

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 3.499/14

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

URBANISMO

ACUERDO de 28 de noviembre de 2014 del Pleno del Ayuntamiento de Ávila, relativo a la aprobación definitiva de la 10ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila sobre cerramiento de terrazas en edificios y compatibilidad de uso de talleres y actividades afines en parcelas con ordenanza residencial unifamiliar.

Mediante el presente se hace público que el Pleno Corporativo de este Excmo. Ayuntamiento adoptó, en sesión celebrada el veintiocho de noviembre de dos mil catorce, entre otros, el siguiente acuerdo:

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA 10ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA SOBRE CERRAMIENTO DE TERRAZAS DE EDIFICIOS Y COMPATIBILIDAD DE USOS EN PARCELAS DE ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

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

Examinado el expediente del que son sus

ANTECEDENTES

I.- INICIO DE TRAMITACIÓN.

El Ayuntamiento de Ávila ha promovido la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila con el siguiente objeto:

1) El establecimiento como uso compatible el de artesanales y actividades afines de venta, almacenaje y enseñanza no reglada en las parcelas afectadas por la Ordenanza RU, "Residencial Unifamiliar", con las particularidades correspondientes, donde antes estaba prohibido, a cuyo efecto se modifica los arts. 48, 52, 53 y 54 del vigente Plan Gene-

ral de Ordenación Urbana de Ávila, 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.

2) La regulación de las condiciones edificatorias que permitan el cerramiento de terrazas en los edificios y los requisitos que deben observarse para su cerramiento, así como la clasificación y ordenación de los distintos tipos de cierre que pueden realizarse atendiendo a características de aislamiento, estética y habitabilidad, y se modifica los arts. 70, 74, 75 y el 100 del Plan General.

II.- DOCUMENTACIÓN.

La modificación objeto del expediente de referencia responde al siguiente índice documental elaborado por la Oficina Técnica Municipal:

MEMORIA INFORMATIVA DI-MI.

TÍTULO I. MARCO NORMATIVO.

CAPÍTULO 1. LEGISLACIÓN APLICABLE. CAPÍTULO

2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. CAPÍTULO

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

CAPÍTULO 4. AFECCIONES SECTORIALES.

TÍTULO II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS.

CAPÍTULO 1. ANÁLISIS SOBRE EL MODELO TERRITORIAL CAPÍTULO 2. DIAGNÓSTICO.

INFORME AMBIENTAL. DI-IA.

MEMORIA VINCULANTE. DN-MV.

TÍTULO I CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

CAPÍTULO 0. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS.

TÍTULO II. RESUMEN EJECUTIVO.

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

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

NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-UN.

ANEXO. ESTUDIO ECONÓMICO.

III.- TRÁMITE DE APROBACIÓN INICIAL.

Sobre este trámite, el Pleno Municipal, en sesión celebrada 30 de junio de 2014, adoptó el siguiente acuerdo:

“Visto el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ávila objeto de modificación, el cual resultó aprobado mediante Orden de la Consejería de Fomento 740/2005, de 1 de

junio (BOCyL nº. 110, de 8.06.2005 y BOP nº 127, de 4.07.2005), modificado mediante Orden de la Consejería de Fomento 875/2007, de 11 de mayo (BOCyL 18.05.2007 y 5.06.2007 y BOP nº 129 de 4 de julio de 2007).

Visto el proyecto de la 9ª Modificación del Plan General para la implantación de compatibilidad de uso comercial en parcelas de ordenanza RUI residencial unifamiliar intensivo, redactado y promovido por el Ayuntamiento de Ávila 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. DI-IA. MEMORIA VINCULANTE. DN-MV. TÍTULO I CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN. CAPÍTULO 0. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO. CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS. CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS. TÍTULO II. RESUMEN EJECUTIVO. CAPÍTULO 1. ÁMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE. CAPÍTULO 2. ÁMBITOS DONDE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS. CONCLUSIÓN. NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-UN. ANEXO. ESTUDIO ECONÓMICO.

Considerando que el proyecto de la 10ª Modificación del Plan General tiene por objeto posibilitar la implantación, como uso compatible, del uso de talleres y actividades afines en los ámbitos afectados por las ordenanzas Residencial Unifamiliar (RUI, RUS y RUE) dentro del término municipal de Ávila, donde antes estaba prohibido, a cuyo efecto se modifican los artículos 48, 52, 53 y 53 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ávila. Así mismo se regulan las condiciones arquitectónicas que permitan el cerramiento de terrazas en edificios y se modifican los artículos 70 y concordantes del Plan General.

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 resultados del trámite de información pública al que se someterá el mismo, de la emisión de los correspondientes informes y de la complementación documental que proceda, en su caso.

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

Primero: Aprobar inicialmente el Proyecto de la 9ª Modificación (debe decir 10ª. Modificación) Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila promovido por el Excmo. Ayuntamiento y elaborado por el Servicio Municipal de Urbanismo, en virtud de la cual posibilita la implantación, como uso compatible, el uso de talleres y actividades afines en los ámbitos afectados por las ordenanzas Residencial Unifamiliar (RUI, RUS y RUE) dentro del término municipal de Ávila, donde antes estaba prohibido, a cuyo efecto se modifican los artículos 48, 52, 53 Y 53 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ávila. Así mismo, se regulan las condiciones arquitectónicas que permitan el cerramiento de terrazas en edificios y se modifican los artículos 70 y concordantes del Plan General.

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 resultados 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 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 (debe decir que la aprobación definitiva del expediente corresponde al Pleno Municipal)".

IV.- SOLICITUD DE INFORMES DE LAS ADMINISTRACIONES INTERESADAS.

El Proyecto de la 10ª. Modificación del Plan General fue sometido al trámite de informes conforme establece el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, según la redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18/09/08) y el artículo 153 de su Reglamento, de 29 de enero de 2004 (BOCyL 2/02/2004). A tal efecto se remitió copia del proyecto a la 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.

V. INFORME SECTORIALES EMITIDOS.

Dentro de este trámite se han emitido los siguientes informes:

V.1. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO. La Subdelegación de Gobierno, con fecha 12 de agosto de 2014 (nº. registro de entrada 12.640) informa lo siguiente: “El 7 de julio de 2014 ha tenido entrada en la Subdelegación del Gobierno en Ávila petición de informe sectorial, procedente del Ayuntamiento de Ávila, en relación con la 10ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (cerramientos de terrazas de edificios y compatibilidad de uso de talleres y afines en parcelas con ordenanza residencial unifamiliar) de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en el artículo 153 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Del examen de la documentación recibida se desprende que el instrumento de planeamiento urbanístico objeto del presente informe no afecta a servidumbres de la infraestructura energética básica estatal (oleoductos, gasoductos de transporte primario y secundario, y red de transporte primario y secundario de energía eléctrica) existente ni planificada, competencia de la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, por lo que **INFORMAMOS FAVORABLEMENTE**.

En cualquier caso, dicha modificación deberá estar sujeta a lo establecido en la Ley 34/1988, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (y su normativa de desarrollo), y en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y a su normativa de desarrollo.”

V.2. INFORME DE LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL. La Diputación Provincial en escrito presentado con fecha 4 de agosto de 2014 (nº. registro 12.345) emite el siguiente informe:

“Remitido el documento relativo a la Modificación Puntual 10ª del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, con carácter previo a su aprobación inicial, al efecto de la emisión del informe previsto en el art. 153.1.c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con la Orden 208/2011, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 12011, sobre emisión de Informes Previos en el Procedimiento de Aprobación de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, se emite el presente, consignando a dichos efectos los siguientes:

ANTECEDENTES: 1º. La modificación propuesta afecta a dos concretos extremos, referidos al cerramiento de terrazas de edificios y a la posibilidad de compatibilizar de uso de talleres artesanales y actividades afines de servicios, venta y almacenamiento en el uso residencial unifamiliar, al efecto de homogeneizarlo con lo ya previsto para el uso residencial colectivo.

2º. Conforme se indica en la Memoria Vinculante del documento remitido, la modificación propuesta, por un lado pretende compatibilizar unos usos, antes no permitidos, con el uso residencial unifamiliar, modificando para ello la ordenanza de aplicación a las parcelas

RUI, RUS y RUE, añadiendo a las mismas las condiciones de uso de talleres compatible, sin que ello suponga alteración de los parámetros existentes, ni su aplicación de forma exclusiva; Por otro lado, en lo que afecta al cerramiento de terrazas de edificios, se introduce una regulación, ante la falta de definición que sobre este particular se produce en la actual redacción del Plan.

INFORME: El presente informe, de conformidad con lo previsto en el artículo 3.7 de la Orden 208/2011, de 22 de febrero, tiene carácter de preceptivo y meramente orientativo, en tanto que no afecta a competencias provinciales. Dada la entidad de las modificaciones propuestas, se considera que la documentación aportada, es conforme con las determinaciones previstas en el artículo 51 y 58 de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el artículo 169.3.b) de su Reglamento, al reflejar adecuadamente los cambios que se introducen en las determinaciones vigentes. Las modificaciones puntuales propuestas no aumentan el volumen edificable o la densidad de población.

Consecuencia de lo expuesto el documento se informa FAVORABLEMENTE”.

V.3. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO. Con fecha 18 de agosto de 2014, la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, de la Junta de Castilla y León, mediante escrito de 18 de agosto de 2014 emitió el correspondiente informe previsto en el art.52.4 LUCyL y 153.1.b) RUCyL, donde se concluye:

1) La modificación presentada contiene los documentos exigidos por la legislación urbanística, si bien se sugieren una serie de consideraciones para la correcta interpretación de sus determinaciones.

2) Se debe revisar la redacción del apartado 2 de art. 70 pues es confusa. En el punto 70.2.2) se refiere a “este tipo de terraza”, sin antes haber indicado ningún “tipo de terraza”.

3) El artículo 70.2.6) (debe decir apdo. 6) tiene el mismo contenido que el artículo 70.2.2).

4) El artículo 70.2.5) en lo referente a nuevas edificaciones tiene el mismo contenido que el artículo 75.4.c) por lo que sería más adecuado que se remita al mismo para evitar duplicidades.

5) En el artículo 74.7. no se entiende por qué se elimina exención del cómputo de edificabilidad en los soportales; si se exige el uso público del mismo.

6) En cuanto al contenido del artículo 75.4.c) hay que advertir que no se entiende que si la superficie ha sido computada al 100% puedan deducirse el 10% o los 6 primeros metros cuadrados. Se desprende que no es que se compute el 100% sino que, del total de la superficie edificada, se descontará para el cómputo de la edificabilidad ese 10% o los 6 primeros metros cuadrados, según el caso. Por lo tanto debería aclararse la redacción del texto para su correcta interpretación.

A la vista del citado informe se incorporarán al proyecto inicial de la presente modificación las oportunas correcciones, conforme se recogen en el informe emitido al efecto por los servicios técnicos municipales, y en consecuencia se introducen las siguientes modificaciones:

- Artículo 70.2.2. Se suprime el texto “este tipo de terraza”, al no haberse indicado antes a qué tipo se refiere.

- Artículo 70.2.5. Se mantiene su redacción, considerándose conveniente que aparezca en ambos apartados, a pesar de ser reiterativo, aunque no habría inconveniente en suprimirlo.

- Artículo 70.2.7, en relación con el art. 70.2.2. Se suprime el apartado 7 según figura como nº 7 en la publicación realizada en el BOP, dado que está duplicado.

- Artículo 70.2.8. Se suprime, y su contenido pasa a ser el artículo 70.2.7.

- Artículo 70.2. Se corrige la numeración al advertirse un error en la tabla comparativa puesto que en el apartado 5 se ha incluido el 5 y el 6 ↔ Se corregirá la numeración (tal y como está en el texto del artículo y una vez suprimida la duplicidad del punto 70.2.7.)

- Artículo 74.7. Se mantiene su redacción, por lo que no se modifica la exención del cómputo de edificabilidad en los soportales, que queda recogida en el artículo 75.4.a., considerando que la 10ª modificación no elimina la exención del cómputo de la edificabilidad que viene recogida en dicho apartado, y se ha suprimido del artículo 74 precisamente por evitar duplicidades (se entiende que en el artículo 74 se incluyen definiciones de los distintos espacios, es decir, qué se entiende por “soportal” y qué por “porche” y, la edificabilidad de dichos espacios viene recogida en el artículo 75).

- Artículo 75.4.c. Se aclara dicha redacción considerando que se ha modificado el cómputo de la edificabilidad hasta ser computados al 100%, para evitar que, al poder ser cerrados dichos espacios se proyectarán terrazas, porches..., enormes, para posteriormente cerrarlos. No obstante, se considera que podría darse el efecto contrario y no se proyectasen terrazas... Por ello se establece la posibilidad de deducir los primeros 6 m²/vivienda; 10% para los porches en viviendas unifamiliares. Comparativamente cabe decir que de modo similar a las exenciones previstas en el PGOU en el cómputo de los trasteros, donde se permite la exención de 6 m²/ vivienda: (art 74.11: 11. Trasteros de vivienda Son aquellas dependencias de servicio independientes pero ligadas en exclusiva a una única vivienda. Computan en todos los casos a efectos de aprovechamiento a partir de la superficie de 6 m² por vivienda que estará exenta...) o la exención de 1 m²/viv de instalaciones (art. 75.3.a).

V.4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEÓN. La Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, mediante escrito recibido el 23 de octubre de 2014 (nº. registro 16.398) informa “ *La Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de septiembre de 2014, en relación con la 10ª Modificación puntual del P.G.O.U. de Ávila sobre cerramiento de terrazas de edificios y compatibilidad de usos en parcelas de ordenanza residencial unifamiliar, promovido por el Ayuntamiento de Ávila, en el ejercicio de la competencia que le atribuye el artículo 7.2.a) del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, ha adoptado el siguiente acuerdo:*

INFORMAR FAVORABLEMENTE la 10ª Modificación Puntual del PGOU de Ávila, con excepción del ámbito del Conjunto Histórico. Respecto a este ámbito, se propone recabar una mejora de la solicitud, con el fin de que se aporte una análisis detallado de la no afectación de la modificación sobre el Conjunto Histórico y sus Bienes de interés Cultural, y la justificación de la coherencia con el Plan de Gestión de la ciudad de Ávila como bien Patrimonio Mundial y el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico elaborados en

el marco del Convenio suscrito entre la Consejería de Cultura y Turismo y el Ayuntamiento, documento informado favorablemente por esta Comisión y aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento del 28 de octubre de 2011, y a cuyo contenido se debe estar, en todo caso.

El presente acuerdo se emite sin estar aprobada el acta de la sesión, lo que se advierte, de conformidad con lo establecido en el artículo 58.3 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León”.

Al objeto entonces de dar cumplimiento a lo dictaminado por la Comisión de Patrimonio Cultural, I y en consecuencia se establece que la presente Modificación NO será de aplicación, en caso de contradicción, en el ámbito del Plan Especial de Conjunto Histórico de Ávila según lo establecido en la 7ª Modificación del PGOU de Ávila (PEPCHA) promovida por la Consejería de Cultura de Castilla y León y aprobada provisionalmente por este Ayuntamiento el 28 de Octubre de 2011.

VI.- TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y ALEGACIONES.

El trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo durante dos meses mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de nº. 133 de 14 de julio de 2014 (donde se publica íntegramente la modificación tramitada), en el Diario de Ávila de 8 de julio de 2014, y en el Boletín Oficial de Castilla y León nº. 135, de fecha 16 de julio de 2014. Igualmente el expediente ha podido consultarse en la página web municipal: www.avila.es y en la web de la Junta de Castilla y León que contiene el archivo del planeamiento urbanístico <http://www.jcyl.es/Plau/>.

Dentro del plazo abierto al efecto no se formularon alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- PLANEAMIENTO QUE SE MODIFICA.

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

Más concretamente, la modificación que se proyecta se refiere a la ordenación detallada del Plan General, por lo que se tramita conforme lo dispuesto en el art. 58 LUCyL y Arts. 169 y 170 RUCyL, en este sentido, dicha modificación afecta exclusivamente a las condiciones de uso establecidas por el Plan General respecto al uso compatible de talleres artesanales y actividades afines de venta, almacenaje y enseñanza no reglada en las parcelas afectadas por la Ordenanza RU, “Residencial Unifamiliar”, con las particularidades correspondientes, donde antes estaba prohibido, a cuyo efecto se modifica los arts. 48, 52, 53 y 54 del vigente Plan General 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.

Igualmente, la Modificación proyectada contiene la regulación de las condiciones edificatorias que permitan el cerramiento de terrazas en los edificios y los requisitos que deben observarse para su cerramiento, así como la clasificación y ordenación de los distintos tipos

de cierre que pueden realizarse atendiendo a características de aislamiento, estética y habitabilidad, y se modifica los arts. 70, 74, 75 y el 100 del Plan General. Se trata pues de una modificación de ordenación detallada del PGOU que no incide en la ordenación general del mismo, y que sin embargo posibilita su ejecución y desarrollo.

SEGUNDO.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA 10ª MODIFICACIÓN DEL PGOU.

La presente 10ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila tiene por objeto facilitar el desarrollo de nuevas propuestas de escasa entidad encuadradas dentro del uso propio de los talleres artesanales (Art. 48.11 PGOU) y otras actividades afines vinculadas a dicho uso de servicio, comercio, almacenaje, venta y enseñanza dentro del término municipal de Ávila, y a la vez 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 contempla complementar la normativa del Plan General con el fin de permitir la implantación del uso que se pretende, sin menoscabo de la configuración urbana que establece dicha normativa. Y dado que la presente Modificación 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 presente Modificación del PGOU se propone entonces regular del cerramiento de terrazas de edificios y el establecimiento de las condiciones y requisitos que deben observarse en las obras que se proyecten al efecto atendiendo a los siguientes tipos o elementos: 1. Entrantes en fachada. 1.1. Terrazas sin vuelo. 1.2. Porches. 2. Salientes en planta baja. 2.1. Porches. 2.2. Cortavientos. 3. Cuerpos volados. 3.1. Balcones de tipo tradicional. 3.2. Balcones de tipo tradicional. 3.3. Balcones

– terraza. 4. Terrazas. 5. Terrazas en cubierta. 5.1. Huecos en cubierta inclinada. 5.2. Áticos.

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 de talleres y actividades afines con el uso residencial unifamiliar. Así, en relación con lo establecido en el Art. 58 de la LUCyL y los Arts. 169 a 173 RUCyL, resulta que la presente modificación del Plan General no repercute en el modelo territorial actual, no afecta a la ordenación general vigente (Art. 170 RUCyL), no altera la delimitación de unidades de actuación (Art. 171 RUCyL), no modifica los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos (Art. 171 RUCyL), no afecta a espacios libres públicos o equipamientos públicos existentes o previstos (Art. 172 RUCyL), no supone aumento sustancial del volumen edificable ni de la densidad de población (Art. 173 RUCyL), no modifica los parámetros edificatorios básicos existentes (Art. 94.3 y 173, párrafo primero, RUCyL), y no altera el uso predominante establecido (Art. 94.1 y 173, párrafo primero, RUCyL).

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 de nuevos usos y permite conocer las condiciones de cerramiento de terrazas en edificios y sus requisitos estéticos y de habitabilidad.

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 determinaciones: a) Respeto 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.

Y la propuesta que se hace mediante el presente documento consiste en:

1) El establecimiento de la complementariedad del uso de talleres artesanales y actividades afines de pequeños servicios, venta, almacenaje en las parcelas afectadas por la Ordenanza “Residencial Unifamiliar” (RUI, RUS y RUE), con las particularidades que más adelante se expondrán, con el fin de facilitar la inversión, que, a su vez, genere autoempleo y facilite, por tanto, el objetivo que pretende la LUCyL y la reglamentación que la desarrolla. Y ello, teniendo en cuenta que los nuevos usos son de escasa entidad, tanto que su ejercicio está sujeto a comunicación y no a ningún tipo de licencia. Sobre ello, 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) La regulación de las condiciones edificatorias de las terrazas de los edificios y los requisitos que deben observarse para su cerramiento, así como la clasificación y ordenación de los distintos tipos de cierre que pueden realizarse atendiendo a características de aislamiento, estética y habitabilidad. Dicha regulación debe entenderse como una respuesta a la continua demanda de los propietarios para que se les autorice tales intervenciones que modificación las características de los inmuebles atendiendo a necesidades de ahorro energético y confort de los mismos.

En cualquier caso, se observará que la presente Modificación NO será de aplicación, en caso de contradicción, en el ámbito del Plan Especial de Conjunto Histórico de Ávila según lo establecido en la 7ª Modificación del PGOU de Ávila (PEPCHA) aprobada provisionalmente el 28 de Octubre de 2011.

Finalmente, en el documento de NORMATIVA URBANÍSTICA DN-NU se recogen la redacción final de las ordenanzas modificadas que afectan a los artículos 48, 52, 53 y 54 del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

TERCERO.- MODIFICACIONES SOBRE EL DOCUMENTO INICIAL. El proyecto de la Modificación del P.G.O.U. aprobado inicialmente se modifica parcialmente al objeto de dar cumplimiento a los informes emitidos por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura

y Urbanismo de la Consejerías de Fomento y la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León dependiente de la Consejería de Cultura y Turismo, conforme lo establecido en el art. 158 RUCyL. Dichas modificaciones o cambios no significan ninguna alteración sustancial del documento inicial, por lo que no procede la apertura de un nuevo periodo de información pública, dado que se trata de una simple alteración de las determinaciones de ordenación detallada proyectadas sin relevancia sobre la ordenación general del planeamiento.

Los citados cambios se producen en los términos recogidos en los apartados V.3 y V.4 de los antecedentes expuestos.

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

QUINTO.- PROCEDIMIENTO. Ha correspondido al Ayuntamiento la aprobación inicial del expediente (Art. 58.3 en relación con el art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León), y le corresponde igualmente la aprobación definitiva (Art. 54.1 en relación con el art. 58 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y los Arts. 169 y 170 RUCyL).

Una vez aprobado inicialmente el proyecto fue sometido a información pública durante dos meses mediante anuncios en los Boletines Oficiales y el Diario de Ávila (Art. 52 de la Ley 8/1999 y art. 155 RUCyL), y al trámite de informes de otras administraciones (art. 52.4 LUCyL y 153 RUCyL). Concluida la tramitación, donde se ha observado el procedimiento legalmente establecido, procede la aprobación definitiva del expediente, para lo que es competente el Pleno Municipal (Art. 58.3.a LUCyL, en relación con el art. 169 y 170 RUCyL, y el art. 22.1.c. LBRL, según la redacción dada por la Ley 11/1999, con el quórum de la mayoría absoluta (Art. 47.3.i. LBRL).

POR TODO LO EXPUESTO, EL PLENO MUNICIPAL, POR UNANIMIDAD ACUERDA:

Primero.- Aprobar definitivamente la 10ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Avila aprobado por Orden de la Consejería de Fomento nº. 740/2.005, de 1 de junio (BOCyL 8.06.2005), y publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Avila nº.127, de 4 de julio de 2005, teniendo en cuenta también las distintas modificaciones tramitadas y aprobadas posteriormente. Todo ello, en los mismos términos en que resultó aprobada inicialmente y con el contenido publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nºs. 133 y 135 de 14 y 16 de julio de 2014, y conforme lo informado al respecto por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejerías de Fomento y la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León dependiente de la Consejería de Cultura y Turismo. Como resultado de todo ello, la normativa del Plan General modificada queda con la redacción que se reproduce como anexo al presente acuerdo.

Segundo.- Notificar el acuerdo adoptado a las administraciones interesadas y ordenar su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León, así como en la página Web municipal, en los términos previstos en el Art. 61 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León según la redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18/09/08). Igualmente se remitirá una copia digital del documento aprobado al Registro de Urbanismo de Castilla y León, conforme lo previsto en el art. 402 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Ávila, a 1 de diciembre de 2014

El Alcalde, *Miguel Ángel García Nieto*

ANEXO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA OBJETO DE LA 10ª MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA.

La normativa urbanística del Plan General contenida en la presente Modificación, la cual NO será de aplicación, en caso de contradicción, en el ámbito del Plan Especial de Conjunto Histórico de Ávila según lo establecido en la 7ª Modificación del PGOU de Ávila (PEPCHA) promovida por la Consejería de Cultura de Castilla y León y aprobada provisionalmente por este Ayuntamiento el 28 de Octubre de 2011, queda recogida en los términos que se indican a continuación:

Artículo 48.2 - Residencia Unifamiliar. Queda redactado como sigue:

Corresponden a este uso los espacios, locales, dependencias y edificios destinados al alojamiento o residencia familiar, correspondiendo una única vivienda a cada parcela. Este uso es compatible con algunos administrativos; servicios privados -despacho profesional del titular de la vivienda; talleres artesanales, vinculados al titular de la vivienda, incluida la venta de los artículos producidos, cuya potencia no supere los 10 kw; así como, los de comercio, hostelería, garaje y trastero, todos ellos, en las condiciones que establece el Plan en su combinación reguladora para los usos pormenorizados.

También se consideran talleres y actividades afines a los efectos de la presente ordenanza los siguientes usos: -Actividades de almacenamiento de objetos y materiales, siempre que su superficie sea inferior a 100m², excepto las de productos químicos o farmacéuticos combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras, neumáticos, chatarrerías y desguaces de automóviles y maquinaria. -Actividades de servicios, comerciales en general y de alimentación sin obrador, entendiéndose por tales las que no cuenten con hornos de potencia térmica superior a 2.000 termias/hora alimentados por combustibles fósiles o biomasa, cuya potencia mecánica instalada no supere los 5 kW y cuya superficie sea inferior a 100 m²., excepto la venta de productos químicos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras, neumáticos y bares, bares musicales, discotecas, salones recreativos y gimnasios. -Centros y academias de enseñanza, excepto de baile y música, cuya superficie sea inferior a 50 m². -Centros y academias de estética. y cuya superficie sea inferior a 50 m²

Todos estos usos únicamente podrán realizarse en planta baja y sótano, y no podrán suprimir la dotación mínima establecida de plazas de garaje. Las superficies máximas establecidas se refieren a la superficie destinada a la actividad y deberá justificarse el mantenimiento de uso de vivienda en el inmueble

Artículo 52- Residencial Unifamiliar Intensiva. Se añade como uso compatible el de talleres según las condiciones establecidas, en la regulación del uso básico del artículo 48.2.

Artículo 53- Residencial Unifamiliar Pareada. Se añade como uso compatible el de talleres según las condiciones establecidas, en la regulación del uso básico del artículo 48.2.

Artículo 54- Residencial Unifamiliar Extensiva. Se añade como uso compatible el de talleres según las condiciones establecidas, en la regulación del uso básico del artículo 48.2.

Artículo 70.2 - Modificación de fachadas. Cierre de terrazas. Artículo de nueva redacción en los siguientes términos:

1. Se podrá modificar parcialmente el aspecto de una fachada siempre que guarde coherencia con el conjunto y, previa la presentación de la documentación requerida en cada caso, de acuerdo a lo establecido en la Normativa vigente

2. Excepcionalmente se podrá integrar el espacio de terraza en la vivienda, suprimiendo el cerramiento existente, cuando se justifique su correcta integración arquitectónica, habitabilidad y demás normativa vigente.

3. Para proceder al cerramiento de terrazas existentes en un edificio deberá presentarse un Proyecto conjunto, aprobado por la comunidad, que refleje una propuesta unitaria de cerramiento contemplando las actuaciones que se prevea realizar en los distintos tipos de terrazas del edificio. Dicho proyecto contendrá como mínimo la siguiente documentación: 1) Fotografía/s en color del conjunto de la fachada afectada/s por la actuación. 2) Propuesta unitaria del cerramiento de las terrazas del edificio, aportando documentación a escala que defina claramente la actuación a realizar: a) Alzados. b) Modelo de cerramiento, a escala y con detalle suficiente para su conocimiento, material, despiece, color, etc. c) En caso de que la terraza objeto de cierre sea incorporada como espacio habitable como parte de la vivienda, suprimiendo el cerramiento existente: -Plano de planta de estado actual y reformado reflejando superficies, cotas y usos. - Justificación de su correcta integración arquitectónica, habitabilidad y demás normativa vigente. - Cualquier otro documento necesario para la total comprensión de la intervención propuesta.- Este proyecto no será obligatorio en caso de que la solución adoptada para el cierre de las terrazas sea mediante cortinas de cristal transparentes sin carpintería, debiendo presentar en cualquier caso, las características técnicas de la solución propuesta con suficiente detalle que permita comprender con claridad la solución propuesta, pudiendo ejecutar este cerramiento de forma individual. d) Certificado de la aprobación del proyecto por la Comunidad de Propietarios del Edificio o, en caso de no estar constituida, acuerdo firmado individualmente por dichos propietarios.

4. Se podrá cerrar de forma parcial, si el proyecto contempla la posibilidad de su ejecución por fases cuando se justifique su correcta integración arquitectónica

5. El cerramiento de terrazas existentes no computa edificabilidad.

6. En nuevas edificaciones, en vivienda unifamiliar no computará la superficie de porches equivalente al 10% de la superficie construida de la vivienda (a estos efectos se con-

siderará la superficie construida computable sin contar garajes, porches, terrazas...); en las restantes edificaciones podrán deducirse los primeros 6 m²/vivienda de la superficie construida destinada a terrazas, porches, cortavientos... que hayan sido computados al 100%

7. Los materiales deberán ajustarse a las condiciones estéticas establecidas en el Plan, utilizando carpinterías acordes con las restantes de la fachada intentando minimizar al máximo el impacto visual sobre el edificio.

