



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Miércoles 23 de agosto de 2000

Número 144

ADMINISTRACIÓN: Diputación Provincial.- Sancho Dávila, 4. Teléf.: 357193. Fax: 357136

Franqueo concertado: 06/3

Depósito Legal: AV-1-1958

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 3.040

Excmo. Ayuntamiento de Ávila

ANUNCIO

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA. EXPEDIENTES EN TRAMITACIÓN.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LOS PROYECTOS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y ESTUDIO DE DETALLE DEL MERCADO GRANDE O PLAZA DE SANTA TERESA.

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AVILA

TÉCNICO REDACTOR: D. José Rafael Moneo, Arquitecto.

PROPIETARIOS AFECTADOS: - EDIFECA, S.L. Representante: D. Fernando Ortega Galán. Paseo del Rastro nº 2. Ávila. - Dña. MARÍA DEL CARMEN Y Dña. MARÍA DEL PILAR DEL BARRIO GARCÍA. Plaza Santa Teresa nº 15. Ávila. - Dña. MARÍA TERESA PINDADO DE JUAN. Plaza Sánchez Albornoza nº 6. Ávila.

OTROS INTERESADOS: D. ORENCIO TRULLEN SÁNCHEZ. Plaza de Santa Teresa nº 12. Ávila. Dña. MARÍA BLÁZQUEZ MORENO. Plaza de Santa Teresa nº 13. Ávila. Dña. AUREA GRANDE APARICIO. Plaza de Santa Teresa nº 12. Ávila. D. JOSÉ SORIANO BLÁZQUEZ. Plaza de Santa Teresa nº 15. Ávila. Dña. JOAQUINA PALACIOS MONTERO. Plaza de Santa Teresa nº 14. Ávila. IBERDROLA, S.A., Paseo de la Estación nº 7. Salamanca. D. ALFONSO SÁNCHEZ MACHO, Calle Alférez Provisional nº 8. Ávila. FEDERACIÓN DE EMPRESAS DE LA CONSTRUCCIÓN Y OBRAS PUBLICAS DE ÁVILA, Avda. Dieciocho de Julio nº 16. Ávila. CÁMARA OFICIAL DE COMERCIO E INDUSTRIA DE AVILA, Calle Eduardo Marquina nº 6. Ávila.

OTROS TITULARES REGISTRALES Y/O CATASTRALES: CAJA DE AHORROS DE AVILA. Plaza de Santa Teresa nº 1. Avila.

FINCAS APORTADAS: Finca registral nº 1.944-N (Tomo 1.490, libro 321, folio 7). Finca registral nº 2.840 (Tomo 1.261, libro 155, folio 194). Finca registral nº 2.740 (Tomo 1.261, libro 155, folio 202). Finca registral nº 1.946 (Tomo 1.110, libro 79, folio 115). Finca registral nº 1.943 (Tomo 976, folio 223).

SITUACIÓN: Mercado Grande (Plaza de Santa Teresa).

ADMINISTRACIONES INTERESADAS: - Administración del Estado (Subdelegación del Gobierno de Ávila).- Administración de la Comunidad Autónoma (Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila).- Diputación Provincial de Ávila.- Registro de la Propiedad de Ávila.- Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León.- Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León.

Examinado el expediente del que son sus:

ANTECEDENTES

I.- PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.- El Plan Especial promovido por el Ayuntamiento desarrolla la unidad de ejecución en suelo urbano UE76/1 "Mercado Grande" (plano 76) prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, cuyo proyecto de revisión fue aprobado definitivamente por Orden de 19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (BOP Y BOCyL 27-10-98 y BOP 16-12-98).

Dicha unidad de ejecución fue incorporada igualmente al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Avila aprobado el 9 de noviembre de 1998 (BOP 3/12/98 y 23/01/99).

Así mismo, conforme lo dispuesto en el artículo 20.2 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, el Plan Especial de Protección de Avila contempla la delimitación del área de rehabilitación integrada (ARI) denominado "Mercado Grande ARI.9", para cuyo desarrollo se preve la redacción de un Estudio de Detalle.

El Proyecto del Plan Especial de Reforma Interior y del Estudio de Detalle reseñado ha sido redactado por el Arquitecto D. José Rafael Moneo, y se promueve por iniciativa pública del Ayuntamiento de Ávila.

II.- DOCUMENTACIÓN.- La documentación contenida en los proyectos que se tramitan responde a los siguientes contenidos (Art. 85 y 57 RPU):

A) MEMORIA INFORMATIVA.- 1. ANTECEDENTES. 1.1. Objetivos de las actuaciones. 1.2. Instrumentos de desarrollo. 2.- ESTADO ACTUAL.- 2.1. Plaza. 2.2. Edificaciones existentes. 3. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD. 3.1. Relación de afectados.

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA.- 1. MARCO LEGAL DEL PLANEAMIENTO. 2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN. 2.1. Estudio de Detalle. 2.1.1. Paso inferior y aparcamiento. 2.1.2. Estructura. 2.1.3. Instalaciones. 2.1.4. Pavimentación. 2.2. Plan Especial de Reforma Interior. 3. ADECUACIÓN A LA ORDENANZA DE APLICACIÓN. CASCO ANTIGUO. 3.1. Uso y tipología característicos. 3.2. Tamaño y forma de las parcelas. 3.3. Posición de la edificación en la parcela. 3.4. Altura de la edificación. 3.5. Superficie máxima edificable. 3.6. Aprovechamiento urbanístico. 3.7. Condiciones estéticas. 4. CESIONES. 4.1. Cesiones sobre rasante. 4.2. Cesiones bajo rasante. 5. TRAMITACIÓN. 5.1. Plan Especial de Reforma Interior. 5.2. Estudio de Detalle.

C) NORMATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.- 1. RELACIÓN CON LA NORMATIVA DEL PGOU. 2. ORDENANZAS DE APLICACIÓN. 2.1. Ámbito. 2.2.- Tipología y usos característicos. 2.2.1. Usos compatibles sin limitaciones. 2.2.2. Usos compatibles con limitaciones. 2.2.3. Usos complementarios obligados. 2.3. Tamaño y forma de la parcela. 2.4. Posición de la edificación de la parcela. 2.5. Altura de la edificación. 2.5.1. Número máximo de plantas. 2.5.2. Sótanos. 2.5.3. Alturas máximas. 2.6. Condiciones de volumen. 2.6.1. Superficie máxima edificable. 2.6.2. Ocupación de parcela y disposición de la edificación. 2.7. Aprovechamiento urbanístico. 3. ACTUACIÓN DE INTERÉS SINGULAR. 4. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

D) PLAN DE ETAPAS.

E) ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

F) ANEXOS.- 1. FICHAS INFORMATIVAS. 2. FICHAS CATASTRALES. 3. CUADRO DE SUPERFICIES.

G) PLANOS.- 1. PLANOS DE INFORMACIÓN. I-01 Situación. I-02 Información urbanística. I-03 Estructura de propiedad. I-04 Topografía. I-05 Infraestructuras y servicios. 2. PLANOS DE

ORDENACION. OR-01 Ordenación. OR-02 Usos Planta plaza. OR-03 Usos Planta-1. OR-04 Usos Planta-2. OR-05 Cesiones sobre rasante. OR-06 Cesiones bajo rasante Planta-1. OR-07 Cesiones bajo rasante Planta-2. OR-08 Red viaria Planta plaza. OR-09 Red viaria Planta-1. OR-10 Red viaria Planta-2. OR-11 Topografía. OR-12 Rasantes viario Volumetría. OR-13 Rasantes aparcamiento.

H) PROYECTO ANEXO.- Proyecto de ejecución de obras de remodelación y construcción de un aparcamiento subterráneo en la Plaza de Santa Teresa (El Grande) de Ávila.

III.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SOBRE LA UE 76/1. El expediente fue debidamente dictaminado con el asesoramiento técnico correspondiente por la Comisión Municipal Informativa de Medio Ambiente y Urbanismo en sesión celebrada el 5 de abril de 2000, en relación con las determinaciones del Plan General, de donde resultan las siguientes:

III.1.- UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 76/1. Las condiciones asignadas por el Plan General (BOP nº 187 de 16/12/98, fascículo cuarto, págs. 187 y 188), así como por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Avila (BOP nº 14 de 23/01/99, pág. 232), son las siguientes:

A) Superficie: 2.000 m². B) Ordenanza de aplicación: Casco Antiguo III y V. C) Aprovechamiento tipo: 3,50 m²/m². D) Objetivos: Mejora urbana, reordenando la fachada del sur en la Plaza del Mercado Grande, sustituyendo ruinas y edificación poco adecuada al entorno y creando una calle pública que una la plaza de Santa Teresa con la calle Pilón de las Bestias. E) Aprovechamiento patrimonializable: 100% del Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Ejecución. F) Cesiones: Viario 270 m². G) Actuación: Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Compensación previo a cualquier actuación de sustitución de edificación actual en el ámbito de la UE. H) Condiciones específicas de ejecución: Se recomienda la ejecución de un paso y aparcamiento subterráneo para eliminar el tráfico sobre la plaza de Santa Teresa. En caso de la edificación, el proyecto deberá justificar la mejora de la imagen urbana para la sustitución de la edificación existente, en especial la fachada actual a San Pedro. En cualquier caso, se tramitará como Actuación de Interés Singular.

III.2.- ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA ARI.9. Las condiciones asignadas por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Avila (BOP nº 14 de 23/01/99, págs. 243 y 244), son las siguientes:

A) Objetivos: - Mejorar la imagen urbana de la fachada sur de la Plaza del Mercado Grande. - Reac-

tivar los usos comerciales, institucionales y residenciales de esta manzana. - Dotar de aparcamiento al área del Mercado Grande. - Reducir el actual impacto negativo del tráfico rodado con posibilidad de creación de paso subterráneo. - Estudiar la reordenación del eje usual Iglesia de San Pedro-Puerta del Alcázar. B) Estado actual: Deterioro de las edificaciones de la fachada sur de la plaza del Mercado Grande (manzana nº 6). C) Actuaciones: - Redacción de Estudio de Detalle si se modificase la actual ordenación o si se crease un aparcamiento subterráneo bajo la plaza. - Sustitución de la edificación en la fachada Este de la manzana nº 6, en relación a la Iglesia de San Pedro. - Creación de aparcamiento subterráneo bajo la manzana nº 6, con posibilidad de abarcar también parte o la totalidad del espacio público de la plaza. Estudio Previo de Impacto Ambiental de las rampas de acceso y salida. - Estudio Previo de Impacto Ambiental en su caso de reordenación del tráfico y del eje usual Iglesia San Pedro-Puerta del Alcázar. D) Coste de la actuación: - Edificación (de manzana completa): 600 Millones Pts. Aparcamiento y paso subterráneo (G.2.T.PE.26): 300 A 600 Millones de pts. dependiendo de la extensión y composición. - Estudio y reordenación del espacio público: 50 a 100 Millones de pts.

IV.- APROBACION INICIAL DEL EXPEDIENTE.- Vistos los proyectos de referencia incluidos en un único documento, redactados por el arquitecto D. José Rafael Moneo, promovidos y formulados a iniciativa municipal, así como la explicación verbal y gráfica expuesta por los Técnicos Municipales sobre el contenido de dichos proyectos.

Vistos el Plan General de Ordenación Urbana de Avila (P.G.O.U.), aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León con fecha 19 de Octubre de 1998 (BOP de 27/10/98 y 16/12/98), y el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Avila (P.E.P.C.H.A.), aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Corporativo del Excelentísimo Ayuntamiento con fecha 9 de noviembre de 1998 (BOP de 3/12/98 y 23/1/99); donde se contemplan diversas actuaciones en el ámbito de la plaza conocida como "Mercado Grande" (Plaza de Santa Teresa en su nomenclatura oficial): por una parte, la calificada como Area de Rehabilitación Integrada nº 9 (ARI.9), incluida en el PEPCHA, y por otra la correspondiente a la Unidad de Ejecución nº 76/1), incluida tanto en el PGOU como en el PEPCHA, en todos los casos bajo la denominación de "Mercado Grande".

Y teniendo en cuenta lo establecido en el propio proyecto formulado por este Ayuntamiento, conforme lo dispuesto en los artículos 33.3.a) y c), 45, 47, 49, 50 a 53 y 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), en relación con lo preceptuado en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (arts. 66.1, 77.2, 83 y 84) según lo regulado en el Decreto 223/1999, de 5 de agosto (BOCyL 10/08/99), por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos Urbanísticos, y conforme lo dictaminado por la Comisión Municipal Informativa de Medio Ambiente y Urbanismo de 5 de abril de 2000, LA COMISION MUNICIPAL DE GOBIERNO, EN SESION CELEBRADA EL 6 DE ABRIL DE 2000 ACORDO:

Primero: Aprobar inicialmente los proyectos del Plan Especial de Reforma Interior y Estudio de Detalle del Mercado Grande o Plaza de Santa Teresa, redactados por el arquitecto D. José Rafael Moneo, promovidos y formulados a iniciativa municipal.

Dichos proyectos se tramitan en desarrollo de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Avila (P.G.O.U.), aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León con fecha 19 de octubre de 1998 (BOP de 27/10/98 y 16/12/98), y del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Avila (P.E.P.C.H.A.), aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Corporativo del Excelentísimo Ayuntamiento con fecha 9 de noviembre de 1998 (BOP de 3/12/98 y 23/1/99, teniendo en cuenta las condiciones particulares incluidas al efecto en la página 187 del documento publicado en el B.O.P. del 16 de diciembre de 1998, y páginas 232, 243 y 244, del documento publicado en el B.O.P. de 23 de enero de 1999.

Segundo: La referida aprobación inicial del expediente se efectúa a resultas del trámite de información pública al que se someterá el mismo, y a lo establecido en los informes técnicos necesarios. Todo ello teniendo en cuenta que para el desarrollo del sistema de actuación correspondiente el expediente se complementa con el convenio urbanístico que se suscribirá al efecto entre el Alcalde Presidente de la Corporación y el conjunto de los propietarios de los terrenos afectados, conforme lo establecido por el art. 94 LUCyL. Dicho convenio quedará incorporado a los proyectos de referencia tramitándose como parte de los mismos, suscribiéndose como instrumento facilitador de la actuación urbanística, completando las determinaciones legales previstas al efecto, y posibilitando el acuerdo de las partes afectadas contribuyendo a su gestión y ejecución material.

Tercero: Remitir una copia del proyecto aprobado inicialmente a la Subdelegación del Gobierno en Ávila, a la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León y al Registro de la Propiedad, para su conocimiento y emisión de los informes que procedan. En todo caso deberá emitir informe la Comisión Territorial de Urbanismo, que será vinculante en lo relativo al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, y la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunica la resolución al Ayuntamiento antes de tres meses desde la recepción del instrumento.

