



ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 355/13

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

ACUERDO de 25 de enero de 2013 del Pleno del Ayuntamiento de Ávila, relativo a la aprobación inicial e información pública de la 9ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila para la implantación de compatibilidad de uso comercial en parcelas residenciales RUI.

Mediante el presente se hace público que el Pleno Corporativo de este Excmo. Ayuntamiento adoptó, en sesión celebrada el día veinticinco de enero del dos mil trece, entre otros, el siguiente acuerdo:

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. TRÁMITE DE APROBACIÓN INICIAL E INFORMACIÓN PÚBLICA.

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.

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 y cuyo contenido está formado por la siguiente DOCUMENTACIÓN:

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. DHA

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

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, PREVIO DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE SERVICIOS A LA CIUDAD, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE, 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.avila.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@ayuntavila.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.

Ávila a 25 de enero de 2013

El Alcalde, *Miguel Ángel García Nieto*



**9ª MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA PARA LA IM-
PLANTACIÓN DE COMPATIBILIDAD DE USO COMERCIAL EN PARCELAS CON ORDENANZA
RUI RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVO**

ÍNDICE

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. DHA

MEMORIA VINCULANTE. DN-MV

Título I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

CAPÍTULO 0. EL INTERÉS PÚBLICO COMO FUNDAMENTO Y JUSTIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS.

2.0. MODIFICACIONES NORMATIVAS. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

2.1. JUSTIFICACIÓN ATENDIENDO A LA ESTRUCTURA ECONÓMICA DE ÁVILA.

2.2. JUSTIFICACIÓN ATENDIENDO AL CONTEXTO SOCIO-ECONÓMICO.

2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD.

2.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 7 DE LA LEY 5/2009 DEL RUIDO

2.5. JUSTIFICACIÓN EN RELACIÓN CON EL ART. 58 LUCyL Y EL ART. 169 DEL RUCyL.

2.6. JUSTIFICACIÓN DE NO AFECCIÓN EN MATERIA DE PATRIMONIO CULTURAL.

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



MEMORIA INFORMATIVA. DI-MI

Título I. MARCO NORMATIVO

CAPÍTULO 1. LEGISLACIÓN BÁSICA APLICABLE.

El marco normativo básico vigente que ampara la presente modificación puntual se contiene en las siguientes disposiciones:

1. LEGISLACIÓN ESTATAL BÁSICA: Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (BOE de 26/06/2008).

2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA AUTONÓMICA: Ley 5/1999, DE 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/1999), y sus modificaciones posteriores.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA REGLAMENTARIA: Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL nº 21 de 2/02/2004), y sus modificaciones posteriores.

4. PLANEAMIENTO: Proyecto de Revisión del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA aprobado por ORDEN FOM 740/2005 de 1 de junio, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia nº 127, de 4/07/2005.

5. PATRIMONIO CULTURAL: Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 19/07/2002) y su reglamento de 19 de abril de 2007 (25/04/2007).

6. ACCESIBILIDAD: Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras (BOE nº 197, de 18/8/1998) y normativa de desarrollo.

7. RUIDO: Ley 5/2009 de 4 de Junio del Ruido de Castilla y León (BOCyL 26.12.2009) y normativa de desarrollo.

8. MEDIO AMBIENTE: Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 14.04.2003) y modificaciones posteriores. – Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos (BOE 26.01.2008).

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

El único instrumento urbanístico afectado por la presente modificación puntual es el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobada definitivamente mediante Orden de la Consejería de Fomento FOM/740/2005 de 1 de junio, publicada en el BOCyL número 110 del 8 de junio de 2005, así como en el Boletín Oficial de la Provincia nº 127 de julio de 2005.

El presente documento de la 9ª Modificación del PGOU se elabora al amparo de las atribuciones que tiene el Ayuntamiento de Ávila para la aprobación definitiva de modificaciones de ordenación detallada, lo que se produce en este caso a partir de nuevos conceptos y de nuevas herramientas que facilitan el desarrollo del Plan General vigente para determinados sectores de suelo o, incluso, introducir mejoras puntuales, a la vista de la experiencia de su gestión por parte de los responsables municipales.

Más concretamente, la Modificación que se propone se afecta de manera singular y concreta a la Ordenanza RUI “Residencial Unifamiliar Intensiva” incluida en el Título III (Determinaciones de Ordenación Detallada) de la Normativa del Plan General, lo que se produce de forma complementaria.



La tramitación de la Modificación proyectada se realizará conforme lo establecido en el Artículo 58, “Modificaciones”, de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y los Artículos 169 y 170 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), relativos a “Modificaciones” y “Modificaciones de Ordenación Detallada”, respectivamente.

CAPÍTULO 3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente 9ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila se promueve por el AYUNTAMIENTO DE ÁVILA y se redacta por los Técnicos de la OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL.

Dicha iniciativa tiene por objeto facilitar el desarrollo de nuevas propuestas comerciales dentro del término municipal de Ávila, también de mejorar la variedad de uso de los suelos residenciales, conforme previene el artículo 34 LUCyL, para lo que se requiere modificar determinados parámetros urbanísticos establecidos por la normativa urbanística vigente que actualmente no las permiten. Por ello, la presente propuesta de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana contempla complementarr la normativa vigente con el fin de permitir la implantación del uso comercial que se pretende, sin menoscabo de la configuración urbana que establece dicha normativa.

El objeto de la Modificación puntual que se propone mediante el presente documento consiste, entonces, en 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 ámbito de la propuesta queda, por tanto, definido en el mismo objeto de la misma, es decir, las parcelas incluidas en el suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado, afectadas por la Ordenanza Residencial Unifamiliar Intensiva.

Además, se pretende que el ámbito de la propuesta quede restringido a las parcelas completas afectadas por la Ordenanza especificada, con el fin de evitar la utilización indiscriminada de la presente Modificación Puntual, que fuera susceptible de generar situaciones conflictivas en parcelas contiguas.

Como parcela completa, por consiguiente, se ha de entender aquélla que todos sus linderos están en contacto con espacios públicos, como viales, zonas verdes y parcelas destinadas según el Plan General de Ordenación Urbana a Servicios Públicos e Infraestructuras o Equipamientos Comunitarios. En este último caso, habría de considerarse la implantación en las parcelas contiguas con el fin de conjugar los espacios resultantes entre las edificaciones correspondientes.

CAPÍTULO 4. AFECCIONES SECTORIALES

En la tramitación del expediente se tendrán en cuenta lo establecido en la ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico (BOCyL 11/03/2011).

Atendiendo al objeto de la Modificación que se tramita, en el procedimiento de emisión de informes se tendrán en cuenta las siguientes afecciones negativas:

- No afecta a bienes de interés cultural ni del patrimonio arqueológico.
- No afecta a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.
- No afecta a zonas de servidumbres y policía del dominio público hidráulico.



- No afecta a infraestructuras hidráulica, eléctricas, de telecomunicaciones o del transporte de hidrocarburos, ni a servidumbres aeronáuticas, ni a instalaciones de interés para la defensa nacional.

- No afecta a ningún instrumento de ordenación del territorio.

- No afecta a vías pecuarias, montes, terrenos forestales, espacios naturales protegidos o terrenos incluidos en la Red Natura 2000.

- No afecta a la red de ferrocarriles, ni a tramos de carreteras estatales, autonómicas o provinciales.

- No afecta a elementos productores de servidumbres acústicas.

Las administraciones interesadas en la tramitación del proyecto de modificación del Plan General, con independencia de que resulten afectadas o no, son las siguientes:

- Administración del Estado.

Subdelegación del Gobierno de Ávila.

- Administración de la Comunidad Autónoma.

- 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.

Titulo II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS

CAPÍTULO 1. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA 9ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU SOBRE EL MODELO TERRITORIAL ACTUAL.

La modificación puntual proyectada NO tiene influencia en la ordenación general del Municipio, ya que solo afecta mínimamente a condiciones de ordenación detallada sobre calificación urbanística respecto a los usos compatibles con el predominante, y más concretamente en cuanto a la compatibilidad del uso comercial con el uso residencial unifamiliar intensivo. Así, en relación con lo establecido en el Art. 58 de la LUCyL y el Arts. 169 a 173 RUCyL, resulta que la presente modificación del Plan General no repercute en el modelo territorial actual y en la misma se han tenido en cuenta las siguientes determinaciones:

1. No afecta a la ordenación general vigente (Art. 170 RUCyL).
2. No altera la delimitación de unidades de actuación (Art. 171 RUCyL).
3. No modifica los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos (Art. 171 RUCyL).
4. No afecta a espacios libres públicos o equipamientos públicos existentes o previstos (Art. 172 RUCyL).
5. No supone aumento del volumen edificable ni de la densidad de población (Art. 173 RUCyL).
6. No se modifican los parámetros edificatorios básicos existentes (Art. 94.3 y 173, párrafo primero, RUCyL).
7. No se altera el uso predominante establecido (Art. 94.1 y 173, párrafo primero, RUCyL).