Artículo 70.3 - Tipos de terraza y elementos a cerrar. Artículo de nueva redacción:

A los efectos establecidos en el presente documento se consideran los siguientes tipos de de terrazas y elementos a cerrar: 1. Entrantes en fachada. 1.1. Terrazas sin vuelo. 1.2. Porches. 2. Salientes en planta baja. 2.1. Porches. 2.2. Cortavientos. 3. Cuerpos volados. Balcones de tipo tradicional. 3.1. Balcones de tipo tradicional. 3.2. Balcones

– terraza.4. Terrazas. 5. Terrazas en cubierta. 5.1. Huecos en cubierta inclinada. 5.2. Áticos.

1. Entrantes en fachada. No está permitido el cerramiento de PLANTAS DIÁFANAS, ni SOPORTALES, ni PORCHES de USO COMUNITARIO.

1.1. Terrazas sin vuelo. - Se permite el cerramiento con carácter general de las terrazas de superficie < 6 m² - Se podrán cerrar terrazas de superficie >6m², de manera excepcional cuando se justifique la integración arquitectónica de la solución propuesta, s decir, que dicho cerramiento no causa impacto visual negativo y su correcta integración en el entorno. - Edificabilidad: En obra nueva, los entrantes en fachada computarán al 100%.

1.2. Porches. - Se consideran porches, a efectos del presente documento, aquellos espacios exteriores cubiertos, incluidos en la planta baja de la edificación, de carácter privado, que pueden tener acceso desde espacio público o privado: -No se permite el cerramiento de porches de uso público o comunitario.-Únicamente podrán cerrarse los porches que formen parte de una vivienda. -No se permite integrar el espacio de los porches cerrados en la vivienda.-Deberá justificarse el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de la solución propuesta en relación con la vivienda existente.-Los porches computarán a efectos del cálculo de la superficie total edificada en un 100% de su superficie.

2. Salientes en planta baja.

2.1. Porches. - Podrán cerrarse cuando quede garantizada su correcta integración arquitectónica, con igual regulación que 1.2.

2.2. Cortavientos. - Es aquel espacio cubierto, de reducidas dimensiones, inmediatamente anexo a la entrada de la vivienda cuyo objeto es proteger a la misma de los agentes meteorológicos: -Se podrán cerrar los espacios existentes de estas características para crear cortavientos. -Se podrán crear cortavientos, cuando no existan previamente, únicamente cuando quede garantizada su correcta integración arquitectónica. -En ningún caso podrá suprimirse el cerramiento existente de fachada al objeto de unir el corta-vientos a la vivienda. -Los corta-vientos de nueva creación, en edificaciones existentes, no computarán edificabilidad y en ningún caso serán de longitud mayor del ancho de la puerta más cincuenta centímetros a cada lado, ni de profundidad superior a 1,50 m. -En ningún caso podrán realizarse cortavientos invadiendo espacios públicos.

3. Cuerpos volados.

3.1. *Balcones de tipo tradicional.* Voladizo, normalmente de reducidas dimensiones, constituida mediante plataforma, que no es prolongación del forjado, con antepecho o barandilla perimetral. -Únicamente podrán cerrarse, con cerramiento tipo mirador, cumpliendo los siguientes requisitos: -Los miradores que se proyecten tendrán un vuelo máximo de 60 centímetros o 7% del ancho de la calle, que podrá incrementarse con un vuelo complementario de 20 centímetros a partir de una cota de un metro de altura, medido desde el suelo acabado del mirador. -Las dimensiones globales del mirador no deberán exceder los 2,50 metros de frente, con una formalización en planta que deberá estar compuesta, obligatoriamente, por tramos rectos y ángulos ortogonales.-Su modulación deberá recordar a la de los modelos tradicionales. -No podrá integrarse el espacio del mirador con el interior del edificio, suprimiendo el cerramiento existente. -Con carácter general, no podrán cerrarse todos los balcones del edificio, por lo que deberá presentarse una solución conjunta y valorar si deben ser cerrados a la vez o no.

3.2. *Balcones de tipo tradicional:* Voladizo, de longitud < 2,50 m., constituido mediante plataforma formada por la prolongación del forjado. -Se permite su cerramiento con carácter general cuando se justifique la integración arquitectónica de la solución propuesta, es decir, que dicho cerramiento no causa impacto visual negativo y su correcta integración en el entorno. - Edificabilidad: En obra nueva, computarán al 100%.

3.3. Balcones

- *terracea:* Voladizo, de longitud > 2,50 m., constituido mediante plataforma formada por la prolongación del forjado. Se permite su cerramiento cumpliendo los siguientes requisitos: a) El cerramiento de las terrazas no superará el 50% de la longitud de fachada de cada planta. b) Cuando quede justificada la integración arquitectónica de la solución propuesta, que dicho cerramiento no causa impacto visual negativo y su correcta integración en el entorno. c) Edificabilidad: En obra nueva, computarán al 100%.

4. Terrazas. Se consideran como tales los cuerpos volados en interior de parcela o combinación de voladizo y entrante de fachada,... cuya profundidad total sea > 1,20 m: -Si la propuesta de cerramiento se refiere únicamente a la zona de entrante se le aplicarán las condiciones del tipo 1.1 "entrantes de fachada - terraza" del presente documento. -Cuando quede justificada la integración arquitectónica de la solución propuesta, que dicho cerramiento no causa impacto visual negativo y su correcta integración en el entorno

5. Terrazas en cubierta

5.1. *Huecos en cubierta inclinada.* Podrán cerrarse, siguiendo la pendiente de la cubierta existente e integrando el cerramiento de manera similar a los huecos planos en cubierta.

5.2. *Áticos.* - Los cierres no podrán sobrepasar una línea apoyada en el punto de altura máxima de la fachada existente, incluido el peto, y con ángulo sobre la horizontal de 30° (50%) sexagesimales, que se extiende desde la fachada a calle hasta una altura máxima de 3,50 metros, medida sobre la parte superior del forjado de la planta ático, sin superar en ningún caso la altura del cerramiento existente de la vivienda. - No podrá superar un 10% de la superficie de la vivienda de la superficie construida de la vivienda (a estos efectos se considerará la superficie construida computable sin contar garajes, porches, terrazas...). -Deberá mantenerse el cerramiento existente.

Normativa concordante modificada.

Como consecuencia de la redacción dada a los artículos anteriores se introducen las siguientes modificaciones en los artículos que se reseñan:

Artículo 74. Sobre los espacios habitables. Condiciones de la edificación según uso y dimensión.**7. Soportal o porche.**

Se considera soportal a vía pública el espacio situado bajo la edificación abierto y de uso totalmente público, siendo este continuación de la acera. Su fondo mínimo será de 4 m.

Se consideran porches aquellos espacios libres cubiertos, terrazas o aledaños a extensiones acotadas de la edificación, con carácter privado, que pueden tener acceso desde espacio público o privado.

Artículo 75 - Sobre el aprovechamiento de las parcelas.

4. Superficie total edificada, o techo edificado. A efectos de aplicación del coeficiente de edificabilidad, es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, con las precisiones siguientes.

a) Computarán como superficie total edificada todas las plantas, incluidas las superficies de ático y bajo cubierta, buhardillas y trasteros con las siguientes excepciones que no computarán: • Los patios interiores abiertos o cerrados.

b) Apartado suprimido.

c) Las terrazas y porches entrantes computarán a efectos del cálculo de la superficie total edificada en un 100%

En vivienda unifamiliar no computará la superficie de porches equivalente al 10% de la superficie construida de la vivienda (a estos efectos se considerará la superficie construida computable sin contar garajes, porches, terrazas...); en las restantes edificaciones podrán deducirse los primeros 6 m²/vivienda de la superficie construida destinada a terrazas, porches, cortavientos... que hayan sido computados al 100%.

d) Apartado suprimido.

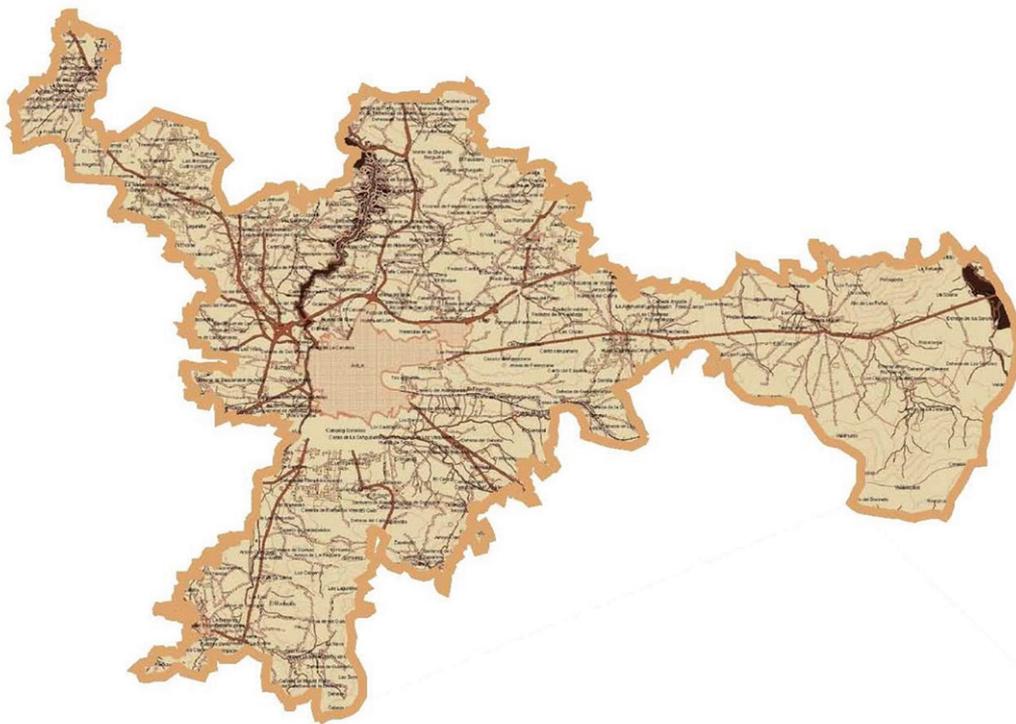
Artículo 100 - Condiciones Estéticas Generales en las zonas no afectadas por la declaración de Conjunto.

1. Fachadas. *En el párrafo tercero donde dice:* Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes, la modificación de una fachada o la sustitución de balcones o miradores existentes y la instalación de rejas, siempre que sean objeto de un proyecto de conjunto de la fachada que cumpla con las características ambientales de la zona, y que deberá presentar, adecuadamente documentada, para concesión de licencia la comunidad o propietario del edificio en cuestión.

Se añade al final del párrafo: A estos efectos, en su caso, se deberá tener en cuenta lo estipulado en el artículo 70 apartado 2 del presente Plan General.

Ávila, a 1 de diciembre de 2014

El Alcalde, Miguel Ángel García Nieto



**10ª MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
SOBRE CERRAMIENTO DE TERRAZAS DE EDIFICIOS Y COMPATIBILIDAD
DE USO DE TALLERES Y AFINES EN PARCELAS CON ORDENANZA RESIDENCIAL
UNIFAMILIAR**

NOVIEMBRE 2014

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 DE LA INFLUENCIA DE LA 10ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU SOBRE EL MODELO TERRITORIAL

CAPÍTULO 2. DIAGNÓSTICO

INFORME AMBIENTAL. DI-IA

MEMORIA VINCULANTE. DN-MV

Título I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

CAPÍTULO 0. EL INTERÉS PÚBLICO COMO FUNDAMENTO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL PROPUESTA.

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS.

2.0. MODIFICACIONES NORMATIVAS. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.
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 Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

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

2.5. JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES 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-NU

ANEXO. ESTUDIO ECONÓMICO

**10ª MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
SOBRE CERRAMIENTO DE TERRAZAS DE EDIFICIOS Y COMPATIBILIDAD DE USOS
EN EN PARCELAS CON ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

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: 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 y modificaciones posteriores.

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 18.08.1998) 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).

– Decreto-Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de medidas de impulso de actividades de servicios de Castilla y León.

– Otras disposiciones de desarrollo.

9: REGENERACIÓN URBANA: Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (BOE 27.06.2013).

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

El 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.

Igualmente, se han tenido en cuenta las distintas modificaciones de planeamiento realizadas y, concretamente, el Proyecto de la 7ª Modificación del PGOU de Ávila, en el ámbito del Conjunto Histórico de Ávila (PEPCHA), que fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 28 de Octubre de 2011.

El presente documento de la 10ª 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 regulación de usos compatibles con el residencial unifamiliar que afecta a pequeñas actividades artesanales y otras afines donde se incluyen prestaciones de servicios y otras comerciales de escasa entidad por el dueño de la vivienda. Y también se refiere al establecimiento de las condiciones y requisitos que deben observarse en las obras de cerramiento de terrazas de edificios.

La tramitación de la Modificación proyectada se realiza 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 10ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila se promueve por el AYUNTAMIENTO DE ÁVILA y se redacta por los Técnicos del Servicio Municipal de Urbanismo.

Dicha iniciativa tiene por objeto facilitar el desarrollo de nuevas propuestas de escasa entidad encuadradas dentro del uso propio de los talleres artesanales (Art. 48.11 PGOU) y otras actividades afines vinculadas a dicho uso de servicio, comercio, almacenaje, venta y enseñanza dentro del término municipal de Ávila, y a la vez 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 complementar la normativa del Plan General con el fin de permitir la implantación del uso que se pretende, sin menoscabo de la configuración urbana que establece dicha normativa.

Así mismo, el objeto de la Modificación puntual que se propone mediante el presente documento es la regulación del cerramiento de terrazas de edificios y el establecimiento de las condiciones y requisitos que deben observarse en las obras que se proyecten al efecto atendiendo a los siguientes tipos o elementos: 1. Entrantes en fachada. 1.1. Terrazas sin vuelo. 1.2. Porches. 2. Salientes en planta baja. 2.1. Porches. 2.2. Cortavientos. 3. Cuerpos volados. 3.1. Balcones de tipo tradicional. 3.2. Balcones de tipo tradicional. 3.3.

Balcones terraza. 4. Terrazas. 5. Terrazas en cubierta. 5.1. Huecos en cubierta inclinada. 5.2. Áticos.

En cualquier caso, se observará que la presente Modificación será de aplicación en el ámbito del Plan Especial de Conjunto Histórico de Ávila y se tendrá en cuenta también como parte de la 7ª Modificación del PGOU de Ávila (PEPCHA) aprobada provisionalmente el 28 de Octubre de 2011.

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.

Título II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS

CAPÍTULO 1. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA 10ª 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 de talleres y actividades afines con el uso residencial unifamiliar. 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 sustancial 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 atenerse 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 regulado 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, teniéndose 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 dis-

posición 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 el 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 posibilitando su compatibilidad con el uso de talleres y de actividades afines sin modificar el uso predominante ni otras determinaciones que le son propias.

El establecimiento de compatibilidad del uso de talleres y actividades afines en parcelas con ordenanza residencia unifamiliar proyectado tiene su antecedente inmediato en el acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión celebrada el día 30 de mayo de 2014, cuyo tenor literal es el siguiente:

“6.-PROPOSICIONES.F) Del Grupo de Concejales del P.S.O.E. sobre la modificación del P.G.O.U. de Ávila para introducir la compatibilidad ampliada del uso comercial, con el alcance intencionado del tipo de comercio de barrio, en los sectores de usos residenciales principales RUIs y RUEs. Al amparo de lo dispuesto en los arts. 97.2 y 82.3 del R.D. 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, con antelación al debate y votación de este punto, se somete a consideración del Ayuntamiento Pleno la ratificación de su inclusión en el Orden del Día, toda vez que no ha sido dictaminado con antelación a la convocatoria de la presente sesión, lo que es apreciado por unanimidad de los miembros presentes, es decir veintitrés de los veinticinco que legalmente lo componen, habilitándose de esta forma el tratamiento del asunto en la presente sesión, con el tenor que a continuación se reseña, resultado transaccional en su redacción tras las conversaciones mantenidas antes de la sesión y que modifica la proposición originariamente formulada:

“Dª. Yolanda Vázquez Sánchez, Portavoz del Grupo Municipal Socialista en Ávila, al amparo de lo dispuesto en el art.97.3 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, presenta ante este Pleno Corporativo la siguiente PROPOSICIÓN para su debate ante el Pleno, con la siguiente EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

En la tercera y novena modificación del PGOU de Ávila se impulsaron a caballo de unas necesidades solicitadas por la iniciativa particular ante la intención de implantar actividad económica comercial en zonas con uso exclusivamente residencial. La tercera modificación satisfacía el emprendimiento –expresado, legítimamente, por entes concretos- de implantar establecimientos hosteleros en estas zonas. Transcurría el año 2009.

La novena modificación, en fechas de 2013, ha corrido la misma suerte. Se promovió con los mismos impulsos: una iniciativa particular de establecer, en manzana completa, un centro comercial (normado) en zona de uso residencial.

Ambas modificaciones, sugeridas y pedidas por iniciativas de particulares, fueron atendidas –fundamentalmente la novena modificación- con la intención de fomentar una reactivación económica en la ciudad, introduciendo el uso comercial en las zonas residenciales llamadas, en el PGOU, RUI (Residencial Unifamiliar Intensiva).

El argumento que justifica la última modificación es crear actividad económica en los RUIs aún no edificados por la crisis, o que están todavía sin colmatar; con el propósito que, si se crea un pequeño (o no tan pequeño) centro comercial en el sector, se creará actividad económica edificatoria alrededor de él -simplemente por el hecho de aparecer nuevas construcciones- tanto del centro comercial en ciernes como la de los edificios residenciales que atraiga a su alrededor.

Este objetivo -a juicio de nuestro grupo municipal- se queda corto en su efectividad. La regeneración urbana sostenible pide un comercio de barrio. La mezcla de usos sabiamente regulados, en cualquier sector de la ciudad, genera proximidad de actuación en las acciones de la vida diaria del ciudadano. Compraría en su barrio productos y servicios que en estos momentos solo pueden satisfacerse en específicos centros comerciales alejados de su residencia y con un consumo de esfuerzo, para la vida cotidiana inmediata de una ciudad, insostenible. La mezcla de usos crea variedad social de personas y actividades, generando cohesión social.

Además se consigue que el emprendimiento comercial de los ciudadanos (una panadería, una papelería por ejemplo) se haga más fácil y posible; pudiendo establecerse en zonas más baratas de inversión inicial, que de otra manera no pueden abordar si, lo emprendido, solo lo pueden efectuar en zona comercial exclusiva; saturada en uso y alejada del interés de venta de barrio con el que quiere promover su negocio.

Proponemos que se extienda el uso comercial, con el alcance de comercio de barrio, a las zonas residenciales RUI de nuestra ciudad, e incluso a las RUE, normando con inteligencia urbanística esta acción, con el fin de recuperar actividad económica local y un urbanismo más acorde con los tiempos.

Por todo ello, el Grupo Municipal Socialista presenta al Pleno esta PROPOSICIÓN para que sea considerada y en su caso se adopten los siguientes ACUERDOS:

Promover una nueva Modificación del Plan General de Ávila que introduzca y norme la compatibilidad ampliada del uso comercial, con el alcance intencionado del tipo de comercio de barrio, en los sectores de usos residenciales principales RUIs y RUEs.

Para ello, se da traslado de esta proposición a la Comisión Informativa de Servicios a la Ciudad, Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible para su estudio y debate e inicio de los trámites legales oportunos.” (...)

Finalizadas estas intervenciones, el Ayuntamiento Pleno acordó por unanimidad de los miembros presentes, es decir veintitrés de los veinticinco que legalmente lo componen, aprobar la proposición que antecede, literalmente y en sus propios términos elevándola a acuerdo.”

Así, aunque la modificación propuesta no modifica el paisaje arquitectónico diseñado por el Plan General, sí que permitirá a los propietarios de suelo que lo deseen implantar puntualmente en sus casas nuevos usos que sirvan para dinamizar zonas residenciales. Dichos usos han sido encuadrados dentro de la categoría de talleres artesanales y en la misma se incluyen también la venta de los artículos producidos, el almacenaje de objeto y materiales empleados, la prestación de servicios y pequeños comercios del dueño de la vivienda, la elaboración y venta de productos de alimentación, y la enseñanza académica de materias singulares de escasa magnitud impartidas por el titular de la vivienda.

Por otro lado, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, quiere fomentar la rehabilitación de viviendas construidas antes de 1981. Para lo cual plantea promover medidas de eficiencia energética, como la sustitución de ventanas y el cerramiento de terrazas.

En este sentido, la nueva normativa estipula que se podrá aumentar la edificabilidad de las viviendas, mediante el cerramiento de terrazas y balcones de manera uniforme, si con ello se consigue mejorar la eficiencia energética de todo el edificio en más de un 30%.

Por ello, la presente modificación pretende regular las condiciones de dichas actuaciones, al objeto de que no causen un efecto negativo en la ciudad, teniendo en cuenta además que se incorpora a lo establecido en el Proyecto de la 7ª Modificación del PGOU de Ávila, en el ámbito del Conjunto Histórico de Ávila (PEPCHA), aprobado provisionalmente el 28 de Octubre de 2011.

INFORME AMBIENTAL. DI-IA

La presente Modificación del PGOU nº 10 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 atribuyen 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).

02.2.- 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 arqueológico, 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 10ª 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 10ª 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 10ª 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 de talleres artesanales y actividades afines de servicios, venta, almacenamiento, alimentación, antes no permitido, con el uso residencial unifamiliar, homogeneizando tal posibilidad con lo ya establecido para los usos residencial multifamiliar y residencial colectivo. Por ello se modifica la ordenanza de aplicación a las parcelas RUI, RUS y RUE añadiendo a las mismas las condiciones del uso de talleres compatible, sin que ello signifique alteración alguna sobre los parámetros urbanísticos básicos existentes ni su aplicación de forma exclusiva.

2. Regula adecuadamente, ante la falta de definición del vigente Plan, el cerramiento de terrazas de edificios y el establecimiento de las condiciones y requisitos que deben observarse en las obras que se proyecten al efecto según se trate de de entrantes en fachada (terrazas sin vuelo y porches), salientes en planta baja (porches y cortavientos), cuerpos volados (balcones de tipo tradicional, balcones simples y balcones terraza), terrazas y terrazas en cubierta (huecos en cubierta inclinada y áticos).

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 sin modificar sus características edificatorias propias, resolviendo al mismo tiempo la posibilidad de atender nuevas necesidades de servicios artesanales y similares de carácter comercial o educativo de pequeña entidad.
- Regulariza las condiciones de las parcelas afectadas con ordenanza RUI, RUS y RUE a la nueva realidad, y modifica la ordenanza de aplicación sobre la misma respecto a la compatibilidad de los nuevos usos permitidos.
- Facilita la implantación de usos artesanales y comerciales vinculados a estos, tales como los de servicios, pequeño comercio, almacén o enseñanzas no regladas, 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 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 que llamamos artesanales en el más amplio sentido de la palabra en parcelas antes destinadas a usos con ordenanza Residencial Unifamiliar.

- 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.

- Da una respuesta ordenada a la realidad arquitectónica y problemática que presentan los edificios con terrazas que presentan desiguales y desordenadas soluciones.

- El cerramiento de terrazas responde a previsiones de ahorro y eficiencia energética.

- Se aclaran y definen los conceptos y elementos edificatorios abiertos y susceptibles de su cerramiento, tales como los referidos a entrantes de fachadas, salientes de planta baja, cuerpos volados y terrazas.

- 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 proce-

der 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 los mismos.
- 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 Modificación 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 posible 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 de nuevos usos y permite conocer las condiciones de cerramiento de terrazas en edificios y sus requisitos estéticos y de habitabilidad.

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 determinaciones:

- a) Respeto 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 Ley de Urbanismo de Castilla y León 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:

1. El establecimiento de la complementariedad del uso de talleres artesanales y actividades afines de pequeños servicios, venta, almacenaje en las parcelas afectadas por la Ordenanza “Residencial Unifamiliar” (RUI, RUS y RUE), con las particularidades que más adelante se expondrán, con el fin de facilitar la inversión, que, a su vez, genere autoempleo y facilite, por tanto, el objetivo que pretende la LUCyL y la reglamentación que la desarrolla. Y ello, teniendo en cuenta que los nuevos usos son de escasa entidad, tanto que su ejercicio está sujeto a comunicación y no a ningún tipo de licencia.

2. La regulación de las condiciones edificatorias de las terrazas de los edificios y los requisitos que deben observarse para su cerramiento, así como la clasificación y ordenación de los distintos tipos de cierre que pueden realizarse atendiendo a características de asilamiento, estética y habitabilidad.

Seguidamente y en distintos apartados 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 características 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 Compati-

ble se entenderá el de otra actividad ajena a la específica del Uso Característico o Pormenorizado, con los condicionantes establecido en sus tablas”.

En cuanto a la regulación de los cerramientos de terrazas de fachadas de los edificios, ésta debe entenderse como una respuesta a la continua demanda de los propietarios para que se les autorice tales intervenciones que modificación las características de los inmuebles atendiendo a necesidades de ahorro energético y confort de los mismos.

2.0.- MODIFICACIONES NORMATIVAS. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

Conforme se recoge en el apartado dedicado a las determinaciones normativas que se modifican, éstas afectan a los artículos que se relacionan del vigente Plan General, los cual se justifica para dar coherencia a los mismos en relación con el objeto de la presente Modificación del PGOU.

- **Artículo 48.2 - Residencia Unifamiliar.** Se incluye en su redacción la compatibilidad de los usos de talleres artesanales, vinculados al titular de la vivienda, incluida la venta de los artículos producidos, cuya potencia no supere los 10 kw; así como, los de comercio, hostelería, garaje y trastero, todos ellos, en las condiciones que establece el Plan en su combinación reguladora para los usos pormenorizados.

Además, se consideran talleres y actividades afines a los efectos de la presente ordenanza los siguientes usos que podrán realizarse en planta baja y sótano, sin que puedan afectar a la dotación mínima establecida de plazas de garaje:

- Almacenaje de materiales, limitando la superficie ocupable a 100m², y se exceptúa el almacenaje de productos químicos o farmacéuticos combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras, neumáticos, chatarrerías y desguaces de automóviles y maquinaria.

- Actividades de servicios, comerciales en general y de alimentación sin obrador, limitando la potencia térmica y se exceptúa la venta de productos químicos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras, neumáticos y bares, bares musicales, discotecas, salones recreativos y gimnasios

- Centros y academias de enseñanza y de estética en superficies de 50 m² y se exceptúan las academias de de baile y música.

- **Artículos 52 (RUI Residencial Unifamiliar Intensiva), artículo 53 (RUS Residencial Unifamiliar Pareada) y artículo 54 (RUE Residencial Unifamiliar Extensiva).** Consecuentemente con lo establecido en el artículo 48.2, se incluye en los artículos reseñados la compatibilidad del uso de talleres según las nuevas condiciones establecidas al efecto.

- **Apartado 2 del artículo 70.- Modificación de fachadas. Cierre de terrazas.** Este artículo es de nueva redacción, y en él se regula la posibilidad de modificar parcialmente el aspecto de una fachada, permitiéndose integrar la terraza en la vivienda, suprimiendo el cerramiento existente respetando su integración arquitectónica, habitabilidad y demás normativa vigente, para lo cual deberá aportarse la correspondiente documentación que lo acredite. En este tipo de cerramiento de terrazas, en las existentes no se computará la edificabilidad consumida, mientras que en las nuevas edificaciones, se fijan los parámetros para tal cómputo.

- **Apartado 3 del artículo 70.- Tipos de terraza y elementos a cerrar.** Este apartado también es de nueva redacción y regula las características de los distintos tipos de terraza susceptibles de cerramiento según los requisitos técnicos establecidos para ello, teniendo en cuenta que no está permitido el cerramiento de plantas diáfanas, ni soportales, ni porches de uso comunitario. A tal efecto, se distinguen los siguientes: 1. Entrantes en fachada. 1.1. Terrazas sin vuelo. 1.2. Porches. 2. Salientes en planta baja. 2.1. Porches. 2.2. Cortavientos. 3. Cuerpos volados. 3.1. Balcones de tipo tradicional. 3.2. Balcones de tipo tradicional. 3.3. Balcones

– terraza. 4. Terrazas. 5. Terrazas en cubierta. 5.1. Huecos en cubierta inclinada. 5.2. Áticos.

- **Apartado 7 del artículo 74. Sobre los espacios habitables. condiciones de la edificación según uso y dimensión.** En este apartado se suprimen las determinaciones sobre edificabilidad referidas a los soportales y porches, lo que se produce para evitar excesos de volúmenes, pues todo ello se regula en el apartado 4.c) del artículo 75.

- **Apartado 4 del artículo 75 - Sobre el aprovechamiento de las parcelas.**

Se ajusta el cálculo del aprovechamiento de las parcelas afectadas donde se proyecten la construcción de porches, terrazas, cortavientos, etc. En consecuencia, se establece que “en vivienda unifamiliar no computará la superficie de porches equivalente al 10% de la superficie construida de la vivienda (a estos efectos se considerará la superficie construida computable sin contar garajes, porches, terrazas...); en las restantes edificaciones podrán deducirse los primeros 6 m²/vivienda de la superficie construida destinada a terrazas, porches, cortavientos... que hayan sido computados al 100%”. Por lo tanto, se suprimen las excepciones del cómputo de edificabilidad referida a los soportales y las plantas diáfanas, según la definición anterior del art. 74 (apdo. 4.a); los cuerpos salientes (apdo. 4.b); las terrazas y porches (apdo. 4.c); y cerramiento de terrazas en rehabilitaciones (apdo. 4.d).

- **Apartado 1 del artículo 100 - Condiciones Estéticas Generales en las zonas no afectadas por la declaración de Conjunto.** Se hace expresa remisión a lo establecido en el apartado 2 del artículo 70 de nueva redacción respecto a los trámites de autorización de cerramiento de las terrazas existentes, modificaciones de fachada o sustitución de balcones o miradores.

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.

Por su parte, el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila ya planteaba 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 60.000 habitantes.

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.

Así, igual que ya se puso de manifiesto en los Proyectos de la 3ª y 9ª Modificación del PGOU, también ahora 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, que permita la reestructuración de los espacios disponibles de forma que el tejido urbano de la ciudad no se vea salpicado de grandes zonas residenciales sin posibilitar una diversidad de uso que facilite el desenvolvimiento natural de la vida en cotidiana de barrio.

Por otro lado, el PGOU vigente carece de regulación urbanística suficiente para dar respuesta a la enorme casuística que viene planteándose en los últimos años respecto al cerramiento de terrazas de los edificios, a la vez que se tampoco contiene una definición precisa de los distintos supuestos que pueden darse, de ahí la necesidad de dar respuesta a todo ello en la presente Modificación, lo cual contribuirá también a mejorar las condiciones de bienestar del parque de viviendas en una ciudad como Ávila donde el clima extremo hace aconsejable el cierre de espacios abiertos en los edificios.

2.2 .- JUSTIFICACIÓN ATENDIENDO AL CONTEXTO SOCIO-ECONÓMICO.

En base a datos reflejados en el 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, propiciada por la migración en el área rural y cuyo punto de destino inicialmente corresponde a la capital de la provincia, lo que 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 redacción del Plan General, 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 para el uso de talleres artesanales y actividades complementarias comerciales, de almacenaje y servicios de pequeñas dimensiones en suelos mayoritariamente residenciales mediante la fórmula de la compatibilidad de usos resulta oportuna y respetuosa con la ordenación existente.

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

La ampliación entonces de la oferta de suelo de pequeños talleres y servicios a parcelas independiente de uso residencia unifamiliar puede contribuir, de alguna forma, a la creación de empleo, ya que permitirá el desarrollo de solares vacíos y posibilitará la implantación de actividades a realizar en la vivienda por su propietario.

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.

Igualmente, el cierre de terrazas contribuirá a mejorar las condiciones de vida de los propietarios de viviendas que tiene espacios inutilizados destinados a terrazas, y sin menoscabo de las características estéticas de los edificios. Cosa que ya se viene realizando sin un marco jurídico adecuado a la realidad social de las necesidades que tiene la población.

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), y posteriormente a través de planes de acción en materia de contaminación acústica.

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, RUS Residencial Unifamiliar Pareada y RUE Residencial Unifamiliar Extensiva (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 un aumento sustancial 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.

En cualquier caso, la presente Modificación del PGOU NO será de aplicación en los supuestos en que se contradiga lo dispuesto en el proyecto de la 7ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del conjunto Histórico de Ávila (PECHA).

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 Residencial Unifamiliar (RUI, RUS y RUE), en las cuales se permitirá la compatibilidad del uso de talleres y actividades afines.

Así mismo, también afecta a los edificios cuyos propietarios proyecten el cerramiento de sus terrazas.

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

Coincide el ámbito de suspensión de licencias con las parcelas con ordenanza RUI, RUS y RUE sobre las que se proyecten usos de talleres actualmente no permitidos. Y también aquellos edificios sobre los que se proyecte el cerramiento de sus terrazas.

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.

La presente propuesta de Modificación Puntual tiene como objeto fundamental favorecer la posibilidad de creación de empleos en el sector servicios, así como el confort y asilamiento de las viviendas mediante el cerramiento de terrazas.

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.

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 al vigente Plan General de Ordenación Urbana.

NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-NU

La normativa urbanística del Plan General contenida en la presente Modificación queda recogida en los términos que se indican a continuación:

Artículo 48.2 - Residencia Unifamiliar

Queda redactado como sigue:

Corresponden a este uso los espacios, locales, dependencias y edificios destinados al alojamiento o residencia familiar, correspondiendo una única vivienda a cada parcela. Este uso es compatible con algunos administrativos; servicios privados -despacho profesional del titular de la vivienda; talleres artesanales, vinculados al titular de la vivienda, incluida la venta de los artículos producidos, cuya potencia no supere los 10 kw; así como, los de comercio, hostelería, garaje y trastero, todos ellos, en las condiciones que establece el Plan en su combinación reguladora para los usos pormenorizados.

También se consideran talleres y actividades afines a los efectos de la presente ordenanza los siguientes usos:

- Actividades de almacenamiento de objetos y materiales, siempre que su superficie sea inferior a 100m², excepto las de productos químicos o farmacéuticos combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras, neumáticos, charrerías y desguaces de automóviles y maquinaria.
- Actividades de servicios, comerciales en general y de alimentación sin obrador, entendiéndose por tales las que no cuenten con hornos de potencia térmica superior a 2.000 termias/hora alimentados por combustibles fósiles o biomasa, cuya potencia mecánica instalada no supere los 5 kW y cuya superficie sea inferior a 100 m²., excepto la venta de productos químicos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras, neumáticos y bares, bares musicales, discotecas, salones recreativos y gimnasios
- Centros y academias de enseñanza, excepto de baile y música, cuya superficie sea inferior a 50 m².
- Centros y academias de estética. y cuya superficie sea inferior a 50 m²

Todos estos usos únicamente podrán realizarse en planta baja y sótano, y no podrán suprimir la dotación mínima establecida de plazas de garaje. Las superficies máximas es-

tablecidas se refieren a la superficie destinada a la actividad y deberá justificarse el mantenimiento de uso de vivienda en el inmueble

Artículo 52- Residencial Unifamiliar Intensiva.

Se añade como uso compatible el de talleres según las condiciones establecidas, en la regulación del uso básico del artículo 48.2.

Artículo 53- Residencial Unifamiliar Pareada.

Se añade como uso compatible el de talleres según las condiciones establecidas, en la regulación del uso básico del artículo 48.2.

Artículo 54- Residencial Unifamiliar Extensiva.

Se añade como uso compatible el de talleres según las condiciones establecidas, en la regulación del uso básico del artículo 48.2.

Artículo 70.2 - Modificación de fachadas. Cierre de terrazas.

Artículo de nueva redacción.

1. Se podrá modificar parcialmente el aspecto de una fachada siempre que guarde coherencia con el conjunto y, previa la presentación de la documentación requerida en cada caso, de acuerdo a lo establecido en la Normativa vigente

2. Excepcionalmente se podrá integrar el espacio de este tipo de terraza en la vivienda, suprimiendo el cerramiento existente, cuando se justifique su correcta integración arquitectónica, habitabilidad y demás normativa vigente.

3. Para proceder al cerramiento de terrazas existentes en un edificio deberá presentarse un Proyecto conjunto, aprobado por la comunidad, que refleje una propuesta unitaria de cerramiento contemplando las actuaciones que se prevea realizar en los distintos tipos de terrazas del edificio. Dicho proyecto contendrá como mínimo la siguiente documentación:

1) Fotografía/s en color del conjunto de la fachada afectada/s por la actuación.

2) Propuesta unitaria del cerramiento de las terrazas del edificio, aportando documentación a escala que defina claramente la actuación a realizar:

a) Alzados.

b) Modelo de cerramiento, a escala y con detalle suficiente para su conocimiento, material, despiece, color, etc.

c) En caso de que la terraza objeto de cierre sea incorporada como espacio habitable como parte de la vivienda, suprimiendo el cerramiento existente:

✓ Plano de planta de estado actual y reformado reflejando superficies, cotas y usos.

✓ Justificación de su correcta integración arquitectónica, habitabilidad y demás normativa vigente

✓ Cualquier otro documento necesario para la total comprensión de la intervención propuesta.

Este proyecto no será obligatorio en caso de que la solución adoptada para el cierre de las terrazas sea mediante cortinas de cristal transparentes sin carpintería, debiendo presentar en cualquier caso, las características técnicas de la solución propuesta con suficiente detalle que permita comprender con claridad la solución propuesta, pudiendo ejecutar este cerramiento de forma individual

d) Certificado de la aprobación del proyecto por la Comunidad de Propietarios del Edificio o, en caso de no estar constituida, acuerdo firmado individualmente por dichos propietario.

4. Se podrá cerrar de forma parcial, si el proyecto contempla la posibilidad de su ejecución por fases cuando se justifique su correcta integración arquitectónica

5. El cerramiento de terrazas existentes no computa edificabilidad.

6. En nuevas edificaciones, en vivienda unifamiliar no computará la superficie de porches equivalente al 10% de la superficie construida de la vivienda (a estos efectos se considerará la superficie construida computable sin contar garajes, porches, terrazas...); en las restantes edificaciones podrán deducirse los primeros 6 m²/vivienda de la superficie construida destinada a terrazas, porches, cortavientos... que hayan sido computados al 100%

7. Los materiales deberán ajustarse a las condiciones estéticas establecidas en el Plan, utilizando carpinterías acordes con las restantes de la fachada intentando minimizar al máximo el impacto visual sobre el edificio.

Artículo 70.3 - Tipos de terraza y elementos a cerrar.

Artículo de nueva redacción.

A los efectos establecidos en el presente documento se consideran los siguientes tipos de de terrazas y elementos a cerrar:

1. Entrantes en fachada

1.1. *Terrazas sin vuelo.*

1.2. *Porches.*

1. Salientes en planta baja.

2.1. *Porches.*

2.2. *Cortavientos.*

3. Cuerpos volados.

3.1 *Balcones de tipo tradicional.*

3.2 *Balcones de tipo tradicional.*

3.3 *Balcones*

– *terraza.*

4. Terrazas.

5. Terrazas en cubierta

5.1. *Huecos en cubierta inclinada*

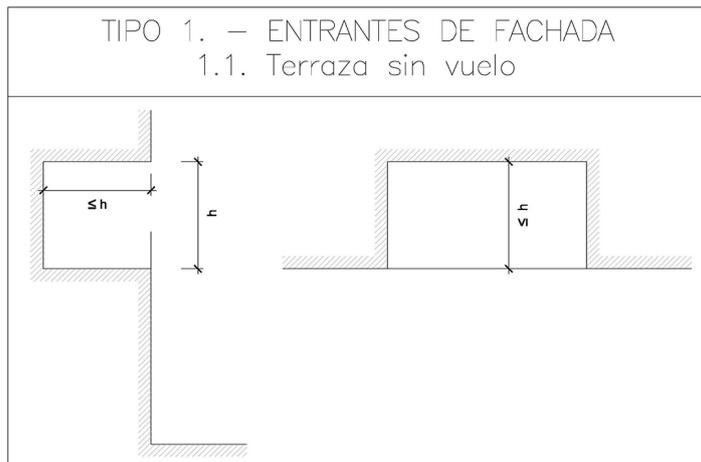
5.2. *Áticos*

1. Entrantes en fachada

No está permitido el cerramiento de PLANTAS DIÁFANAS, ni SOPORTALES, ni PORCHES de USO COMUNITARIO.

1.1. Terrazas sin vuelo.

- Se permite el cerramiento con carácter general de las terrazas de superficie < 6 m²
- Se podrán cerrar terrazas de superficie >6m², de manera excepcional cuando se justifique la integración arquitectónica de la solución propuesta, s decir, que dicho cerramiento no causa impacto visual negativo y su correcta integración en el entorno
- Edificabilidad: En obra nueva, los entrantes en fachada computarán al 100%.

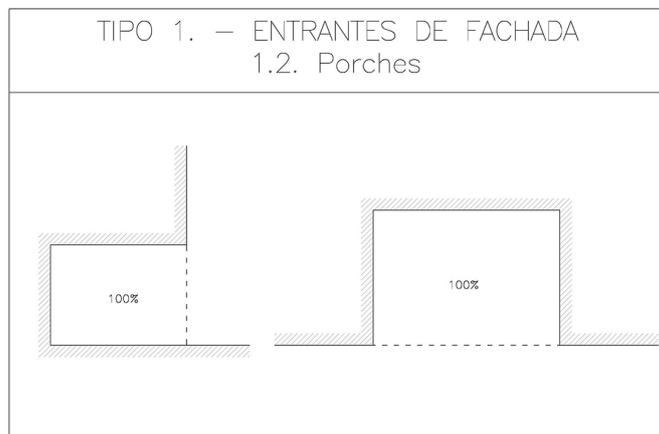


1.2. Porches.

Se consideran porches, a efectos del presente documento, aquellos espacios exteriores cubiertos, incluidos en la planta baja de la edificación, de carácter privado, que pueden tener acceso desde espacio público o privado

- No se permite el cerramiento de porches de uso público o comunitario.
- Únicamente podrán cerrarse los porches que formen parte de una vivienda
- No se permite integrar el espacio de los porches cerrados en la vivienda.
- Deberá justificarse el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de la solución propuesta en relación con la vivienda existente.

Los porches computarán a efectos del cálculo de la superficie total edificada en un 100% de su superficie.



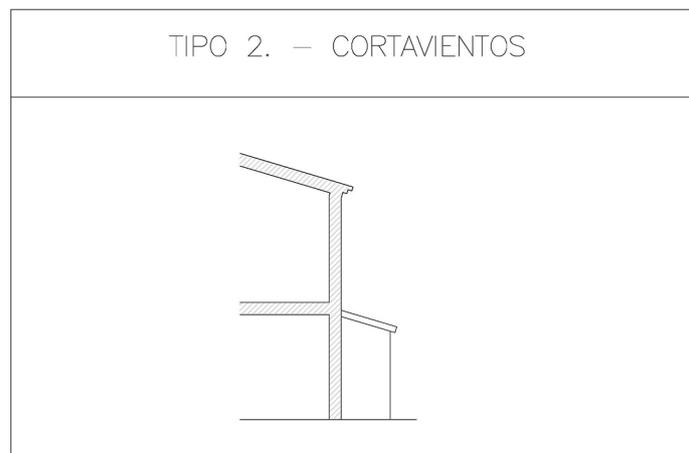
2. Salientes en planta baja.

2.1. Porches.

Podrán cerrarse cuando quede garantizada su correcta integración arquitectónica, con igual regulación que 1.2.

2.2. Cortavientos.

- Es aquel espacio cubierto, de reducidas dimensiones, inmediatamente anexo a la entrada de la vivienda cuyo objeto es proteger a la misma de los agentes meteorológicos
- Se podrán cerrar los espacios existentes de estas características para crear cortavientos.
- Se podrán crear cortavientos, cuando no existan previamente, únicamente cuando quede garantizada su correcta integración arquitectónica.
- En ningún caso podrá suprimirse el cerramiento existente de fachada al objeto de unir el corta-vientos a la vivienda
- Los corta-vientos de nueva creación, en edificaciones existentes, no computarán edificabilidad y en ningún caso serán de longitud mayor del ancho de la puerta más cincuenta centímetros a cada lado, ni de profundidad superior a 1,50 m.
- En ningún caso podrán realizarse cortavientos invadiendo espacios públicos.



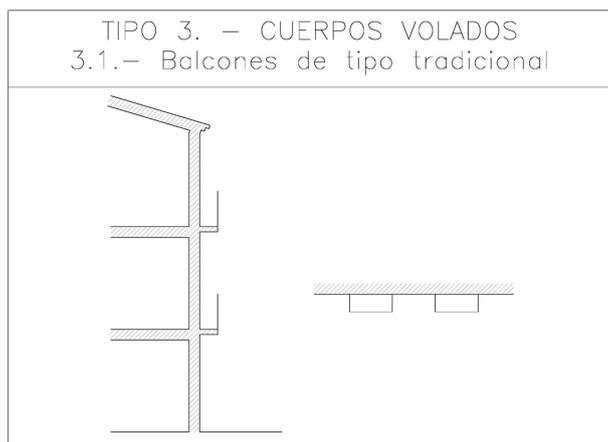
3. Cuerpos volados.

3.1. Balcones de tipo tradicional.

Voladizo, normalmente de reducidas dimensiones, constituida mediante plataforma, que no es prolongación del forjado, con antepecho o barandilla perimetral

- Únicamente podrán cerrarse, con cerramiento tipo mirador, cumpliendo los siguientes requisitos:
 - Los miradores que se proyecten tendrán un vuelo máximo de 60 centímetros o 7% del ancho de la calle, que podrá incrementarse con un vuelo complementario de 20 centímetros a partir de una cota de un metro de altura, medido desde el suelo acabado del mirador.
 - Las dimensiones globales del mirador no deberán exceder los 2,50 metros de frente, con una formalización en planta que deberá estar compuesta, obligatoriamente, por tramos rectos y ángulos ortogonales.

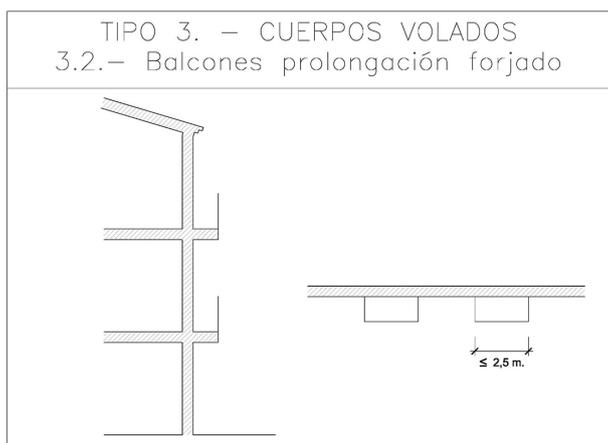
- Su modulación deberá recordar a la de los modelos tradicionales.
- No podrá integrarse el espacio del mirador con el interior del edificio, suprimiendo el cerramiento existente
- Con carácter general, no podrán cerrarse todos los balcones del edificio, por lo que deberá presentarse una solución conjunta y valorar si deben ser cerrados a la vez o no.



3.2. Balcones de tipo tradicional.

Voladizo, de longitud < 2,50 m., constituido mediante plataforma formada por la prolongación del forjado

- Se permite su cerramiento con carácter general cuando se justifique la integración arquitectónica de la solución propuesta, es decir, que dicho cerramiento no causa impacto visual negativo y su correcta integración en el entorno
- Edificabilidad: En obra nueva, computarán al 100%.



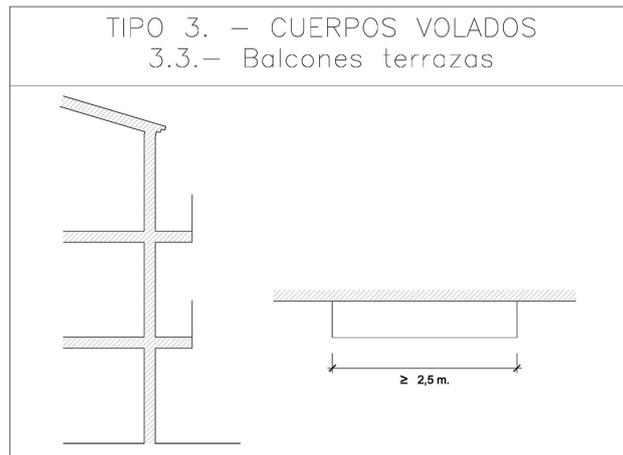
3.3. Balcones

– **terraza.**

Voladizo, de longitud > 2,50 m., constituido mediante plataforma formada por la prolongación del forjado

- Se permite su cerramiento cumpliendo los siguientes requisitos

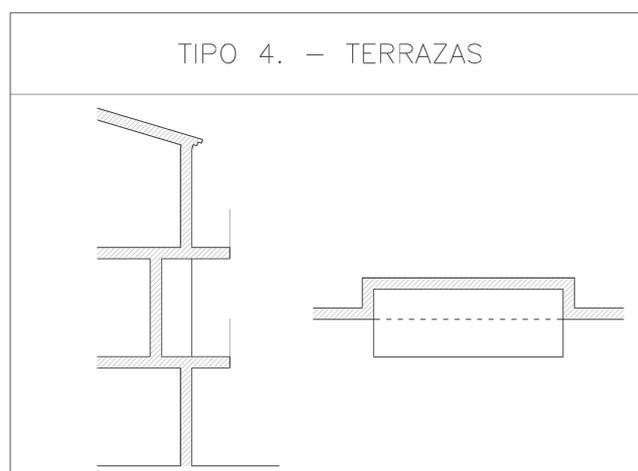
- a) El cerramiento de las terrazas no superará el 50% de la longitud de fachada de cada planta.
- b) Cuando quede justificada la integración arquitectónica de la solución propuesta, que dicho cerramiento no causa impacto visual negativo y su correcta integración en el entorno
 - Edificabilidad: En obra nueva, computarán al 100%.



4. Terrazas.

Se consideran como tales los cuerpos volados en interior de parcela o combinación de voladizo y entrante de fachada,... cuya profundidad total sea > 1,20 m.

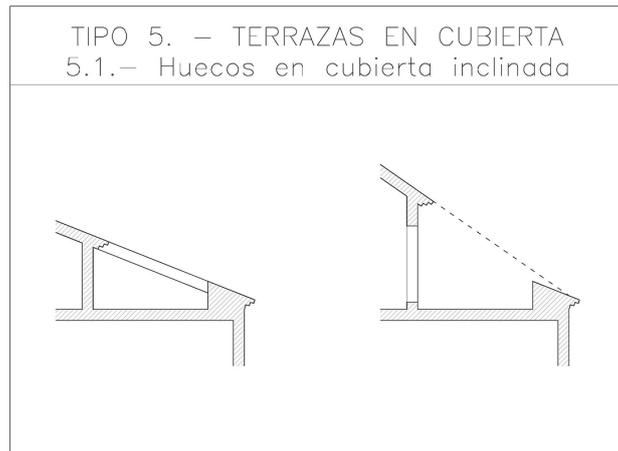
- Si la propuesta de cerramiento se refiere únicamente a la zona de entrante se le aplicarán las condiciones del tipo 1.1 “entrantes de fachada - terraza” del presente documento
- Cuando quede justificada la integración arquitectónica de la solución propuesta, que dicho cerramiento no causa impacto visual negativo y su correcta integración en el entorno



5. Terrazas en cubierta

5.1. Huecos en cubierta inclinada

- Podrán cerrarse, siguiendo la pendiente de la cubierta existente e integrando el cerramiento de manera similar a los huecos planos en cubierta.

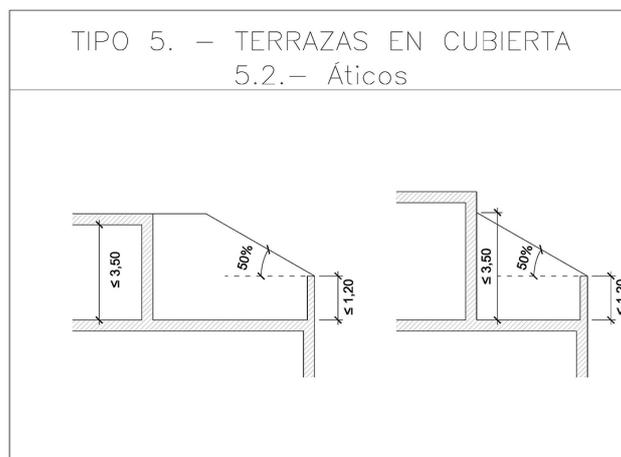


5.2. Áticos

- Los cierres no podrán sobrepasar una línea apoyada en el punto de altura máxima de la fachada existente, incluido el peto, y con ángulo sobre la horizontal de 30° (50%) sexagesimales, que se extiende desde la fachada a calle hasta una altura máxima de 3,50 metros, medida sobre la parte superior del forjado de la planta ático, sin superar en ningún caso la altura del cerramiento existente de la vivienda.

- No podrá superar un 10% de la superficie de la vivienda de la superficie construida de la vivienda (a estos efectos se considerará la superficie construida computable sin contar garajes, porches, terrazas...)

- Deberá mantenerse el cerramiento existente.



Normativa concordante modificada.

Como consecuencia de la redacción dada a los artículos anteriores se introducen las siguientes modificaciones en los artículos que se reseñan:

Artículo 74. Sobre los espacios habitables. condiciones de la edificación según uso y dimensión**7. Soportal o porche.**

Se considera soportal a vía pública el espacio situado bajo la edificación abierto y de uso totalmente público, siendo este continuación de la acera. Su fondo mínimo será de 4 m. y estará siempre exento del cómputo de edificabilidad.

Se consideran porches aquellos espacios libres cubiertos, terrazas o aledaños a extensiones acotadas de la edificación, con carácter privado, que pueden tener acceso desde espacio público o privado y que a efectos de edificabilidad computan al 50%.

Artículo 75 - Sobre el aprovechamiento de las parcelas**4. Superficie total edificada, o techo edificado**

A efectos de aplicación del coeficiente de edificabilidad, es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, con las precisiones siguientes.

a) Computarán como superficie total edificada todas las plantas, incluidas las superficies de ático y bajo cubierta, buhardillas y trasteros con las siguientes excepciones que no computarán:

- Los patios interiores abiertos o cerrados, los soportales y las plantas diáfanas, según la definición anterior del art. 74.

b) La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de la superficie total edificada en las siguientes proporciones:

- cuerpos salientes cerrados: 100%
- cuerpos salientes semicerrados: 50%
- cuerpos salientes abiertos: 0%

c) Las terrazas y porches entrantes computarán a efectos del cálculo de la superficie total edificada en un 100% 50% de su superficie, en un fondo no superior a su altura libre, el resto computará al 100%. Las terrazas descubiertas en planta de cubierta o de ático no computarán.

En vivienda unifamiliar no computará la superficie de porches equivalente al 10% de la superficie construida de la vivienda (a estos efectos se considerará la superficie construida computable sin contar garajes, porches, terrazas...); en las restantes edificaciones podrán deducirse los primeros 6 m²/vivienda de la superficie construida destinada a terrazas, porches, cortavientos... que hayan sido computados al 100%.

d) No computarán los volúmenes de las terrazas cerradas cuando sean intervenciones de rehabilitación sobre edificaciones de antigüedad superior a 15 años.

Artículo 100 - Condiciones Estéticas Generales en las zonas no afectadas por la declaración de Conjunto.

1. Fachadas

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes, la modificación de una fachada o la sustitución de balcones o miradores existentes y la instalación de rejas, siempre que sean objeto de un proyecto de conjunto de la fachada que cumpla con las características ambientales de la zona, y que deberá presentar, adecuadamente documentada, para concesión de licencia la comunidad o propietario del edificio en cuestión.

A estos efectos, en su caso, se deberá tener en cuenta lo estipulado en el artículo 70 apartado 2 del presente Plan General.

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, a cuyo efecto se recoge la normativa vigente y la modificada, teniendo en cuenta que dicha normativa NO será de aplicación, en caso de contradicción, en el ámbito del Plan Especial de Conjunto Histórico de Ávila según lo establecido en la 7ª Modificación del PGOU de Ávila (PEPCHA) promovida por la Consejería de Cultura de Castilla y León y aprobada provisionalmente por este Ayuntamiento el 28 de Octubre de 201:

D.1. ARTÍCULO 48. USOS BÁSICOS. 2 -RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Redacción PGOU 2005:	Redacción 10ª Modificación PGOU:
<p>Artículo 48- Usos básicos</p> <p>.....</p> <p>2. Residencial Unifamiliar.</p> <p><i>Corresponden a este uso los espacios, locales, dependencias y edificios destinados al alojamiento o residencia familiar, correspondiendo una única vivienda a cada parcela. Este uso es compatible con algunos administrativos y de servicios privados -despacho profesional del titular de la vivienda-, así como los de garaje y trastero, en las condiciones que establece el Plan en su combinación reguladora para los usos pormenorizados</i></p> <p>.....</p>	<p>Artículo 48- Usos básicos</p> <p>.....</p> <p>2. Residencia Unifamiliar</p> <p>Corresponden a este uso los espacios, locales, dependencias y edificios destinados al alojamiento o residencia familiar, correspondiendo una única vivienda a cada parcela. Este uso es compatible con algunos administrativos; servicios privados - despacho profesional del titular de la vivienda; talleres artesanales, vinculados al titular de la vivienda, incluida la venta de los artículos producidos, cuya potencia no supere los 10 kw; así como, los de comercio, hostelería, garaje y trastero, todos ellos, en las condiciones que establece el Plan en su combinación reguladora para los usos pormenorizados.</p> <p>También se consideran talleres y actividades afines a los efectos de la presente ordenanza los siguientes usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Actividades de almacenamiento de objetos y materiales, siempre que su superficie sea inferior a 100m2, excepto las de productos químicos o farmacéuticos combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras,

	<p>neumáticos, chatarrerías y desguaces de automóviles y maquinaria.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Actividades de servicios, comerciales en general y de alimentación sin obrador, entendiéndose por tales las que no cuenten con hornos de potencia térmica superior a 2.000 termias/hora alimentados por combustibles fósiles o biomasa, cuya potencia mecánica instalada no supere los 5 kW y cuya superficie sea inferior a 100 m²., excepto la venta de productos químicos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras, neumáticos y bares, bares musicales, discotecas, salones recreativos y gimnasios • Centros y academias de enseñanza, excepto de baile y música, cuya superficie sea inferior a 50 m² • Centros y academias de estética. y cuya superficie sea inferior a 50 m² <p>Todos estos usos únicamente podrán realizarse en planta baja y sótano, y no podrán suprimir la dotación mínima establecida de plazas de garaje. Las superficies máximas establecidas se refieren a la superficie destinada a la actividad Deberá justificarse el mantenimiento de uso de vivienda en el inmueble</p>
--	--

D.2. ARTÍCULO 52. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA

Redacción PGOU 2005:		Redacción 10ª Modificación PGOU:	
<p>Artículo 52- Residencial Unifamiliar Intensiva. Es el uso formado por el básico predominante de residencial unifamiliar, adoptando además los siguientes usos compatibles:</p>		<p>Artículo 52- Residencial Unifamiliar Intensiva. Es el uso formado por el básico predominante de residencial unifamiliar, adoptando además los siguientes usos compatibles:</p>	
Uso Básico	Condiciones	Uso Básico	Condiciones
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Residencial unifamiliar. ▪ Administrativo y S. Privados ▪ Deportivo ▪ Garaje estacionamiento. y/o ▪ Parques y Jardines ▪ Hostelería*. ▪ Comercial 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Residencial unifamiliar. ▪ Administrativo y S. Privados ▪ Deportivo ▪ Garaje estacionamiento. y/o ▪ Parques y Jardines ▪ Hostelería*. ▪ Comercial ▪ Talleres 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • Según las condiciones establecidas, en la regulación del uso básico del artículo 48.2

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

D.3. ARTÍCULO 53. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA

Redacción PGOU 2005:		Redacción 10ª Modificación PGOU:	
Artículo 53 - Residencial Unifamiliar Pareada Es el uso formado por el básico predominante de residencial unifamiliar, adoptando además los siguientes usos compatibles:		Artículo 53 - Residencial Unifamiliar Pareada Es el uso formado por el básico predominante de residencial unifamiliar, adoptando además los siguientes usos compatibles:	
Uso Básico	Condiciones	Uso Básico	Condiciones
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Residencial unifamiliar. ▪ Administrativo y S. Privados ▪ Deportivo ▪ Garaje estacionamiento. y/o ▪ Parques y Jardines ▪ Hostelería*. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Residencial unifamiliar. ▪ Administrativo y S. Privados ▪ Deportivo ▪ Garaje estacionamiento. y/o ▪ Parques y Jardines ▪ Hostelería*. ▪ Talleres 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • Todo • En edificio uso exclusivo • Según las condiciones establecidas, en la regulación del uso básico del artículo 48.2

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

D.4. ARTÍCULO 54. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA

Redacción PGOU 2005:		Redacción 10ª Modificación PGOU:	
Artículo 54 - Residencial Unifamiliar Extensiva Es el uso formado por el básico predominante de residencial unifamiliar, adoptando además los siguientes usos compatibles:		Artículo 54- Residencial Unifamiliar Extensiva Es el uso formado por el básico predominante de residencial unifamiliar, adoptando además los siguientes usos compatibles:	
Uso Básico	Condiciones	Uso Básico	Condiciones
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Residencial unifamiliar. ▪ Administrativo y S. Privados ▪ Espectáculo y reunión ▪ Hostelería ▪ Deportivo ▪ Garaje estacionamiento. y/o ▪ Parques y Jardines 	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda unifamiliar • Todos • Uso exclusivo • Uso exclusivo • Planta baja. • 1,25 plazas por vivienda al menos • Todo 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Residencial unifamiliar. ▪ Administrativo y S. Privados ▪ Espectáculo y reunión ▪ Hostelería ▪ Deportivo ▪ Garaje estacionamiento. y/o ▪ Parques y Jardines ▪ Talleres y servicios afines. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda unifamiliar • Todos • Uso exclusivo • Uso exclusivo • Planta baja. • 1,25 plazas por vivienda al menos • Todo • Según las condiciones establecidas, en la regulación del uso básico del artículo 48.2

D.5. ARTÍCULO 70. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA

Artículo 70 Volúmenes de la edificación	Artículo 70 Volúmenes de la edificación
<p>1. <i>Condiciones de los entrantes y salientes en fachada.</i> <i>En una fachada no se permitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijan a continuación. Estos vuelos mantendrán las distancias que se impongan a una edificación en cuanto a retranqueos obligatorios a alineaciones o de separación de otras Edificaciones.</i> <i>No se incluyen en este apartado los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, rótulos, anuncios y similares, que vienen regulados en el Apartado anterior.</i></p>	<p>1. Condiciones de los entrantes y salientes en fachada En una fachada no se permitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijan a continuación. Estos vuelos mantendrán las distancias que se impongan a una edificación en cuanto a retranqueos obligatorios a alineaciones o de separación de otras Edificaciones. No se incluyen en este apartado los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, rótulos, anuncios y similares, que vienen regulados en el Apartado anterior.</p>
<p>1. Entrantes. <i>Se admiten terrazas o porches entrantes con profundidad no superior a la altura ni al ancho de hueco medido en el plano de fachada. La profundidad se contará a partir de este plano o, del exterior más saliente si la terraza sobresaliera del plano de fachada. Se excluyen de esta condición los soportales a vía pública que tienen las condiciones de tratamiento del espacio libre público.</i></p> <p>2. Cuerpos salientes. <i>Son los cuerpos habitables y ocupables cerrados, semi-cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada de una edificación.</i> <i>Se definen como cerrados, aquellos cuerpos salientes cuyos contornos laterales y frontales constituyen cerramientos no desmontables en toda la altura libre de piso o bien, cerramientos opacos que superen la altura de dos metros.</i> <i>Se consideran como semi-cerrados cuando tengan los dos contornos laterales cerrados totalmente mediante cerramientos no desmontables o con cerramientos opacos que superen la altura de dos metros.</i> <i>Son cuerpos salientes abiertos, los que no están en las condiciones anteriores.</i> <i>Estarán separados de las edificaciones colindantes al menos 1m. y su altura mínima sobre la acera será de 2,80 m. libres.</i> <i>En planta piso, deberán cumplir las siguientes condiciones:</i> a) <i>El vuelo máximo, medido normalmente al plano de fachada exterior en cualquier punto de ésta:</i> 1) <i>Cuando vuele sobre suelo de propiedad pública, no podrá exceder del siete por ciento del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 metros. Deberá separarse de la medianería colindante al menos 60 cm. Si existe un cuerpo saliente cerrado de fábrica en dicha medianería, podrá tratarse o cerrarse en el mismo fondo del existente; en cuyo caso deberá presentarse documentación fotográfica justificativa.</i> 2) <i>Quedará, como mínimo, a 0,40 metros al interior del plano vertical trazado por el borde exterior de la acera, excepto cuando la altura del vuelo sea superior a 3,60 metros, en que esta limitación no es aplicable.</i> b) <i>El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos en el espacio libre interior de manzana, no podrá ser superior al 7% de la profundidad media del patio o espacio interior de parcela en esa dirección. No se permiten</i></p>	<p>1.1. Entrantes. Se admiten terrazas o porches entrantes con profundidad no superior a la altura ni al ancho de hueco medido en el plano de fachada. La profundidad se contará a partir de este plano o, del exterior más saliente si la terraza sobresaliera del plano de fachada. Se excluyen de esta condición los soportales a vía pública que tienen las condiciones de tratamiento del espacio libre público.</p> <p>1.2. Cuerpos salientes. Son los cuerpos habitables y ocupables cerrados, semi-cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada de una edificación. Se definen como cerrados, aquellos cuerpos salientes cuyos contornos laterales y frontales constituyen cerramientos no desmontables en toda la altura libre de piso o bien, cerramientos opacos que superen la altura de dos metros. Se consideran como semi-cerrados cuando tengan los dos contornos laterales cerrados totalmente mediante cerramientos no desmontables o con cerramientos opacos que superen la altura de dos metros. Son cuerpos salientes abiertos, los que no están en las condiciones anteriores. Estarán separados de las edificaciones colindantes al menos 1m. y su altura mínima sobre la acera será de 2,80 m. libres. En planta piso, deberán cumplir las siguientes condiciones: a) El vuelo máximo, medido normalmente al plano de fachada exterior en cualquier punto de ésta: 1) Cuando vuele sobre suelo de propiedad pública, no podrá exceder del siete por ciento del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 metros. Deberá separarse de la medianería colindante al menos 60 cm. Si existe un cuerpo saliente cerrado de fábrica en dicha medianería, podrá tratarse o cerrarse en el mismo fondo del existente; en cuyo caso deberá presentarse documentación fotográfica justificativa. 2) Quedará, como mínimo, a 0,40 metros al interior del plano vertical trazado por el borde exterior de la acera, excepto cuando la altura del vuelo sea superior a 3,60 metros, en que esta limitación no es aplicable. b) El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos en el espacio libre interior de manzana, no podrá ser superior al 7% de la profundidad media del patio o espacio interior de parcela en esa dirección. No se permiten</p>

<p><i>cerrados o semi-cerrados que rebasen el fondo edificable o la alineación interior del patio de manzana.</i></p> <p>3. <i>Regulación de los elementos salientes en fachada.</i></p> <p>4. <i>Ejemplo indicativo de regulación de los elementos salientes en fachada, toldos y rótulos.</i></p>	<p>cuerpos salientes cerrados o semi-cerrados que rebasen el fondo edificable o la alineación interior del patio de manzana.</p> <p>3. Regulación de los elementos salientes en fachada. Ejemplo indicativo de regulación de los elementos salientes en fachada, toldos y rótulos.</p> <p>2. Modificación de fachadas. Cierre de terrazas.</p> <p>1) Se podrá modificar parcialmente el aspecto de una fachada siempre que guarde coherencia con el conjunto y, previa la presentación de la documentación requerida en cada caso, de acuerdo a lo establecido en la Normativa vigente</p> <p>2) Excepcionalmente se podrá integrar el espacio de terraza en la vivienda, suprimiendo el cerramiento existente, cuando se justifique su correcta integración arquitectónica, habitabilidad y demás normativa vigente.</p> <p>3) Para proceder al cerramiento de terrazas existentes en un edificio deberá presentarse un Proyecto conjunto, aprobado por la comunidad, que refleje una propuesta unitaria de cerramiento contemplando las actuaciones que se prevea realizar en los distintos tipos de terrazas del edificio. Dicho proyecto contendrá como mínimo la siguiente documentación:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fotografía/s en color del conjunto de la fachada afectada/s por la actuación 2. Propuesta unitaria del cerramiento de las terrazas del edificio, aportando documentación a escala que defina claramente la actuación a realizar: <ol style="list-style-type: none"> a) Alzados b) Modelo de cerramiento, a escala y con detalle suficiente para su conocimiento, material, despiece, color, etc. c) En caso de que la terraza objeto de cierre sea incorporada como espacio habitable como parte de la vivienda, suprimiendo el cerramiento existente: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Plano de planta de estado actual y reformado reflejando superficies, cotas y usos. ✓ Justificación de su correcta integración arquitectónica, habitabilidad y demás normativa vigente ✓ Cualquier otro documento necesario para la total comprensión de la intervención propuesta. <p>Este proyecto no será obligatorio en caso de que la solución adoptada para el cierre de las terrazas sea mediante cortinas de cristal transparentes sin carpintería, debiendo presentar en cualquier caso, las características técnicas de la solución propuesta con suficiente detalle que permita comprender con claridad la solución propuesta, pudiendo ejecutar este cerramiento de forma individual</p> d) Certificado de la aprobación del proyecto por la Comunidad de Propietarios del Edificio o, en caso de no estar constituida, escrito de acuerdo de los propietarios del edificio.
---	--

- 4) Se podrá cerrar de forma parcial, si el proyecto contempla la posibilidad de su ejecución por fases cuando se justifique su correcta integración arquitectónica
- 5) El cerramiento de terrazas existentes no computa edificabilidad.
- 6) En nuevas edificaciones, en vivienda unifamiliar no computará la superficie de porches equivalente al 10% de la superficie construida de la vivienda (a estos efectos se considerará la superficie construida computable sin contar garajes, porches, terrazas...); en las restantes edificaciones podrán deducirse los primeros 6 m²/vivienda de la superficie construida destinada a terrazas, porches, cortavientos... que hayan sido computados al 100%
- 7) Los materiales deberán ajustarse a las condiciones estéticas establecidas en el Plan, utilizando carpinterías acordes con las restantes de la fachada intentando minimizar al máximo el impacto visual sobre el edificio.

3. Tipos de terraza y elementos a cerrar.

A los efectos establecidos en este artículo se consideran los siguientes tipos de de terrazas y elementos a cerrar:

1. Entrantes en fachada

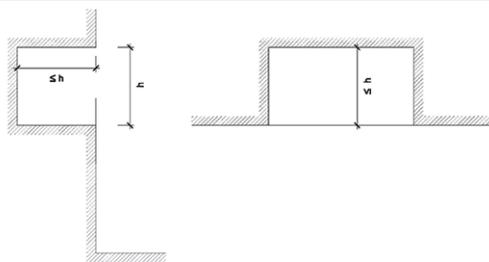
No está permitido el cerramiento de PLANTAS DIÁFANAS, ni SOPORTALES, ni PORCHES de USO COMUNITARIO.

1.1. Terrazas sin vuelo.

- Se permite el cerramiento con carácter general de las terrazas de superficie < 6 m²
- Se podrán cerrar terrazas de superficie >6m², de manera excepcional cuando se justifique la integración arquitectónica de la solución propuesta, es decir, que dicho

- cerramiento no causa impacto visual negativo y su correcta integración en el entorno
- Edificabilidad: En obra nueva, los entrantes en fachada computarán al 100%.

TIPO 1. – ENTRANTES DE FACHADA
1.1. Terraza sin vuelo



1.2. Porches.

Se consideran porches, a efectos del presente documento, aquellos espacios exteriores cubiertos, incluidos en la planta baja de la edificación, de carácter privado, que pueden tener acceso desde espacio público o privado

- No se permite el cerramiento de porches de uso público o comunitario.
- Únicamente podrán cerrarse los porches que formen parte de una vivienda
- No se permite integrar el espacio de los porches cerrados en la vivienda.
- Deberá justificarse el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de la solución propuesta en relación con la vivienda existente.

Los porches computarán a efectos del cálculo de la superficie total edificada en un 100% de su superficie.

TIPO 1. – ENTRANTES DE FACHADA
1.2. Porches



2. Salientes en planta baja:

a. Porches.

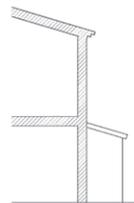
Podrán cerrarse cuando quede garantizada su correcta integración arquitectónica, con igual regulación que 1.2.

2.2. Cortavientos.

Espacio cubierto, de reducidas dimensiones, inmediatamente anexo a la entrada de la vivienda cuyo objeto es proteger a la misma de los agentes meteorológicos

- Se podrán cerrar los espacios existentes de estas características para crear cortavientos.
- Se podrán crear cortavientos, cuando no existan previamente, únicamente cuando quede garantizada su correcta integración arquitectónica.
- En ningún caso podrá suprimirse el

TIPO 2. – CORTAVIENTOS



cerramiento existente de fachada al objeto de unir el corta-vientos a la vivienda

- Los corta-vientos de nueva creación, en edificaciones existentes, no computarán edificabilidad y en ningún caso serán de longitud mayor del ancho de la puerta más cincuenta centímetros a cada lado, ni de profundidad superior a 1,50 m.
- En ningún caso podrán realizarse cortavientos invadiendo espacios públicos.

3. Cuerpos volados.

a. Balcones de tipo tradicional.

Voladizo, normalmente de reducidas dimensiones, constituida mediante plataforma, que no es prolongación del forjado, con antepecho o barandilla perimetral

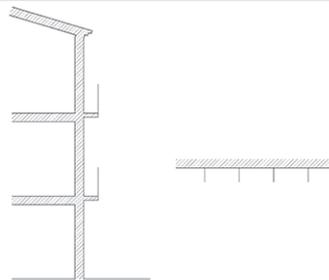
- Únicamente podrán cerrarse, con cerramiento tipo mirador, cumpliendo los siguientes requisitos:
 - Los miradores que se proyecten tendrán un vuelo máximo de 60 centímetros o 7% del ancho de la calle, que podrá incrementarse con un vuelo complementario de 20 centímetros a partir de una cota de un metro de altura, medido desde el suelo acabado del mirador.
 - Las dimensiones globales del mirador no deberán exceder los 2,50 metros de frente, con una formalización en planta que deberá estar compuesta, obligatoriamente, por tramos rectos y ángulos ortogonales.
 - Su modulación deberá recordar a la de los modelos tradicionales.
 - No podrá integrarse el espacio del mirador con el interior del edificio, suprimiendo el cerramiento existente
 - Con carácter general, no podrán cerrarse todos los balcones del edificio, por lo que deberá presentarse una solución conjunta y valorar si deben ser cerrados a la vez o no.

b. Balcones.

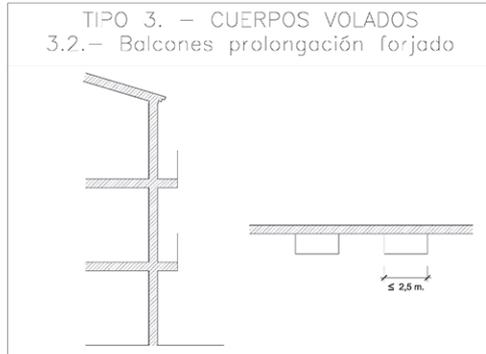
Voladizo, de longitud < 2,50 m., constituido mediante plataforma formada por la prolongación del forjado

- Se permite su cerramiento con carácter general cuando se justifique la integración arquitectónica de la solución propuesta, es decir, que dicho cerramiento no causa impacto visual negativo y su correcta integración en el entorno

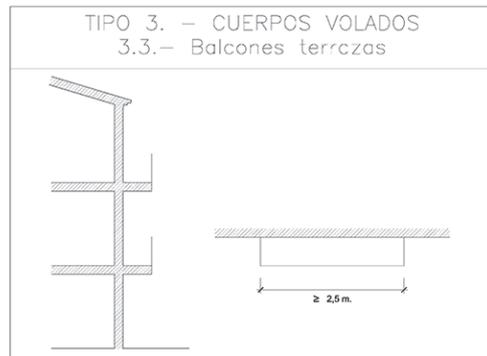
TIPO 3. – CUERPOS VOLADOS
3.1.– Balcones de tipo tradicional



- Edificabilidad: En obra nueva, computarán al 100%.



- c. *Balcones - Terrazas-*
Voladizo, de longitud > 2,50 m., constituido mediante plataforma formada por la prolongación del forjado
- Se permite su cerramiento cumpliendo los siguientes requisitos
 - El cerramiento de las terrazas no superará el 50% de la longitud de fachada de cada planta.
 - Cuando quede justificada la integración arquitectónica de la solución propuesta, que dicho cerramiento no causa impacto visual negativo y su correcta integración en el entorno
 - Edificabilidad: En obra nueva, computarán al 100%.

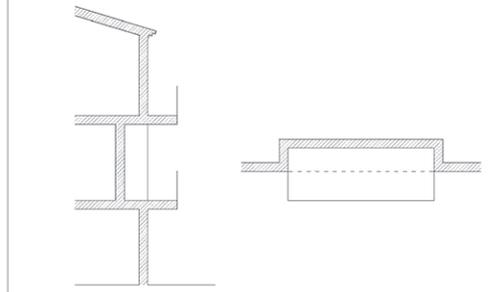


4. Terrazas.

Cuerpos volados en interior de parcela o combinación de voladizo y entrante de fachada,... cuya profundidad total sea > 1,20 m.

- Si la propuesta de cerramiento se refiere únicamente a la zona de entrante se le aplicarán las condiciones del tipo 1.1 "entrantes de fachada - terraza" del presente documento
- Cuando quede justificada la integración arquitectónica de la solución propuesta, que dicho cerramiento no causa impacto visual negativo y su correcta integración en el entorno

TIPO 4. – TERRAZAS



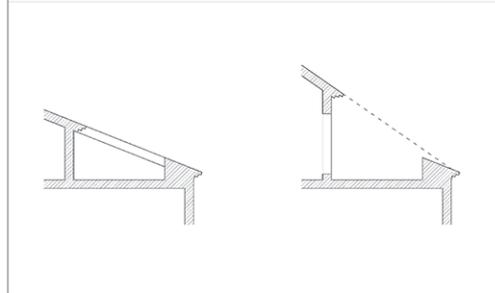
5. Terrazas en cubierta.

5.1. Huecos en terraza inclinada

- Podrán cerrarse, siguiendo la pendiente de la cubierta existente e integrando el cerramiento de manera similar a los huecos planos en cubierta.

TIPO 5. – TERRAZAS EN CUBIERTA

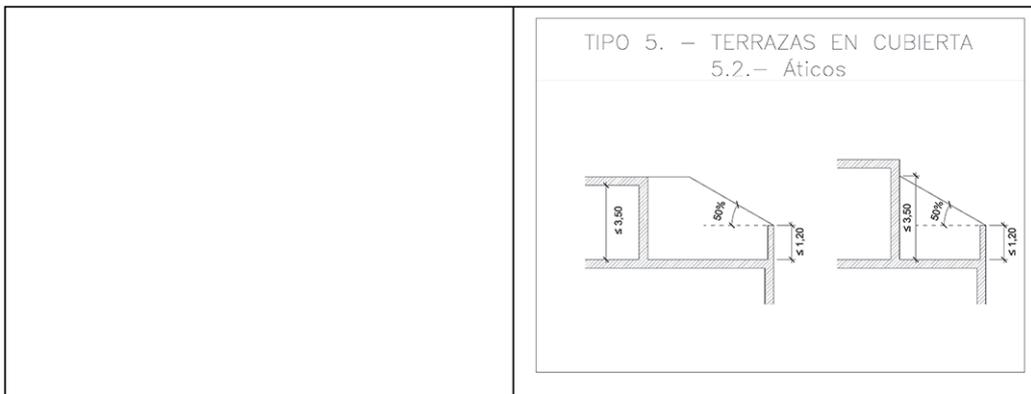
5.1.– Huecos en cubierta inclinada



5.2. Áticos.

A este respecto, los cierres no podrán sobrepasar una línea apoyada en el punto de altura máxima de la fachada existente, incluido el peto, y con ángulo sobre la horizontal de 30° (50%) sexagesimales, que se extiende desde la fachada a calle hasta una altura máxima de 3,50 metros, medida sobre la parte superior del forjado de la planta ático, sin superar en ningún caso la altura del cerramiento existente de la vivienda

- No podrá superar un 10% de la superficie de la vivienda de la superficie construida de la vivienda (a estos efectos se considerará la superficie construida computable sin contar garajes, porches, terrazas...)
- Deberá mantenerse el cerramiento existente.



D.6. ARTÍCULO 74. SOBRE LOS ESPACIOS HABITABLES. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN USO Y DIMENSIÓN

Redacción PGOU 2005:	Redacción 10ª Modificación PGOU:
<p>Artículo 74 - Sobre los espacios habitables. condiciones de la edificación según uso y dimensión</p> <p>6. <i>Planta diáfana</i> Se considera como planta diáfana, aquella carente de uso, sin otros elementos constructivos que los de estructura y núcleos verticales de comunicaciones y cuyo cerramiento no supere el 30% de su perímetro. Se permitirá solamente en la Ordenanza de Bloque exento RB.</p> <p>7. <i>Soportal o porche.</i> Se considera soportal a vía pública el espacio situado bajo la edificación abierto y de uso totalmente público. Su fondo mínimo será de 4 m. y estará siempre exento del cómputo de edificabilidad. Se consideran porches aquellos espacios libres cubiertos, terrazas o alledaños a extensiones acotadas de la edificación, con carácter privado, que pueden tener acceso desde espacio público o privado y que a efectos de edificabilidad computan al 50%.</p> <p>9. <i>Ático</i> Se denomina ático a la edificación por encima de la altura máxima de cornisa, y retranqueada respecto al plano de fachada exterior al menos 3 m. Se permitirán los áticos conformes a la regulación volumétrica del edificio –alturas, cubiertas- y a las consideraciones para el cómputo de edificabilidad de esta normativa. Su cubierta nunca será objeto de aprovechamiento. Se permiten en todas las Ordenanzas excepto en la CA</p>	<p>Artículo 74 - Sobre los espacios habitables. condiciones de la edificación según uso y dimensión</p> <p>6. <i>Planta diáfana</i> Se considera como planta diáfana, aquella carente de uso, sin otros elementos constructivos que los de estructura y núcleos verticales de comunicaciones y cuyo cerramiento no supere el 30% de su perímetro. Se permitirá solamente en la Ordenanza de Bloque exento RB.</p> <p>7. <i>Soportal o porche.</i> Se considera soportal a vía pública el espacio situado bajo la edificación abierto y de uso totalmente público, siendo este continuación de la acera. Su fondo mínimo será de 4 m. y estará siempre exento del cómputo de edificabilidad. Se consideran porches aquellos espacios libres cubiertos, terrazas o alledaños a extensiones acotadas de la edificación, con carácter privado, que pueden tener acceso desde espacio público o privado y que a efectos de edificabilidad computan al 50%.</p> <p>9. <i>Ático</i> Se denomina ático a la edificación por encima de la altura máxima de cornisa, y retranqueada respecto al plano de fachada exterior al menos 3 m. Se permitirán los áticos conformes a la regulación volumétrica del edificio –alturas, cubiertas- y a las consideraciones para el cómputo de edificabilidad de esta normativa. Su cubierta nunca será objeto de aprovechamiento. Se permiten en todas las Ordenanzas excepto en la CA</p>

D.7. ARTÍCULO 75. SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

Redacción PGOU 2005:	Redacción 10ª Modificación PGOU:
<p>Artículo 75 - Sobre el aprovechamiento de las parcelas 4. Superficie total edificada, o techo edificado A efectos de aplicación del coeficiente de edificabilidad, es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, con las precisiones siguientes.</p> <p>a) Computarán como superficie total edificada todas las plantas, incluidas las superficies de ático y bajo cubierta, buhardillas y trasteros con las siguientes excepciones que no computarán:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planta(s) sótano en todos los usos y ordenanzas. • Espacio de espera de entrada a garaje y rampa de entrada a garaje, excepto en vivienda unifamiliar cuando el garaje se realice en planta baja. • Las calles peatonales de ancho superior a 6,00 metros interiores a centros comerciales pero exteriores a los locales comerciales. • Aquella porción de planta bajo cubierta susceptible o no de uso que tenga una altura libre interior, inferior a 1,50 metros o sea inaccesible. • Los patios interiores abiertos o cerrados, los soportales y las plantas diáfanas, según la definición anterior del art. 74. • Los cuartos de instalaciones e infraestructuras necesarias para el funcionamiento del edificio, con un máximo de 1 m² por vivienda. • Los portales en un 50% de la superficie. • Los soportales de la edificación abiertos a vía pública. <p>b) La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de la superficie total edificada en las siguientes proporciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • cuerpos salientes cerrados: 100% • cuerpos salientes semicerrados: 50% • cuerpos salientes abiertos: 0% <p>d) No computarán los volúmenes de las terrazas cerradas cuando sean intervenciones de rehabilitación sobre edificaciones de antigüedad superior a 15 años.</p>	<p>Artículo 75 - Sobre el aprovechamiento de las parcelas 4. Superficie total edificada, o techo edificado A efectos de aplicación del coeficiente de edificabilidad, es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, con las precisiones siguientes.</p> <p>a) Computarán como superficie total edificada todas las plantas, incluidas las superficies de ático y bajo cubierta, buhardillas y trasteros con las siguientes excepciones que no computarán:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planta(s) sótano en todos los usos y ordenanzas. • Espacio de espera de entrada a garaje y rampa de entrada a garaje, excepto en vivienda unifamiliar cuando el garaje se realice en planta baja. • Las calles peatonales de ancho superior a 6,00 metros interiores a centros comerciales pero exteriores a los locales comerciales. • Aquella porción de planta bajo cubierta susceptible o no de uso que tenga una altura libre interior, inferior a 1,50 metros o sea inaccesible. • Los patios interiores abiertos o cerrados, los soportales y las plantas diáfanas, según la definición anterior del art. 74. • Los cuartos de instalaciones e infraestructuras necesarias para el funcionamiento del edificio, con un máximo de 1 m² por vivienda. • Los portales en un 50% de la superficie. • Los soportales de la edificación abiertos a vía pública. <p>b) La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de la superficie total edificada en las siguientes proporciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • cuerpos salientes cerrados: 100% • cuerpos salientes semicerrados: 50% • cuerpos salientes abiertos: 0% <p>c) Las terrazas y porches entrantes computarán a efectos del cálculo de la superficie total edificada construida de la vivienda (a estos efectos se considerará la superficie construida computable sin contar garajes, porches, terrazas...); en las restantes edificaciones podrán deducirse los primeros 6 m²/vivienda de la superficie construida destinada a terrazas, porches, cortavientos... que hayan sido computados al 100%.</p> <p>d) No computarán los volúmenes de las terrazas cerradas cuando sean intervenciones de rehabilitación sobre edificaciones de antigüedad superior a 15 años.</p>

D.8. ARTÍCULO 100. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA

Redacción PGOU 2005:	Redacción 10ª Modificación PGOU:
<p>Artículo 100 - Condiciones Estéticas Generales en las zonas no afectadas por la declaración de Conjunto.</p> <p>1. Fachadas</p> <p>...</p> <p><i>Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes, la modificación de una fachada o la sustitución de balcones o miradores existentes y la instalación de rejas, siempre que sean objeto de un proyecto de conjunto de la fachada que cumpla con las características ambientales de la zona, y que deberá presentar, adecuadamente documentada, para concesión de licencia la comunidad o propietario del edificio en cuestión.</i></p> <p><i>El cerramiento provisional de locales comerciales y de plantas diáfanos deberá ser tratado con materiales semejantes a los de fachada. En particular, no se admiten tabiques palomeros.</i></p>	<p>Artículo 100 - Condiciones Estéticas Generales en las zonas no afectadas por la declaración de Conjunto.</p> <p>1. Fachadas</p> <p>...</p> <p>Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes, la modificación de una fachada o la sustitución de balcones o miradores existentes y la instalación de rejas, siempre que sean objeto de un proyecto de conjunto de la fachada que cumpla con las características ambientales de la zona, y que deberá presentar, adecuadamente documentada, para concesión de licencia la comunidad o propietario del edificio en cuestión.</p> <p>A estos efectos, en su caso, se deberá tener en cuenta lo estipulado en el artículo 70 apartado 2 del presente Plan General.</p> <p>El cerramiento provisional de locales comerciales y de plantas diáfanos deberá ser tratado con materiales semejantes a los de fachada. En particular, no se admiten tabiques palomeros.</p>

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, NOVIEMBRE DE 2014

SERVICIO MUNICIPAL DE URBANISMO