



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE SOTALBO, ÁVILA.

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SOTALBO
ARQUITECTO: ANTONIO ALBA BENITO

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL- DICIEMBRE DE 2010

INDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
 - 1.1 ANTECEDENTES.
 - 1.2 MARCO LEGAL Y NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE.
 - 1.3 OBJETO DE LA MODIFICACION.
2. MEMORIA VINCULANTE
 - 2.1 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION.
 - 2.2 IDENTIFICACION Y JUSTIFICACION PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO.
 - 2.3 ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACION DEL TERRITORIO VIGENTE Y SOBRE LA ORDENACION GENERAL VIGENTE.
 - 2.4 RESUMEN EJECUTIVO.
3. JUSTIFICACION DE LA LEY 7/1985 de 2 de ABRIL LrBRL art.70
4. PLANOS
 - 4.1 DELIMITACION HOJA 2- SOTALBO. PALACIO ESTADO ACTUAL.
 - 4.1 DELIMITACION HOJA 2- SOTALBO. PALACIO ESTADO MODIFICADO.
 - 4.2 ORDENACION HOJA 2- SOTALBO. PALACIO ESTADO ACTUAL.
 - 4.2 ORDENACION HOJA 2- SOTALBO. PALACIO ESTADO MODIFICADO.
 - 3.2 INFRAESTRUCTURAS HOJA 2- SOTALBO. PALACIO ESTADO ACTUAL.
 - 3.2 INFRAESTRUCTURAS HOJA 2- SOTALBO. PALACIO ESTADO MODIFICADO.
 - 3.3 INFRAESTRUCTURAS HOJA 2- SOTALBO. PALACIO ESTADO ACTUAL.
Y EQUIPAMIENTO
 - 3.3 INFRAESTRUCTURAS HOJA 2- SOTALBO. PALACIO ESTADO MODIFICADO.
Y EQUIPAMIENTO
- M-01 DETALLE DELIMITACION SOTALBO
- M-02 DETALLE ORDENACION SOTALBO
- M-03 DETALLE ALUMBRADO Y PAVIMENTACION SOTALBO
- M-04 DETALLE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO SOTALBO
- M-05 DETALLE DELIMITACION PALACIO
- M-06 DETALLE ORDENACION PALACIO
- M-07 DETALLE INFRAESTRUCTURAS PALACIO

1- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1- ANTECEDENTES

Se redacta la presente Modificación Puntual de la Delimitación del suelo urbano de Sotalbo (Ávila) por iniciativa del Exmo. Ayuntamiento de Sotalbo, con C.I.F P-0523900-I. y domicilio en la Calle Puente Nueva n ° 1 como competente para su aprobación inicial y responsable del control de la actividad urbanística del Municipio, por entender que puede mejorar el desarrollo económico y el bienestar de la población.

El técnico redactor del presente documento es Antonio Alba Benito, arquitecto colegiado numero 2494 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este y domicilio profesional en el Paseo de San Roque n ° 27, 1 ° A, 05003 Ávila.

1.2- MARCO LEGAL Y NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

Legislación Estatal:

. Ley 2/ 2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Legislación Autonómica:

. Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 10/2002, de 10 de julio, por la Ley 13/2005, de 27 de diciembre y por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas de suelo y urbanismo.

. Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el Decreto 6/2008, de 24 de enero, por la Orden FOM 1602/2008 y por el Decreto 45/2009, de 9 de julio de 2009.

. Ley 4/2008, de 15 de septiembre de Medidas de Urbanismo y Suelo de CyL.

. Orden FOM 1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

. Orden FOM 1602/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, tras la entrada en vigor de la de la Ley 4/2008, de medidas sobre Urbanismo y suelo de CyL.

. Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León, modificada por la Ley 13/2005, de 27 de diciembre.

. Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

. Decreto 217/2001, de 30 agosto por el que se aprueba el Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras.

Normativa urbanística Vigente:

La Delimitación de Suelo Urbano de Sotalbo, actualmente en vigor, fue aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ávila el día 6 de Julio de 1998, y cuenta con Ordenanzas para el suelo urbano.

Las Normas Subsidiarias de planeamiento Municipal de la Provincia de Ávila, establecen en su apartado 1.2-c) Municipios con P.D.S.U., con Ordenanzas: En los municipios de la provincia de Ávila que cuenten con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas, se aplicarán las Normas de Suelo No Urbanizable, contenidas en el Capítulo 3; el resto del documento se aplicará de forma complementaria, para todas aquellas cuestiones que no estén reguladas, o bien lo estén en forma ambigua o incompleta, en el P.D.S.U. municipal vigente.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en la Disposición Transitoria Quinta (Decreto 45/2009), recoge el régimen urbanístico aplicable a los municipios con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, y en su apartado c) se establece el procedimiento previsto para modificar las Normas Urbanísticas Municipales, respetando lo dispuesto en la Ley 5/99 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En concreto, la presente Modificación se ajusta a lo dispuesto en los artículos 172 y 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.3- OBJETO DE LA MODIFICACION.

La presente modificación puntual tiene tres objetivos:

- 1.- Modificar el trazado del viario y parcelario propuesto en los Planos de Ordenación y Delimitación en dos zonas de los núcleos de Sotalbo y Palacios tal como aparecen en la Delimitación de Suelo de Sotalbo con aprobación definitiva 6 de Julio de 1998 para adaptarlos a lo realmente existente.
- 2.- Cambiar la ubicación de tres parcelas municipales con ordenanza 3- Vivienda Aislada en el núcleo de Palacios para agruparlas a otras ya existentes en el núcleo de Sotalbo a la vez que se crean cuatro parcelas con ordenanza 3- Vivienda Aislada unidas a las anteriores para completar el viario que se propone. La superficie ocupada por esta modificación se ubica sobre terrenos calificados en la Delimitación de Suelo vigente como Espacio Libre Público.
- 3.- Ampliar la superficie de suelo calificada como suelo urbano por la DSU con el objeto de compensar la superficie de Espacio Libre Público que cambia de calificación y aumentar las reservas de suelo para espacios libres públicos, según dispone el RUCyL.