CAPÍTULO 2. DIAGNÓSTICO

El Plan General de Ordenación Urbana establece la importancia que en el mismo se concede al tratamiento del detalle de las especificaciones que contiene, y establece la necesidad de at-



nerse a lo regulado, o hacer ciertas propuestas alternativas siempre que se pueda demostrar la conveniencia de las mismas. Se pretende, en todo caso, que el acto reglado no obstaculice aportaciones de calidad.

Asimismo, no se ha de olvidar que el fraccionamiento de la ciudad en diferentes clases de suelo, su desarrollo a través de diferentes figuras de planeamiento, etc., son convenciones útiles para la gestión urbanística, pero deben subordinarse a los criterios generales de la concepción de la ciudad desde el Plan, que movilizan cuestiones varias (de imagen, tipológicas, morfológicas, etc.) que son las que verdaderamente interesan, siendo instrumental el resto de las regulaciones que contiene el mismo, y que deben estar concebidas como herramientas al servicio de una idea.

Sin embargo, es preciso recordar que las mejores aportaciones a los diferentes fragmentos de la ciudad pueden realizarse desde una lectura más específica o unitaria de la misma, hecha desde la iniciativa privada. Sería irreal la consideración de que lo trazado desde un Plan General para todo el futuro de la ciudad supone la última palabra, aunque sólo fuera porque el tiempo empleado en los ejercicios de trazado de todos los sectores urbanizables no es comparable al que invertirían los promotores y técnicos de todos los diferentes polígonos en su conjunto.

Conviene considerar que lo que se diseña y no está destinado a ser ejecutado en un plazo prudencial de tiempo, envejece rápidamente; de manera que pudiera darse el absurdo de tener que invalidar todo un Plan General sólo por el hecho de que las prescripciones que contiene son de tal manera vinculantes que no se pueden variar so necesidad de tener que tramitar una revisión del mismo, si hubieran variado las condiciones técnicas, sociales o culturales que, en su momento alumbraron una solución, o, sencillamente, si se está en disposición de proponer otra mejor que, satisfaciendo todos los requerimientos de la diseñada desde el Plan General, son susceptibles de atender nuevas necesidades.

Las Normas Urbanísticas arbitran los mecanismos normativos necesarios para poder exigir el cumplimiento de lo diseñado desde el Plan General si la solución propuesta desde la iniciativa privada no alcanza un grado suficiente de idoneidad, pero también para poder aceptar trazados de mayor interés, siempre que éste sea manifiesto y esté suficientemente argumentado.

Es por todo lo anteriormente expuesto, que en gran medida coincide con las propias previsiones de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, reflejadas en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila de 2005, en la consideración de que toda Normativa Urbanística ha de entenderse como un instrumento vivo, con capacidad de adaptarse a las necesidades mutantes de las ciudades, bien por causas vinculadas, bien por causas externas a las mismas o, sencillamente por el simple paso del tiempo y la superación de las previsiones establecidas, que de forma puntual y preceptivamente justificada, se pueda y, en su caso, deba procederse a la propuesta de alteraciones de dichas normativas en pro de oportunidades que mejoren las condiciones de la ciudad en sus diferentes aspectos.

La justificación de la presente Modificación, analizada ya desde consideraciones de planeamiento, se extenderá atendiendo a criterios económicos y sociales coyunturales en los objetivos de la misma, teniendo en cuenta que lo que se pretende es ampliar las posibilidades de desarrollo de suelos residenciales vacantes posibilitando su compatibilidad con el uso comercial sin modificar el uso predominante ni otras determinaciones que le son propias.

Finalmente, aunque la modificación propuesta no modificará el paisaje arquitectónico diseñado por el Plan General, sí que permitirá a los propietarios de suelo que lo deseen implantar puntualmente nuevos usos que sirvan para dinamizar zonas residenciales todavía sin edificar.

**INFORME AMBIENTAL. DHA**

La presente Modificación del PGOU nº 9 no precisa someterse al procedimiento de evaluación ambiental, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 157.2 del RUCyL,

El vigente Plan General de Ordenación Urbana ya contiene el dictamen medioambiental previsto en el artículo 157 del RUCyL, el cual fue aprobado mediante RESOLUCIÓN 30 de marzo de 2005, de la Consejería de Medio Ambiente (BOCyL Nº 65 DE 6 de abril de 2005).

La Modificación propuesta, que exclusivamente afecta al suelo urbano y NO tiene efectos sobre el medio ambiente, no requiriendo por tanto trámite ambiental alguno, conforme el artículo 26 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.09.08), por el que se añade el art. 52 bis a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).

MEMORIA VINCULANTE. DN-MV**Título I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN****CAPÍTULO 0.- EL INTERÉS PÚBLICO COMO FUNDAMENTO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL PROPUESTA.****0.1.- INTRODUCCIÓN.**

El interés público se caracteriza por fundamentar la actuación de los poderes públicos al servicio del interés general, en relación con las necesidades públicas y colectivas de los ciudadanos, y el tratamiento de los asuntos públicos, como pueden ser la educación, la sanidad, la justicia, la economía, la seguridad, el medio ambiente y el urbanismo. Estamos entonces ante un concepto determinante del Estado social y democrático de Derecho que está muy relacionado con la tarea de garantizar y asegurar los derechos de los ciudadanos.

El término interés general, más utilizado en la sociología, es un concepto más amplio que el del interés público, pues se refiere directamente al interés social, al interés de todos y cada uno de los ciudadanos, al bien común o bien general. Tiene su equivalencia en el Derecho Administrativo, equiparable a otros conceptos, como el interés general, el interés colectivo, el interés común o el interés comunitario.

Con carácter general, la Administración debe actuar al servicio objetivo del interés público, las leyes, las normas y los actos administrativos deben ser expresiones de interés general. Por lo tanto, la presunción de legalidad que acompaña a la actuación de la Administración, exige su argumentación o motivación.

Cualquier acto administrativo o decisión de los poderes públicos debe servir con objetividad al interés general, tal y como dispone la Constitución española de 1978 en su artículo 103. Es decir, el constituyente entendió que el interés público es sinónimo de interés general, y el interés público ha de estar conectado a toda actuación administrativa, y referido al modelo del Estado social y democrático de Derecho y a la promoción de los derechos fundamentales de la persona, así como al fomento de la participación de los ciudadanos.

Consecuentemente con lo expuesto, podemos decir que la actuación urbanística es una función administrativa pública que se ejercita al servicio de los intereses generales, y en este contexto se proyecta la presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.



0.2.- MARCO NORMATIVO QUE REGULA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN FAVOR DEL INTERÉS GENERAL.

El marco normativo que regula la actuación urbanística dirigida a satisfacer el interés general, y a cuyo amparo se proyecta la 9ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, se contiene en las siguientes disposiciones:

0.2.1.- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. (BOE 26 junio 2008).

Según la Ley del Suelo, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes (ART. 2 RDL 2/2008).

En el mismo sentido, la Ley del Suelo dispone que la ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve (ART. 3 RDL 2/2008).

0.2.2.- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/199), modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (B.O.CyL 18/08/2008). - Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. (BOCyL 2/02/2004) modificado mediante Decreto 45/2009, de 9 de julio, (BOCyL de 17/07/2009).

Según la normativa autonómica, la actividad urbanística es una función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación (Art. 2 LUCyL y Art. 2 RUCyL).

Así mismo, la normativa reseñada (Art. 4 LUCyL y Art. 5 RUCyL) establece que en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la actividad urbanística pública se orientará a la consecución de los siguientes objetivos:

a) Asegurar que el uso del suelo se realice conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico.

b) Establecer una ordenación urbanística del municipio, guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca:

1º. El desarrollo territorial y urbano equilibrado y solidario, basado en el uso racional de los recursos naturales.

2º. El progreso social y económico, mediante la modernización de infraestructuras y equipamientos y la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo, la atracción de nuevas inversiones y la capacidad para incorporar las innovaciones tecnológicas.

3º. El cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible para todas las personas, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, y emplazada en un entorno urbano adecuado.

4º. La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales, la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte y la previsión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad.



5º. La mejora de la calidad de vida de la población, mediante la prevención de riesgos naturales y tecnológicos.

6º. La igualdad de trato y de oportunidades para todas las personas, mediante el libre acceso a la información, el fomento de la participación social y la sensibilidad con las peculiaridades locales y los grupos sociales menos favorecidos.

7º. La protección del medio ambiente, incluida la conservación y, en caso necesario, la recuperación y mejora del aire, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general de las condiciones ambientales adecuadas.

8º. La prevención de la contaminación y la limitación de sus efectos sobre la salud y el medio ambiente, fomentando el transporte público, la movilidad sostenible, la eficiencia energética, las energías renovables y el desarrollo urbano compacto arquitectónico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y los demás bienes de interés cultural.