Cuarto: Someter el expediente al trámite de información pública durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, en el Boletín Oficial de la Provincia y en El Diario de Ávila, y notificar este acuerdo a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Especial. Todo ello al objeto de que pueda consultarse el expediente en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza de la Victoria, nº 7, en horario de 9,00 a 14,00 horas.

Quinto: Concluída la información pública el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación definitiva del Plan Especial y Estudio de Detalle reseñados. El acuerdo de aprobación definitiva se notificará igualmente a la administración del estado, a la administración de la Comunidad Autónoma, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes se personarán durante el período de información pública, y asimismo se publicará en los Boletines Oficiales de Castilla y León y de la Provincia.

A este respecto, el Grupo Socialista consideró que habría sido oportuno y conveniente proyectar el soterramiento del tráfico también de la calle de San Segundo desde la Iglesia de San Vicente, a lo que se contestó que dicha posibilidad ya había sido estudiada por el arquitecto redactor, si bien se ha desestimado por inviable y afectar negativamente a las Murallas. Por su parte, el Grupo de IU preguntó sobre las condiciones de seguridad de las construcciones proyectadas, y sobre las medidas que deben adoptarse para evitar barreras arquitectónicas, y sobre la equidistribución de costes que debe realizarse entre el Ayuntamiento y los propietarios de los terrenos afectados sobre los que se proyecta edificar. Dichas preguntas fueron debidamente contestadas y aclaradas por los Técnicos Municipales a la vista de los proyectos presentados.

V.- TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.- El acuerdo de aprobación inicial del expediente

fue debidamente notificado a los interesados y a los propietarios de los terrenos afectados, a la Subdelegación del Gobierno, a la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a la Comisión Territorial de Urbanismo. Así mismo, el trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de 4 de mayo de 2000, en el Diario de Avila de 26 de abril de 2000, y en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 11 de mayo de 2000.

VI.- TRÁMITE DE INFORMES.- En contestación a los informes solicitados, se ha recibido informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de fecha 14 de junio de 2000, y de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 28 de junio de 2000, sin que el expediente haya sido informado por ninguna otra administración interesada, lo que significa que su informe es favorable por silencio de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.4 LUCyL. No obstante esto último, en ningún caso podría entenderse este silencio como contrario o disconforme con la legislación sectorial que pudiera resultar aplicable.

VI.1.- INFORME DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL. La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León, en sesión celebrada el 14 de junio de 2000, acordó informar favorablemente el Proyecto de Plan Especial de Reforma Interior y Estudio de Detalle objeto de este expediente.

VI.2.- INFORME DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO. La Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, en sesión de fecha 28 de junio de 2000, acordó: "Informar favorablemente que el Plan de Reforma Interior y Estudio de Detalle Mercado Grande de Avila se ajusta a las determinaciones que para el desarrollo de un suelo urbano no consolidado mediante Estudio de Detalle y Plan Especial de Reforma Interior establece la ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León siempre que se cumpla la condición de prever algún tipo de equipamiento del art. 38-1-a del referido texto legal". A tal efecto, se señala en los antecedentes del acuerdo anterior, podrá preverse que al menos la planta baja de la parcela denominada nº 1 en el plano OR-01 se reserve para equipamiento comercial o de otro tipo, pero dentro de los contemplados en el art. 38.1.d) de la LUCyL, (al disponer de una superficie de 1.030 m²). El resto de los m² necesarios deberán preverse en la parcela nº 2 (También podrán materializarse los usos de equipam-

miento en la totalidad de la parcela nº 2 de 652 m2 y el resto hasta completar los 1.075 m2 en la parcela nº 1).

VII.- ALEGACIONES A LA APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE.- Durante la tramitación del expediente se formulan alegaciones en los términos que se indican por los siguientes interesados:

1) **IBERDROLA, S.A.**, en escrito de entrada nº 7.404 de 23 de mayo de 2000. Esta entidad manifiesta que se adopten las previsiones necesarias tendentes a que el proyecto de urbanización que se tramite contemple lo concerniente a la red de distribución de energía eléctrica conforme a la legislación aplicable.

2) **D. ORENCIO TRULLEN SANCHEZ**, en escritos de entrada nº 7.406 y 9.277 de fechas 23 de mayo de 2000 y 23 de junio de 2000, éste último presentado en la oficina de correos el 12/06/2000, expone lo siguiente: a) El proyecto no aparece firmado por Arquitecto alguno, ignorándose quién es el responsable del citado trabajo profesional, b) Pese a la existencia del sello correspondiente acreditativo de la aprobación inicial del proyecto, el mismo no aparece diligenciado por el Sr. Secretario, lo que permite dudar sobre el documento efectivamente aprobado. c) Los defectos anteriores se hubieran evitado si el proyecto hubiera estado visado por el Colegio de Arquitectos, el cual resulta preceptivo según sentencias recientes. d) El convenio urbanístico obrante en el expediente no está firmado y carece de los requisitos del art. 94.3, 125 y 127 LUCyL, y no garantiza la libre disponibilidad de los terrenos, no previene lo establecido en la disposición adicional primera de la LUCyL- sobre derechos de realojo y retorno del interesado, y el calendario fijado al efecto no puede cumplirse. e) Los proyectos no cumple diversos parámetros urbanísticos de aplicación, tal como el de las alineaciones, ni se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el art. 139.2 LUCyL. Dichas alegaciones se presentaron fuera del plazo legalmente establecido.

3) **D. ALFONSO SANCHEZ MACHO, ARQUITECTO**, en escrito de entrada nº. 8.285 de fecha 6 de junio de 2000, expone que debería "enterrarse el tráfico desde la calle San Segundo y de la calle Nuestra Señora de Sonsoles, modificando las rampas interiores planteadas actualmente. Con ello se consigue peatonalizar realmente la Plaza Santa Teresa y garantizar un acceso cómodo al aparcamiento".

4) **La FEDERACIÓN Y EMPRESAS DE LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS DE ÁVILA (FECOPA)**, en escrito de entrada nº 8.286 de fecha 7 de junio de 2000, coincide en la alegación

que formula con la expresada anteriormente por D. Alfonso Sánchez.

5) **La CÁMARA OFICIAL DE COMERCIO E INDUSTRIA DE ÁVILA**, en escrito de entrada nº 8.367 de fecha 9 de junio de 2000, coincide igualmente con el contenido en las dos alegaciones anteriores, dado que ello serviría para "ajustar el entorno urbano de las zonas comerciales tradicionales en cuanto a zonas de flujo peatonal. Además, añade lo siguiente: a) Debe darse prioridad a la actuación pública de construcción de aparcamiento sobre otras actuaciones privadas afectadas por el Plan Especial. b) La actual calle existente debe mantenerse en la parte subterránea del proyecto, manteniéndose así el trazado perimetral actual, cuya disminución de plazas de aparcamientos debería compensarse con la construcción de un tercer piso con nivel de aparcamiento, o situando el aparcamiento en una línea paralela a las edificaciones sitas en el norte de la Plaza. c) Los accesos desde la calle Pilon de las Bestias deberá realizarse mediante escaleras mecánicas.

6) **La entidad mercantil EDIFECA, S.L.**, en escrito de 11 de julio de 2000, en su condición de propietaria mayoritaria de los terrenos afectados y del edificio donde habita el alegante D. Orencio Trullén, manifiesta a la vista de las alegaciones de éste lo siguiente: a) Los proyectos tramitados han sido debidamente redactados por el Arquitecto D. Rafael Moneo, han sido aprobados inicialmente, se encuentran diligenciados y no precisan visado alguno por ser de iniciativa pública. b) Aunque el convenio urbanístico incorporado al expediente está pendiente de firma, su contenido puede incorporarse al documento de aprobación definitiva, sin que el recurrente tenga ningún derecho al respecto más que la correspondiente indemnización. c) El Plan Especial puede modificar el planeamiento general (art. 47 LUCyL), mientras que el art. 139.2 de LUCyL no es de aplicación al caso que nos ocupa.

VIII.- INFORME JURÍDICO.- Los razonamientos jurídicos que justifican la tramitación del expediente se contienen en los fundamentos que se exponen a continuación, donde igualmente se da respuesta a las alegaciones presentadas:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL Y ESTUDIO DE DETALLE.- El Planeamiento reseñado tiene por objeto el desarrollo de las previsiones del proyecto de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado definitivamente mediante Orden de 19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del

Territorio (BOP y BOCyL 27/10/98 y 16/12/98), siguiendo para ello el procedimiento establecido en el art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15.04.99), considerando que la elaboración de los proyectos de referencia ha corrido a cargo del propio Ayuntamiento de Avila (Art. 50 LUCyL).

SEGUNDO.- DETERMINACIONES. Las determinaciones que debe reunir el documento presentado se contienen en el Plan General, y según la publicación efectuada en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP nº 187, de 16/12/98), y en el Plan Especial del Conjunto Histórico de Avila (BOP nº 14, de 23/01/99), así como en los artículos 45, 47, 48 y 49 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y en los artículos 45 a 56 en relación con el art. 85, y art. 66 del Reglamento de Planeamiento, conforme han sido declarados aplicables mediante Decreto 223/1999, de 5 de agosto, de la Junta de Castilla y León (BOCyL 10/08/1999).

Examinado entonces el proyecto, podemos decir que el mismo se ajusta a las previsiones del planeamiento urbanístico aplicable, a lo establecido al efecto para el desarrollo de la unidad de ejecución UE-76/1, y a lo dispuesto respecto para el área de rehabilitación integrada ARI.9. Con ello se ha dado cumplimiento a las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan General y Plan Especial de Protección, donde ya se contenía la ordenación detallada correspondiente. Los proyectos reseñados se limitan entonces a materializar, concretar, y completar, en su caso, las condiciones urbanísticas establecidas en los citados planes.

TERCERO.- RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES. En cuanto a las alegaciones formuladas en el trámite de información pública procede resolver las mismas teniendo en cuenta los siguientes razonamientos:

a) Las obras de urbanización que afecten a la red de distribución de energía eléctrica serán contempladas en el correspondiente proyecto de obras de infraestructuras.

b) Los proyectos de referencia han sido redactados por el Arquitecto D. Rafael Moneo, contratado al efecto por este Ayuntamiento mediante concurso público.

c) Todos los documentos que forman el proyecto de referencia sometido a información pública se hallan suficientemente diligenciados a los efectos previstos en el art.128.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

d) Los proyectos citados han sido promovidos por este Ayuntamiento, por lo que, con independencia que los instrumentos de planeamiento no requieren el visado de los Colegios profesionales correspondien-

tes, se hallan también exentos de su tramitación antes los Colegios respectivos, aunque se tratara de la mera ejecución de obras (art.47.2 RDU).

e) El convenio urbanístico obrante en el expediente no tiene valor normativo de general aplicación por sí mismo, ya que su finalidad es la de servir como instrumento facilitador de la actuación urbanística, posibilitando para ello el acuerdo de las partes afectadas y contribuyendo a agilizar su gestión. En cualquier caso, los proyectos reseñados ya incluyen las determinaciones correspondientes sobre sistema de actuación, cesiones y compensación por perjuicios en la ocupación. De todas formas, las disponibilidades de los terrenos y los posibles derechos de realojo y retorno deberán ser resueltos en el correspondiente proyecto de actuación.

f) Los proyectos presentados se ajustan a los distintos parámetros urbanísticos establecidos al efecto, y así han sido informados favorablemente por la Comisión Territorial de Urbanismo y la Comisión de Patrimonio de la Junta de Castilla y León.

g) La posibilidad de enterrar el tráfico de la calle San Segundo, y Nuestra Señora de Sonsoles para conseguir peatonalizar totalmente la Plaza Santa Teresa, ya fue una cuestión debatida y planteada cuando se resolvió sobre la aprobación inicial del expediente, en cuyo momento se razonó que dicha posibilidad ya había sido estudiada por el equipo redactor, si bien fue desestimada por inviable y afectar negativamente a las Murallas.

h) La segunda parte de la propuesta de la Cámara de Comercio constituye en cierta medida un nuevo planteamiento de los proyectos presentados, lo que supone un tratamiento distinto al realizado por el arquitecto redactor como resultado del concurso público realizado para la elaboración de los proyectos reseñados, los cuales responden a las previsiones establecidas al efecto por el planeamiento urbanístico. La estimación de esta alegación tan sustancial llevaría consigo la redacción de nuevos proyectos que obligarían a la reproducción de una nueva tramitación administrativa para su aprobación.

CUARTO.- DOCUMENTACIÓN. Las determinaciones de los proyectos presentados se desarrollarán los documentos que resulten necesarios (Arts. 51 LUCyL) en relación con lo dispuesto en el art. 66 y 85 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, a saber: 1) Memoria justificativa de la Ordenación y de sus determinaciones, 2) Planos de Información. 3) Planos de Proyecto. 4) Ordenanzas reguladoras. 5) Plan de Etapas, y 6) Estudio Económico Financiero.

Examinada entonces la documentación aportada se comprueba por los Servicios Técnicos que la misma

es suficiente a los fines previstos en el Planeamiento Urbanístico.

QUINTO.- PROCEDIMIENTO. Ha correspondido al Ayuntamiento la aprobación inicial del expediente (Art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León), y le corresponde igualmente la aprobación definitiva (Art. 55 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León).

El órgano competente para la aprobación inicial ha sido la Comisión de Gobierno, en virtud de la delegación de atribuciones efectuada por la Alcaldía (B.O.P. 14 de agosto de 1996) de aquellas que le corresponden al amparo del Art. 21.1 m. de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con lo establecido por el Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de junio, y la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo (Art. 4.1), todo ello en relación con las competencias que tiene atribuidas la Alcaldía en virtud de lo dispuesto en la Ley 11/1999, de 21 de abril, de Modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, donde debe tenerse en cuenta la nueva redacción del artículo 21.1.j).

Una vez aprobado inicialmente el proyecto fue sometido a información pública durante un mes mediante anuncios en los Boletines Oficiales y el Diario de Avila (Art. 52 de la Ley 8/1999), y a trámite de informes de otras administraciones, y especialmente de la Comisión Territorial de Urbanismo, y la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural (art. 52.4 LUCyL). Concluida la tramitación, donde se ha observado el procedimiento legalmente establecido, procede la aprobación definitiva del expediente, para lo que es competente el Pleno Municipal (Art. 22.1.c. LBRL según la redacción dada por la Ley 11/1999) con el quórum de la mayoría absoluta (Art. 47.3.i) LBRL), al cual será notificado y publicado en los términos establecidos en el art. 51 LUCyL.