Los terrenos objeto de la presente modificación, están situados al suroeste del núcleo de Sotalbo y del barrio de Palacio.

Las parcelas catastrales que tienen algún cambio de calificación son:

05239B008005510000MR (Polígono 8. Parcela 551. SOTALBO)

2692901UK4829S0001RU

3394302UK4829S0001DA

La superficie de dichas parcelas es la siguiente:

	SUP. CATASTRAL	SUP. URB. AMPLIADA / MODIFICADA
05239B008005510000MR	42.560,00 m ²	4.013,80 m ²
2692901UK4829S0001RU	1.578,00 m ²	1.578,00 m ²
3394302UK4829S0001DA	12.087,00 m ²	5.339,70 m ²

Los objetivos de esta Modificación Puntual implican la incorporación al perímetro urbano de 4.013,80 m² de la parcela 05239B008005510000MR, cambiando su clasificación de Suelo No Urbanizable (Zona de Regulación Básica, según Normas Subsidiarias de planeamiento Municipal de la Provincia de Ávila) a Suelo Urbano con calificación de Espacio Libre Público con Ordenanza 5 de la Delimitación de Suelo de Sotalbo para cumplir con lo estipulado en los artículos 172 a) y 173 b) del RUCyL y así compensar los 3.761,70 m² con ordenanza 5 Espacios Libres Públicos que pasan a tener ordenanza 3 Viv. Aislada y los 252,10 m² de incremento de reservas de suelo para espacios libres públicos, según dispone el Art. 173 de RUCyL.

Los 1.578,00 m² de la parcela 2692901UK4829S0001RU calificados con ordenanza 3 Viv. Aislada, pasan a tener la calificación de la ordenanza 5 Espacios Libres Públicos, para compensar la misma superficie con esta ordenanza que pasa a tener ordenanza 3 Viv. Aislada.

Los 5.339,70 m² de la parcela 3394302UK4829S0001DA con ordenanza 5 Espacios Libres Públicos pasan a tener ordenanza 3 Viv. Aislada, siendo esta cantidad el resultado de la suma de los 1.578,00 m² de las parcelas con ordenanza 3 Viv. Aislada que cambian de ubicación más los 1.575,61 m² de las parcelas que se crean y que aumentan la superficie calificada como ordenanza 3 Viv. Aislada y los 2.186,09 m² de los viales que se crean. Aunque estos últimos mantienen su cualidad de espacio libre público con el criterio de clasificación que establece la DSU de Sotalbo, tal como se detalla en el plano de Delimitación.

2- MEMORIA VINCULANTE.

2.1- JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION.

Es voluntad de la corporación municipal modificar la distribución y uso de parte del patrimonio municipal de suelo con el objetivo de establecer a través del planeamiento unas condiciones para un desarrollo urbano más sostenible y sensible con los valores medio ambientales acorde con los principios de la legislación estatal de suelo.

Para ello se plantea agrupar de un modo más compacto y en unos terrenos más idóneos el desarrollo urbano a la vez que se preserva el valor natural de otros y se concentra en una única parcela parte de los Equipamientos Municipales y del Espacio Libre Público como lugar de esparcimiento de la población.

Para ello es necesario modificar la calificación de unos terrenos y ampliar el perímetro de la delimitación de modo que aumente el valor del patrimonio municipal de suelo con vistas a obtener una mejora en las condiciones económicas del Ayuntamiento dentro de la coyuntura económica actual y a la vez realizar un desarrollo urbano más compacto de modo que se optimice el uso de las infraestructuras existentes, teniendo todo ello como fin el bien común.

Justificación Técnica de la Modificación:

Técnicamente esta modificación se considera adecuada en sus tres objetivos por tratarse en el caso del Objetivo 1 de una corrección de la documentación gráfica vigente para adaptarla a la realidad existente.

En el caso del Objetivo 2 se cambia la ordenanza de aplicación sobre un suelo que es urbano consolidado y en el caso del Objetivo 3 que es consecuencia del objetivo 2, se incorpora un suelo rústico al suelo urbano consolidado con la calificación Espacio Libre Público por cumplir las condiciones de suelo urbano establecidas en el artículo 11 de la Ley del Suelo y artículo 67 del Reglamento de Urbanismo de Castilla, dado que dichos terrenos son aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, o poder alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas, no teniendo dicho terreno ninguna característica especial que requiera su protección. Se han considerado las características de hecho y las aptitudes potenciales del terreno, tanto en sí mismas como en relación a su entorno y al conjunto del término municipal.

Como sistema de selección de los terrenos según especifica el artículo 23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se ha utilizado el de dotación de servicios, por contar el terreno con acceso integrado en la malla urbana y con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en sus proximidades.

Tanto el acceso como los otros servicios cumplen los siguientes requisitos:

- Cuentan con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que se prevén.

- El suministro eléctrico así como el alumbrado público están en la fachada de las parcelas anteriores a estas.

- La Superficie ampliada es de 0,4013 Ha.

Dicha ampliación tendría como Normas de edificación las correspondientes a la Delimitación de Suelo Urbano de Sotalbo, Ordenanza-5 – Espacios Libres Públicos (Art. 6.6).