9º. La protección del medio rural, incluida la preservación y puesta en valor del suelo rústico, los paisajes de interés cultural e histórico, el patrimonio etnológico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.

10º. La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y armonía del espacio urbano e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades, o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.

c) Garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública, así como el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de cualquier forma de actividad urbanística.

d) Promover la ejecución coordinada de las competencias administrativas legalmente atribuidas para la gestión de los intereses públicos, tanto de ámbito sectorial como local, que requieran la ordenación, la transformación, la conservación o el uso del suelo.

e) Impedir la especulación del suelo, en cuanto perjudica el acceso a la vivienda, la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas.

0.2.3.- Exigencia reglamentaria sobre la necesidad de justificación del interés público en la modificación del planeamiento.

El artículo 58.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León establece que “las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del municipio”.

Por su parte, el artículo 169.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero 2004, concreta que las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben contener entre otros documentos uno independiente denominado Memoria vinculante donde se justifique la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público. Dicho interés debe entenderse como una redundancia, pues el mismo es consustancial a la actuación urbanística (art. 4 LUCyL) y a la propia naturaleza del al Memoria vinculante (art. 81 RUCyL), por lo que no estamos ante un requisito nuevo para las modificaciones de planeamiento, y ello a pesar de que su enunciado sólo aparezca en el RUCyL como exigible de forma expresa para estos supuestos y no para el planeamiento en general de nueva redacción.

Sobre el contenido de la Memoria vinculante que debe incluirse en cualquier instrumento de planeamiento urbanístico, también de sus modificaciones, debe tenerse en cuenta entonces lo establecido en el art. 112 RUCyL, en relación con el art. 81 del mismo texto legal, donde se dispone,



entre otras determinaciones, que dicha Memoria debe expresar y justificar sus objetivos, los cuales deben cumplir la normativa urbanística y sectorial aplicable, y ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.

En respuesta, a las previsiones enunciadas, el proyecto de la 9ª Modificación se ajusta a los requisitos establecidos al efecto, tal y como se reseña expresamente en el índice de la memoria y se desarrolla posteriormente en la misma.

0.3. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO EN EL PROYECTO DE LA 9ª MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA.

Atendiendo a cuanto ha quedado expuesto, la presente propuesta de modificación incluye una Memoria vinculante donde se justifica la conveniencia de la modificación, cuyo interés público se justifica, a su vez, tanto con carácter general como de una forma concreta y detallada en base a los objetivos perseguidos.

A) Justificación general del interés público en la actuación urbanística proyectada.

El proyecto de la 9ª Modificación del PGOU de Ávila, atendiendo a sus objetivos responde a las previsiones establecidas en los ARTS. 2 y 4 LUCyL y ARTS. 2 y 5 RUCyL que regulan la actividad urbanística pública y sus fines de interés general, quedando acreditado, por tanto, 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.

B) Justificación concreta del interés público en la actuación urbanística proyectada:

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

- 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.

- 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.

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

- 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.

- 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.



- Atiende las demandas sobre usos comerciales en parcelas antes destinadas a usos con ordenanza RUI Residencial Unifamiliar Intensiva actualmente sin edificar.
- 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.
- 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.
- 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.
- Es equilibrada, solidaria y respetuosa con el uso racional de los recursos naturales.
- 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.
- 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.

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

La presente propuesta de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, se redacta al amparo de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), cuyo objeto es la regulación de la actividad urbanística, como función pública cuyo objeto es la ordenación, transformación, conservación y control del uso del suelo en la Comunidad de Castilla y León.

La actividad urbanística pública, en aplicación de la ley especificada, ha de orientarse a la obtención de los siguientes objetivos:

- Asegurar que el uso del suelo se realice conforme al interés general.
- Establecer una ordenación urbanística que favorezca el desarrollo equilibrado y sostenible en los municipios de Castilla y León.

La vigencia del planeamiento urbanístico, según el Artículo 56 de la LUCyL, será indefinida. Dicho artículo especifica que la Administración pública competente podrá proceder en cualquier momento a alterar sus determinaciones mediante los procedimientos de revisión o modificación que regulan los artículos correspondientes de la misma.

Habiéndose decidido entonces por el Ayuntamiento de Ávila la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de su término municipal, se observará lo dispuesto en el Artículo 58 LUCyL, de donde resulta:

- Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de losmismos.
- Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.



- Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:

- En los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esta Ley, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento que no afecten a la ordenación general definida en el Plan General vigente, conforme al procedimiento regulado en el artículo 55.2.a).

Según lo anteriormente expuesto, y dado que la presente propuesta no consiste en una revisión del planeamiento general del municipio, sino en una modificación de su ordenación detallada, la figura de planeamiento que se instrumentaliza para la misma es la de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, para cuya tramitación y aprobación se seguirá lo dispuesto en el Art. 58.3.a) LUCyL y Art. 170 RUCyL.

La Modificación del vigente Plan General que se proyecta responde a los objetivos de la actividad urbanística pública, que según establece el Artículo 5 del RUCyL son:

Fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenibles, comprometido con los valores de progreso económico, cohesión social, preservación del patrimonio natural y cultural y respeto a las peculiaridades locales, integrando las políticas de ámbito municipal para favorecer:

1º El desarrollo del sistema productivo, mediante la atracción de inversiones.

2º La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades.

En este caso, la Modificación propuesta afecta exclusivamente a las condiciones de uso establecidas por el Plan General, 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 al atender posibles demandas comerciales.

Así pues, conforme lo establecido en el Art. 81 RUCyL, puede decirse que la Modificación del Plan General que se tramita se ajusta a las siguientes terminaciones:

- a) Respeta lo dispuesto en la normativa urbanística y en la legislación sectorial aplicable.
- b) Es coherente con los objetivos e intereses generales de la actividad urbanística pública.
- c) Es compatible con el planeamiento sectorial que afecta al término municipal, con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes y con las demás políticas municipales.
- d) Se orienta de forma preferente a resolver las necesidades de suelo que se derivan de las características del propio término municipal con la previsión ordenada de suelo residencial, dotacional, industrial, comercial u otros usos.

CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS.

La finalidad de la presente Modificación del Plan General consiste, al amparo de la LUCyL que establece en su Título Preliminar que “el principal propósito del urbanismo ha de ser que el uso del suelo se realice conforme al interés general, con el objetivo de mejorar la calidad de vida y la cohesión social de la población, en especial mediante su acceso a una vivienda digna y a las dotaciones urbanísticas adecuadas, y de forma compatible con la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural”.

La propuesta que se hace mediante el presente documento consiste en el establecimiento de la complementariedad del Uso Comercial en las parcelas afectadas por la Ordenanza RUI, “Residencial Unifamiliar Intensivo”, con las particularidades que más adelante se expondrán, con el fin



de facilitar la inversión, que, a su vez, genere empleo y facilite, por tanto, el objetivo que pretende la LUCyL y la reglamentación que la desarrolla, y que se justifica, a continuación, atendiendo a diferentes consideraciones:

Seguidamente se analizará la justificación bajo la perspectiva de la estructura económica del municipio, y los efectos que sobre su terciarización tienen las situaciones cambiantes, provocadas por diferentes causas, y que generan nuevas necesidades y requieren la inevitable adaptación a las mismas.

Posteriormente se realizará un somero análisis de las imperantes condiciones socio-económicas actuales que generan la tendencia a priorizar dichas consideraciones con el fin de la obtención de las mejores condiciones de bienestar para la sociedad; objetivo prioritario para todos los estamentos de la Administración Local, Comunitaria y Estatal.

En definitiva, cualquier análisis se refiere fundamentalmente a la necesidad de adaptación de la ciudad a la fluctuación de las condicionantes sociales y la obligación de dar respuesta a las nuevas necesidades que surgen en su población.

El vigente Plan General de Ávila establece en el artículo 47.5 que es “Uso Compatible aquél que puede coexistir con el Uso Predominante sin perder ninguno de ellos las condiciones y efectos que les son propios. Su interrelación necesaria obliga a cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del predominante. Así, por Uso Compatible se entenderá el de otra actividad ajena a la específica del Uso Característico o Pormenorizado, con los condicionantes establecido en sus tablas”.

2.0.- MODIFICACIONES NORMATIVAS. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

La normativa del Plan General objeto de modificación afecta a los artículos 52 y 81 del mismo, lo que se produce en los siguientes términos:

1.- Se modifica el 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”. Con ello se destaca la obligatoriedad de vincularlo al propietario de la vivienda o en edificio exclusivo, dado que la redacción actual inducía a diversas interpretaciones ajenas al espíritu de esta ordenanza

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”. Dicha previsión incluye entonces la dotación mínima de plazas de aparcamiento en edificios de uso comercial de 3 plazas / 100 m² construidos, para homogeneizarla con la reserva prevista, para el mismo uso en la Ordenanza SER.

