

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 2.047/13

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de Ávila, de fecha 31 de mayo de 2013, relativo a la aprobación definitiva de la 9ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

El Pleno Corporativo, en sesión de fecha 31 de mayo de 2013, adoptó el acuerdo que es del siguiente tenor literal:

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA 9ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA PARA LA IMPLANTACIÓN DE COMPATIBILIDAD DE USO COMERCIAL EN PARCELAS DE ORDENANZA RUI RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVO.

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

REDACTOR: OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL

ADMINISTRACIONES INTERESADAS: Administración del Estado (Subdelegación de Gobierno de Ávila).- Administración de la Comunidad Autónoma (Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila, Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León).- Diputación Provincial de Ávila. - Servicio Territorial de Medio Ambiente.- Servicio Territorial de Cultura.- Servicio Territorial de Fomento.- Registro de la Propiedad de Ávila.

OTROS INTERESADOS: - D. Luis Duque Alegre. C/ Duque de Alba, nº.6. Ávila. - Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. Avda. San Adrián, 48. Bilbao.

Visto el proyecto de referencia redactado por la Oficina Técnica Municipal y promovido a iniciativa del AYUNTAMIENTO DE ÁVILA.

Examinado el expediente del que son sus

ANTECEDENTES

I.- INICIO DE TRAMITACIÓN.

El Ayuntamiento de Ávila ha promovido la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila con el siguiente objeto: 1) Corregir las incongruencias existentes entre diferentes documentos del PGOU en lo referido a coexistencia en una misma parcela entre usos unifamiliares y ordenanzas específicas de usos multifamiliares y colectivos. 2) Introducir la posibilidad de uso comercial en planta primera en los casos en que sea continuación del existente en planta baja. 3) Añadir a los usos pormenorizados unifamiliar extensivo, intensivo y pareado la compatibilidad con el uso básico de hostelería.

II.- DOCUMENTACION.

La modificación objeto del expediente de referencia responde al siguiente índice documental elaborado por la Oficina Técnica Municipal: MEMORIA INFORMATIVA. DI-MI Título I. MARCO NORMATIVO. CAPÍTULO 1. LEGISLACIÓN APLICABLE. CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. CAPÍTULO 3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. CAPÍTULO 4. AFECCIONES SECTORIALES. Título II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS. CAPÍTULO 1. ANÁLISIS SOBRE EL MODELO TERRITORIAL. CAPÍTULO 2. DIAGNÓSTICO.

INFORME AMBIENTAL. DI-IA. MEMORIA VINCULANTE. DN-MV. Título I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN. CAPÍTULO 0. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO. CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS. CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS. Título II. RESUMEN EJECUTIVO

CAPÍTULO 1. ÁMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE. CAPÍTULO 2. ÁMBITOS DONDE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS. CONCLUSIÓN. NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-UN. ANEXO. ESTUDIO ECONÓMICO

III.- TRÁMITE DE APROBACION INICIAL.

Sobre este trámite, el Pleno Municipal, en sesión celebrada el 25 de enero de 2013, adoptó el siguiente acuerdo:

“Visto el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ávila objeto de modificación, el cual resultó aprobado mediante Orden de la Consejería de Fomento 740/2005, de 1 de junio (BOCyL nº. 110, de 8.06.2005 y BOP nº 127, de 4.07.2005), modificado mediante Orden de la Consejería de Fomento 875/2007, de 11 de mayo (BOCyL 18.05.2007 y 5.06.2007 y BOP nº 129 de 4 de julio de 2007).

Visto el proyecto de la 9ª Modificación del Plan General para la implantación de compatibilidad de uso comercial en parcelas de ordenanza RUI residencial unifamiliar intensivo, redactado y promovido por el Ayuntamiento de Ávila.

Considerando que el proyecto de la 9ª Modificación del Plan General tiene por objeto permitir la posibilidad de implantación, como uso compatible, el Uso Comercial en los ámbitos afectados por la Ordenanza RUI Residencial Unifamiliar Intensiva dentro del Suelo Urbano Consolidado del término municipal de Ávila, donde antes estaba prohibido, a cuyo efecto se modifican los artículos 52 y 81 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

Y teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 58 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/1999), en relación con lo establecido en el artículo 169 de vigente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 (BOCyL 2/02/2004), y demás disposiciones concordantes y de general aplicación procede resolver sobre la aprobación inicial del expediente, a resultas del trámite de información pública al que se someterá el mismo, de la emisión de los correspondientes informes y de la complementación documental que proceda, en su caso.