2.2- IDENTIFICACION Y JUSTIFICACION PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO.

Como ya se ha citado se pretende conseguir tres objetivos mediante el presente documento:

- 1.- Modificar el viario y parcelario planteado en los Planos de Ordenación y Delimitación en las zonas de expansión que recogía la Delimitación de Suelo con aprobación definitiva 6 de Julio de 1998 para adaptarlo a lo realmente existente.

La materialización de esta modificación se concreta en el cambio del los planos de Ordenación y Delimitación de modo que el parcelario y el viario existente en las zonas de ordenanza 3 situadas al suroeste de los núcleos de Sotalbo y Palacio coincidan con el realmente realizado y con la cartografía catastral.

PLANO 4.1	DELIMITACION	HOJA 2- SOTALBO. PALACIO	ESTADO ACTUAL.
-----------	--------------	--------------------------	----------------

PLANO 4.1	DELIMITACION	HOJA 2- SOTALBO. PALACIO	ESTADO MODIFICADO.
-----------	--------------	--------------------------	--------------------

PLANO 4.2	ORDENACION	HOJA 2- SOTALBO. PALACIO	ESTADO ACTUAL.
-----------	------------	--------------------------	----------------

PLANO 4.2	ORDENACION	HOJA 2- SOTALBO. PALACIO	ESTADO MODIFICADO.
-----------	------------	--------------------------	--------------------

No se altera ninguna otra determinación con esta modificación que se justifica por la necesidad de la corrección formal de la documentación grafica de la DSU de Sotalbo.

2.- Cambiar la ubicación de tres parcelas municipales con Ordenanza 3- Vivienda Aislada en el núcleo de Palacios para agruparlas a otras ya existentes en el núcleo de Sotalbo a la vez que se crean cuatro parcelas con Ordenanza 3- Vivienda Aislada unidas a las anteriores para completar el viario que se propone. La superficie ocupada por esta modificación se ubica sobre terrenos calificados en la Delimitación de Suelo vigente como Espacio Libre Público.

La materialización de esta modificación se concreta en el cambio del los planos de Ordenación y Delimitación

4.1 DELIMITACION	HOJA 2- SOTALBO. PALACIO	ESTADO ACTUAL.
4.1 DELIMITACION	HOJA 2- SOTALBO. PALACIO	ESTADO MODIFICADO.
4.2 ORDENACION	HOJA 2- SOTALBO. PALACIO	ESTADO ACTUAL.
4.2 ORDENACION	HOJA 2- SOTALBO. PALACIO	ESTADO MODIFICADO.
3.2 INFRAESTRUCTURAS	HOJA 2- SOTALBO. PALACIO	ESTADO ACTUAL.
3.2 INFRAESTRUCTURAS	HOJA 2- SOTALBO. PALACIO	ESTADO MODIFICADO.
3.3 INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO	HOJA 2- SOTALBO. PALACIO	ESTADO ACTUAL.
3.3 INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO	HOJA 2- SOTALBO. PALACIO	ESTADO MODIFICADO.

Así mismo se aportan y se introducen los planos con denominación:

M-01 DETALLE DELIMITACION	SOTALBO
M-02 DETALLE ORDENACION	SOTALBO
M-03 DETALLE ALUMBRADO Y PAVIMENTACION	SOTALBO
M-04 DETALLE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	SOTALBO

En los que se justifica gráficamente la modificación en detalle.

No se altera ninguna otra determinación de la DSU de Sotalbo, ya que las ordenanzas de aplicación son las que define la propia Delimitación, variando únicamente la cuantía de la superficie de suelo urbano con Ordenanza-3. Vivienda Aislada (ART. 6.4.) que a continuación de cuantifica y justifica.

Los 5.339,70 m² de la parcela 3394302UK4829S0001DA con ordenanza 5 Espacios Libres Públicos que pasan a tener Ordenanza 3 Viv. Aislada, son el resultado de la suma de los 1.578,00 m² de las parcelas con ordenanza 3 Viv. Aislada que cambian de ubicación mas los 1.575,61 m² de las parcelas que se crean mas los 2.186,09 m² de los viales que se crean, por tanto la superficie para la que existe un incremento de aprovechamiento son 1.575,61m² que aumentan la superficie calificada como Ordenanza 3 Viv. Aislada

Justificación del cumplimiento del artículo 172 apartado a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

De la parcela 3394302UK4829S0001DA con ordenanza 5 Espacios Libres Públicos 5.339,70 m² pasan a tener ordenanza 3 Viv. Aislada, de los cuales será necesario crear una superficie de 3.761,70 m² para compensar la disminución de ELUP, siendo esta cantidad el resultado de la suma de los 1.575,61 m² de las parcelas que se crean y los 2.186,09 m² de los viales que se crean. Los 1.578,00 m² restantes se compensan con la permuta ubicación y de ordenanza de la misma superficie que ya pertenece a la Delimitación.

Dado que esta última superficie se ubica en el barrio Palacio se propone crear una parcela adosada a ella con la superficie necesaria para compensar la disminución de ELUP.

Esta ubicación se justifica por estar dentro de la misma unidad urbana, por ser un suelo de propiedad municipal en el que ya existen otros usos de carácter dotacional y crear una parcela de un tamaño que permita la creación de un jardín y lugar de esparcimiento amplios.