2.- Se modifica el artículo 81 Ordenanza de Residencial Unifamiliar Intensiva RUI introduciendo los siguientes cambios que los complementan:

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%”. Se cambia dicho el porcentaje tras comprobarse que el resto de ordenanzas de uso residencial que permiten el adosamiento bajo rasante en todos sus frentes permiten también una ocupación bajo rasante del 100%. Así mismo se ha constatado que la restricción del 90% ha dado origen a limitaciones que dificultan la implantación de algunos usos, como el de garaje, y complican la construcción de los sótanos adosados. Por otro lado, tampoco existen razones que aconsejen el mantenimiento de esta limitación



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:

1) (De nueva redacción) 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.

2) (Coincidente con la ordenanza SER) Se permitirán, asociados al Uso Básico Comercial, como compatibles los siguientes usos: - Talleres: Hasta un 25% máximo de la superficie total. - Almacenamiento: Hasta un 30% máximo, ligado a la actividad.

(se establece el mismo porcentaje del 30% que el que fija el artículo 59 Servicios privados, inferior al que correspondería, según el artículo 60 al uso comercial)

3) (Coincidente con la ordenanza SER) Incluye el Uso pormenorizado Comercial, con la categoría de Hipermercado o de Grandes Establecimientos Comerciales.

4) (Coincidente con la ordenanza SER) En general, la tipología es de edificación singular aislada, o edificaciones adosadas con frente a carreteras o calles de viario principal.

5) (Coincidente con la ordenanza SER) Se contemplará lo prescrito en la Normativa Sectorial específica vigente de rango estatal y regional.

6) (Coincidente con la ordenanza SER) No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas menores de 1.000 m² ó de 10.000 m² para uso de Hipermercado.

7) (De nueva redacción) La posición de la edificación en la parcela será libre, excepto en linderos con parcelas destinadas a zonas verdes en que se respetará un retranqueo de 3 metros. y con parcelas destinadas a Equipamiento Comunitario en el que se respetará un retranqueo mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4 m. En las actuaciones de edificación cuyo frente edificable a vía pública o a espacio libre frontal sea superior a 24 metros, no se precisará un tratamiento o composición específicos, ni la fragmentación del mismo, si bien, se deberán justificar las condiciones estéticas e integración en el entorno de la edificación.

(se mantienen los retranqueos de la ordenanza RUI estableciéndose una retranqueo mínimo superior cuando la parcela colindante esté calificada con ordenanza de Equipamiento Comunitario)

8) (Coincidente con la ordenanza SER) Edificabilidad Máxima: En suelo Urbano consolidado será la que corresponda a la aplicación del coeficiente de edificabilidad de 0,6 m²/m², o la señalada en los Planos de Ordenación si fuera diferente.

9) (Coincidente con la ordenanza SER) La ocupación máxima de la parcela para edificación sobre rasante será del 70% de la parcela. Para grandes superficies comerciales la ocupación máxima será del 50%.

10) (De nueva redacción) La altura máxima será la que establece la Ordenanza RUI.

11) (De nueva redacción) Se admitirán antepechos decorativos, con una altura máxima de dos metros sobre la del alero.



12) (De nueva redacción) Se admitirán elementos verticales de identificación comercial de los propios centros en cuya parcela o edificio se ubiquen, y con una altura máxima de 10 metros medidos desde el terreno, o de 2,00 metros medidos desde el alero de la edificación principal si se instalasen sobre un edificio.

(Se ha introducido una mayor restricción respecto a la ordenanza SER, para adaptarlo a las características propias de una urbanización de viviendas unifamiliares)

13) (Coincidente con la ordenanza SER) Se requerirá la provisión de 3 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida de Uso Comercial, con dimensión media de 30 m² por plaza (incluidos los accesos propios interiores a la edificación).

14) (Coincidente con la ordenanza SER) El uso comercial de ocio requerirá la provisión de una plaza de aparcamiento por cada dos plazas de aforo máximo, o por cada 25 m² de superficie de espectáculo o de uso de ocio cuando no existiese aforo determinado.

15) (Coincidente con la ordenanza SER) El aparcamiento descubierto deberá diseñarse con espacios de tierra ajardinados y arbolados para romper la monotonía del pavimento continuo o del parque de automóviles. Deberá ajardinarse dentro del recinto de aparcamiento, como mínimo, un área total equivalente al 5% (cinco por ciento) de la superficie destinada a aparcamiento descubierto (calculada como el número de plazas de aparcamiento descubierto por 30 m²).

16) (Coincidente con la ordenanza SER) Para el cómputo de la edificabilidad rigen las siguientes determinaciones:

- a) Locales comerciales y de ocio en cualquier planta, y todos los usos compatibles: 100%.
- b) Las calles peatonales interiores al centro comercial no computarán edificabilidad. Se entenderá por calle peatonal interior aquella con acceso público en horario comercial y de ancho superior a seis metros; y que sea exterior a cualquier local comercial y por tanto no forme parte de la superficie de venta; únicamente podrán albergar también como no computables, zonas de estancia de restauración, quioscos desmontables y usos similares, pero manteniendo las calles peatonales un ancho libre agregado de 6,00 metros."

2.1.- JUSTIFICACIÓN ATENDIENDO A LA ESTRUCTURA ECONÓMICA DE ÁVILA.

Ávila es una ciudad terciarizada con cierta diversificación industrial. Los dos motores de actividad y de empleo son el sector terciario (Administración Pública, Comercio al por menor y al por mayor, Restaurantes y Hostelería) y el industrial (construcción de vehículos, Industria de Alimentación, Artes Gráficas y Otras Industrias Manufactureras).

Estos sectores, con la salvedad de la construcción y de la fabricación de vehículos por sus respectivas situaciones coyunturales, fueron los de mayor estabilidad o de mayor crecimiento en la década 1980-90, constituyendo los sectores con mayores perspectivas de futuro.

En cuanto implantaciones, los sectores que más crecieron fueron el de restaurantes y comercio al por menor, extendiéndose por las zonas en donde ha crecido la ciudad.

Además, existió un relanzamiento de los sectores dedicados a la cultura y al ocio. Todos ellos formaban parte del entramado económico del sector turístico, y eran considerados un verdadero potencial y futuro motor de la economía de la ciudad.

Ya considera la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila la necesidad de actualización de procedimientos de distribución, comercialización y presentación del sector comercial, elemento importante de la economía local, para poder competir con éxito con las nuevas formas comerciales que sin duda aparecerán en un núcleo de 50.000 habitantes.



Asimismo, dicha Revisión consideraba la ventaja diferencial de Ávila con otras ciudades de su entorno el ser capital provincial, con lo cual garantizaba una actividad administrativa importante para la economía y el empleo local.

La localización de la ciudad de Ávila ofrece la ventaja de una cercanía suficiente al gran mercado de Madrid, pero con la distancia necesaria para evitar un impacto excesivo de visitantes. La evidente mejora de las comunicaciones facilitó el éxodo, provocado por el incremento del precio de la vivienda en la Capital de la Nación grupo de familias que, trabajando en Madrid, decidieron residir en Ávila; y de las empresas que buscaban una localización próxima a Madrid pero alejada de los problemas de contaminación, congestión y competencia del mercado laboral o de la actividad sindical.

Los cambios de forma de vida han generado nuevas necesidades en la población y, como ya preveía en el año 2005 la Revisión del Plan General, las formas de comercio se han adaptado a las mismas, variando en todas las ciudades que han superado la cifra de 50.000 habitantes, lo que implica la creación de espacios habilitados a los efectos, por situación y por tamaño.

Por otro lado, la situación socio-económica generada por la crisis económica mundial que se analizará en el apartado siguiente, en el caso particular de España ha generado lo que se ha venido en denominar “la burbuja inmobiliaria”, expresión que hace referencia a la existencia de una burbuja especulativa en el mercado de bienes inmuebles hasta finales de 2007 y principios de 2008.

El principal síntoma de la burbuja inmobiliaria fue el incremento anormal de los precios, muy por encima del IPC, incrementos que se pueden explicar recurriendo a factores externos, como la falta de suelo edificable, los beneficios fiscales aplicados a la adquisición de viviendas, la especulación y recalificación indiscriminada de suelos, así como el desmedido exceso de crédito.

La burbuja inmobiliaria tiene su inicio en 1997. El origen de la escalada de precios, según el Banco de España, se encuentra en el anterior boom inmobiliario que terminó en 1991, con unos resultados razonablemente correctos, lo que explica la existencia de una cierta infravaloración de este activo en la segunda mitad de la década de los noventa.

El fenómeno se ha prolongado hasta agosto de 2007, y su manifestación más evidente ha consistido en una elevación sostenida de los precios de la vivienda, superior al 10% anual y, en algunos casos, fundamentalmente en las grandes ciudades españolas, hasta cerca del 30% anual.

