

CONCIDIONES GENERALES

S/SUNC-4

SUPERFICIE: 56.439,56 m² (54.505,02 m²+1934.94 m²)

PARCELAS: 4(471, 472 , 473 y vial)

EDIFICABILIDAD 0,50 m²/m²

INDICE DE INTEGRACION SOCIAL: 30 % sobre la edificabilidad residencial resultante del sector.

DENSIDAD MINIMA/MAXIMA: 10/30 Viv/Ha

USO PREDOMINANTE

VIVIENDA

USO COMPATIBLE

EL RESTO PARA S.U.

PREVISION DE DOTACIONES

S/SUNC-4

ESPACIOS LIBRES: 1.322 M²

EQUIPAMIENTOS: Según Ley 5/99 (Art. 44.3 a)

APARCAMIENTOS: Según Ley 5/99 (Art. 44.3 b)

SISTEMA GENERAL 1934,94 m², pertenecientes al vial Travesía de retamar.

INSTRUMENTOS DE ORDENACION

S/SUNC-4

Se redactará estudio de detalle.

Se redactará proyecto de actuación y proyecto de urbanización.

Plazo: 8 años máximo para establecer la ordenación detallada

Con todos estos condicionantes se ha estudiado las posibles influencias de esta modificación sobre el modelo territorial y la ordenación general vigente, no apreciándose ningún elemento negativo que se pueda reseñar. Por otra parte, es de destacar la “*utilidad pública*” de esta modificación ya que, al incorporarse esta superficie al SSUNC74, no aumenta el aprovechamiento del sector pero mejora enormemente la continuidad de la trama urbana del municipio.

En cumplimiento del artículo 169 apartado B, del decreto 22/2004 de 29 de Enero (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León), se adjunta anexo como documento independiente denominado “Memoria Vinculante”.

8.- Informe de sostenibilidad conforme al artículo 15.4 de la Ley del Suelo.

De la modificación puntual resultará una superficie de 1.934.94 m² que se destinará a viales y que serán devueltos al municipio, ya pavimentado y con todos los servicios urbanísticos. De este modo el Ayuntamiento recupera un vial pero con una gran mejora en cuanto a infraestructura, además de facilitar y mejorar el acceso al polígono industrial por la zona urbana. Por todo lo anterior considero suficientemente justificada la sostenibilidad económica de la intervención.

En Ávila, a 21 de Febrero de 2012

El Arquitecto.

Fdo.: José Gabriel RODRIGUEZ GONZALEZ.
Colegiado nº 2658

MEMORIA VINCULANTE

En cumplimiento del artículo 169 apartado B, del decreto 22/2004 de 29 de Enero (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León), se justifica la presente modificación de las Normas Subsidiarias de SAN PEDRO DEL ARROYO en los siguientes aspectos:

1. Justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público:
Tal cual se describe en los apartados 1 y 7 de esta memoria, queda plenamente justificada la modificación de las Normas Subsidiarias de la localidad de SAN PEDRO DEL ARROYO, puesto que el vial debía haber estado incluida en este sector como lo está en el colindante.
2. Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto:
Queda perfectamente identificado y justificado en el plano que se adjunta a la presente memoria, siendo los números resultantes los siguientes: Superficie Urbana actual: 295.478 m², Superficie Urbana ampliada: 1.934,94 m² (0.006 % del suelo urbano existente), Superficie urbana definitiva: 295.480 m². Además, la parcela queda perfectamente integrada en la mallla urbana, como se ve en el plano nº 1, y cuenta con los servicios urbanos de saneamiento y agua potable, así como de electricidad, tal y como lo demuestra el plano nº 2
3. Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación del territorio vigente y sobre la ordenación general vigente: No se aprecia ningún elemento negativo que se pueda reseñar dado que la incorporación de una parcela a la trama urbana delimitada solo aporta elementos positivos, como puede ser la dinamización de la vida local a causa de la creación de nuevas viviendas que fijen la población joven en la localidad y que resuelvan la deficiencia de vivienda en otros sectores locales.
4. Resumen Ejecutivo: La superficie afectada es de 1.934,94 m² según plano 1/3 de la documentación gráfica. Dicha alteración modifica únicamente la clasificación del suelo de SREU (Suelo Rustico de Entorno Urbano) a SUNC (Suelo Urbano No Consolidado)

En Ávila, a 21 de Febrero de 2012

El Arquitecto.

Fdo.: José Gabriel RODRIGUEZ GONZALEZ.
Colegiado nº 2658

ANEXO DE IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

PLANOS