Justificación del cumplimiento del artículo 173 apartado b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Según Ordenanza-3. Vivienda Aislada (ART. 6.4.) de la DSU de Sotalbo obtenemos los siguientes valores:

Edificabilidad bruta: 0,8 m² construibles por m² de parcela edificable

La superficie edificable en el uso permitido por la ordenanza en función de la edificabilidad para los 1.575, 61 m² asciende a:

$1.575,61 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 1.260,50 \text{ m}^2$ de incremento de aprovechamiento

Por tanto en aplicación del artículo 173 del RUCyL con el criterio de la superficie como mas restrictivo, pues se crean cuatro parcelas que permiten una vivienda por parcela, procede la creación de:

Espacios Libres de uso Público

$$1.260,50 \text{ m}^2 \times 20\% = 252,10 \text{ m}^2$$

A los efectos se crea una parcela de 252,10 m² situada en el barrio de Palacio que se une a la superficie con esta calificación que se crea para compensar el ELUP que cambia de calificación dado que en el ámbito en el que se crean las parcelas queda una parcela con una superficie 6.747,30 m² con la calificación de Espacio Libre de Uso Publico, que se estima suficiente para las necesidades de la zona.

Plazas de Aparcamiento:

$1.260,50 / 100 = 12,605 = 13$ plazas de aparcamiento de uso público una de las cuales ha de ser para minusválidos.

Se crean 14 plazas de aparcamiento convencionales de dimensiones 2,10 m por 5,00 m y una plaza de aparcamiento para minusválidos de dimensiones 3,30m x 6,50m lo que da un total de 168,45 m² de superficie para aparcamiento, cantidad que cumple de sobra los mínimos reglamentarios.

Justificación del cumplimiento del artículo 41 apartado c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En cumplimiento del art. 17.2.a) de la LUCyL y del artículo 41 del RUCyL, el incremento del aprovechamiento se cuantifica en 1.260,50 m² según lo expuesto en el apartado anterior, de los cuales el 10% (126,05 m²) corresponderían al Ayuntamiento, los cuales, en aplicación del apartado c) del art. 41 del RUCyL, deberán ser entregados al Ayuntamiento con carácter de cesión gratuita para ser incorporados su patrimonio público de suelo.

Justificación del cumplimiento del Capítulo II Del Decreto 217/2.001 Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras.

Art. 16.- Todos los espacios de paso libre, seguirán siendo los existentes con dimensiones mayores a las establecidas en este artículo, considerándose a todos los efectos el vial existente para tránsito mixto.

Art. 17.- Como único mobiliario urbano, se utilizan las farolas, y estas están dispuestas de acuerdo con las condiciones de accesibilidad, respetando el espacio de paso libre mínimo, medida desde la línea de edificación o aparcamiento.

Art. 18.- Los itinerarios peatonales serán mixtos en su totalidad, de acuerdo con la generalidad del municipio.

Art. 19.- Se prescinde de las aceras, por ser itinerarios mixtos.

Art. 20.- El pavimento de los itinerarios peatonales será el mismo de la calle por ser un itinerario mixto.

Art. 21.- Rejas, rejillas y registros dentro del itinerario peatonal, en nuestro caso tapas de registro e imbornales, estarán enrasadas con el pavimento adyacente y carecerán de cualquier obstáculo que sobresalga.

Art. 22.- Árboles y alcorques en el itinerario peatonal, que en este caso es mixto, no existen.

Art. 23.-Vados peatonales, no existen. Por no ser necesarios como consecuencia del ser un itinerario mixto.

Art. 24.- Pasos de peatones, no son necesarios.

Art. 25.- Vados para entrada y salida de vehículos, se realizarán al mismo nivel de la calle, por lo que no presentarán desniveles a salvar.

Art. 26.- Pasos elevados para peatones, no procede.

Art. 27.- Pasos subterráneos para peatones, no procede.

Art. 28.- Parques, jardines y espacios libres públicos, serán accesibles siéndoles de aplicación las especificaciones del artículo 17 ya justificado.

Art. 29.- Escaleras en el espacio urbano, no procede.

Art. 30.- Rampas en el espacio público, no procede.

Art. 31.- Pasamanos y barandas de rampas, escaleras y pasos elevados de peatones, no procede.

Art. 32.- Escaleras y rampas mecánicas en el espacio libre de uso público, no procede.

Art. 33.- Iluminación exterior en el espacio público, es la ya existente, si bien con el proyecto de edificación el ayuntamiento podrá solicitar de los peticionarios la correspondiente modificación.

Art. 34.- Protección y señalización de obras y andamios en el espacio de uso público, no procede.

Art. 35.- Aparcamientos, se ajustan con las especificaciones del artículo 5, encontrándose el área de acercamiento libre de obstáculos y fuera de cualquier zona de circulación o maniobra de vehículos.

Art. 36.- Tarjeta de estacionamiento, no procede.

3.- Ampliar la superficie de suelo calificada como suelo urbano por la DSU con el objeto de compensar la superficie de Espacio Libre Público que cambia de calificación y aumentar las reservas de suelo para espacios libres públicos, planteados en el punto 2.

Los 4.013,80 m² de la parcela 05239B008005510000MR, cambian su clasificación de Suelo No Urbanizable (Zona de Regulación Básica, según Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Ávila) a Suelo Urbano con calificación Ordenanza 5 Espacio Libre Público de la DSU de Sotalbo y así compensar los 3.761,70 m² con ordenanza 5 Espacios Libres Públicos que pasan a tener ordenanza 3 Viv. Aislada y los 252,10 m² de incremento de reservas de suelo para espacios libres públicos.

La determinación que se modifica es el número de hectáreas de suelo urbano que se delimitan.

El criterio de clasificación como suelo urbano es el reflejado en el artículo 67 del RUCyL 2. a) "Formar parte de un núcleo de población existente" y b) Dotación de servicios: que los terrenos cuenten con acceso integrado en la malla urbana y con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica a una distancia inferior 50 metros.