La burbuja inmobiliaria que se ha producido en España, explicaría el reciente comportamiento del mercado inmobiliario, ofreciendo una previsión de su evolución futura. La explosión de la burbuja ha provocado una brusca caída en la demanda y los precios, que comenzó en diciembre de 2007 y que aún continúa a fecha de hoy, con caídas superiores al 40%, provocadas por la incapacidad del mercado para absorber la enorme oferta de vivienda construida y vivienda vacía disponible.

Consecuentemente, nos encontramos en un escenario en el cual, la reserva de suelo urbano destinado a uso residencial, en todas sus variantes, en un plazo de tiempo imprevisible permanecerá sin las edificaciones correspondientes. Esto provocará una situación en la cual el crecimiento de la ciudad generará una trama desigual de parcelas edificadas y solares vacíos, en función de las necesidades y posibilidades financieras de los propietarios de los solares y sus posibles promotores.

En definitiva, se plantea la necesidad de implantación de nuevos usos, mediante la reconsideración de los usos compatibles en parcelas de uso residencial, como las destinadas por el Plan General de Ordenación Urbana a Residencial Unifamiliar Intensivo (RUI), que permita la rees-



tructuración de los espacios disponibles de forma que el tejido urbano de la ciudad no se vea salpicado de zonas de construcciones abandonadas, o solares vacíos, con el consiguiente deterioro que ello conlleva.

2.2 .- JUSTIFICACIÓN ATENDIENDO AL CONTEXTO SOCIO-ECONÓMICO

En base a datos reflejados en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana Ávila de 2005, en relación también con el Avance de una nueva Revisión actualmente en tramitación, se observa una ciudad en la que las áreas con un mayor número de activos en 1991, se correspondían con las zonas de nuevo crecimiento de la ciudad y donde residían en 1991, más del 80% de la de la población activa.

La distribución de la población activa en el año 2005 se concentra mayoritariamente en la ciudad de Ávila, que alcanza un porcentaje del 44%, frente al 37% del global de la provincia; en parte, este desfase se debe al mayor grado de integración al mercado de trabajo regulado por parte de las mujeres en áreas urbanas, frente a las mujeres rurales que comparten tareas en las explotaciones familiares.

Por otra parte, la migración porcentualmente muy superior en el área rural y cuyo punto de destino inicialmente corresponde a la capital de la provincia, reduce el porcentaje en el número de pensionistas y, en definitiva, hacen que el porcentaje de población activa sea superior en el caso de las áreas urbanas, y especialmente en una provincia marcadamente rural.

Por sectores de actividad económica, la distribución de la población activa también registra, en el momento de la Revisión del P.G.O.U., el carácter terciario de la ciudad, puesto que una media del 62% de los ocupados desarrollan su actividad en el sector servicios, frente a sólo un 40% en el conjunto de la provincia. Sin embargo, en el sector agrario se obtiene un porcentaje de población ocupada en el conjunto de la provincia, frente al 2% en el caso de la ciudad de Ávila.

En el contexto de los diferentes sectores de actividad, la distribución es bastante homogénea, excepción hecha de los distritos más cercanos a los polígonos industriales, que cuentan con un porcentaje más elevado de trabajadores del sector industrial.

La estructura productiva local se basa, fundamentalmente, aparte de la generada por las necesidades administrativas, en una significativa actividad comercial, especialmente en el sector minorista, que se ha visto acompañada por un también importante sector de la construcción y por el sector industrial (mayoritariamente del sector del automóvil).

Por otro lado, la actividad comercial se basa en el comercio tradicional, no apareciendo otros segmentos de comercio dentro de la oferta del municipio, bien por la tradición del consumo local, bien por la existencia de la potente y cercana oferta comercial situada en el Área Metropolitana de Madrid, con una fuerte capacidad de atracción sobre los consumidores abulenses.

Por cuanto antecede, la ampliación de la oferta de suelo comercial de pequeñas dimensiones en suelos mayoritariamente residenciales mediante la fórmula de la compatibilidad de usos resulta oportuna y respetuosa con la ordenación existente.

2.2.1 Movimiento Laboral.

Según datos obtenidos del estudio de la población y movimientos migratorios realizado por la Fundación BBVA, en el año 2008, la ciudad de Ávila alcanzaba la cifra de 56.144 habitantes, que suponía el 32,7% de la población total de la provincia.



En enero de 2008, el registro del paro contabilizaba 3.013 personas en la ciudad de Ávila, que representaría, aproximadamente, el 7,5% de la población activa, es decir, la comprendida entre los 16 y los 64 años. En diciembre de ese mismo año, el paro había ascendido a la cantidad de 4.027 personas, lo que suponía un incremento aproximado de 2,5 puntos en la tasa de desempleo.

Este incremento desmedido en la cifra del paro registrado en el transcurso del año 2008, se justifica por el comienzo, en ese mismo año, de la crisis mundial originada en Estados Unidos. Entre los factores causantes de dicha crisis estarían los altos precios de las materias primas, la sobrevaloración del producto, una crisis alimentaria mundial, una elevada inflación global y la amenaza de una recesión en todo el mundo, así como una crisis crediticia, hipotecaria y de confianza en los mercados. La causa raíz puede consistir en una supuesta expansión artificial del crédito.

Los Estados Unidos, la economía más grande del mundo, entraron en 2.008 con una grave crisis crediticia e hipotecaria que afectó a la fuerte burbuja inmobiliaria que venían padeciendo, así como un valor del dólar anormalmente bajo. En realidad todo se gestionó cuando durante el año 2.007 los Bancos Centrales tuvieron que intervenir para proporcionar liquidez al sistema bancario.

Tras varios meses de debilidad y pérdida de empleos, el fenómeno produjo el colapso en 2.008, causando la quiebra de medio centenar de bancos y entidades financieras. Este colapso arrastró a los valores bursátiles y la capacidad de consumo y ahorro de la población. En septiembre de 2.008 los problemas se agravaron con la bancarrota de diversas entidades financieras relacionadas con el mercado de las hipotecas inmobiliarias.

El fenómeno se expandió rápidamente por diversos países europeos, sufriendo algunos graves efectos, entre ellos España.

Una de las principales consecuencias que durante el año 2.008 tuvo sobre la economía española consistió en un fuerte crecimiento del desempleo, mediante la presentación de un gran número de empresas de expedientes de regulación de empleo.

El sector de la construcción ha sido uno de los sectores más perjudicados por la crisis debido a la creación de la denominada burbuja inmobiliaria y la posterior caída de las ventas. Durante 2.008 numerosas empresas constructoras presentaron expedientes de suspensión de pagos.

El incremento de la población activa, la excesiva rigidez laboral o la escasa eficacia de los organismos reguladores de empleo se han barajado como posibles causas del desmedido incremento del paro, que se ha producido de una manera especialmente agresiva en España.

Con estos antecedentes, se puede entender que, atendiendo a los datos del Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE), que determinan que con una población total de 59.008 habitantes en el año 2011 en Ávila, de los que aproximadamente, el 70 % configurarían la población activa, exista sin embargo una cuota prácticamente duplicada del 13,4% de población desocupada (5.543 parados según datos obtenidos de las mismas fuentes) en diciembre de dicho año.

Datos actualizados del Servicio Público de Empleo Estatal, dichas cifras habrían seguido aumentando durante el mes de enero de 2012, en que ha registrado la cifra de 5.864 parados.

Por lo dicho, la modificación del Plan General propuesta pretende posibilitar la ampliación del tejido comercial de la ciudad y de la oferta de espacios sin distorsionar las estructuras existentes y contribuyendo a la mejora de la situación laboral.

2.2.2 Distribución del Desempleo.

La distribución de desempleo por tramos de edad, para los periodos definidos arroja el siguiente resultado:

**ENERO DE 2008**

EDAD	PARADOS	CUOTA
<25	420	13,94%
25-44	1687	55,99%
>45	906	30,07%
TOTAL	3.103	100,00%

ENERO DE 2012

EDAD	PARADOS	CUOTA
<25	702	11,97%
24-44	3.077	52,47%
TOTAL	5.864	100,00%

Por otro lado, la distribución de desempleo según sectores de actividad, sería según los siguientes cuadros para los mismos periodos:

ENERO DE 2008

SECTOR	PARADOS	CUOTA
AGRICULTURA	85	2,82%
INDUSTRIA	498	16,53%
COSNSTRUCCIÓN	363	12,05%
SERVICIOS	1.675	55,59%
SIN EMPLEO PREVIO	392	13,01%
TOTAL	3.013	100,00%

ENERO DE 2012

SECTOR	PARADOS	CUOTA
AGRICULTURA	195	3,33%
INDUSTRIA	678	11,56%
COSNSTRUCCIÓN	1.090	18,59%
SERVICIOS	3.147	53,67%
SIN EMPLEO PREVIO	754	12,86%
TOTAL	5.864	100,00%

Según se desprende de los cuadros expuestos, la tasa desempleo ha pasado del 7,5% al 13,4% entre el mes de enero de 2008 y el mismo mes del año 2012. La franja de edad más afectada es la comprendida entre los 25 y los 44 años, que fluctúan entre el 55,99% y el 52,47% sobre el total de parados y el sector con mayor incidencia es el de servicios, en ambos casos, con una incidencia del 55,59% y el 53,67% sobre el total.