Por todo lo expuesto y conforme lo dictaminado por la Comisión Informativa Municipal de Medio Ambiente y Urbanismo el 12 de julio de 2000, el **Pleno Corporativo** de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día veintiocho de julio de 2000, **ha acordado:**

Primero.- Primero: Aprobar definitivamente los proyectos del Plan Especial de Reforma Interior y Estudio de Detalle del Mercado Grande o Plaza de Santa Teresa, redactados por el arquitecto D. José Rafael Moneo, promovidos y formulados a iniciativa municipal, en los mismos términos en los que resultó aprobado inicialmente. Todo ello teniendo en cuenta lo dispuesto al efecto por la Comisión Territorial de

Urbanismo de la Junta de Castilla y León, y considerando que dichos proyectos se tramitan en desarrollo de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Avila (P.G.O.U.), aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León con fecha 19 de Octubre de 1998 (BOP de 27/10/98 y 16/12/98), y del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Avila (P.E.P.C.H.A.), aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Corporativo del Excelentísimo Ayuntamiento con fecha 9 de noviembre de 1998 (BOP de 3/12/98 y 23/1/99, teniendo en cuenta las condiciones particulares incluídas al efecto en la página 187 del documento publicado en el B.O.P. del 16 de diciembre de 1998, y páginas 232, 243 y 244, del documento publicado en el B.O.P. de 23 de enero de 1999. En cuanto a las prescripciones contenidas en el borrador del convenio urbanístico elaborado al efecto, estas serán de aplicación en la medida en que las mismas servirán de bases para la redacción del proyecto de actuación.

Segundo.- Ordenar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del expediente en el Boletín Oficial de la Provincia, donde se publicará también la totalidad de la documentación contenida en el mismo, así como en el Boletín Oficial de Castilla y León. Igualmente se notificará el citado acuerdo a las administraciones interesadas, a todos los propietarios afectados, y a cuantas personas se hubieran personado."

Lo que se hace público para conocimiento general y efectos oportunos, significándose que contra el anterior acuerdo, que agota la vía administrativa, podrá interponer, alternativamente, en el plazo de un mes desde su notificación, Recurso Potestativo de Reposición ante el órgano que dicta el mismo, o bien, directamente, Recurso Contencioso-administrativo, en el plazo de 2 meses, a partir de publicación de este Anuncio, ante la Sala correspondiente, con sede en Burgos, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en los términos previstos en el artículo 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio (B.O.E. de 14 de julio), Reguladora de esta jurisdicción, así como cualquier otro que se estime conveniente, incluído el extraordinario de Revisión en los supuestos que proceda (art. 118 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por Ley 4/1999, de 13 de febrero).

Ávila, 31 de julio de 2000.

El Alcalde-Presidente, *Agustín-Díaz de Mera y García Consuegra.*

MEMORIA INFORMATIVA

1.- ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ávila (P.G.O.U.), aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León con fecha 19 de octubre de 1998 (B.O.P. de 27-X-98 y 16-XII-98), y el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Ávila (P.E.P.C.H.A.), aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Corporativo del Excelentísimo Ayuntamiento con fecha 9 de noviembre de 1998 (B.O.P. de 3-XII-98 y 23-I-99); contemplan diversas actuaciones en el ámbito de la plaza conocida como "Mercado Grande" (Plaza de Santa Teresa en su nomenclatura oficial). Por una parte la calificada como Área de Rehabilitación Integrada nº 9 (ARI.9), incluida en el PEPCHA, y por otra la correspondiente a la Unidad de Ejecución nº 76/1 (UE 76/1), incluida tanto en el PGOU como en el PEPCHA, en todos los casos bajo la denominación de "Mercado Grande". Las áreas de intervención y las determinaciones urbanísticas previstas para cada una de estas actuaciones son las que aparecen especificadas en el plano de información I-02.

1.1.- *Objetivos de las actuaciones.*

En las fichas de actuación incluidas en el PGOU y el PEPCHA (anexo I), se establecen los objetivos a alcanzar en cada una de las actuaciones descritas anteriormente.

Objetivos del ARI.9:

- Mejorar la imagen urbana de la fachada sur de la plaza del "Mercado Grande".
- Reactivar los usos comerciales, institucionales y residenciales de esta manzana.
- Dotar de aparcamiento al área del "Mercado Grande".
- Reducir el actual impacto negativo del tráfico rodado con la posibilidad de creación de un paso subterráneo.
- Estudiar la reordenación del eje visual formado por la iglesia de San Pedro y la Puerta del Alcázar.

Objetivos de la UE 76/1:

- Reordenar la fachada sur de la plaza del "Mercado Grande", sustituyendo ruinas y edificación poco adecuada al entorno.
- Creación de una vía pública que conecte la plaza con la calle Pilón de las Bestias.

1.2.- *Instrumentos de desarrollo.*

Igualmente se establece en las fichas de actuación, las figuras de planeamiento necesarias para alcanzar los objetivos citados anteriormente. La redacción de

un Estudio de Detalle para el ARI.9 y la de un Plan Especial de Reforma Interior para la UE 76/1, son los instrumentos de desarrollo especificados y constituyen por tanto el objeto del presente trabajo.

A la vista de los objetivos se puede concluir que con finalidades parejas y/o complementarias, tanto el planeamiento general (PGOU) como el especial (PEPCHA), persiguen un gran objetivo general, cual es dotar a la plaza de Santa Teresa / Mercado Grande de una nueva imagen, donde la conveniencia de un gran espacio público peatonal cerrado en su flanco sur por una edificación renovada, recomienda la ejecución de un paso y aparcamiento subterráneos que elimine el tráfico rodado sobre la plaza al tiempo que resuelven el problema de estacionamiento de vehículos en la zona. Nueva imagen que permitirá valorar tanto el eje visual entre la iglesia de San Pedro y la Puerta del Alcázar, como la perspectiva perdida hacia la zona del paisaje natural conocida como Valle Amblés, mediante la apertura de la nueva calle peatonal prevista.

2.- ESTADO ACTUAL.

2.1.- *Plaza.*

La Plaza de Santa Teresa o Mercado Grande siempre ha sido un espacio de fundamental importancia en la vida de la ciudad. Es bien sabido la importancia que las puertas tienen en las ciudades amuralladas. Ávila no ha sido una excepción y de ahí que el ancho espacio ante la Puerta de la Muralla haya dado lugar al Mercado Grande un día y hoy a una plaza a la que hay que considerar como auténtico umbral tanto para quienes se acercan a la ciudad atraídos por su historia como para los avilenses que la utilizan como espacio público por antonomasia. Sin entrar a considerar los distintos momentos de la plaza en el tiempo, la plaza con que hoy nos encontramos - fruto de una reforma llevada a cabo a mediados de los años ochenta - mantiene la condición de anchurón medieval abierto al valle que siempre tuvo, si bien hoy el frente sur está ocupado por inciertas intervenciones, apoyándose a norte con una fábrica porticada que termina en la calle Comandante Albarrán al no haber sido capaz de absorber monumento tan importante como San Pedro. El deseo de establecer una cierta segregación entre el tráfico rodado y quienes se sirven de la plaza, ha llevado a que aquél haya quedado desplazado a sur y la diferencia de cotas entre la fábrica porticada a norte y las construcciones al sur se ha resuelto con un plano horizontal que define una diferencia notable de cotas entre el pavimento de la plaza y la vía rodada. Antes de seguir adelante quiero hacer notar que esta diferencia de nivel degrada

todo el sector construido al sur, siendo responsable de un desequilibrio entre norte y sur que poco ayuda a la dignidad de la plaza. Digamos ahora que en el vacío de la plaza juega un importante papel el monumento levantado por la ciudad para honrar a Santa Teresa. Sin referencia clara ni a las alineaciones porticadas, ni a la calle Comandante Albarrán, ni a la iglesia de San Pedro, ni a la Muralla, quienes trazaron en 1984 la vía rodada utilizaron el monumento para organizar en torno a él el giro. Por último, hay que hacer constar que quienes en verdad dominan el espacio son dos episodios monumentales de primer orden: por un lado la iglesia de San Pedro, por otro la Puerta del Alcázar.

2.2.- Edificaciones existentes.

La denominada manzana número 6 que ocupa el flanco sur de la Plaza y que está integrada por cinco edificaciones con distinto carácter y usos, constituye un conjunto poco adecuado al entorno donde se

sitúan. Por otra parte el estado de conservación de dichas edificaciones responde a una situación de deterioro que, en algún caso, como el correspondiente a la finca nº 12, alcanza el estado de ruina, lo que ya se pone de manifiesto tanto en el ARI.9 como en la UE 76/1, donde se propone como uno de los objetivos la sustitución de las edificaciones.

3.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.

Como ya se ha expuesto anteriormente, tanto el PGOU como el PEPCHA delimitan para el marco concreto de la manzana nº 6 -edificios en el flanco sur de la plaza- la UE76/1. La estructura de propiedad del suelo y las edificaciones incluidas en la Unidad es la representada en el plano de información urbanística 1-03, que a continuación se resume en el siguiente cuadro.

Cuadro de Usos y Superficies

Finca	Uso	Propiedad	Sup.Catastral	Sup.Real	Sup.Construida.
12	Residencial	Edifeca SL	660 m ²	660 m ²	820 m ²
13	Residencial	Edifeca SL	199 m ²	199 m ²	398 m ²
14	Oficinas	Edifeca SL	648 m ²	649 m ²	3713 m ²
15	Residencial	Del Barrio	260 m ²	264 m ²	811 m ²
16	Residencial	Luengo	163 m ²	166 m ²	652 m ²
Subtotal Privado				1938 m²	6394 m²
Red viaria		Municipal		110 m ²	
Total UE 76/1				2048 m²	6394 m²

3.1.- Relación de afectados

Las actuaciones previstas en la Unidad de ejecución tendrán en calidad de propietarios a los siguientes afectados: EDIFECA S.L.

DÑA. CARMEN Y DÑA. PILAR DEL BARRIO MARCÍA

D. SATURNINO LUENGO LUMBRERAS

En la actualidad solamente se encuentran habitadas las fincas nº 15 y 16, siendo los ocupantes afectados los que a continuación se relacionan:

- D. JOSÉ SORIANO BLÁZQUEZ

- DÑA. MARÍA BLÁZQUEZ

- DÑA. AUREA GRANDE
- D. ORENCIO TRULLÉN
- DÑA. JOAQUINA PALACIOS

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Las previsiones contenidas tanto en el PGOU como en el PEPCHA, ya descritas en la memoria informativa, justifican la procedencia de la formulación del presente Plan Especial de Reforma Interior y Estudio de Detalle.

1.- MARCO LEGAL DEL PLANEAMIENTO.

El marco legal en el que se desarrolla la actuación viene determinado por la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (B.O.C. y L. de 15-IV-1999), que constituye el referente principal, dentro del más general de obligada remisión que contiene los textos de las leyes estatales nº 6 de 13 de abril de 1998, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, R. D. Legislativo 1/1992 de 26 de junio, en sus preceptos no derogados expresamente, y R.D. 1.346/1976 de 9 de abril, también en aquellos preceptos que conservan su vigencia, la Ley Autonómica nº 10/1998 de 5 de diciembre, de Ordenación de Territorio de la Comunidad de Castilla y León; y la observancia de los Reglamentos Urbanísticos, en especial el de Planeamiento, en aquello que resultan aplicables de acuerdo con la tabla de vigencias que contiene el Decreto 223/1999, de 5 de agosto, de la Consejería de Fomento.

Con la única salvedad de la mención que el artículo 20.2 de la Ley 13/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español hace a las áreas de rehabilitación integrada, éstas no tienen regulación específica en la legislación urbanística, por lo que debe entenderse que son ámbitos de gestión no sometidos a procedimiento y/o determinaciones regladas, más allá del cumplimiento de objetivos que establece el PEPCHA.

Los Planes Especiales de Reforma Interior, de conformidad con cuanto el artículo 49 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LS/CL) tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma interior para la descongestión del suelo urbano, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas u otros fines análogos, y contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad y además, cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, las determinaciones señaladas para los Estudios de Detalle.

2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Es objeto particular del Plan Especial "Mercado Grande", según ya consta expresado, sustituir las edificaciones existentes en el flanco sur de la plaza, así como la creación de un espacio público -calle peatonal-, que una dicha plaza con la calle Pilón de las Bestias, salvando el importante desnivel que presentan los planos de la plaza y la calle. Así mismo, tiene por objeto hacer realidad la recomendación de ejecución de paso subterráneo, que se concreta en la crea-

ción de una vía de circulación rodada, bajo los edificios de nueva planta, que conecte la calle de San Segundo (que da acceso a la plaza) con la plaza de Claudio Sánchez Albornoz, lo que permitirá eliminar el tráfico rodado sobre el "Mercado Grande". El Estudio de Detalle añade a los objetivos anteriores la creación de un aparcamiento subterráneo bajo el espacio público de la plaza.

2.1.- Estudio de Detalle.

Se redacta al amparo de las determinaciones del ARI.9, dándose así cobertura legal al proyecto constructivo redactado al efecto y que se incorpora como anexo. Las características principales, sin perjuicio de las alteraciones del proyecto que como consecuencia del diseño de los edificios situados en cota superior se produzcan, y que no implicarán modificaciones del Estudio de Detalle, son las que se exponen a continuación.

2.1.1.- Paso inferior y aparcamiento.

La construcción del aparcamiento obliga a excavar un rectángulo de aproximadamente 100 m. de longitud por 35 m. de fondo que se inscriben en el suelo de la plaza, según el eje longitudinal de la misma. La pendiente que se produce en la calle Nuestra Señora de Sonsoles, unos metros más allá del arranque del Paseo del Rastro, permite un natural acceso al aparcamiento desde una posición tangente al mismo. La necesidad de dar salida a esta vía de acceso en una posición favorable en la Plaza de Don Claudio Sánchez-Albornoz, obliga a que el citado paso incluya una suave curva que hace la transición entre dos tramos rectos. La presencia de dicha curva facilita el acceso al aparcamiento con generosas medidas y limpio trazado. Esta vía de acceso tiene una dimensión de 8 m. que se descomponen de este modo: acera peatonal de 1.60 m.; dos vías de rodadura de 3 m.; y un bordillo de protección de 40 cm. El gálibo es de 4 m. y las pendientes no rebasan un 12,3 % en el acceso y un 15 % en la salida a la plaza de Don Claudio Sánchez-Albornoz. Digamos por último que este paso inferior absorbe tráfico tan sólo en una dirección: poniente-naciente en el sentido longitudinal de la plaza: uno de los carriles absorberá el tráfico de paso; el otro atenderá sobre todo a los usuarios del aparcamiento.

El aparcamiento se desarrolla en dos niveles con pendiente igual a la de la plaza, dando lugar la regularidad de su geometría a un sencillo esquema circulatorio que no escapará a todo aquél que estudie los dibujos del proyecto. En la planta primera, cota de acceso 1.118,50 m., hay aparcamiento disponible para 133 vehículos, en tanto que en la planta baja se acomodan 149 vehículos, lo que da al aparcamiento una capacidad para 282 vehículos. En planta baja han

quedado dispuestas taquillas, accesos peatonales, asos y escaleras, cumpliéndose con ello todo lo establecido en las normas. En la segunda planta se dispone también de los servicios que reclama la norma. Los planos de ordenación correspondientes a la red viaria OR-09 y OR-10, muestran gráficamente lo expuesto anteriormente.