Los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, cuentan con condiciones suficientes y adecuadas para una superficie de suelo mayor que la que se pretende ampliar y están disponibles dichos servicios en el frente de la parcela planteada.

Así mismo la superficie que se incorpora como suelo urbano lo hace con la calificación de Espacio Libre de Uso Público por lo que la demanda de servicios no es muy elevada.

La materialización de esta modificación se concreta en el cambio de los planos de Ordenación y Delimitación de modo que el parcelario y el viario existente en las zonas de ordenanza 3 situadas al suroeste de los núcleos de Sotalbo y Palacio coincidan con el realmente realizado y con la cartografía catastral.

PLANO 4.1	DELIMITACION	HOJA 2- SOTALBO. PALACIO	ESTADO ACTUAL.
PLANO 4.1	DELIMITACION	HOJA 2- SOTALBO. PALACIO	ESTADO MODIFICADO.
PLANO 4.2	ORDENACION	HOJA 2- SOTALBO. PALACIO	ESTADO ACTUAL.
PLANO 4.2	ORDENACION	HOJA 2- SOTALBO. PALACIO	ESTADO MODIFICADO.

Así mismo se aportan y se introducen los planos con denominación:

M-05	DETALLE DELIMITACION	PALACIO
M-06	DETALLE ORDENACION	PALACIO
M-07	DETALLE INFRAESTRUCTURAS	PALACIO

En los que se justifica gráficamente la modificación en detalle

ORDENANZA NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE, Zona de Regulación Básica (SNU) de las NSPM de la Provincia de Ávila (ESTADO ACTUAL).

Es de aplicación la ordenanza Zona de Regulación Básica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Ávila, con las siguientes condiciones de la edificación:

Tipo de edificación	AGRICOLA	DOTACIONAL	INDUSTRIAL	VIV. UNIF.
Parcela mínima	1.000 m ²	5.000 m ²	5.000 m ²	5.000 m ²
Ocupación máxima	50%	20%	20%	5%
Retranqueos	5 m	5 m	5 m	5 m
Superficie máxima	-	-	-	0,05 m ² /m ²
Altura máxima			8 m	6 m
(al alero)		(PB+1)	(PB+1)	(PB+1)
Otras condiciones				

ORDENANZA NORMAS EN SUELO URBANO, Ordenanza Espacios Libres Públicos de la DSU de Sotalbo. (ESTADO MODIFICADO)

ART. 6.6. ORDENANZA 5. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

6.6.1. Definición

Espacios libres de dominio y uso público; y zonas no edificables de las parcelas que, independientemente de su titularidad pública o privada, sean de uso público.

6.6.2. Tolerancia de construcciones. Condiciones.

- Retranqueos: El retranqueo mínimo de toda construcción a los linderos de parcela será de 5 m.
- Superficie máxima construible: 2 m² por cada 100 m² de parcela.
- Altura máxima de la edificación: Todo elemento constructivo tendrá, excepto en sus elementos estructurantes decorativos y de seguridad no habitables, una altura inferior a 4 metros medidos en todos los puntos de la rasante del terreno si es una construcción cerrada; y 6 metros en el caso de una construcción abierta por tres de sus lados.

6.6.3. Tolerancia de usos

Uso principal:

- Espacios libres y zonas verdes.

Usos complementarios

- Aparcamiento: Permitido en superficie con un máximo de una plaza por cada 200 m²
- Dotacional: Permitido en su categoría 3ª y en instalaciones al aire libre.

Usos prohibidos:

- Resto de usos.

Justificación del cumplimiento del artículo 173 apartado b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

No existe un aumento de aprovechamiento lucrativo con el cambio de calificación, ya que en el uso dotacional de la ordenanza de Suelo Rustico permite una ocupación y volumen mayores que los de la ordenanza de Espacios Libres Públicos de la DSU de Sotalbo.

2.3- ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACION DEL TERRITORIO VIGENTE Y SOBRE LA ORDENACION GENERAL VIGENTE

Dado el estado de las infraestructuras con las que cuenta el municipio en la actualidad y por la entidad de la modificación no es previsible una incidencia sobre el modelo territorial vigente.

Informe de sostenibilidad económica.

La actuación de urbanización resultante de los objetivos del punto 2 no ha de tener ningún coste para la Hacienda Municipal sino que el resultado ha de suponer un beneficio económico. Siendo el objetivo de la actuación la enajenación de las parcelas resultantes bien previa urbanización por parte del Ayuntamiento, bien por venta con la carga registral y compromiso de la urbanización por parte de los compradores.

Con la situación actual de las infraestructuras en la zona de actuación, se puede estimar un coste para la urbanización (incluyendo honorarios profesionales, refuerzo de redes eléctricas, seguros etc...) en torno a los 79 €/m² lo que arroja un coste de 2.186,09m² x 79 €/m²= 172.701,11€. + iva.

Por otro lado la enajenación de las parcelas en la situación económica actual se podría realizar en torno a un valor de 90 €/m², lo que arroja un valor de venta de 3.153,61 m² x 90 €/m²= 283.824,90 €+ iva. Por lo que la actuación arrojaría un saldo positivo de 111.123,79 €+ iva. a los que hay que sumar el valor de los 126,05 m² edificables que pasarían a formar parte del patrimonio público de suelo.

Respecto al mantenimiento de los servicios que se amplían, el Ayuntamiento de Sotalbo cuenta con ordenanza de tasas de abastecimiento de agua, saneamiento y basura que cubren el coste del servicio, siendo el alumbrado público el único gasto que no tiene tasa, cubriéndose este sobradamente con el IBI generado por las parcelas y sus posteriores edificaciones.