Por todo lo expuesto, el Pleno Municipal por unanimidad acordó:

Primero: Aprobar inicialmente el proyecto de la 9ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, en virtud de la cual se modifican los artículos 52 y

81 del mismo al objeto de permitir la implantación del uso comercial compatible en las parcelas con ordenanza RUI Residencial Unifamiliar intensiva.

Segundo: Remitir una copia de la aprobación inicial a las administraciones interesadas, para su conocimiento y emisión de los informes que procedan, considerando no obstante que dichos informes se solicitan con anterioridad a la aprobación inicial del expediente por el Pleno Municipal. En todo caso deberá emitir informe la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Fomento, que será vinculante en lo relativo al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigente. 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. Todo ello conforme lo dispuesto en el art.52.4 LUCyL según la redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18/09/08).

Tercero: La referida aprobación inicial del expediente se efectúa a resultas del trámite de información pública al que se someterá el mismo, así como de lo que resulte de los informes técnicos emitidos y aquellos que deban recabarse.

Cuarto: Ordenar la publicación de este acuerdo o del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León y en el Diario de Ávila, sin perjuicio de la utilización de otros medios de difusión y participación.

Quinto: El periodo de información pública al que se someterá el expediente será de dos meses, contado desde la última fecha publicación del presente acuerdo o del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Sexto: Durante el periodo de información pública todas las personas, físicas y jurídicas, pueden:

1º. Consultar toda la documentación escrita, gráfica y cartográfica que integra el instrumento o expediente, a cuyo efecto el Ayuntamiento ha dispuesto un ejemplar completo y diligenciado del mismo en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza del Mercado Chico nº 7, en horario de 9 a 14 horas de lunes a viernes.

2º. Consultar la documentación relacionada con el instrumento o expediente expuesto en la página Web municipal <http://www.Ávila.es> y en la página Web de la Junta de Castilla y León <http://www.jcyl.es/Plau/>.

3º. Obtener copias impresas de la documentación relacionada con el instrumento o expediente expuesto, previa solicitud por escrito y abono de las tasas correspondientes, en su caso. No será necesaria solicitud ni pago de tasas para descargar, consultar e imprimir la documentación por vía electrónica.

4º. Presentar alegaciones, sugerencias, informes y cualesquiera otros documentos que estimen oportuno aportar en relación con el instrumento o expediente expuesto, lo cual se producirán a través del registro general del Ayuntamiento de Ávila y del portal del ciudadano de la página web municipal, sin perjuicio también de su presentación mediante fax al número 920 25 29 74 o por correo electrónico a las direcciones de la Oficina Técnica Municipal: urbanismo@ayuntávila.com.

Séptimo: Concluida la información pública el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación provisional del expediente, en su caso, como trámite previo a la aprobación definitiva del mismo por parte de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León”.

IV.- TRÁMITE DE INFORMES DE LAS ADMINISTRACIONES INTERESADAS.

Con carácter previo a la aprobación inicial del expediente, con fecha 23 de enero de 2013 fueron recabados los correspondientes informes del Servicio Territorial de Cultura, Servicio Territorial de Fomento, Servicio Territorial de Medio Ambiente, Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, Diputación Provincial, Subdelegación del Gobierno, Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León y Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León. Todo ello conforme establece el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, según la redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18/09/08) y el artículo 153 de su Reglamento, de 29 de enero de 2004 (BOCyL 2/02/2004).

Dentro de este trámite se han emitido los siguientes informes:

1) La Subdelegación de Gobierno, con fecha 4 de febrero de 2013 (nº registro de entrada 20.019) informa que existe afección a la infraestructura energética básica estatal.

2) La Diputación Provincial en escrito presentado en fecha 5 de marzo de 2003 (nº registro 3.596) emite informe favorable.