Los cuadros de superficies se incluyen como anexo al presente Estudio de Detalle.

2.1.2.- Estructura.

La construcción de un aparcamiento implica una estructura de alguna importancia ya que las luces que hacen posible un eficaz rendimiento demandan luces generosas. Por otra parte, la excavación en un proyecto como éste es un capítulo a tener en cuenta, dadas las condiciones geológicas del área: excavar roca de granito siempre es una tarea comprometida y delicada en un ámbito urbano. La estructura del aparcamiento se resuelve con pórticos de 15 m. de luz y con una frecuencia de 2,40 m.: tal estructura resuelve con claridad extrema el aparcamiento de los coches al quedar el pilar en que se apoyan los pórticos centrado. Los pórticos se empotran en muros de hormigón que, en algún caso, quedan trasdosados con bloque de hormigón produciéndose así una cámara que facilita la instalación del aire acondicionado. El mismo sistema de muros de hormigón se adopta para la construcción del paso a través que se resuelve con un forjado de vigas continuo de 8,40 m de luz. Este paso inferior queda protegido/ocultado por las nuevas construcciones proyectadas. Ello ha obligado a anticipar elementos estructurales que permitan levantar más adelante los volúmenes que cierran la plaza.

2.1.3.- Instalaciones.

Aunque el aparcamiento cuenta con una buena ventilación natural, se ha cumplido con todos los preceptos de la norma instalándose una ventilación forzada. La ventilación cruzada se ha conseguido sirviéndonos de las arquetas corridas que recogen las aguas pluviales en la plaza. Como muestran las secciones, las arquetas propician la construcción de un pozo que da pie a la ventilación. En cuanto al resto de los servicios con los que cuenta el aparcamiento, diremos que se han proyectado aseos en las dos plantas, dos escaleras para cumplir con las normas de evacuación, una pequeña oficina/taquilla con aseo anejo y diversos espacios para almacenaje. También se ha dispuesto de un espacio para acomodar los transformadores que, con motivo de la obra que en este proyecto se propone, será preciso desplazar.

Mención aparte merece el estudio del drenaje. Cuestión crucial en un espacio público como éste, ha sido el estudio de la topografía de la plaza, reflejada en el plano OR-11, y la consideración de la red de

alcantarillado existente quienes han orientado el proyecto. En primer lugar diremos que se han utilizado las directrices que juzgamos determinantes del proyecto - las que unen la calle Albarrán y la puerta de entrada a la iglesia de San Pedro con la Puerta de la Muralla - para recoger las aguas y definir los perfiles del pavimento. Las ventajas de contar con estas arquetas corridas no escapará a quienquiera que estudie el proyecto: reducen las escorrentías y contribuyen a definir algo tan importante como son los pisos sobre los que caminará el viandante. Pero construir el aparcamiento significaba también el prescindir del tramo de alcantarillado que hoy va de un pozo de resalto al finalizar la calle Estrada a otro que se encuentra en el Pilón de las Bestias y a modificar los tramos en tomo a la iglesia de San Pedro. La alternativa que propone el proyecto es crear un importante pozo de resalto al finalizar la calle Comandante Albarrán desde donde parte un conducto paralelo a la fachada de San Pedro; desde ahí ya es fácil alcanzar el pozo de resalto del Pilón de las Bestias - punto más bajo del área en la que trabajamos - al que se confía, en último término, el desagüe.

2.1.4.- Pavimentación.

Con la misma, como podrá ver quienquiera que estudie las secciones, plano de ordenación OR-13, se soluciona la diferencia de cotas existente entre el flanco norte y el flanco sur. No es éste un aspecto desdeñable ya que, como ha quedado dicho, la situación actual con la vía rodada deprimida con relación a la plataforma de la plaza desequilibra de manera no deseable la misma. En la pavimentación juegan un importante papel las dos directrices antes mencionadas, una la que lleva de la calle Comandante Albarrán a la Puerta de la Muralla, otra la que pone frente a frente los dos monumentos: la citada Puerta y San Pedro. Observará también quien estudie los planos, que el monumento a Santa Teresa ha quedado ligeramente desplazado y enfatizado al estar ahora referido tanto a la nueva calle como a la calle Estrada.

2.2.- Plan Especial de Reforma Interior.

La ordenación propuesta para las nuevas construcciones en el flanco sur contemplan la apertura de una nueva calle que lleva de la plaza a la calle Pilón de las Bestias. Con esta intervención mejoraríamos el soleamiento de la plaza al fragmentar lo construido con la nueva calle; despejaríamos las vistas de la iglesia de San Pedro dado que el bloque a sudeste se retranquea unos 4m. con respecto a la alineación actual; se potenciaría la vida en la plaza con la construcción en ella de un hotel de 92 habitaciones - infraestructura absolutamente necesaria para una ciudad con una vocación turística tan clara como Avila - y un edificio de uso múltiple (vivienda/oficina/comercio) que sin

duda contribuiría a reforzar el carácter que en cuanto a usos tiene la plaza.

El ajuste de las alineaciones contempladas en la ficha de la UE 76/1 a las fijadas en el plano de Ordenación OR-01, responde al criterio de potenciar el cierre espacial de la plaza y mejorar la configuración de la visión perspectiva que da primacía y protagonismo a la Puerta del Alcázar.

3.- ADECUACIÓN A LA ORDENANZA DE APLICACIÓN. CASO ANTIGUO.

En tanto que las determinaciones de ordenación detallada, referidas a la calificación, su regulación, previsión de dotaciones e incompatibilidades por disconformidad, ya constan establecidas en el P.G.O.U. y en el PEPCHA, a cuyas ordenanzas se remite este Plan, no se considera necesario más que completar dichas determinaciones en la forma que más adelante se indicará. El Plan Especial de Reforma Interior limita por tanto su contenido a aquellos aspectos que requieren pormenorizar la actuación, dando así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 49.2 en relación con el último párrafo del artículo 45.3 de la LS/CL. En este sentido, es necesario precisar que se respetan las determinaciones de esta Ordenanza en todos sus apartados, con los complementos y precisiones que se indican a continuación:

3.1.- Uso y tipología característicos.

El Uso característico es el "Residencial Multifamiliar", proyectándose dos edificios de esta tipología, exentos, que definen frentes de fachada continuos y que forman patios irregulares de manzana; manteniéndose la compatibilidad de este uso con los previstos en el apartado 6.2.1. del PEPCHA, si bien se limitan, por entenderse que no son compatibles con el destino de la nueva edificación en el contexto de la Plaza: el productivo, los establecimientos comerciales de nivel ciudad y de nivel barrio en los epígrafes 614, 615, 616, 641, 642, 643, 647, 654 y 655 del Impuesto de Actividades Económicas, el terciario bar especial y el terciario de productos auxiliares del campo. En todos estos casos, el uso únicamente será compatible y, por tanto, podrá establecerse en la planta baja de la fachada posterior de los edificios renovados.

En cuanto a aquellos usos compatibles al 100% en edificio exclusivo, se hace necesario precisar que el carácter de exclusividad se refiere al acceso del edificio, que deberá ser independiente para cada uno de los distintos usos.

La distribución de los usos característicos en las plantas sobre rasante es la que aparece grafada en el plano de Ordenación OR-02, mientras que en los planos OR-03 y OR-04 se muestran los usos correspon-

dientes a las plantas bajo la rasante de la plaza de Santa Teresa.

3.2.- Tamaño y forma de las parcelas.

Las parcelas resultantes de la nueva ordenación son dos (2), con la geometría y dimensiones que aparecen reflejadas en el correspondiente plano de Ordenación OR-01, siendo las superficies de las mismas:

- Parcela nº 1 = 1030m²

- Parcela nº 2 = 652m²

Como se puede observar las superficies de las parcelas resultantes no son menores de 100 m², y tampoco se producen fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 8m.

3.3.- Posición de la edificación en la parcela.

Teniendo en cuenta la morfología de las parcelas, los fondos edificables quedan fijados solamente por las condiciones siguientes de alineaciones exteriores, retranqueos, la superficie máxima edificable, la ocupación de la parcela y la disposición de las edificaciones que sustituyen a las existentes, según ilustra el correspondiente plano de ordenación OR-01, que constituye la ordenanza gráfica de aplicación.

3.4.- Altura de la edificación.

- Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas es el especificado en el correspondiente plano de Ordenación OR-01, donde de acuerdo con las previsiones del planeamiento superior realizadas en la UE 76/1, se establecen cinco (V) plantas para el mayor de los edificios y tres (III) plantas para el más pequeño.

- Alturas máximas.

En la planta baja se propone aumentar la altura máxima aparente hasta 4m, por entenderla más acorde con el uso comercial que se quiere reactivar.

Teniendo en cuenta el carácter singular de la actuación, la altura máxima de las edificaciones se medirá desde la cota media de la rasante oficial de la fachada principal, entendiéndose como tal aquella que los nuevos edificios presentan a la plaza de Santa Teresa / Mercado Grande, y manteniéndose la misma altura desde la rasante principal de la plaza a la posterior de la calle Deán Castor Robledo, no contabilizándose en consecuencia como plantas la altura resultante de la diferencia de niveles entre la fachada principal y la posterior, de acuerdo con lo expuesto en el plano de volumetrías y rasantes OR-12. Esta altura máxima, expresada en metros, será la que de acuerdo con el número de plantas mencionado anteriormente corresponda al cómputo global de 3 m. por cada planta piso, y 4 m. para la planta baja. Como complemento a la definición de altura máxima que establece el apartado 0.5.3 de la Ordenanza de Casco Antiguo

tanto en el P.G.O.U. como la correspondiente del PEPCHA, el concepto de planta piso, deberá entenderse como la altura libre de piso definida en la norma D/3.1.3.2. del P.G.O.U., con los siguientes límites máximos de altura de piso para cada una de las plantas:

- Planta primera: 3.60 m.
- Plantas segunda y tercera: 3.4 m.
- Última planta: 3 m.

3.5.- Superficie máxima edificable

Estando establecida la edificabilidad en la ficha de la Unidad de Ejecución, debe entenderse que el apartado de aplicación de Ordenanza de Casco es la 6.2.2.6.2, que el PEPCHA identifica como Actuación Sistemática en Suelo Urbano, y no el apartado 0.6.2 que define el cálculo de la edificabilidad para las Actuaciones Asistemáticas según precisa el apartado 6.2.2.6.1. En este particular, y para mayor precisión, el Plan Especial de Reforina Interior introduce una norma complementaria aclaratoria, concretando que las determinaciones sobre superficie edificable, ocupación de la parcela y disposición de la edificación serán las que resulten de aplicar el máximo establecido de 3,50 m²/m² sobre la superficie bruta de la parcela, ocupando la edificación la superficie neta que ilustra el correspondiente plano de ordenación, el cual así mismo define los límites de la disposición de la edificación y los retranqueos posibles.

La edificabilidad fijada en el planeamiento es de 3,50 m²/m², por lo que siendo la superficie delimitada por la UE 76/1 de 2.048 m², según medición pericial, la superficie máxima edificable resultante arroja la cifra de 7.168 m².

3.6.- Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico es el que resulta de aplicar el aprovechamiento tipo establecido en el planeamiento a la superficie delimitada en la UE 76/1, según establece el PEPCHA, siendo éste a su vez el que pueden materializar los propietarios, conforme preceptúa el artículo 17.2 de la LS/CL, bien se entienda que estamos en el supuesto del apartado a) ora en el apartado b) 1º de dicho precepto.

3.7.- Condiciones estéticas.

Estando prevista en la ficha de la UE 76/1 la tramitación de este Plan Especial de Reforma Interior como Actuación de Interés Singular, son de aplicación las determinaciones contenidas en el apartado 6.4. del PEPCHA, no siendo por tanto preciso justificar el cumplimiento de las condiciones estéticas particulares previstas para el ámbito del conjunto histórico.

4.- CESIONES.

En la ficha correspondiente a la UE 76/1 incluida en el PEPCHA se establece únicamente la cesión de 270 m² para viario, que corresponde aproximada-

mente a la calle de nueva creación entre las dos parcelas y a la regularización de las alineaciones previstas en la Unidad para ajustarlas a las propuestas en el presente PERI. El plano de Ordenación OR-05 refleja la distribución de las cesiones (privadas y públicas), así como de las apropiaciones a realizar sobre la rasante en los distintos niveles (plaza de Santa Teresa hasta calle Pilón de las Bestias), resultando los siguientes valores.

4.1.- Cesiones sobre rasante.

Superficie de cesión privada	= 285.67 m ²
Superficie de apropiación	= 27.36 m ²
Subtotal (cesiones privadas)	= 258.31 m²
Superficie de cesión pública	= 98.41 m ²
Total	= 356.72 m²

La distribución de la superficie cedida por cada uno de los propietarios, en relación con su porcentaje de suelo, es la reflejada en el siguiente cuadro:

Finca nº	Propiedad	Sup.actual	Sup. cesión
12	Edifeca SL	660 m ²	88.19 m ²
13	Edifeca SL	199 m ²	26.60 m ²
14	Edifeca SL	649 m ²	86.59 m ²
15	Del Barrio	264 m ²	34.74 m ²
16	Luengo	166 m ²	22.19 m ²
Total		1938 m²	258.31 m²

4.2- Cesiones bajo rasante.

En los planos de Ordenación OR-06 y OR-07 se muestran las cesiones y apropiaciones que bajo la rasante de la plaza son necesarias realizar para hacer posible la ejecución tanto del paso subterráneo como de las distintas zonas del aparcamiento incluidas en la alineación actual. Dichas cesiones son las que a continuación se resumen en el siguiente cuadro.

Planta	Sup. cesión	Sup. apropiación	Total
-1	1076.21 m ²	8.09 m ²	1068.12 m ²
-2	489.36 m ²	46.78 m ²	442.58 m ²
Total			1510.70 m²

El Proyecto de Actuación que subsiguientemente debe formularse para proceder a la pertinente equidistribución, definirá y concretará el correspondiente reparto equitativo de los beneficios y cargas, en los términos que establece el artículo 18 de la LS/CL.

No obstante, y a modo de avance, se formulan las siguientes consideraciones, que servirán de bases para el convenio que debe suscribirse con los propie-

tarios afectados por la actuación, con carácter previo a la equidistribución.

1. La cesión bajo rasante en las dos plantas que ocupará el viario subterráneo y accesos al aparcamiento previstos, que se produce sobre terrenos de los propietarios afectados, se entiende compensada por la edificabilidad que van a incorporar las fincas resultantes privadas respecto del que corresponde en razón de su aprovechamiento lucrativo.

2. Dado que la actuación pública de construcción del aparcamiento implica unos evidentes perjuicios a los propietarios afectados, en tanto se ven en la necesidad de resolver los problemas derivados de la ocupación parcial de los inmuebles hoy existentes, la demolición de estos edificios y la construcción de los que los sustituyeran, en unos plazos y condiciones que alteran los que les permite el planeamiento vigente, se hace necesario fijar la correspondiente compensación, de modo análogo a la indemnización por perjuicios por rápida ocupación que prevé el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, estableciendo ésta, a falta de otro criterio definido de determinación, en el equivalente al premio de afección que igualmente preceptúa la legislación expropiatoria, tomándose como valor de justiprecio para obtener el 5% de dicho premio, el que resulta del precio actual de los inmuebles Según la última transacción realizada.

3. La referida compensación se efectuará mediante la cesión a los propietarios afectados de plazas de aparcamiento, en número máximo de 24 plazas. De estas podrán adquirir las que resten una vez efectuada la equivalencia entre compensación por perjuicios y plazas de aparcamiento que correspondan según precio estimado.

4. Nota aclaratoria.

Las actuaciones que justifican este Plan Especial de Reforma Interior y Estudio de Detalle, hay que entenderlas como una operación única, queriéndose con ello decir que el paso inferior, el aparcamiento, la nueva sección de la plaza, etc., no pueden verse con independencia de la construcción de las edificaciones que ocupan el flanco sur de la plaza de Santa Teresa / Mercado Grande. Dicho flanco es crucial desde un punto de vista estructural, pues la situación de los edificios sobre el paso y el aparcamiento condiciona la estructura de los mismos por razón de continuidad. A los efectos de regularizaciones en el régimen de cesiones, es importante destacar el carácter indicativo del diseño arquitectónico de las áreas señaladas en los planos de ordenación OR-0 y OR-00, por cuanto

el estudio detallado de los edificios que ocupan las parcelas de la ordenación puede dar lugar a cambios de distribución en estas zonas de las plantas inferiores.

5. Compensaciones y valores.

- Cesiones de los propietarios: sobre rasante: 258.31 m², y bajo rasante: 1510.70 m².

- Aprovechamiento urbanístico lucrativo: 7.168 m².

- Precio estimado del aprovechamiento sobre rasante: 135.000 ptas./ m².

- Precio estimado del aprovechamiento bajo rasante: 27.000 ptas./ m².

- Valor actual de los inmuebles existentes: 954.000.000 ptas.

- Compensación por perjuicios, equivalente al 5%: 47.711.000 ptas.

- Precio estimado de unidad de plaza de aparcamiento: 2.650.000 ptas.

5- TRAMITACIÓN.

5.1.- *Plan Especial de Reforma Interior.*

La tramitación que procede es la establecida en el artículo 52 de la LS/CL, correspondiendo la aprobación definitiva del Plan Especial al Excmo. Ayuntamiento de Ávila, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 55.2 a) de dicha Ley.

Aprobado inicialmente, se someterá a información pública por plazo de un mes, en los términos que prevé el artículo 142 de la LS/CL; y simultáneamente se remitirá el instrumento a las Administraciones del Estado, de la Comunidad Autónoma, a la Diputación Provincial y al Registro de la Propiedad.

5.2.- *Estudio de Detalle.*

La tramitación que procede es la establecida en el artículo 55 de la LS/CL, correspondiendo la aprobación definitiva del Estudio de Detalle al Excmo. Ayuntamiento de Ávila, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 55.1 a) de dicha Ley.

NORMATIVA ESTUDIO DE DETALLE.

Por carecer de normativa específica, las Normas Generales serán las del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila para el Suelo Urbano, así como las condiciones técnicas para la redacción de Proyectos de Urbanización incluídas en su Volumen anexo.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

1- RELACIÓN CON LA NORMATIVA DEL PGOU.

Las Normas Generales de la Edificación son las del presente Plan Especial de Reforma Interior, las del PEPCHA, y las correspondientes del PGOU de Avila para el Suelo Urbano, en aquello que no quede regulado por la presente normativa.

Las Condiciones de Edificación de este Plan Especial incluyen:

- Ordenanza de Aplicación.
- Actuación de interés Singular.
- Sistema de Actuación.

2.- ORDENANZA DE APLICACIÓN.

2.1.- *Ámbito*

De aplicación en las parcelas señaladas en el Plano de Ordenación OR-01 correspondiente al Plan Especial de Reforma Interior.

2.2.- *Tipología y usos característicos.*

La tipología corresponde a la de edificios exentos que definen frentes de fachada continuos y que forman patios interiores irregulares de manzana salvo en los casos en los que las pequeñas dimensiones de la manzana lo impiden.

El Uso Característico es el Residencial Multifamiliar, que es aquel asignado a una parcela con edificación en la que tres o más alojamientos familiares cuentan con un acceso común a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado.

2.2.1.- *Usos compatibles sin limitaciones:*

Residencial Unifamiliar, Espacios Libres y Zonas Verdes, Dotacional, Terciario de Despachos Profesionales.

2.2.2.- *Usos compatibles con limitaciones.*

Son compatibles con las limitaciones que en cada caso se determinen los siguientes usos:

- Residencial de Alojamiento Comunitario:
Compatible al 100% en edificio exclusivo.

Requiere licencia municipal de uso específico, que podrá denegarse si la utilización colectiva del edificio se estima puede causar molestias no evitables a los vecinos residentes de la zona.

- Productivo de Talleres no artesanos y almacenes:

Podrá establecerse en la planta baja de la fachada posterior a la principal de los edificios renovados, hasta 300 m² y 30 kw de potencia instalada por actividad. El Ayuntamiento prohibirá todas aquellas acti-

vidades cuyas necesidades cualitativas y cuantitativas de accesibilidad puedan determinar un fuerte impacto negativo sobre la trama viaria circundante.

Se admite el uso de almacén en planta sótano siempre que esté vinculado a la actividad de la planta baja.

- Productivo de Talleres Artesanos:

Un máximo de uno por vivienda.

- Comercial:

Establecimientos de Nivel de Barrio: En planta baja, (salvo que sea edificio exclusivo, en cuyo caso podrá admitirse en todas las plantas), y con acceso independiente del resto de usos.

Establecimientos de Nivel Ciudad (excepto Hipermercados), en edificio exclusivo.

Exposición de automóviles y muebles, en planta baja.

Para superficies superiores a 500 m². Se requiere un Informe de Circulación que demuestre la compatibilidad de acceso y aparcamiento de clientes y suministradores.

Los establecimientos comerciales de nivel ciudad y de nivel barrio en los epígrafes 614, 615, 616, 641, 642, 643, 647, 654 y 655 del Impuesto de Actividades Económicas, únicamente serán compatibles en planta baja de la fachada posterior a la principal de los edificios renovados.

En todos los casos de establecimiento comercial de Nivel Ciudad, se requiere previamente un Informe del Consejo Castellano-Leonés de Comercio (Art. 4º de la Ley 2/1996, de 18 de junio, de equipamientos comerciales de Castilla y León).

- Terciario de Restauración:

Los usos de cafetería, bar y restaurante serán admisibles en planta baja y primera; y sótano cuando esté vinculado a la actividad de la planta baja.

- Terciario Hotelero:

Compatible al 100% con acceso independiente.

Requiere licencia municipal de uso específico, que podrá denegarse si la utilización del edificio se estima puede causar molestias no evitables a los vecinos residentes de la zona.

- Terciario Bar Especial:

Únicamente en planta baja y primera de la fachada posterior a la principal del edificio, siempre y cuando se garantice el cumplimiento de medidas medioambientales y de seguridad exigibles, y en especial de niveles de emisión de ruidos. Se admite también en sótano cuando esté vinculado al uso de planta baja.

- Terciario de Oficinas y Servicios en General:

En Planta Baja y Primera, con acceso independiente, o en edificio exclusivo.

- Terciario de productos auxiliares del campo:

En núcleo rural. Compatible en edificio exclusivo, o en planta baja únicamente de la fachada posterior a la principal.

2.2.3.- Usos complementarios obligados: Aparcamiento:

Solo en Planta Baja y Sótano; o en edificio exento para aparcamiento únicamente. Un mínimo obligatorio de:

2 viviendas: mínimo de 3 plazas

3 viviendas: mínimo de 4 plazas

4 viviendas o más: mínimo 5 plazas por cada 4 viviendas.

(Ejemplo: para 19 viviendas: (4 x 5 plazas) 4 plazas correspondientes al resto de 3 viviendas = 24 plazas).

1,25 plazas por cada 4 camas de uso hotelero en localización exterior al Conjunto Histórico Artístico.

Esta dotación mínima de plazas de aparcamiento no será exigible cuando se dé alguna de las siguientes condiciones:

- calle peatonal

- calle de acceso con ancho menor de 6,00 metros en el tramo de manzana correspondiente

- frente de parcela menor de 5 metros

- fondo de parcela igual o inferior a 8,00 metros.

2.3.- Tamaño y forma de la parcela.

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 8 metros ni a superficies de parcela menores de 100 m².

2.4.- Posición de la edificación en la parcela.

El Plan Especial de Reforma Interior no fija alineaciones interiores o fondos máximos edificables, quedando éstos regulados, con la flexibilidad que precisa la tipología edificatoria y la morfología de la parcela por las condiciones siguientes de alineaciones exteriores, retranqueos, la superficie máxima edificable, la ocupación de la parcela y la disposición de las edificaciones que sustituyen a las existentes, según ilustra el correspondiente plano de ordenación OR-01, que constituye la ordenanza gráfica de aplicación.

2.5.- Altura de la edificación

2.5.1.- Número máximo de plantas.

En el correspondiente plano de Ordenación OR-01 a escala 1:400, el Plan Especial define en cada parcela el número máximo de plantas autorizadas. Por

encima de este número máximo de plantas no se permitirán áticos.

2.5.2.- Sótanos

Se admiten sótanos siempre que la cara superior de su forjado de techo no sobresalga más de 80 cm. , de la rasante de la calle o virtual del terreno.

2.5.3.- Alturas máximas.

Las alturas máximas serán las siguientes:

En la planta baja la altura máxima aparente será de 4 m.

La altura máxima de las edificaciones se medirá desde la cota media de la rasante oficial de la fachada principal hasta la intersección con la cara inferior del último forjado o del alero de cubierta. Se entiende por fachada principal aquella que los nuevos edificios presentan a la Plaza de Santa Teresa / Mercado Grande, y se mantendrá la misma altura desde la rasante principal de la plaza a la posterior de la calle Deán Castor Robledo, no contabilizándose en consecuencia como plantas la altura resultante de la diferencia de niveles entre la fachada principal y la posterior, de acuerdo con lo expuesto en el plano de volumetrías y rasantes OR-12. Esta altura máxima, expresada en metros, será la que de acuerdo con el número de plantas permitido corresponda al cómputo global de 3 m. por cada planta piso, y 4 m. para la planta baja.

El concepto de planta piso, deberá entenderse como la altura libre de piso definida en la norma D/3.1.3.2. del P.G.O.U., con los siguientes límites máximos de altura de piso para cada una de las plantas:

- Planta primera: 3.60 m.

- Plantas segunda y tercera: 3.4 m.

- Última planta: 3 m.

2.6.- Condiciones de volumen.

2.6.1.- Superficie máxima edificable

La superficie máxima edificable para el conjunto formado por las dos parcelas se obtiene de aplicar el aprovechamiento tipo de 3.5 m²/m² a la superficie total de 2.048 m² correspondiente a la UE 76/1, resultando un valor total de 7.168 m².

2.6.2.- Ocupación de parcela y disposición de la edificación.

Teniendo en cuenta la morfología específica de las parcelas resultantes de la ordenación, la ocupación podrá ser del 100% de la superficie neta definida en el plano OR-01 correspondiente a la ordenanza gráfica.

2.7.- Aprovechamiento urbanístico.

El Aprovechamiento Urbanístico es de 3.5 m²/m², definido como tipo en la Unidad de Ejecución 76/1, siendo por tanto el aprovechamiento patrimonializable por los propietarios el 100% del anterior (Actuación Integrada en Suelo Urbano).

3.- ACTUACIÓN DE INTERÉS SINGULAR.

Por tratarse de una propuesta de edificación deberá presentarse un Anteproyecto de la misma para la sustitución de los edificios existentes, que justificará en su momento los siguientes aspectos:

- El cumplimiento de las condiciones de la Ordenanza de Actuación del presente Plan Especial de Reforma Interior, sin alteración del aprovechamiento ni las alturas máximas señaladas en el mismo.
- Las condiciones estéticas aplicadas, incluyendo descripción de los materiales y acabados exteriores, y justificando tanto su adecuación al entorno como la mejora de la imagen urbana.
- La ordenación de volúmenes y alineaciones señaladas en el PERI, que no contradigan la Ordenanza de Aplicación.
- Programa de necesidades para la instalación de las nuevas actividades, y usos que se pretende desarrollar, de acuerdo con las determinaciones de la Ordenanza de Aplicación del PERI.

4.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.

DENOMINACIÓN	NÚCLEO
MERCADO GRANDE	Ávila (PERI)

CONDICIONES URBANÍSTICAS.

Superficie de actuación: 2.048 m²

Ordenanza de aplicación: PERI y Casco Antiguo III y V

Aprovechamiento tipo: 7.168 m²

Aprovechamiento patrimonializable: 100% del aprovechamiento tipo.

OBJETIVOS.

Reordenación de la fachada del sur en la Plaza del Mercado Grande, sustituyendo ruinas y edificación poco adecuada al entorno y creación de una calle pública que una la plaza de Santa Teresa con la calle Pílon de las Bestias.

CESIONES.

Las especificadas en el PERI.

ACTUACIÓN.

Proyecto de Actuación y Convenio urbanístico.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EJECUCIÓN.

Las especificadas en el PERI.

En cualquier caso, se tramitará como Actuación de Interés Singular.

PLAN DE ETAPAS.

Al establecer el plan de etapas es importante hacer constar que las actuaciones que justifican este Plan Especial de Reforma Interior y Estudio de Detalle, hay que entenderlas como una operación única, queriéndose con ello decir que el paso inferior, el aparcamiento, la nueva sección de la plaza, etc., no pueden verse con independencia de la construcción de las edificaciones que ocupan el flanco sur de la plaza de Santa Teresa / Mercado Grande. Dicho flanco es crucial, tanto espacialmente, pues a él se confía el cierre del espacio y la configuración de la visión perspectiva que da primacía y protagonismo a la Puerta del Alcázar, como estructuralmente, pues la situación de los edificios sobre el paso y el aparcamiento condiciona la estructura de los mismos por razón de continuidad.

En consecuencia se propone una sola etapa de actuación, que en una primera fase comprende la construcción del paso subterráneo, los aparcamientos -público y privado- y las obras de urbanización de la plaza y calles incluidas en la delimitación del ARI.9, con una duración estimada en torno a los 18 meses; mientras que una segunda fase incluiría la construcción de los edificios sobre las parcelas del flanco sur de la plaza. La duración de esta última fase se definirá con la presentación del Anteproyecto de las nuevas edificaciones, previo a la demolición de los edificios existentes.

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

Como justificación del coste aproximado de las obras de construcción, incluidas en la primera fase del plan de etapas (paso subterráneo, aparcamientos, obras de urbanización de la plaza y calles adyacentes), se aporta la hoja resumen de presupuesto del proyecto correspondiente, con un presupuesto de ejecución material que ascienda a la cantidad de 1.023.112,4 ptas.

La evaluación económica de las obras incluidas en la segunda fase se definirá con la presentación del Anteproyecto de las nuevas edificaciones.

MEMORIA INFORMATIVA

1.- ANTECEDENTES.

1.1.- Objetivos de las actuaciones.

1.2.- Instrumentos de desarrollo.

2.- ESTADO ACTUAL.

2.1.- Plaza.

2.2.- Edificaciones existentes.

3.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.

3.1.- Relación de afectados.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- MARCO LEGAL DEL PLANEAMIENTO.

2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

2.1.- Estudio de Detalle.

2.1.1.- Paso inferior y aparcamiento.

2.1.2.- Estructura.

2.1.3.- Instalaciones.

2.1.4.- Pavimentación.

2.2.- Plan Especial de Reforma Interior.

3.- ADECUACIÓN A LA ORDENANZA DE APLICACIÓN. CASCO ANTIGUO.

3.1.- Uso y tipología característicos

3.2.- Tamaño y forma de las parcelas.

3.3.- Posición de la edificación en la parcela..

3.4.- Altura de la edificación.

3.5.- Superficie máxima edificable.

3.6.- Aprovechamiento urbanístico.

3.7.- Condiciones estéticas.

4.- CESIONES.

4.1.- Cesiones sobre rasante.

4.2.- Cesiones bajo rasante.

5- TRAMITACIÓN.

5. 1.- Plan Especial de Reforma Interior.

5.2.- Estudio de Detalle.

NORMATIVA**ESTUDIO DE DETALLE.****PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

1- RELACIÓN CON LA NORMATIVA DEL PGOU.

2.- ORDENANZA DE APLICACIÓN.

2.1.- Ámbito.

2.2.- Tipología y usos característicos.

2.2.1.- Usos compatibles sin limitaciones:.

2.2.2.- Usos compatibles con limitaciones.

2.2.3.- Usos complementarios obligados:

2.3.- Tamaño y forma de la parcela.

2.4.- Posición de la edificación en la parcela.

2.5.- Altura de la edificación.

2.5.1.- Número máximo de plantas.

2.5.2.- Sótanos.

2.5.3.- Alturas máximas.

2.6.- Condiciones de volumen.

2.6.1.- Superficie máxima edificable.

2.6.2.- Ocupación de parcela y disposición de la edificación.

2. 7.- Aprovechamiento urbanístico.

3.- ACTUACIÓN DE INTERÉS SINGULAR.

4.- SISTEMA DE ACTUACION.

PLAN DE ETAPAS.**ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

RESUMEN POR CAPÍTULOS

CAPITULO		Importe	%
01	TRABAJOS PREVIOS	21.264.848	2,08 %
02	SERVICIOS PUBLICOS AFECTADOS	23.290.052	2,28 %
02.01	S.P. AFECTADOS DESMONTAJES	6.793.359	29,17 %
02.02	S.P. AFECTADOS MONTAJES	16.496.693	70,83 %
03	EXCAVACIONES GENERALES	157.945.589	15,44 %
03.01	VACIADO RELLENOS MODERNOS	7.495.144	4,75 %
03.02	VACIADO ARQUEOLOGICO	10.225.821	6,47 %
03.03	VACIADO EN ROCAS	140.224.624	88,78 %
04	SANEAMIENTO Y DRENAJE	22.077.684	2,16 %
04.01	EXCAVACION DRENAJE	6.579.446	29,80 %
04.02	EXCAVACION SANEAMIENTO	324.458	1,47 %
04.03	DRENAJE	12.231.664	55,40 %
04.04	SANEAMIENTO	2.942.116	13,33 %
05	CIMENTACION APARCAMIENTO	69.055.293	6,75 %
05.01	EXVAVACION CIMIENTOS	20.020.146	28,99 %
05.02	PUESTA A TIERRA	1.028.767	1,49 %
05.03	CIMIENTOS	48.006.380	69,52 %
06	ESTRUCTURA APARCAMIENTO	360.387.296	35,22 %
06.01	ESTRUCTURA MUROS Y PILARES	90.075.892	24,99 %
06.02	ESTRUCTURA VIGAS Y LOSAS	246.001.824	68,26 %
06.03	CUBRICION	24.309.580	6,75 %
07	ESTRUCTURA MUROS EXTERIORES	9.150.672	0,89 %
08	ALBAÑILERIA	1.541.169	0,15 %
09	PAVIMENTOS APARCAMIENTO	42.831.641	4,19 %
10	VIAL SUBTERRANEO	10.006.988	0,98 %
11	ACABADOS NUCLEOS ESCALERAS	965.850	0,09 %
12	ACABADOS ASEOS	1.269.680	0,12 %
13	ACABADOS TECHOS	14.726.448	1,44 %
14	ACABADOS PAREDES	5.537.441	0,54 %
15	CARPINTERIAS	3.154.616	0,31 %
16	CERRAJERIA	9.920.209	0,97 %
17	MOBILIARIO FIJO	681.874	0,07 %
18	ASCENSORES Y MONTACARGAS	6.821.352	0,67 %
19	CENTRO DE TRANSFORMACION	11.333.913	1,11 %
20	GRUPO ELECTROGENO	8.610.712	0,84 %
21	INSTALACION ELECTRICA	10.000.701	0,98 %
21.01	CUADROS Y ACOMETIDA	1.747.781	17,48 %
21.02	PUNTOS y CANALIZACIONES	1.671.791	16,72 %
21.03	ILUMINACION	6.581.129	65,81 %
22	GRUPO DE BOMBEO	1.320.725	0,13 %
23	PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	8.016.788	0,78 %
24	VENTILACION	8.140.599	0,80 %
24.01	CERRAJERIA VENTILACION	476.965	5,86 %
24.02	INSTALACIONES DE VENTILACION	7.663.614	94,14 %
25	DETECCION CO	1.174.471	0,11 %
26	SEGURIDAD PASIVA	2.176.830	0,21 %
27	VARIOS	2.125.863	0,21 %
28	URBANIZACION EXTERIOR	184.583.140	18,04 %
28.01	Urbanización Plaza	125.724.070	68,11 %
28.02	C/Comandante Albarran	8.863.719	4,80 %
28.03	C/San Pedro	10.281.143	5,57 %
28.04	C/Pilón de las Bestias	13.360.951	7,24 %
28.05	Travesía S.Pedro-Pilón de las Bestias	4.167.094	2,26 %
28.06	C/San Segundo	3.459.538	1,87 %
28.07	C/Ntra. Sra. de Sonsoles-P.del Rastro	7.995.795	4,33 %
28.08	Escalinatas	7.400.605	4,01 %
28.09	Implantación Monumento Sta. Teresa	3.330.225	1,80 %
29	SEGURIDAD Y SALUD	25.000.000	2,44 %

Presupuesto de Ejecución Material 1.023.112.444 Pts

Asciende el presente presupuesto a la expresada cantidad de:

MIL VEINTITRES MILLONES CIENTO DOCE MIL CUATROCIENTAS CUARENTA Y CUATRO PESETAS

ANEXO I**FICHAS URBANÍSTICAS INFORMATIVAS**

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO		UE
---------------------------------------	--	----

UNIDAD N°	DENOMINACIÓN	NÚCLEO
UE 76/1	MERCADO GRANDE	Ávila (PE)

PLANO 76-I PE

Superficie: 2.000 m²

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Casco Antiguo III y V

APROVECHAMIENTO TIPO: 3,50 m²/m²

OBJETIVOS

Mejora urbana, reordenando la fachada del sur en la Plaza del Mercado Grande, sustituyendo ruinas y edificación poco adecuada al entorno y creando una calle pública que una la plaza de Santa Teresa con la calle Pilón de las Bestias.

APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE

100% del Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Ejecución.

CESIONES

* Viario 270 m².

ACTUACIÓN

Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Compensación previo a cualquier actuación de sustitución de edificación actual en el ámbito de la UE.

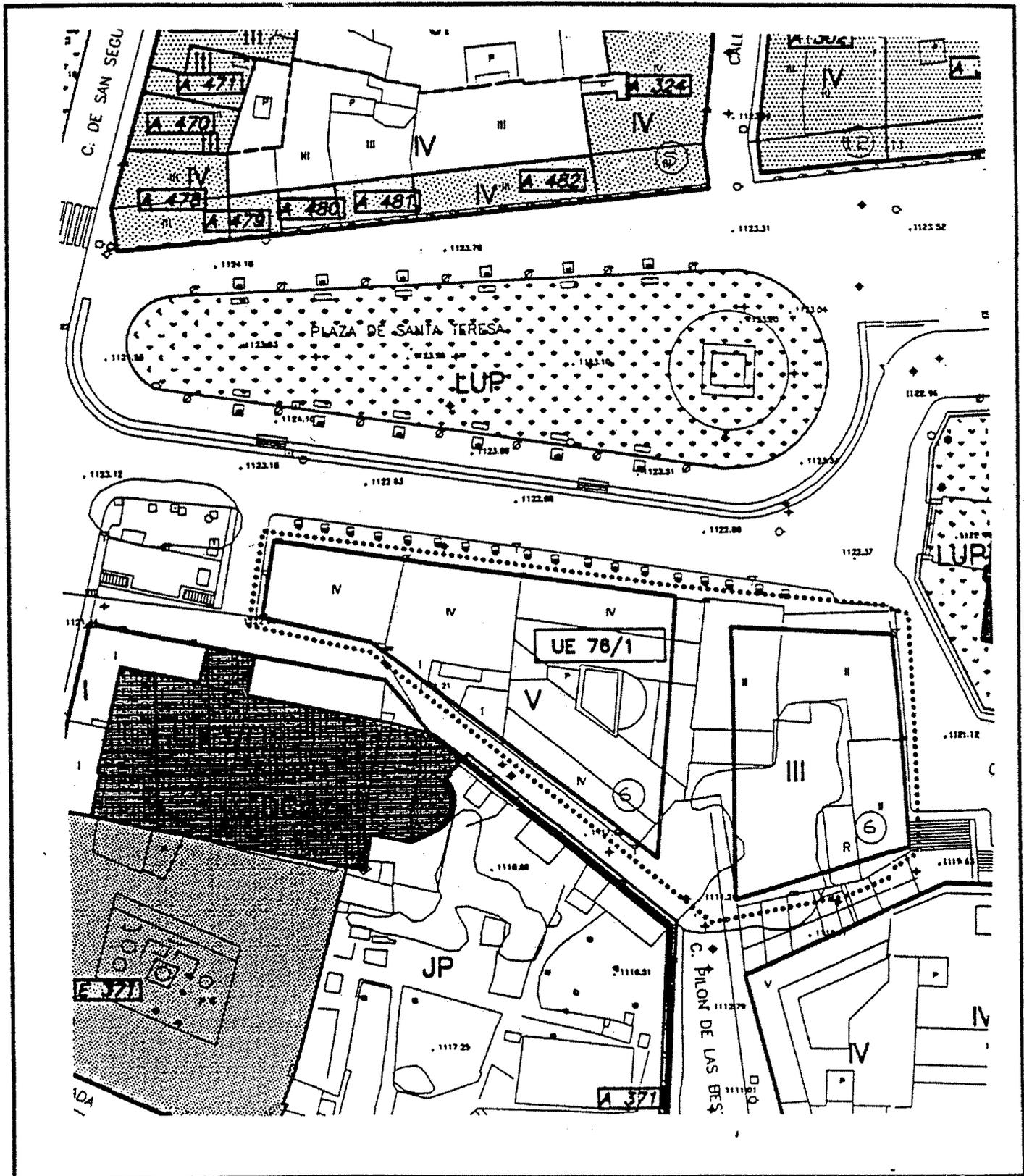
CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EJECUCIÓN

Se recomienda la ejecución de un paso y aparcamiento subterráneo para eliminar el tráfico sobre la plaza de Santa Teresa.

En caso de la edificación, el proyecto deberá Justificar la mejora de la imagen urbana para la sustitución de edificación existente, en la fachada actual a San Pedro.

En cualquier caso, se tramitará como Actuación de Interés Singular.

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO		UE
UNIDAD Nº	DENOMINACIÓN	NÚCLEO
UE 76/1	MERCADO GRANDE	Ávila (PE)



DENOMINACIÓN: MERCADO GRANDE

ARI.9

OBJETIVOS:

- Mejorar la imagen urbana de la fachada sur de la Plaza del Mercado Grande.
- Reactivar los usos comerciales, institucionales y residenciales de esta manzana.
- Dotar de aparcamiento al área del Mercado Grande.
- Reducir el actual impacto negativo del tráfico rodado con posibilidad de creación de paso subterráneo.
- Estudiar la reordenación del eje usual Iglesia de San Pedro-Puerta del Alcázar.

ESTADO ACTUAL:

Deterioro de las edificaciones de la fachada sur de la plaza del Mercado Grande (manzana nº 6).

ACTUACIONES:

Redacción de Estudio de Detalle si se modificase la actual ordenación o si se crease un aparcamiento subterráneo bajo la plaza.

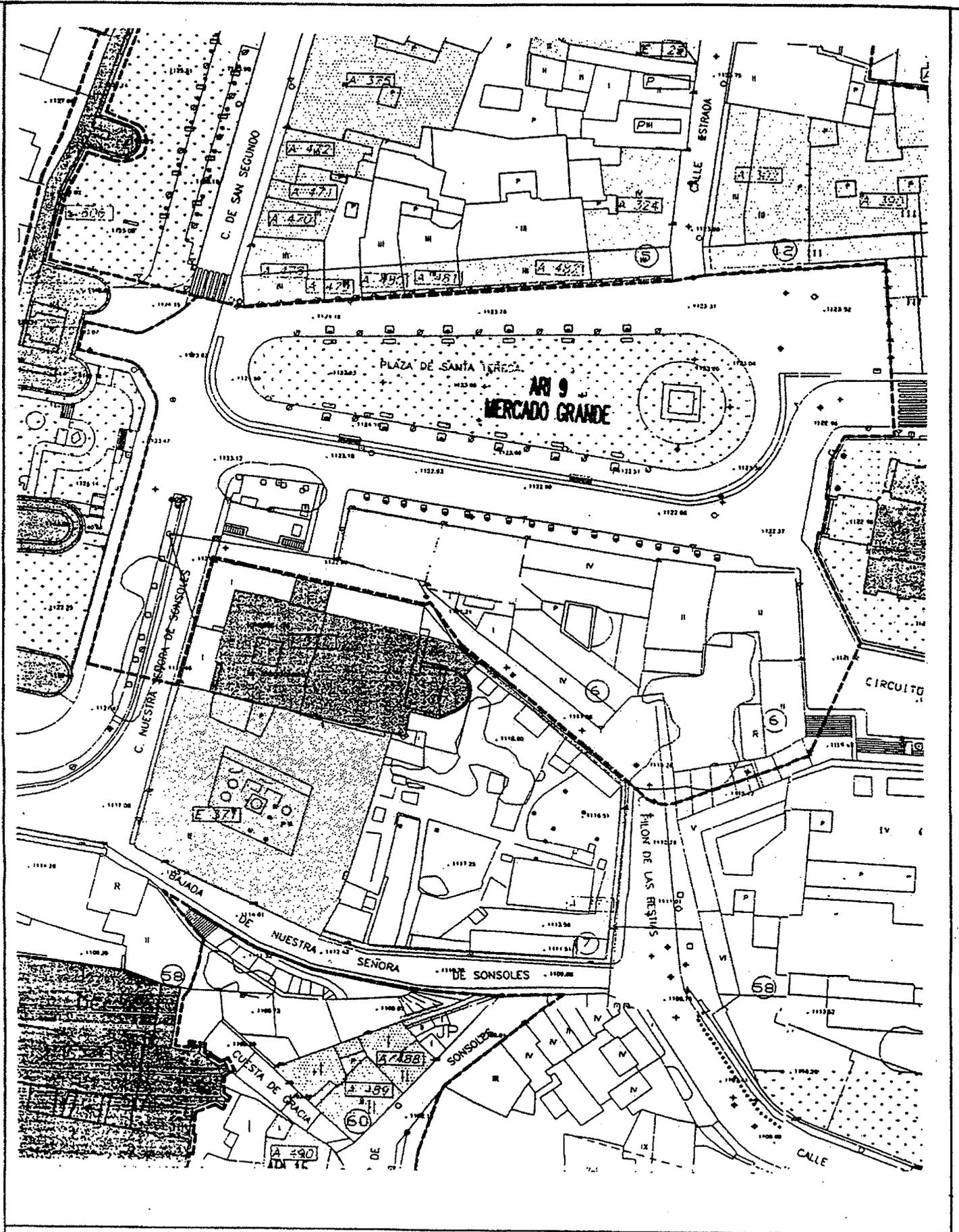
Sustitución de la edificación en la fachada Este de la manzana nº 6, en relación a la Iglesia de San Pedro.

Creación de aparcamiento subterráneo bajo la manzana nº 6, con posibilidad de abarcar también parte o la totalidad del espacio público de la plaza. Estudio Previo de Impacto Ambiental de las rampas de acceso y salida.

Estudio Previo de Impacto Ambiental en caso de reordenación del tráfico y del eje usual Iglesia San Pedro-Puerta del Alcázar.

COSTE DE LA ACTUACIÓN:

- Edificación (de manzana completa): 600 Millones Pts.
- Aparcamiento y paso subterráneo (G.2.T.PE.26): 300 a 600 Millones de pts. dependiendo de la extensión y composición.
- Estudio y reordenación del espacio público: 50 a 100 Millones de pts.



ARI 9: MERCADO GRANDE

ANEXO II

CORRESPONDE A LAS FICHAS CATASTRALES

ANEXO III

CUADROS DE SUPERFICIES

ESTUDIO DE DETALLE**SUPERFICIES CONSTRUIDAS**1. Superficie total de la actuación 9.259 m²

2. Urbanización

Plaza de Santa Teresa 6.092 m²Calle Comandante Albarrán 410 m²Terraza cota intermedia + 1.120 778 m²Calles Franco sur (Pilón de las Bestias) 709 m²Circuito de San Pedro 620 m²Rampa acceso paso subterráneo 202 m²

3. Aparcamiento. Planta - 1

Planta aparcamiento 3.107 m²Paso subterráneo 761 m²Rampa con planta - 2 257 m²Vestíbulo acceso a edificio A 108 m²Centro de transformación 202 m²

Total 4.435 m²

4. Aparcamiento. Planta - 2

Planta aparcamiento 3.562 m²Instalaciones 116 m²Aparcamiento edificio A 607 m²Aparcamiento edificio B 875 m²

Total 5.160 m²**ESTUDIO DE DETALLE****SUPERFICIES ÚTILES**

1. Aparcamiento. Planta - 1

Planta aparcamiento 2.785 m²Paso subterráneo 712 m²Rampa 140 m²Caja / Control 48 m²Escalera Este (1) 7 m²Escalera Oeste (2) 39 m²Vestíbulo acceso edificio A 98 m²Centro de transformación 173 m²Hueco de instalaciones 20 m²

2. Aparcamiento. Planta - 2

Aparcamiento público 3.000 m²Rampa 386 m²Escalera Este (1) 7 m²Escalera Oeste (2) 39 m²Vestíbulo instalaciones 18 m²Instalaciones 85 m²Aparcamiento edificio A 586 m²Aparcamiento edificio B 830 m²**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y ESTUDIO DE DETALLE****PLANOS DE INFORMACIÓN**

I-01 Situación / Plan General

I-02 Información urbanística

I-03 Estructura de propiedad

I-04 Topografía

I-05 Infraestructuras y servicios

PLANOS DE ORDENACIÓN

OR - 0 Área indicativa / Planta - 1

OR - 00 Área indicativa / Planta - 2

OR - 01 Ordenación

OR - 02 Usos / Planta plaza

OR - 03 Usos / Planta - 1

OR - 04 Usos / Planta - 2

OR - 05 Cesiones sobre rasante

OR - 06 Cesiones bajo rasante / Planta - 1

OR - 07 Cesiones bajo rasante / Planta - 2

OR - 08 Red viaria / Planta plaza

OR - 09 Red viaria / Planta - 1

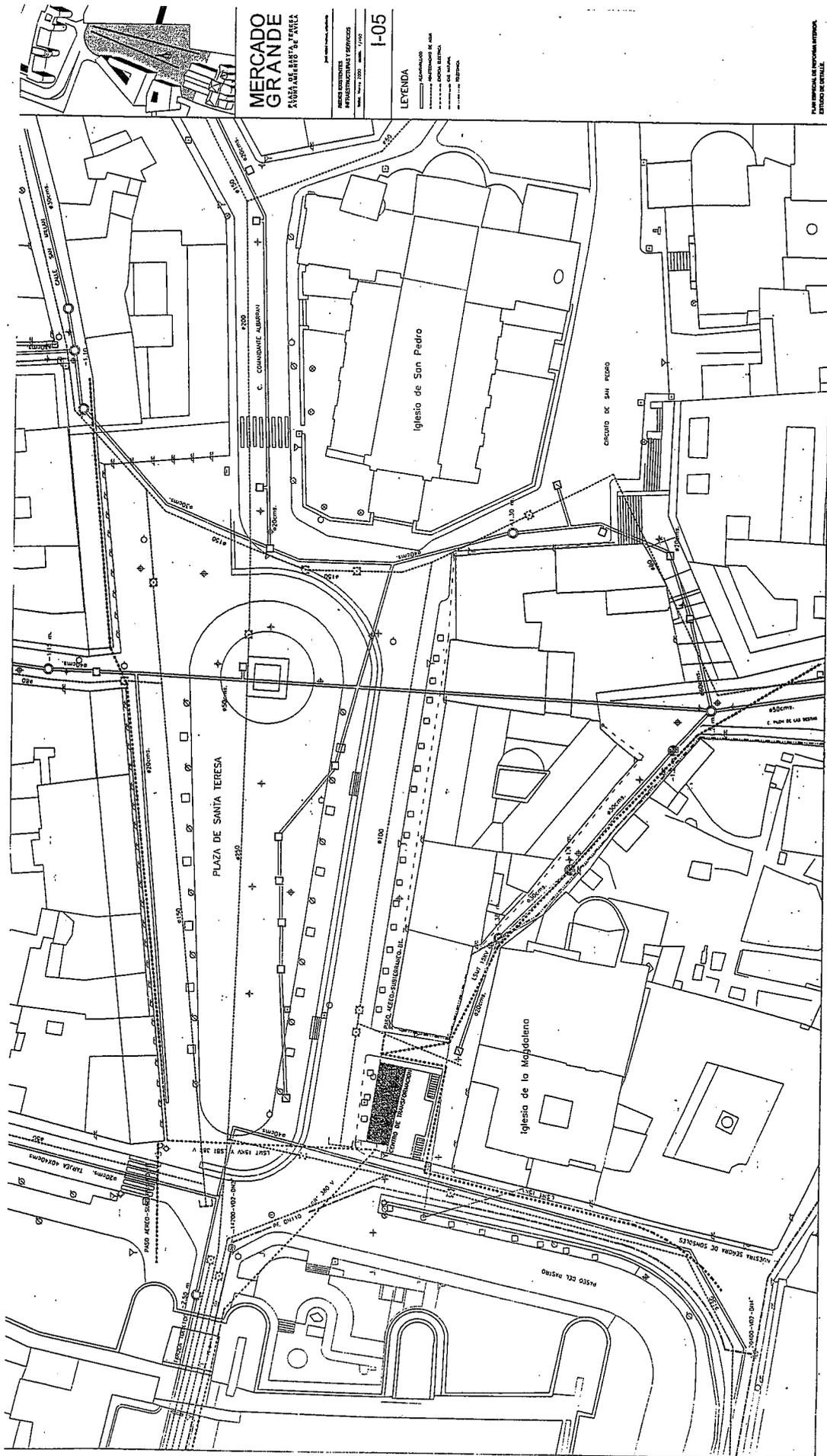
OR - 10 Red viaria / Planta - 2

OR - 11 Topografía

OR - 12 Rasantes viario / Volumetría

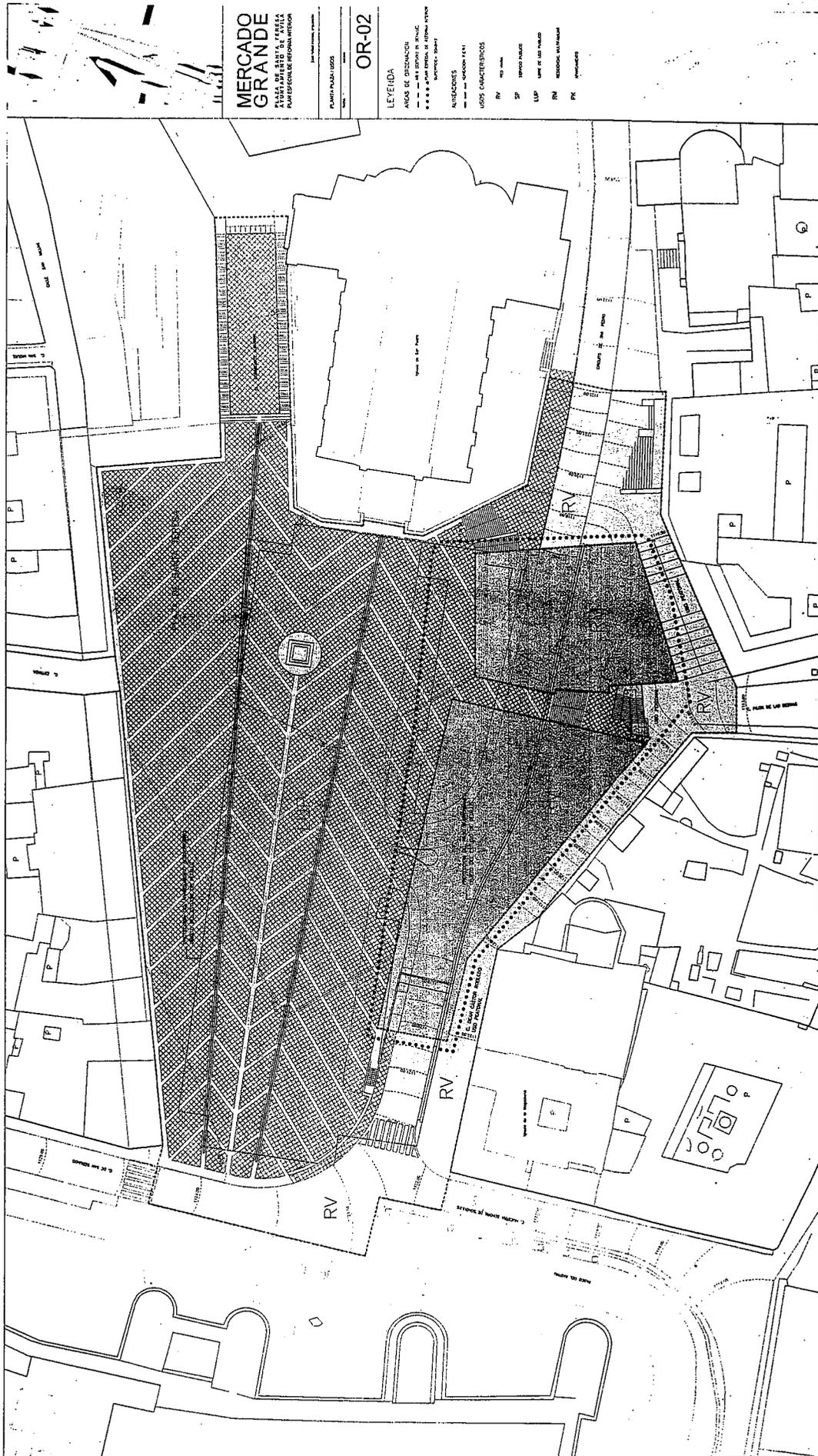
OR - 13 Rasante aparcamiento

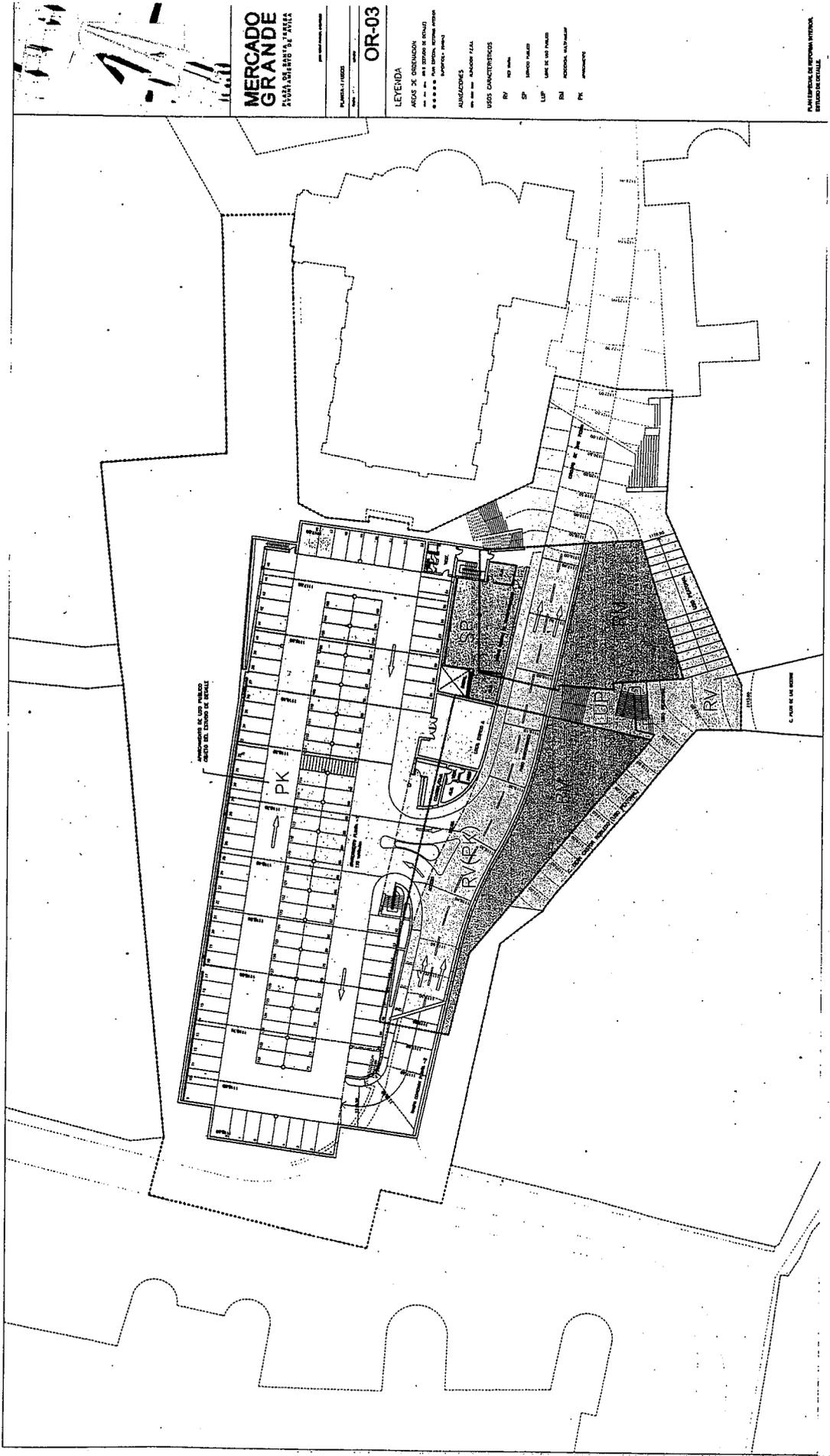
MERCADO GRANDE
PLAZA DE SANTA TERESA
AYUNTAMIENTO DE ÁVILA
PLANOS DE INFORMACIÓN

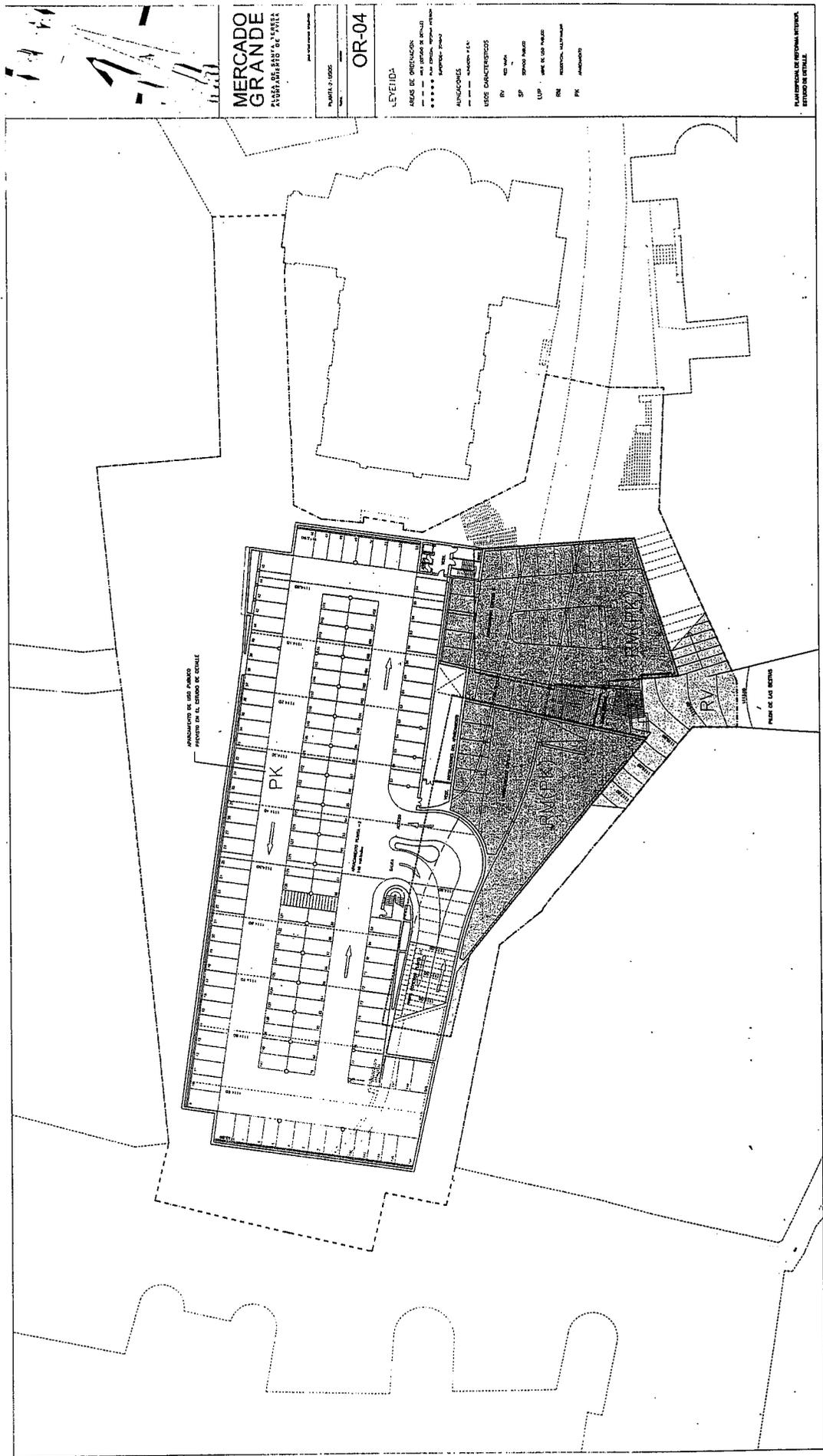


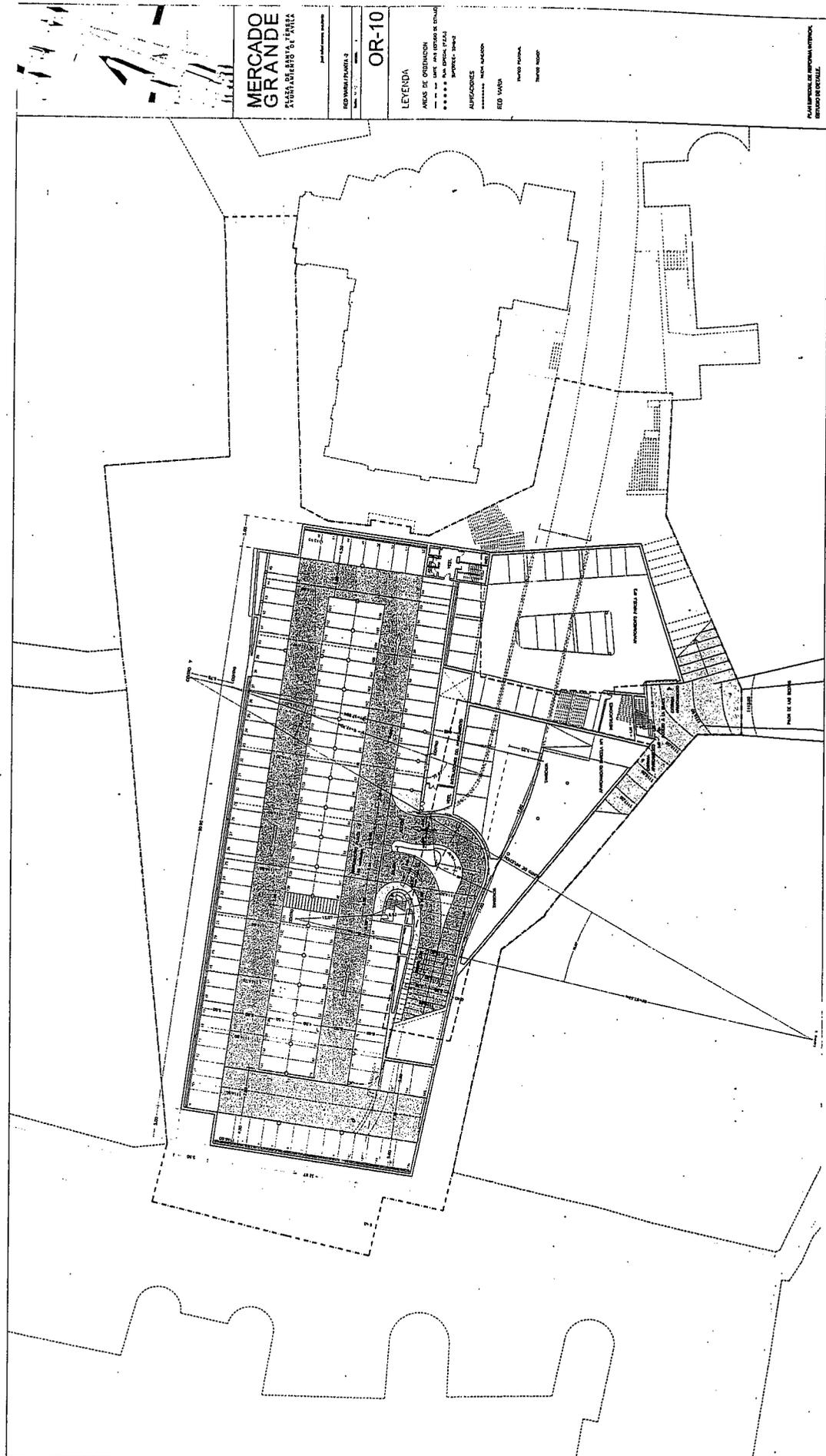
PLAN OFICIAL DE INFORMACIÓN PATRIAL
ESTUDIO DE DETALLE

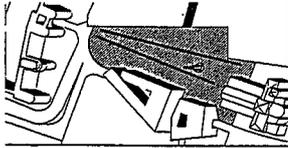
**MERCADO GRANDE
PLAZA DE SANTA TERESA
AYUNTAMIENTO DE ÁVILA
PLANOS DE ORDENACIÓN**











MERCADO GRANDE
ÁVILA

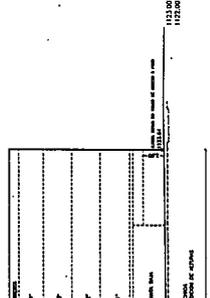
OR-12

LEYENDA

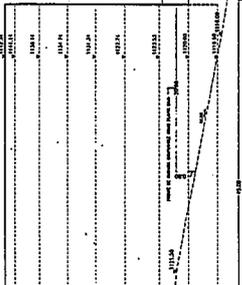
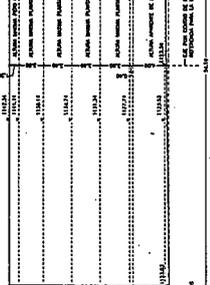
- Línea de fachada
- Línea de planta
- Línea de terreno

PLAN MUNICIPAL DE INFORMACIÓN URBANA
MERCADO DE ÁVILA

FACHADA A PLAZA DE SANTA TERESA
FACHADA PRINCIPAL, EDIFICIO A

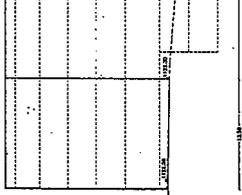


FACHADA A PLAZA DE SANTA TERESA
FACHADA PRINCIPAL / EDIFICIO B

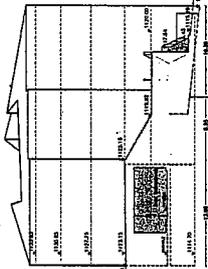
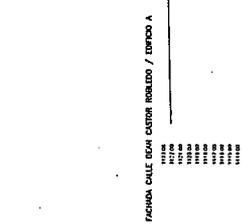


FACHADA CALLE DE SAN CASTOR ROBLEDO / EDIFICIO A

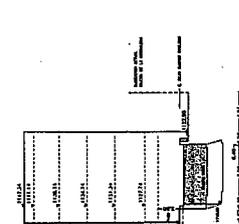
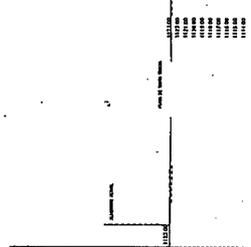
- 111100
- 111101
- 111102
- 111103
- 111104
- 111105
- 111106
- 111107
- 111108
- 111109
- 111110



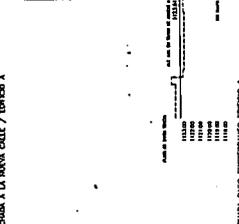
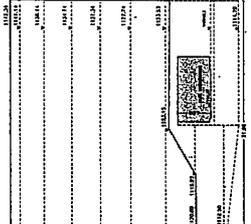
FACHADA CALLE DEL PUÑO DE LAS BESTIAS EDIFICIO B



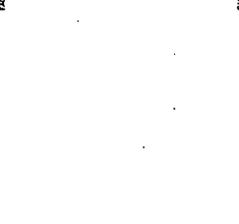
FACHADA A LA NUEVA CALLE / EDIFICIO B



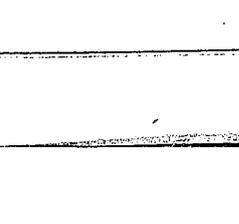
FACHADA A LA NUEVA CALLE / EDIFICIO A



FACHADA PAGO DENTRADO EDIFICIO A



FACHADA A CIRCUITO DE SAN PEDRO



MERCADO GRANDE
AVILA, 01000, 2ª. AVILA

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

OR-13

PROYECTO DE RECONSTRUCCIÓN DEL MERCADO GRANDE DE AVILA