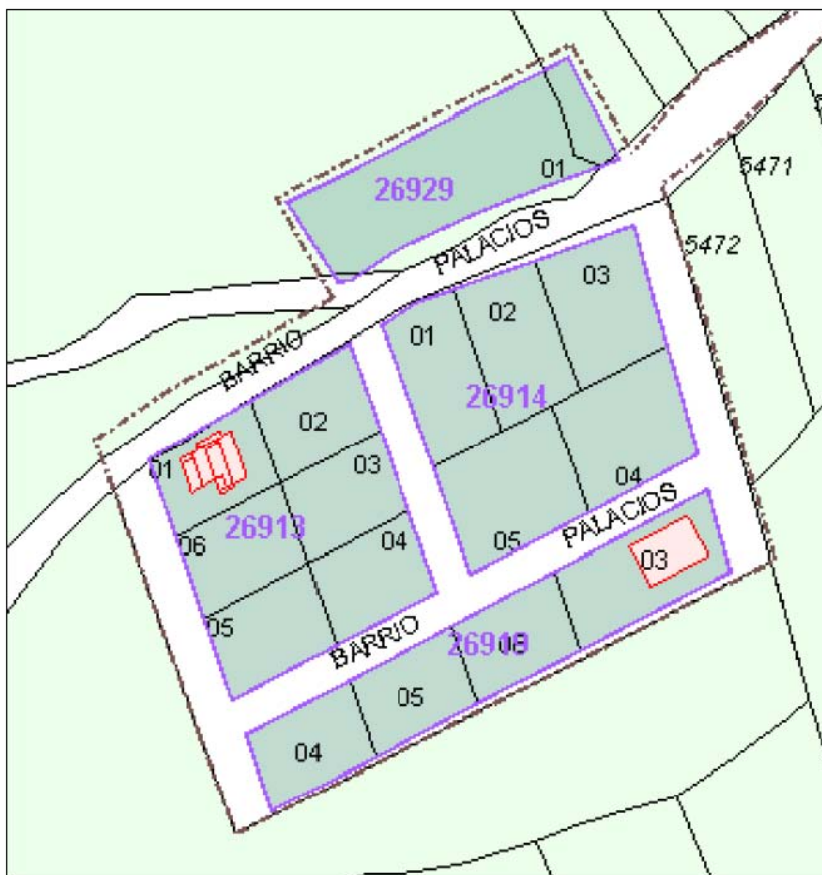
2.4- RESUMEN EJECUTIVO. (Acorde con el art. 11.2 de la ley 8/2007 de 28 de mayo, de Suelo).

Se proyecta la modificación puntual de la Delimitación de Suelo de Sotalbo en los siguientes ámbitos:

1.- Modificar el viario y parcelario planteado en los Planos de Ordenación y Delimitación en las zonas de expansión que recogía la Delimitación de Suelo con aprobación definitiva 6 de Julio de 1998 para adaptarlo a lo realmente existente para lo que se modifican los planos

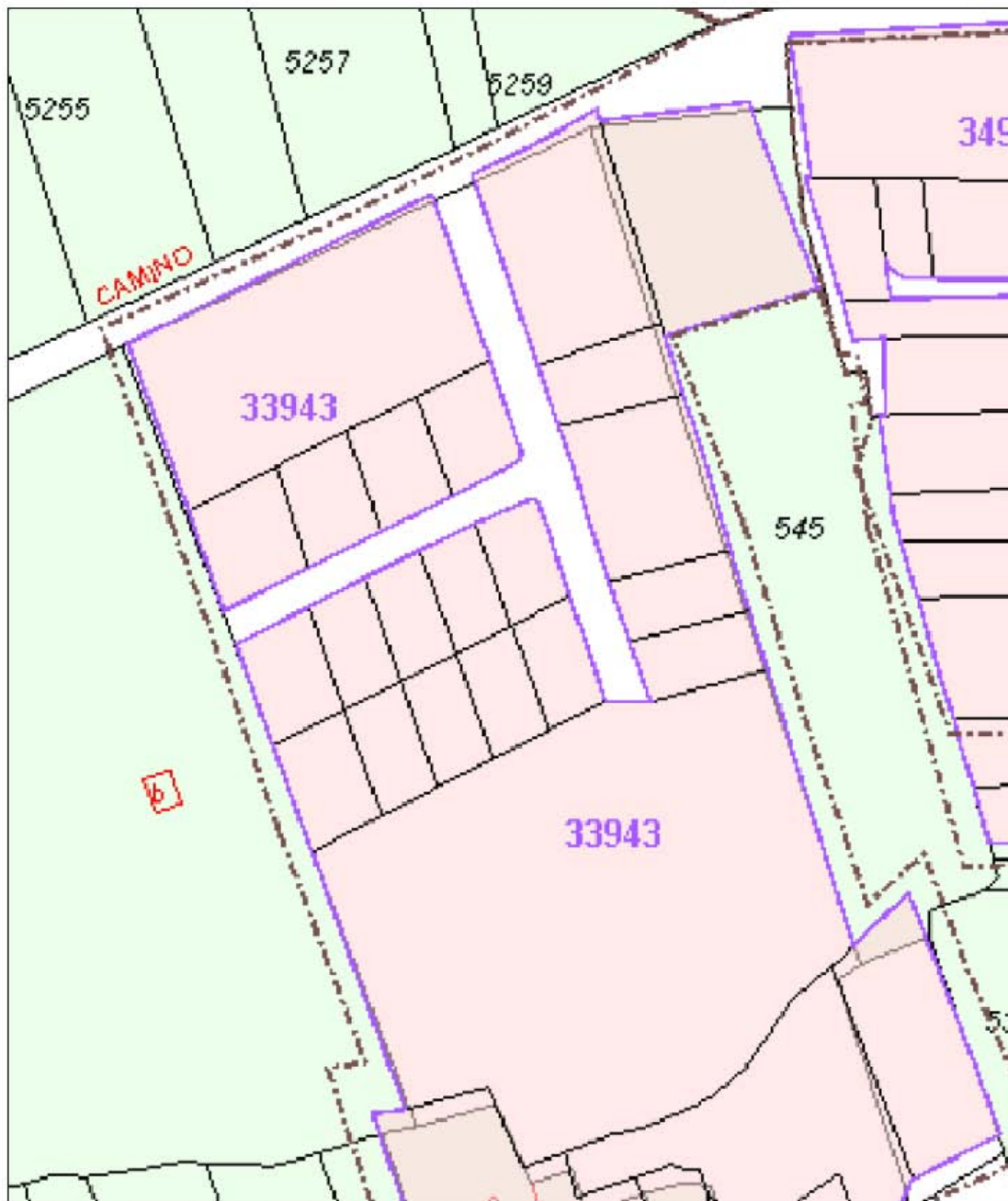
PLANO 4.1 DELIMITACION HOJA 2- SOTALBO. PALACIO

PLANO 4.2 ORDENACION HOJA 2- SOTALBO. PALACIO



SITUACION CATASTRAL AMBITO BARRIO PALACIO

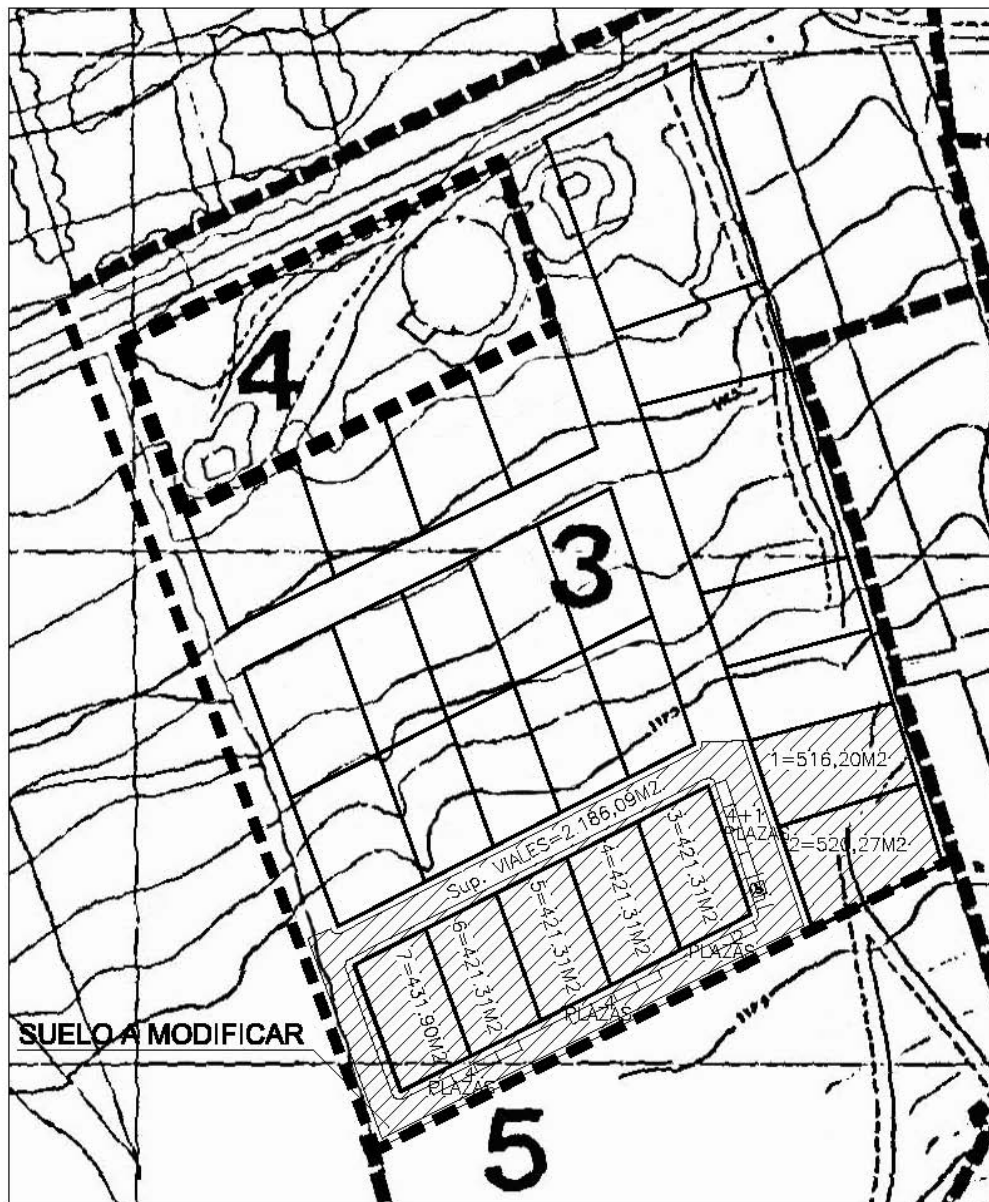
SITUACION CATASTRAL AMBITO DE SOTALBO



2.- Cambiar la ubicación de tres parcelas municipales con Ordenanza 3- Vivienda Aislada en el núcleo de Palacios para agruparlas a otras ya existentes en el núcleo de Sotalbo a la vez que se crean cuatro parcelas con Ordenanza 3- Vivienda Aislada unidas a las anteriores para completar el viario que se propone. La superficie ocupada por esta modificación se ubica sobre terrenos calificados en la Delimitación de Suelo vigente como Espacio Libre Público.