La ampliación entonces de la oferta de suelo comercial a parcelas independiente y, generalmente, de pequeñas superficies, como son las parcelas con ordenanza RUI Residencial Unifamiliar Intensiva, puede contribuir de alguna forma a la creación de empleo, ya que permitirá el desarrollo de solares vacíos.

2.2.3. Movilidad Geográfica.

La movilidad geográfica, es decir, el número de trabajadores residentes en Ávila cuyo municipio de trabajo está fuera de la provincia, arroja un saldo negativo respecto de los que entran de otra provincia a desarrollar su trabajo en Ávila.

El efecto frontera de la fuerte economía de la Comunidad de Madrid, dada su cercanía con Ávila, se manifiesta en que el número de trabajadores con residencia en Ávila que se trasladan a realizar un trabajo en la Comunidad de Madrid, es 2,25 veces superior al de trabajadores de la Comunidad de Madrid que desarrollan su trabajo en Ávila.

La tasa provincial de movilidad durante el año 2010 fue del 15,72%, correspondiendo a una tasa de entrada de 14,88% y de salida de 16,55%. La movilidad geográfica afecta en mayor medida a los trabajadores menores de 45 años, edad a partir de la cual, la tasa desciende lógicamente.

Así pues, con la modificación del Plan General proyectada se pretende contribuir de alguna manera, aunque sea mínimamente, a la fijación de población frente a la movilidad geográfica, lo que se produciría mediante la creación de nuevos yacimientos de empleo generados por la dinamización de nuevas actividades constructivas y comerciales en suelos vacantes.

2.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Al no modificarse las condiciones de construcción que se regulan en el Título III del PGOU de Ávila, en concreto en el Capítulo III y el Capítulo VII de dicho título, las construcciones que se proyecten en un futuro, deberán cumplir los preceptos establecidos en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, lo que se producirá en los proyectos correspondientes.

2.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 7 DE LA LEY 5/2009 DEL RUIDO.

El artículo 7 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León (BOCyL 9.06.2009) establece:

1) En los instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

2) En los instrumentos indicados se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán, entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.

En cumplimiento de las prescripciones legales señaladas, mediante ORDEN FYM/620/2012, de 12 de julio, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente fue aprobado el Mapa estratégico de ruido del municipio de Ávila (publicado en el BOCyL /08/2012 y en la web municipal), cuyo desarrollo a través de planes de acción en materia de contaminación acústica se encuentra actualmente en fase de redacción.



Por otro lado, la presente modificación del PGOU no incluye determinaciones que afecten directamente a zonas de servidumbre acústica, con lo que se da por justificado el cumplimiento de lo dispuesto en la normativa sobre ruido.

2.5.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES EN RELACIÓN CON EL ART. 58 LUCyL Y EL ART. 169 Y CONCORDANTES DEL RUCyL.

Conforme ha quedado expuesto en Capítulo 1 del Título II de la Memoria Informativa, cabe reiterar que la presente Modificación del PGOU se ajusta a las determinaciones de los Arts. 58 LUCyL y 169 RUCyL y concordantes, y en consecuencia cabe decir de la misma lo siguiente:

- a) No afecta a la ordenación general vigente, ya que tan solo afecta la ordenación detallada, y más concretamente a las condiciones de uso de las parcelas con ordenanza RUI Residencial Unifamiliar Intensiva (Art. 170 RUCyL).
- b) No altera la delimitación de unidades de actuación, ya que no es el objeto de la modificación proyectada (Art. 171 RUCyL).
- c) No modifica los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, lo cuales se mantienen y nada se regula al respecto (Art. 171 RUCyL).
- d) No afecta a espacios libres públicos o equipamientos públicos existentes o previstos, a los que no les es de aplicación la ordenanza RUI que se modifica, si no que incluso se garantiza su protección (Art. 172 RUCyL).
- e) No supone aumento del volumen edificable ni de la densidad de población, ya que se mantienen los parámetros de edificabilidad y número de viviendas (Art. 173 RUCyL).
- f) No se modifican los parámetros edificatorios básicos existentes referidos a las alturas y retranqueos (Art. 94.3 y 173, párrafo primero, RUCyL).
- g) No se altera el uso predominante establecido, puesto que se mantiene el uso residencial con tal carácter (Art. 94.1 y 173, párrafo primero, RUCyL).

2.6. JUSTIFICACIÓN DE NO AFECCIÓN EN MATERIA DE PATRIMONIO CULTURAL.

A los efectos previstos en el artículo 54 de la Ley 12/2002 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León y los arts. 90 del Decreto 37/2007, por el que se aprueba el Reglamento para Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, resulta que la presente Modificación de PGOU aplicable a parcelas de naturaleza urbana no afecta al catálogo de Bienes de Interés Cultural, ni a Bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico, ni tampoco a la normativa sobre su protección contenida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Título II. RESUMEN EJECUTIVO

CAPÍTULO 1.- ÁMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE.

El ámbito al que afecta la presente modificación se corresponde con las manzanas o submanzanas señaladas en los planos de ordenación del vigente Plan General de Ordenación Urbana con ordenanza RUI Residencial Unifamiliar Intensiva, en las cuales se permitirá la compatibilidad del uso comercial.

Las parcelas afectadas por la modificación deberán cumplir además la condición de ser parcelas completas, entendiendo por tales, aquéllas en que todos sus linderos limiten con espacios públicos, viales, zonas verdes, cordeles, etc. y, en general, parcelas no edificables, excepcional-



mente si alguno de sus linderos limita con parcelas destinadas a Equipamiento Comunitario, previa justificación del interés general.

CAPÍTULO 2.- ÁMBITOS DONDE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.

Coincide el ámbito de suspensión de licencias con las parcelas con ordenanza RUI sobre las que se proyecten usos comerciales actualmente no permitidos.

CONCLUSIÓN

Atendiendo a cuanto ha quedado expuesto en el proyecto de la presente modificación, se ha tenido en cuenta la necesidad de que los instrumentos de planeamiento sean mecanismos vivos, que permitan, de forma natural, su adaptación a los nuevos planteamientos urbanísticos, con el fin de mejorar las condiciones de los mismos y, fundamentalmente, responder a los nuevos requerimientos estratégicos de las ciudades, y en este caso incentivar la variedad de uso en los suelos residenciales carentes de establecimientos comerciales.

La actividad económica del Término Municipal de Ávila reclama la atención sobre la necesidad de adaptación a las posibilidades que ofrecen los mercados cambiantes, sobre todo en épocas en que las condiciones socio-económicas así lo exijan.

Las condiciones laborales que han sufrido alteraciones claramente negativas, como ya se ha expuesto, requieren, la consideración de propuestas que permitan modificar la tendencia de pérdidas de puesto de trabajo facilitando la nueva creación o, en el peor de los casos, el mantenimiento de los existentes mediante la reestructuración de los sistemas productivos existentes.

Los datos reflejados en cuanto al número de desempleados por sector de actividad, refleja la trascendencia que en el cómputo global tiene el correspondiente al sector servicios, que supera en todos los casos el 50%.

La presente propuesta de Modificación Puntual tiene como objeto fundamental favorecer, en la medida que quepa, la mejora de dichas cifras, con la posibilidad de creación de empleos en dicho sector laboral.

Ya en la Revisión del P.G.O.U., en el Artículo 3.3.1 de su Memoria se alude, a la importancia de la figura del Centro Comercial Abierto, "con el que se pretende la dinamización del comercio tradicional, de forma coordinada con otras actividades de ocio y restauración, a la vez que evitar el proceso de despoblación y deterioro, urbanístico y social del centro de Ávila, con el fin de satisfacer las necesidades del consumidor. Y todo ello en un momento de reestructuración comercial e introducción de nuevas formas de gestión".

Por consiguiente, la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, se ampara en la justificación basada en las perspectivas especificadas: atendiendo a la mejora de la estructura económica y estructural de la ciudad y, en mayor medida, debido a las condiciones socio-económicas coyunturales de la sociedad española y de la abulense específicamente.

Por todo lo expuesto, se proyecta permitir en las ordenanzas aplicables del Artículo 52 "Residencial Unifamiliar Intensiva" como uso compatible el Uso Básico Comercial con la condición de Uso Exclusivo.

A continuación, en el documento de NORMATIVA URBANÍSTICA DN-NU se recoge copia textual de las ordenanzas actuales, así como en las ordenanzas modificadas referidas a los artículos 52 y 81 del vigente Plan General de Ordenación Urbana.



NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-NU

Atendiendo a todo lo anteriormente expresado, se relacionan a continuación las determinaciones normativas que se modifican en el PGOU de Ávila, las cuales afectan a los siguientes apartados:

1) Título III. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Capítulo II. CONDICIONES DE USO. Ordenación de los Usos.

Artículo 52.- Residencial Unifamiliar Intensiva.

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 de Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI)

D.1. ARTÍCULO 52. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Redacción PGOU 2005:		Redacción 9ª Modificación PGOU:	
Artículo 52- Residencial Unifamiliar Intensiva. Es el uso formado por el básico predominante de residencial unifamiliar, adoptando además los siguientes usos compatibles:		Artículo 52- Residencial Unifamiliar Intensiva. Es el uso formado por el básico predominante de residencial unifamiliar, adoptando además los siguientes usos compatibles:	
<u>Uso Básico</u>	<u>Condiciones</u>	<u>Uso Básico</u>	<u>Condiciones</u>
▪ Residencial unifamiliar. ▪ Administrativo y S. Privados ▪ Deportivo ▪ Garaje estacionamiento. y/o ▪ Parques y Jardines. y ▪ Hostelería*.	• Vivienda unifamiliar • Despachos profesionales del titular de la vivienda • Planta baja y sótano. • 1,25 plazas por vivienda al menos • Todo • En edificio uso exclusivo	▪ Residencial unifamiliar. ▪ Administrativo y S. Privados ▪ Deportivo ▪ Garaje estacionamiento. y/o ▪ Parques y Jardines. ▪ Hostelería*. ▪ Comercial	• Vivienda unifamiliar • Despachos profesionales del titular de la vivienda • Planta baja y sótano vinculado a la vivienda o edificio de uso exclusivo. • 1,25 plazas por vivienda al menos y/o 3 plazas /100 m² construidos de Uso comercial • Todo • En edificio uso exclusivo • En edificio de uso exclusivo según art. 81.8 PGOU



* 3ª Modificación PGOU, aprobado el 30 de enero del 2009 BOP de Ávila 6-2-2009

D.2.- ARTÍCULO 81. ORDENANZA DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (RUI).

ARTÍCULO 81: ORDENANZA DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA - RUI	
REDACCIÓN PGOU 2005:	REDACCIÓN 9ª MODIFICACIÓN PGOU:
1. ÁMBITO Corresponde a las manzanas o submanzanas señaladas en los planos de ordenación como: RUI Unifamiliar intensiva	1. ÁMBITO Corresponde a las manzanas o submanzanas señaladas en los planos de ordenación como: RUI Unifamiliar intensiva
2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS El Uso Pormenorizado será Residencial Unifamiliar. En este Grado nº 1 (RUI: Residencial Unifamiliar Intensivo) la tipología será de edificación agrupada (en hilera), con o sin patio-jardín delantero y lateral, y con patio-jardín trasero. En promociones conjuntas de RUI, no se exigirá el patio-jardín delantero o trasero si en su lugar existe un espacio común a toda la promoción. En esta Ordenanza los planos de fachada de los edificios no adoptan una posición necesariamente fija en relación con las alineaciones de la manzana, por lo que las trazas de las calles mantienen secciones uniformes entre alineaciones e irregulares entre los planos definidos por las fachadas de las construcciones.	2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS El Uso Pormenorizado será Residencial Unifamiliar. En este Grado nº 1 (RUI: Residencial Unifamiliar Intensivo) la tipología será de edificación agrupada (en hilera), con o sin patio-jardín delantero y lateral, y con patio-jardín trasero. En promociones conjuntas de RUI, no se exigirá el patio-jardín delantero o trasero si en su lugar existe un espacio común a toda la promoción. En esta Ordenanza los planos de fachada de los edificios no adoptan una posición necesariamente fija en relación con las alineaciones de la manzana, por lo que las trazas de las calles mantienen secciones uniformes entre alineaciones e irregulares entre los planos definidos por las fachadas de las construcciones.
3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General y con Ordenanza Residencial Unifamiliar son edificables. No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 5,5 metros ni a superficies de parcela menores de 150 m ² , cumpliéndose en todo caso las condiciones generales de esta normativa. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, si existiese, no se considerará como lindero de las parcelas a las que corresponda el pro-indiviso. No obstante se admite reducir hasta un 20% la parcela mínima (pero no el frente de parcela) si se trata de una promoción unitaria con un espacio común, cuya superficie equivalga al total de la reducción de parcelas. A estos efectos, se considerará espacio común el terreno destinado a dotación deportiva, de ocio o de jardín accesible por todas las viviendas que se adscribiesen a esta fórmula de cómputo, así como los accesos internos a la urbanización, peatonales o rodados.	3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General y con Ordenanza Residencial Unifamiliar son edificables. No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 5,5 metros ni a superficies de parcela menores de 150 m ² , cumpliéndose en todo caso las condiciones generales de esta normativa. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, si existiese, no se considerará como lindero de las parcelas a las que corresponda el pro-indiviso. No obstante se admite reducir hasta un 20% la parcela mínima (pero no el frente de parcela) si se trata de una promoción unitaria con un espacio común, cuya superficie equivalga al total de la reducción de parcelas. A estos efectos, se considerará espacio común el terreno destinado a dotación deportiva, de ocio o de jardín accesible por todas las viviendas que se adscribiesen a esta fórmula de cómputo, así como los accesos internos a la urbanización, peatonales o rodados.



ARTÍCULO 81: ORDENANZA DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA - RUI	
REDACCIÓN PGOU 2005:	REDACCIÓN 9ª MODIFICACIÓN PGOU:
4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA Ocupación máxima - Se admite para parcelas existentes y edificadas previamente a la aprobación definitiva del Plan General, la ocupación efectiva existente. - La edificación no ocupará más del 75% de la superficie de la parcela sobre rasante. Podrá ocupar el 90% bajo rasante. Como excepción, en las parcelas catastrales de menos de 100 m2 existente previamente a la aprobación provisional del Plan General, la nueva edificación podrá ocupar sobre rasante el 100% de la parcela, y siempre que sea admisible la edificación sin retranqueo de acuerdo con el Apartado siguiente. Alineaciones y Retranqueos Las alineaciones señaladas en los planos de Ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación. Los retranqueos señalados a continuación se exigirán respecto a la alineación oficial y respecto a linderos. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, y sus accesos interiores a la urbanización, si existiesen, no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso. No se exige retranqueo de la edificación al lindero frontal. La nueva edificación podrá adosarse a linderos laterales de parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias: - Que se trate de Edificaciones adosadas de proyecto unitario. - Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera, o con condiciones particulares de la promoción que permitan la construcción medianera. En el primer caso, la nueva edificación podrá adosarse al mismo tramo de edificación medianera existente. - Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de condiciones particulares de la promoción con la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario. En caso de no edificarse adosado o en hilera, los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales serán iguales a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 metros. El retranqueo mínimo posterior será igual a la mitad de	4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA Ocupación máxima - Se admite para parcelas existentes y edificadas previamente a la aprobación definitiva del Plan General, la ocupación efectiva existente. - La edificación no ocupará más del 75% de la superficie de la parcela sobre rasante. Podrá ocupar e 100% bajo rasante. Como excepción, en las parcelas catastrales de menos de 100 m2 existente previamente a la aprobación provisional del Plan General, la nueva edificación podrá ocupar sobre rasante el 100% de la parcela, y siempre que sea admisible la edificación sin retranqueo de acuerdo con el Apartado siguiente. Alineaciones y Retranqueos Las alineaciones señaladas en los planos de Ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación. Los retranqueos señalados a continuación se exigirán respecto a la alineación oficial y respecto a linderos. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, y sus accesos interiores a la urbanización, si existiesen, no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso. No se exige retranqueo de la edificación al lindero frontal. La nueva edificación podrá adosarse a linderos laterales de parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias: - Que se trate de Edificaciones adosadas de proyecto unitario. - Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera, o con condiciones particulares de la promoción que permitan la construcción medianera. En el primer caso, la nueva edificación podrá adosarse al mismo tramo de edificación medianera existente. - Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de condiciones particulares de la promoción con la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario. En caso de no edificarse adosado o en hilera, los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales serán iguales a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 metros. El retranqueo mínimo posterior será igual a la mitad de