3) La Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, mediante escrito recibido el 26 de marzo de 2013 (nº registro 4745) informa, según lo informado a su vez en sesión del 6 de marzo de 2013, que la presente Modificación Puntual del PGOU de Ávila contiene los documentos exigidos por la legislación urbanística para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introducen en las determinaciones vigentes, justifica la conveniencia de la modificación y su interés público, y no se aprecia incidencia alguna sobre el modelo territorial. Si bien se formula la siguiente observación técnica:

- Se considera oportuno que la modificación incluyese alguna determinación aplicable a un ámbito superior a la parcela que garantice que el uso predominante siga siendo el establecido por el planeamiento, es decir el residencial unifamiliar, de manera que no puedan desvirtuarse las condiciones establecidas inicialmente por el planeamiento, y garantizar el cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en cuanto a densidades de vivienda.

Así mismo, sobre la tramitación del expediente se informa que al tratarse de la modificación de la ordenación detallada de un Plan General deberá seguirse la tramitación general establecida en el artículo 52 y siguientes de la Ley de Urbanismo, en relación con el artículo 153 a 158, y 165 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, si bien con la simplificación establecida en cuanto a su aprobación definitiva en el artículo 58.3, que se remite al artículo 55.2.a), que puede sintetizarse en las siguientes fases:

- Solicitud de informes previos, según se dispone en el artículo 153 del RUCyL. Se deberá tener en cuenta la Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011 (BOCyL de 11 de marzo de 2011), sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

- Aprobación inicial: Por el Pleno del Ayuntamiento, por mayoría absoluta, de conformidad con lo señalado para los municipios de gran población, en el artículo 123.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

- Información pública: de dos a tres meses, conforme el artículo 52.2.a) de la Ley de Urbanismo y el 155.2.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- Aprobación definitiva: Por el Pleno del Ayuntamiento, por mayoría absoluta, de conformidad con lo señalado en los artículos 58.3.a) de la Ley de Urbanismo, y artículo 170 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con lo previsto para los municipios de gran población, en el artículo 123.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

V.- TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y ALEGACIONES.

El trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo durante dos meses mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Nº 20 de 29 de enero de 2013 (donde se publica íntegramente la modificación tramitada), en el Diario de Ávila de 31 de enero de 2013, y en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 8 de febrero de 2013. Igualmente el expediente ha podido consultarse en la página web municipal: www.Ávila.es.

Dentro del plazo abierto al efecto se formularon las siguientes alegaciones:

1) Alegación de IBERDROLA, S.A. presentada con fecha 14 de febrero de 2013 (nº. de registro 2657), donde se pone de manifiesto de forma genérica las obligaciones derivadas de lo dispuesto en el art.12.3 de la Ley 2008/2007, de 28 de mayo, del Suelo y el capítulo II, del título III, del R.D. 1995/2000 sobre acometidas eléctricas y capítulo IV del RD 222/2008, sobre extensión de redes, lo cual no afecta de ningún modo al objeto de la presente modificación del Plan General.

2) D. Luís Duque Alegre, con fecha 27 de marzo de 2013 (nº. registro 4861), presenta escrito con las alegaciones que se resumen a continuación:

Primera. La exigencia de que el uso comercial se localice en “edificio exclusivo” debería matizarse, admitiendo que esta “exclusividad” pueda compartirse con los usos de ocio y hostelería, e incluso con algunos de los definidos bajo el epígrafe de Servicios Privados. Por otra parte, entre los usos compatibles asociados al comercial debería incluirse también el de oficinas, ligadas a la actividad principal, en un porcentaje pequeño pero suficiente para satisfacer las necesidades de implantación de espacios de administración o gestión de los propios centros o establecimientos, y que puede estimarse en un 15% de la superficie total. Por ello propone una nueva redacción de los artículos 52 y 81.8.2.

Segunda. El art. 81.8.10 debe contemplar que “en el caso de que en la edificación se implante con carácter exclusivo o predominante el Uso Básico Comercial, la altura máxima de la edificación será de 9,00 metros, admitiéndose dentro de las calles peatonales interiores espacios con alturas superiores, siempre que su superficie en planta sea inferior al 20% y que su altura no exceda de 12,00 metros”.

Tercera. El artículo 81.8.16 debe contemplar el uso compatible con locales comerciales y de ocio en cualquier planta, las calles interiores del centro comercial y los recintos del servicio no computará edificabilidad.

VI.- INFORMES SOBRE LOS EMITIDOS EN EL TRÁMITE DE INFORME DE LAS ADMINISTRACIONES INTERESADAS Y DE ALEGACIONES.

Sobre los informes emitidos por las Administraciones interesadas y las alegaciones presentadas por D. Luís Duque Alegre, se ha realizado el siguiente informe por las Arquitectas Municipales:

1.- Sobre el informe emitido por la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León de 6 de marzo de 2013, y al objeto de dar cumplimiento al mismo, se propone la siguiente redacción del artículo apartado 8.1. del artículo 81, con el siguiente inciso final: “así como del mantenimiento del uso predominante residencial y las densidades mínimas de vivienda establecidas por el planeamiento, en su caso”. En consecuencia, la nueva redacción del dicho apartado queda de la siguiente manera:

“8.1. Se podrá implantar el Uso Básico Comercial en parcelas que cumplan con la condición de parcelas completas, entendiéndose por tales, aquéllas en que todos sus linderos limitan con espacios públicos, viales, zonas verdes, cordeles, etc. Y, en general, parcelas no edificables. El Ayuntamiento también podrá autorizar el uso Básico Comercial en parcelas con ordenanza RUI cuando se cumplan las condiciones reseñadas y algunos de sus linderos limite con parcela destinada a Equipamiento Comunitario, previa justificación del interés general, así como del mantenimiento del uso predominante residencial y las densidades mínimas de vivienda establecidas por el planeamiento, en su caso”.

2.- Respecto al contenido de las alegaciones presentadas por Don Luís Duque Alegre, se informa:

a) Lo solicitado en la alegación primera se encuentra básicamente recogido en la modificación reseñada, dado que, en caso de aplicar en una parcela el uso comercial se podrán establecer, en la misma, todos los usos que el artículo 60 del P.G.O.U. establece como compatibles con dicho uso, salvo en el uso de almacenamiento que se limita al 30%, optando por establecer el mismo porcentaje que el que determina el artículo 59, Servicios privados. Las oficinas vinculadas al comercio se consideran incluidas en dicho uso.

b) El contenido de las alegaciones presentadas como “Segunda” y “Tercera” tampoco puede estimarse, puesto que en la modificación se ha buscado que la implantación del uso comercial, en una zona calificada como Residencial Unifamiliar Intensiva, se adapte a la tipología y características estéticas propias del tejido residencial, evitando impactos no deseados que la aplicación directa de la ordenación propia del uso comercial podría provocar. Para ello, se ha tenido también presente que no se introduzcan condiciones más ventajosas que las contenidas en otras ordenanzas que incluyen el uso comercial, especialmente con la ordenanza de Servicios Privados.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- PLANEAMIENTO QUE SE MODIFICA.

La modificación proyectada afecta al Plan General de Ordenación Urbana de Ávila en vigor, aprobado por Orden de la Consejería de Fomento nº 740/2.005, de 1 de junio (BOCyL 8.06.2005), y publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila nº 127, de 4 de julio de 2005, teniendo en cuenta también las distintas modificaciones tramitadas y aprobadas posteriormente.

Más concretamente, la modificación que se proyecta se refiere a la ordenación detallada del Plan General, por lo que se tramita conforme lo dispuesto en el art. 58 LUCyL y Arts. 169 y 170 RUCyL, en este sentido, dicha modificación afecta exclusivamente a las condiciones de uso establecidas por el Plan General en los artículos 52 sobre uso residencial unifamiliar intensivo, y 81 relativo a la ordenanza RUI correspondiente, modulando su contenido y sin modificar de ningún modo el uso característico fijado por el planeamiento.

Se trata pues de una modificación de ordenación detallada del PGOU que no incide en la ordenación general del mismo, y que sin embargo posibilita su ejecución y desarrollo.

SEGUNDO.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA 9ª MODIFICACIÓN DEL PGOU.

El objeto de la modificación puntual que nos ocupa es facilitar el desarrollo de nuevas propuestas comerciales dentro del término municipal de Ávila, para lo que se requiere modificar determinados parámetros urbanísticos, establecidos por la normativa urbanística vigente, que actualmente no las permiten. Para conseguir dicho objetivo la modificación puntual propone permitir la posibilidad de implantación, como uso compatible, el Uso Comercial en los ámbitos afectados por la Ordenanza RUI, Residencial Unifamiliar Intensiva, dentro del Suelo Urbano Consolidado del término municipal de Ávila, donde antes estaba prohibido.

El alcance de la modificación que se propone se refiere a dos artículos de la Normativa Urbanística del Plan General y no afecta a determinaciones de ordenación general. Las determinaciones de ordenación detallada que el documento modifica se corresponden con los artículos 52 y 81 que se incluyen en el Título III – Determinaciones de Ordenación detallada. Dichos artículos se corresponden con las condiciones de Uso y con las condiciones de edificación respectivamente de la Ordenanza de Residencial Unifamiliar Intensiva.

La modificación del artículo 52 se basa únicamente en la inclusión del Uso Comercial dentro de los Usos compatibles del Uso predominante Residencial Unifamiliar Intensiva, mientras que la modificación del artículo 81, desarrolla las condiciones que dicho uso debe cumplir. Para ello se añade el punto 81.8 “Determinaciones específicas para uso comercial” en donde se establecen las condiciones de parcela, usos asociados, tipología, posición de la edificación, edificabilidad, ocupación, altura y otra serie de parámetros como plazas de aparcamiento, o las características de los elementos verticales de identificación comercial.

Todo lo anterior se justifica en los términos que siguen. La modificación propuesta considera que queda acreditado el interés público en la medida en que la modificación proyectada se caracteriza por lo siguiente:

1) Compatibiliza el uso comercial, antes no permitido, con el uso residencial unifamiliar intensivo, homogeneizando tal posibilidad con lo ya establecido para los usos residencial multifamiliar y residencial colectivo.

2) Modifica la ordenanza de aplicación a las parcelas RUI, añadiendo a las mismas las condiciones del uso comercial compatible, sin que ello signifique alteración alguna sobre los parámetros urbanísticos básicos existentes ni su aplicación de forma exclusiva.

Desde un punto de vista más concreto y detallado, el interés público de la actuación urbanística proyectada se justifica en los siguientes términos:

a) Posibilita el desarrollo de los suelos residenciales vacantes sin modificar sus características edificatorias propias, resolviendo al mismo tiempo la posibilidad de atender nuevas necesidades de servicios comerciales.

b) Regulariza las condiciones de las parcelas afectadas con ordenanza RUI a la nueva realidad, y modifica la ordenanza de aplicación sobre la misma respecto a los nuevos usos permitidos.

c) Facilita la implantación de usos comerciales en suelos residenciales sobre los que se diversifica la compatibilidad de usos, dada la situación precaria que se vive en la ac-

tualidad y la dificultad de encontrar propuestas económicas que se asienten en la zona y dinamicen el mercado de empleo.

d) Garantiza la calidad urbana y la cohesión social de la población, procediéndose en el cambio planteado a la reordenación parcelaria según los nuevos usos permitidos manteniendo la necesaria variedad de usos.

f) La nueva actividad económica proyectada en las parcelas residenciales se realiza de forma opcional y no vinculante para los propietarios, ya que lo que se produce es una ampliación de las posibilidades de ejercitar el derecho a edificar y, al mismo tiempo, permitir el crecimiento económico.

g) Atiende las demandas sobre usos comerciales en parcelas antes destinadas a usos con ordenanza RUI Residencial Unifamiliar Intensiva actualmente sin edificar.

h) Adapta la ordenanza a una nueva circunstancia urbanística, la cual ayuda a paliar las consecuencias de la no implantación de usos residenciales por falta de demanda, si no que la adapta a la nueva situación armonizándose con el entorno.

i) Mejora la calidad urbana, favorece la continuidad y armonía del espacio urbano e impide una inadecuada concentración de usos o actividades y la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.

j) Se realiza conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico, atendiendo a un crecimiento ordenado que queda justificado en los distintos apartados de la Memoria.

k) Es equilibrada, solidaria y respetuosa con el uso racional de los recursos naturales.

l) Persigue el progreso social y económico, mediante la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido comercial, la atracción de nuevas inversiones y la capacidad para incorporar las innovaciones tecnológicas.

m) Responde al ejercicio de las competencias legalmente atribuidas a los Ayuntamientos sobre la gestión de los intereses públicos, en coordinación con las correspondientes a otras administraciones en materia de ordenación, la transformación, la conservación o el uso del suelo.

TERCERO.- DOCUMENTACIÓN. Examinada la documentación presentada para justificar la modificación proyectada (art. 169 RUCyL), puede decirse que la misma es suficiente a los efectos previstos en el artículo 58.2 en relación con el art. 51 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León de 8 de abril de 1999, habiéndose justificado debidamente los cambios introducidos en el planeamiento (art. 169 RUCyL).

CUARTO.- PROCEDIMIENTO. Ha correspondido al Ayuntamiento la aprobación inicial del expediente (Art. 58.3 en relación con el 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. 54.1 en relación con el art. 58 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y los Arts. 169 y 170 RUCyL).

Una vez aprobado inicialmente el proyecto fue sometido a información pública durante dos meses mediante anuncios en los Boletines Oficiales y el Diario de Ávila (Art. 52 de la Ley 8/1999 y art. 155 RUCyL), y al trámite de informes de otras administraciones (art. 52.4 LUCyL y 153 RUCyL). 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. 58.3.a LUCyL, en relación con el art. 169 y 170 RUCyL, y el 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).

POR TODO LO EXPUESTO EL PLENO CORPORATIVO ACORDÓ:

Primero.- Aprobar definitivamente la 9ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado por Orden de la Consejería de Fomento nº 740/2.005, de 1 de junio (BOCyL 8.06.2005), y publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila nº.127, de 4 de julio de 2005, teniendo en cuenta también las distintas modificaciones tramitadas y aprobadas posteriormente. Todo ello, en los mismos términos en que resultó aprobada inicialmente y con el contenido publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 20 de 29 de enero de 2013 y conforme lo informado al respecto por la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, desestimándose, por lo tanto, las alegaciones presentadas en el trámite de información pública.

Como consecuencia de todo ello, se producen las siguientes modificaciones normativas:

1.- Título III. Determinaciones de Ordenación Detallada. Capítulo II. Condiciones de uso. Ordenación de los usos. ARTÍCULO 52.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA en los siguientes términos:

a) En el Uso Básico Deportivo donde dice “planta baja y sótano” se sustituye por “Planta baja y sótano vinculado a la vivienda o edificio de uso exclusivo”.

b) Respecto al uso de garaje y/o estacionamiento, donde dice “1,25 plazas por vivienda al menos” se sustituye por “1,25 plazas por vivienda al menos y/o 3 plazas/100 m² construidos de Uso comercial”.

2.- Título III. Determinaciones de Ordenación Detallada. Capítulo III. Condiciones generales de la edificación. Sección 2ª. Ordenanzas de edificación y espacios libres. ARTÍCULO 81 - ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (RUI). 4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

a) En el apartado 4 “Posición de la edificación en la parcela”, en lo referente a la ocupación máxima, se modifica la ocupación bajo rasante de un “90%” a un “100%”.

b) Se introduce un nuevo apartado nº 8 que regula las condiciones específicas de compatibilidad del uso comercial con el uso residencia unifamiliar tomando como referencia las que establece el Plan General para en la ordenanza específica de servicios en su artículo 87, con el siguiente contenido:

8.1. Se podrá implantar el Uso Básico Comercial en parcelas que cumplan con la condición de parcelas completas, entendiéndose por tales, aquéllas en que todos sus linderos limitan con espacios públicos, viales, zonas verdes, cordeles, etc. Y, en general, parcelas no edificables. El Ayuntamiento también podrá autorizar el uso Básico Comercial en parcelas con ordenanza RUI cuando se cumplan las condiciones reseñadas y alguno de sus linderos limite con parcela destinadas a Equipamiento Comunitario, previa justificación del interés general, así como del mantenimiento del uso predominante residencial y las densidades mínimas de vivienda establecidas por el planeamiento, en su caso.