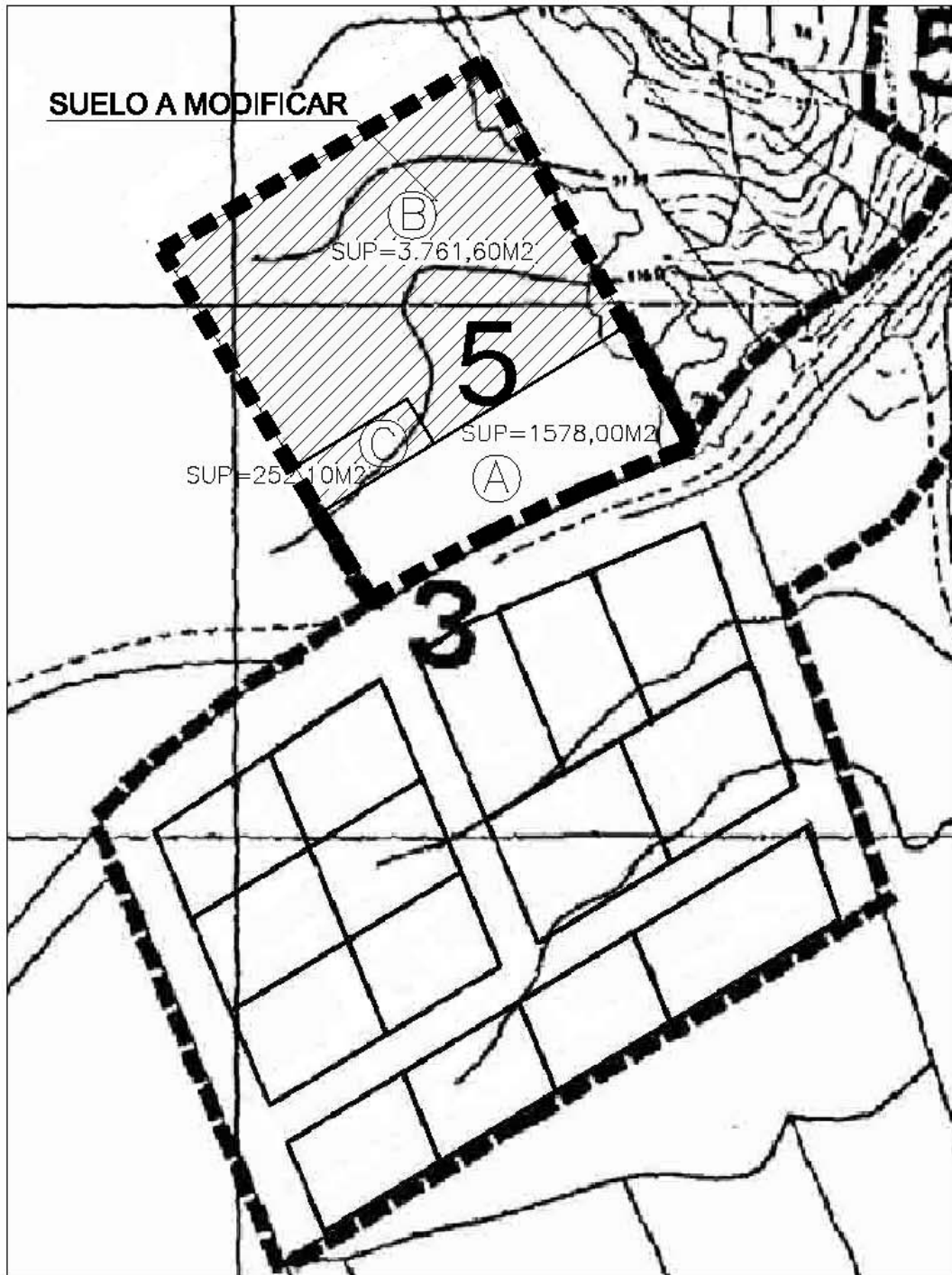
PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS: 2692901UK4829S0001RU

3394302UK4829S0001DA



SITUACION EN PLANO NORMATIVA MODIFICADA AMBITO SOTALBO

3- Ampliar la superficie de suelo calificada como suelo urbano por la DSU con el objeto de compensar la superficie de Espacio Libre Público que cambia de calificación y aumentar las reservas de suelo para espacios libres públicos, planteados en el punto 2 aumentando la superficie delimitada como urbano en 0,4013 Ha. Las parcelas catastrales afectadas son: 05239B008005510000MR Polígono 8. Parcela 551. SOTALBO



ⓑ+ⓒ SUPERFICIE QUE PASA DE SNUC-1 A SU
CON ORDENANZA 5 SUP=4.013,80M²

3- JUSTIFICACION DE LA LEY 7/1985 de 2 de ABRIL LrBRL ART. 70

Conforme a lo establecido en el apartado tercero del art.70 de la Ley 7/1985 de 2 de Abril LrBRL añadido por la Disposición adicional 9ª L.S, se identifica, como titulares de derechos reales sobre la finca con referencias catastrales 05239B008005510000MR (Polígono 8. Parcela 551. SOTALBO) 2692901UK4829S0001RU y 3394302UK4829S0001DA, al Exmo. Ayuntamiento de Sotalbo, con C.I.F P-0523900-I. formando dichas fincas parte del Inventario de Bienes del Ayuntamiento desde hace mas de cinco años

Ávila, Enero de 2011

EL ARQUITECTO