ARTÍCULO 81: ORDENANZA DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA - RUI	
REDACCIÓN PGOU 2005:	REDACCIÓN 9ª MODIFICACIÓN PGOU:
la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros. No obstante, y sólo en caso de existir edificación colindante medianera en el lindero posterior, la nueva edificación podrá adosarse al mismo tramo de edificación colindante. A estos efectos, el espacio común o el Espacio Libre Público no se considerará que forma linderos con el resto de la propiedad. En las actuaciones de edificación cuyo frente edificable a vía pública o a espacio libre frontal sea superior a 24 metros, se diseñará el tratamiento y la composición de los paramentos exteriores verticales del o de los frentes del edificio visibles desde espacios públicos, dividiéndolos en varios tramos verticales. El tratamiento y la composición diferenciados de cada uno de los tramos de fachada asegurarán el mantenimiento visual del ritmo y la escala del troceado tradicional de los frentes edificados a vía o espacio público del entorno visual de la actuación. En todo caso el máximo de fachada continua, no podrá superar los 48 m. de longitud, medidos en la alineación oficial de fachada a vía pública.	la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros. No obstante, y sólo en caso de existir edificación colindante medianera en el lindero posterior, la nueva edificación podrá adosarse al mismo tramo de edificación colindante. A estos efectos, el espacio común o el Espacio Libre Público no se considerará que forma linderos con el resto de la propiedad. En las actuaciones de edificación cuyo frente edificable a vía pública o a espacio libre frontal sea superior a 24 metros, se diseñará el tratamiento y la composición de los paramentos exteriores verticales del o de los frentes del edificio visibles desde espacios públicos, dividiéndolos en varios tramos verticales. El tratamiento y la composición diferenciados de cada uno de los tramos de fachada asegurarán el mantenimiento visual del ritmo y la escala del troceado tradicional de los frentes edificados a vía o espacio público del entorno visual de la actuación. En todo caso el máximo de fachada continua, no podrá superar los 48 m. de longitud, medidos en la alineación oficial de fachada a vía pública.
5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Número máximo de plantas sobre rasante El número máximo de plantas sobre rasante es el señalado en los Planos de Ordenación, salvo que no estuviese grafiado, en cuyo caso será de dos plantas. Altura máxima de la edificación La altura máxima será de 4,00 metros para una planta, 7,00 metros para dos plantas. Podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior en las condiciones generales de esta normativa.	5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Número máximo de plantas sobre rasante El número máximo de plantas sobre rasante es el señalado en los Planos de Ordenación, salvo que no estuviese grafiado, en cuyo caso será de dos plantas. Altura máxima de la edificación La altura máxima será de 4,00 metros para una planta, 7,00 metros para dos plantas. Podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior en las condiciones generales de esta normativa.
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA En Suelo Urbano Consolidado, el Aprovechamiento Real será el que resulte de la aplicación a la parcela bruta del coeficiente de edificabilidad máxima grafiado en los Planos de Ordenación o de las Condiciones de Ordenanza asignadas a cada parcela en su calificación. En defecto de este grafismo en los Planos, el índice máximo de edificabilidad aplicable es de 1 m²/m² para RUI. En el caso de promociones unitarias con un espacio común se computará esta superficie como parte del ámbito espacial mínimo y el Aprovechamiento Urbanístico se materializará sobre las parcelas individuales en la proporción correspondiente al coeficiente de propiedad del pro-indiviso.	6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA En Suelo Urbano Consolidado, el Aprovechamiento Real será el que resulte de la aplicación a la parcela bruta del coeficiente de edificabilidad máxima grafiado en los Planos de Ordenación o de las Condiciones de Ordenanza asignadas a cada parcela en su calificación. En defecto de este grafismo en los Planos, el índice máximo de edificabilidad aplicable es de 1 m²/m² para RUI. En el caso de promociones unitarias con un espacio común se computará esta superficie como parte del ámbito espacial mínimo y el Aprovechamiento Urbanístico se materializará sobre las parcelas individuales en la proporción correspondiente al coeficiente de propiedad del pro-indiviso.



ARTÍCULO 81: ORDENANZA DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA - RUI	
REDACCIÓN PGOU 2005:	REDACCIÓN 9ª MODIFICACIÓN PGOU:
7. ANEXOS DE EDIFICACIÓN Las construcciones anexas sobre el espacio libre privado de parcela, no podrán ser extensión directa de la edificación principal residencial, a la que siempre estarán funcionalmente vinculadas, ni ocupar en superficie más del 15% de la superficie total de parcela. Su edificabilidad, incluida en el cómputo global, no podrá superar el 10% m ² /m ² de la asignada a la parcela. Los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los del resto de la edificación.	7. ANEXOS DE EDIFICACIÓN Las construcciones anexas sobre el espacio libre privado de parcela, no podrán ser extensión directa de la edificación principal residencial, a la que siempre estarán funcionalmente vinculadas, ni ocupar en superficie más del 15% de la superficie total de parcela. Su edificabilidad, incluida en el cómputo global, no podrá superar el 10% m ² /m ² de la asignada a la parcela. Los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los del resto de la edificación
	8. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA USO COMERCIAL 8.1. Se podrá implantar el Uso Básico Comercial en parcelas que cumplan con la condición de parcelas completas, entendiendo 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. 8.2. Se permitirán, asociados al Uso Básico Comercial, como compatibles los siguientes usos: ▪ Talleres: Hasta un 25% máximo de la superficie total ▪ Almacenamiento: Hasta un 30% máximo, ligado a la actividad 8.3. Incluye el Uso pormenorizado Comercial, con la categoría de Hipermercado o de Grandes Establecimientos Comerciales. 8.4. En general, la tipología es de edificación singular aislada, o edificaciones adosadas con frente a carreteras o calles de viario principal. 8.5. Se contemplará lo prescrito en la Normativa Sectorial específica vigente de rango estatal y regional. 8.6. No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas menores de 1.000 m ² ó de 10.000 m ² para uso de Hipermercado. 8.7. La posición de la edificación en la parcela será libre, excepto en linderos con parcelas destinadas a zonas verdes en que se respetará un retranqueo de 3



ARTÍCULO 81: ORDENANZA DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA - RUI	
REDACCIÓN PGOU 2005:	REDACCIÓN 9ª MODIFICACIÓN PGOU:
	metros. Y con parcelas destinadas a Equipamiento Comunitario en el que se respetará un retranqueo mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4 m. En las actuaciones de edificación cuyo frente edificable a vía pública o a espacio libre frontal sea superior a 24 metros, no se precisará un tratamiento o composición específicos, ni la fragmentación del mismo, si bien, se deberán justificar las condiciones estéticas e integración en el entorno de la edificación. 8.8. Edificabilidad Máxima: En suelo Urbano consolidado será la que corresponda a la aplicación del coeficiente de edificabilidad de 0,6 m²/m², o la señalada en los Planos de Ordenación si fuera diferente. 8.9. La ocupación máxima de la parcela para edificación sobre rasante será del 70% de la parcela. Para grandes superficies comerciales la ocupación máxima será del 50%. 8.10. La altura máxima será la que establece la Ordenanza RUI. 8.11. Se requerirá la provisión de 3 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida de Uso Comercial, con dimensión media de 30 m² por plaza (incluidos los accesos propios interiores a la edificación). 8.12. Se admitirán antepechos decorativos, con una altura máxima de dos metros sobre la del alero. 8.13. Se admitirán elementos verticales de identificación comercial de los propios centros en cuya parcela o edificio se ubiquen, y con una altura máxima de 10 metros medidos desde el terreno, o de 2,00 metros medidos desde el alero de la edificación principal si se instalasen sobre un edificio. 8.14. El uso comercial de ocio requerirá la provisión de una plaza de aparcamiento por cada dos plazas de aforo máximo, o por cada 25 m² de superficie de espectáculo o de uso de ocio cuando no existiese aforo determinado. 8.15. El aparcamiento descubierto deberá diseñarse con espacios de tierra ajardinados y arbolados para romper la monotonía del pavimento continuo o del parque de automóviles. Deberá ajardinarse dentro del recinto de aparcamiento, como mínimo, un área total equivalente al 5% (cinco por ciento) de la superficie destinada a aparcamiento descubierto (calculada como el número de plazas de aparcamiento descubierto por 30 m²).



ARTÍCULO 81: ORDENANZA DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA - RUI	
REDACCIÓN PGOU 2005:	REDACCIÓN 9ª MODIFICACIÓN PGOU:
	8.16. Para el cómputo de la edificabilidad rigen las siguientes determinaciones: a) Locales comerciales y de ocio en cualquier planta, y todos los usos compatibles: 100%. Las calles peatonales interiores al centro comercial no computarán edificabilidad. Se entenderá por calle peatonal interior aquella con acceso público en horario comercial y de ancho superior a seis metros; y que sea exterior a cualquier local comercial y por tanto no forme parte de la superficie de venta; únicamente podrán albergar también como no computables, zonas de estancia de restauración, quioscos desmontables y usos similares, pero manteniendo las calles peatonales un ancho libre agregado de 6,00 metros.

ANEXO. ESTUDIO ECONÓMICO

La presente modificación puntual no afecta a la programación, valoración y financiación de los objetivos y propuestas del Plan General de Ordenación vigente, y especialmente a la ejecución y financiación de los sistemas generales.

Igualmente, la modificación proyectada no produce ningún impacto sobre la Hacienda Local respecto a la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras, puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, por lo que no es necesaria la realización de una memoria de sostenibilidad.

Ávila, enero de 2013.

LA OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL