

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 807/15

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

ACUERDO de 27 de febrero de 2015 del Pleno Municipal del Ayuntamiento de Ávila, relativo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de las parcelas 2.1 y 2.2 del ARUP 2/8 “Cordel de las Moruchas” del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila sobre modificación de determinaciones de ordenación detallada mediante la creación de un nuevo viario público y la agrupación de las parcelas afectadas en una unidad de normalización para el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión, configurándose así un ámbito de actuación donde pueda implantarse el uso comercial.

Mediante el presente se hace público que el Pleno Municipal de este Excmo. Ayuntamiento adoptó, en sesión celebrada el día veintisiete de febrero de dos mil quince, entre otros, el siguiente acuerdo:

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 2.1 Y 2.2 DEL ARUP 2/8 “CORDEL DE LAS MORUCHAS” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA. TRAMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

PROMOTOR: - EURO ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES DE PROYECTOS COMERCIALES, S.L. Ronda Sant Pere, 32. 08010 Barcelona. – SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). Paseo de la Castellana, 89. 28046 Madrid.

TECNICO REDACTOR: DON LUIS BIARGE RUIZ-BIARQUITECTOS. C/ Illescas, 91, 2º C. 28024 Madrid.

EMPLAZAMIENTO: ARUP 2/8 “CORDEL DE LAS MORUCHAS”.

TERRENOS AFECTADOS: 1) PARCELA 2.1 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN. Ref. Catastral 9330007UL5093S0001OS, finca registral nº.51.152. 2) PARCELA 2.2 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN. Ref. Catastral 9330008UL5093S0001KS, finca registral 51.154.

TITULAR DE LOS TERRENOS: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). Paseo de la Castellana, 89. 28046 Madrid.

ADMINISTRACIONES INTERESADAS Y OTROS: - Subdelegación de Gobierno de Ávila. C/ Hornos Caleros nº 1. 05071 Ávila.- Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila.- Servicio Territorial de Medio Ambiente. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila. – Servicio Territorial de Cultura. Pza. Fuente el Sol s/n. 05001 Ávila. - Dirección General de Urbanismo. Ponencia Técnica del CUyOTCyL. Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Junta de Castilla y León. C/ Rigoberto Cortejoso, 14. 47014 Valladolid. – Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Consejería de Cultura y

Turismo. Avda. del Monasterio Ntra. Sra. de Prado s/n. 47071 Valladolid. - Diputación Provincial. Pza. Corral de Campanas, 1. 05071 Ávila. - Registro de la Propiedad. C/ Duque de Alba, nº.6. Ávila.

ANTECEDENTES

I.- PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.- El Estudio de Detalle promovido por EURO ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES DE PROYECTOS COMERCIALES, S.L. tiene el objeto de modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del sector ARUP 2/8 del Plan General (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131.a. RUCyL), teniendo en cuenta que la ordenación general del suelo se halla contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Avila aprobado definitivamente el 1 de junio de 2005 y publicado en el BOP de 4/07/2005.

El Proyecto del Estudio de Detalle reseñado, sobre el que debe resolverse su aprobación, ha sido redactado por el arquitecto Don Luis Biarge Ruiz fue presentado el 19 de septiembre de 2014 (nº de registro 14.403).

II.- DOCUMENTACION.- La documentación contenida en el proyecto inicial tramitado responde a los siguientes contenidos (Art. 51 LUCyL y art. 136 RUCyL):

1. Documentación de la Información. 1.1. Memoria Informativa. 2. Documentación de la Ordenación. 2.1. Memoria Justificativa. 2.2. Descripción de la propuesta. 3. Memoria Vinculante. 4. Planos. 5. Anexos.

Sin modificar el contenido del proyecto inicial, el documento definitivo se ajusta a las determinaciones derivadas de la Orden FOM/1572/2006, de 26 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN), de donde resulta el siguiente índice:

1) DI-MI Memoria Informativa. T.P. Título Preliminar. 2) DI-MV Memoria Vinculante. T.O. Antecedentes. T.I. Conveniencia y oportunidad. T.II. Ordenación General. T.III. Ordenación Detallada. T.IV. Cuadros síntesis. T.V. Estudio económico. 4) Planos. 5) Anexos.

III.- INFORMES PREVIOS.

III.1.- SOLICITUD DE INFORMES. Conforme lo establecido en el art. 151.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio, con fecha 24 de septiembre de 2014 se solicitaron los informes preceptivos a las administraciones interesadas que se reseñan en el encabezamiento.

III.2.- INFORME URBANISTICO. El expediente fue informado por la Arquitecto Municipal con fecha 10 de octubre de 2014, indicando que no existe inconveniente en la tramitación del expediente, conforme al Estudio de Detalle presentado, condicionado a que en el documento de aprobación definitiva del Estudio de Detalle se tengan en cuenta las siguientes prescripciones:

1) Para su gestión, se definirá el ámbito del Estudio de Detalle como “*unidad de normalización*”, estableciendo la ficha urbanística donde se establezca los parámetros urbanísticos de la misma; utilizándose como instrumento el “*proyecto de normalización*”.

2) Se incluirán criterios para el diseño y ejecución, de la calle de nueva creación, así como, el sistema de obtención de la misma, justificando el cumplimiento de: a) La Orden

VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizado: - Anchura de aceras $\geq 2,00m$ (anchura *libre de paso* $\geq 1,80 m$ -art. 5.b). - Ensanchamientos para instalación mobiliario conforme capítulo VIII... - Dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento (art. 5.i)... - Pendientes vías públicas... b) La ordenanza municipal de arbolado urbano y áreas verdes del término municipal de Ávila: ...*Artículo 6.1, Arbolamiento viario: Las aceras y paseos peatonales anexos a las vías de circulación de tráfico rodado serán, preferentemente, arbolados, ..., Anexo-Artículo 4.1.3: Vías arboladas: El arbolado puede estar ubicado en los paseos peatonales, en las aceras, al borde de la acera junto a la vía de tráfico rodado, en isletas u orejas en la banda de aparcamiento en línea o batería, o en mediana...Artículo 4.3.:Medidas mínimas de secciones de aceras para permitir implantación de arbolado...*

3) Deberá indicarse de forma expresa el carácter vinculante del Plan General e instrumentos de ordenación del territorio vigentes: “Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante” (artículo 132.2 Reglamento de Urbanismo de C. y L.)

4) Se justificará el cumplimiento del número mínimo de viviendas, en el ámbito completo del sector ARUP 2/8, cuya ordenación se modifica, tras suprimir la previsión de viviendas en las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle.

5) En cuanto a la documentación presentada, deberán tenerse en cuenta las siguientes observaciones: a) En el punto 3.6 de la Memoria, se especificará que el valor 7 m. se refiere a “altura máxima”. b) El documento presentado deberá ajustarse a lo establecido en la Orden FOM/1572/2006, de 26 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN). c) Se corregirá la referencia recogida en el punto 3.5 de la Memoria que se referirá a que no se modifican determinaciones de ordenación general. d) El documento que se tramita se completará con el correspondiente visado, en su caso, y los datos que se incluirán en el proyecto de normalización sobre información catastral y titularidad de los terrenos.

En contestación a las observaciones reseñadas, el redactor del proyecto completa el expediente y justifica el cumplimiento de las modificaciones exigidas mediante escrito de 23 de enero de 2015 que incorpora al documento definitivo presentado el 13 de febrero de 2015 (nº de registro 2722), según queda acreditado en el informe emitido al efecto por el Arquitecto Municipal en el día de la fecha, debiéndose considerar que en el punto 3.6 de la Memoria el valor 7 metros se refiere a “altura máxima”.

III.3.- INFORME ARQUEOLÓGICO. El expediente fue informado por la Arqueóloga Municipal con fecha 27 de noviembre de 2014, cuyo tenor literal es el siguiente: “De acuerdo con la legislación vigente en materia de patrimonio arqueológico contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila de 2005 (B.O.P. de 4 de julio de 2005) y la planimetría de protección en él contenida (Plano CA Hoja 1 P.G.O.U.), la parcela se encuentra fuera de la zona de intervención arqueológica al no tener ningún elemento catalogado por la normativa vigente en materia de patrimonio arqueológico”.

IV.- APROBACION INICIAL DEL EXPEDIENTE.

Visto el Proyecto del Estudio de Detalle que afecta a las parcelas 2.1 y 2.2 del sector de Suelo Urbanizable (actualmente Suelo Urbano Consolidado), ARUP 2/8 "Cordel de las Moruchas" del Plan General promovido por EURO ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES DE PROYECTOS COMERCIALES, S.L. y redactado por Don Luis Biarge Ruiz-BIARQUITECTOS, por el que se modifican sus determinaciones de ordenación detallada mediante la creación de un nuevo viario público y la agrupación de las parcelas afectadas en una unidad de normalización para el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión, configurándose así un ámbito de actuación donde pueda implantarse el uso comercial.

Y vistos los informes técnicos emitidos al efecto, y teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 33.3.a, 45, 50 y ss., y 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, así como su Reglamento de desarrollo (arts. 131 a 136, 149 a 154 y 435 a 440), procede resolver sobre la tramitación inicial del expediente a resultas del trámite de información pública y de emisión de informes al que se someterá el proyecto que se tramita.

POR TODO LO EXPUESTO LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, en sesión celebrada el 23 de octubre de 2014, acordó:

Primero: Aprobar inicialmente el Proyecto del Estudio de Detalle que afecta a las parcelas 2.1 y 2.2 del sector de Suelo Urbanizable ARUP 2/8 "Cordel de las Moruchas" del Plan General, promovido por EURO ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES DE PROYECTOS COMERCIALES, S.L. y redactado por Don Luis Biarge Ruiz-BIARQUITECTOS, que tiene por objeto:

Modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del sector ARUP 2/8 del Plan General (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131.a. RUCyL), y en consecuencia se proyecta:

a) Completar el sistema local de vías públicas, mediante la creación de un nuevo viario público entre la parcela 2.2 y las parcelas 2.3. y 2.4.a del sector, dentro de la manzana delimitada por las calles Rejero Lorenzo de Ávila, Pintor Caprotti, Teresa de Calcuta y Paramera, conforme lo previsto en el artículo 133.1.a. RUCyL, en relación con los artículos 92.b, 95.1 que se remite al 83.1 RUCyL.

b) Agrupar el terreno de suelo urbano consolidado formado por las parcelas 2.1 y 2.2 del sector en una unidad de normalización para el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión y urbanización de la vía pública de nueva creación proyectada, conforme lo previsto en el artículo 133.1.a RUCyL, en relación con el artículo 97 RUCyL.

Todo ello, con el fin de configurar un ámbito de actuación donde pueda implantarse el uso comercial conforme lo previsto en la 9ª Modificación del Plan General aprobada por el Pleno Municipal el 31 de mayo de 2013 (BOP 12/06/2013 y BOCyL 18/06/2013).

Segundo: La referida aprobación inicial del expediente se efectúa a resultas del trámite de información pública al que se someterá el mismo, y de lo establecido en los informes técnicos necesarios que deban recabarse y en los emitidos al efecto, los cuales se dan por reproducidos para su incorporación al proyecto presentado con la documentación que proceda.

Tercero: Tener por remitida una copia del proyecto reseñado a las administraciones interesadas, para su conocimiento y emisión de los informes que procedan conforme lo establecido en el artículo 153.1.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 (BOCyL 2/02/2014), modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio (BOCyL

17/07/2009). En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunica la resolución al Ayuntamiento antes de la finalización del período de información pública.

Cuarto: Someter el expediente al trámite de información pública durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, en el Boletín Oficial de la Provincia y en El Diario de Ávila, así como en la página web municipal www.ayuntavila.es. Todo ello al objeto de que pueda consultarse el expediente en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza del Mercado Chico, nº.7, en horario de 9,00 a 14,00 horas.

Quinto: Concluida la información pública el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación definitiva del Estudio de Detalle. Dicha aprobación se notificará igualmente a la Administración del Estado, a la Administración de la Comunidad Autónoma, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes se personaran durante el período de información pública, y asimismo se publicará en los Boletines Oficiales de Castilla y León y de la Provincia.

V.- TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.- El acuerdo de aprobación inicial del expediente fue debidamente notificado a los interesados y a los propietarios de los terrenos afectados, a la Dirección General de Urbanismo Ponencia Técnica de CUyOTCyL - Consejería de Fomento y Medio Ambiente Junta de Castilla y León, a la Subdelegación del Gobierno, a la Diputación Provincial, al Servicio Territorial de Medio Ambiente-Junta de Castilla y León, a la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León-Consejería de Cultura y Turismo, Así mismo, el trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de 4 de noviembre de 2014, en el Diario de Avila de 8 de noviembre de 2014, y en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha de 10 de noviembre de 2014, sin que durante este período se haya formulado ningún tipo de alegación o sugerencia, con la excepción de la compañía Iberdrola que interesa condicionar la aprobación del desarrollo urbanístico a la ejecución de la correspondiente infraestructura eléctrica.

VI.- TRÁMITE DE INFORMES.-

VI.1.- INFORME DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, con fecha 19 de enero de 2015, emitió el correspondiente informe con el siguiente tenor literal:

“Con fecha de entrada en el registro único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería, y Fomento y Medio Ambiente de 26 de septiembre de 2014, el Ayuntamiento de Ávila remite solicitud de informe sobre el documento dispuesto para su aprobación inicial del Estudio de Detalle de las parcelas 2.1. y 2.2. del ARUP 2/8 “Cordel de las Moruchas”. El expediente es promovido por Euro Activ Promociones Integrales de Proyectos Comerciales, S.L.

Se emite informe según lo previsto en el artículo 52.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León –LUCyL- y el 153.1.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León –RUCyL-.

El término municipal de Ávila se encuentra ordenado urbanísticamente por el Plan General Municipal de Ordenación Urbana –PGOU-, aprobado definitivamente por Orden FOM/1919/2006, de 13 de noviembre.

El contenido de este instrumento de planeamiento se describe en el informe técnico del Servicio de Urbanismo de fecha 9 de diciembre de 2014, según el cual tiene el siguiente objeto y contenido:

- El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle, de iniciativa privada, se circunscribe a las parcelas 2.1. y 2.2. del Sector ARUP 2/8 "Moruchas". Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle se encuentran, en la actualidad, libres de edificación permanente, encontrándose afectadas por la Ordenanza RUI, Residencial Unifamiliar Intensiva. Aunque en el documento no se indica parece que se trata de Suelo Urbano Consolidado.

- El objeto del Estudio de Detalle presentado es posibilitar la implantación del Uso Básico Comercial, al amparo de la 9ª Modificación Puntual del Plan General de Ávila, aprobada definitivamente en 31 de mayo de 2013 por el Pleno Corporativo del Excmo. Ayuntamiento de Ávila, publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León del martes, 18 de junio de 2013, según la cual "Se podrá implantar el Uso Básico Comercial en parcelas que cumplan con la condición de parcelas completas, entendiendo por tales, aquéllas en que en todos sus linderos limitan con espacios públicos, viales, zonas verdes, cordeles, etc ...".

- Para ello el Estudio de Detalle plantea, en primer lugar, la agrupación de las dos parcelas que comprenden el ámbito de actuación para, posteriormente, proponer la creación de un vial en el lindero con las parcelas 2.3 y 2.4ª, de forma que se establezca la condición de "parcela completa" que requiere la implantación del Uso Básico Comercial, tras la citada modificación.

En el citado informe se realizan las siguientes observaciones:

1. En la descripción del "Estado actual" se indica que la edificabilidad máxima de cada una de las parcelas es de 1 m²/m², y por tanto coincide la edificabilidad con la superficie de cada una (Parcela 2.1. Edif.= 4.221 m². Parcela 2.2. Edif.= 3.049 m²). Sin embargo, según los datos registrales la edificabilidad de cada una de ellas es inferior (Parcela 2.1. Edif= 3.276 m². Parcela 2.2. Edif= 2.506 m²). Deberá aclararse este extremo pues al asignar a la parcela resultante una edificabilidad máxima de 6.438,16 m², podría suponer un aumento de la edificabilidad de 656,16 m², lo que implicaría justificar el cumplimiento del artículo 169 del RUCyL.

2. En cuanto al contenido el Estudio de Detalle debe contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un "resumen ejecutivo", que no se ha presentado, que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

3. El contenido de la memoria vinculante presentada contiene exclusivamente justificaciones a los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle, pero no relaciona y justifica cada una de las modificaciones. Estas se encuentran descritas en el punto 2. "Documentación de la Ordenación" por lo que parece que el contenido de este apartado debiera estar incluido dentro de la memoria vinculante.

4. En el punto 5 de la Memoria Vinculante se indica que "no existen en el presente Estudio de Detalle modificaciones de las determinaciones de ordenación detallada. Se deduce que donde dice ordenación detallada, quiere decir ordenación general, por lo que de debe corregirse.

5. Se describe que el nuevo vial es de 12 metros de anchura, pero debería presentarse un plano en el que se definiera sus secciones transversal y longitudinal, acotadas, definiendo alineaciones y rasante de la misma.

6. Así mismo debería presentarse un plano con los servicios urbanos del nuevo viario.

7. No se presenta el Estudio Económico exigido en el art. 136 del RUCyL, el cual debe recoger las determinaciones sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En cuanto a la tramitación, al tratarse de planeamiento de desarrollo que modifica determinaciones de ordenación detallada de un ámbito de suelo urbano consolidado, el Ayuntamiento debe seguir lo establecido en el artículo 52 y siguientes de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el artículo 154 y siguientes de su Reglamento, que puede sintetizarse en las siguientes fases:

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

b) Aprobación inicial por el Alcalde del Ayuntamiento, de conformidad con lo señalado en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Dicha competencia puede ser delegada en el Junta de Gobierno Local.

c) Información pública de uno a tres meses, conforme el artículo 52.2.b) de la Ley de Urbanismo y el 155.2.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

d) Aprobación definitiva de conformidad con lo señalado en el artículo 55.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y artículo 163.a) del Reglamento, por el Pleno del Ayuntamiento por mayoría simple, en relación con los artículos 22.2.c) y 47.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

e) Asimismo se recuerda que de acuerdo con el artículo 402 del RUCyL una vez aprobado definitivamente, en su caso, el Ayuntamiento deberá remitir la documentación del Estudio de Detalle en soporte digital, para su archivo en el Registro de Urbanismo de Castilla y León”.

VI.2.- INFORME DE LA SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO. La Subdelegación del Gobierno con fecha 1 de octubre de 2014 emitió el siguiente informe, cuyo tenor literal es el siguiente:

“El 26 de septiembre de 2014 ha tenido entrada en la Subdelegación del Gobierno en Ávila petición de informe sectorial, procedente del Ayuntamiento de Ávila, en relación con el Estudio de Detalle de las parcelas 2.1 y 2.2 del ARUP 2/8 “Cordel de las Moruchas” del PGOU de Ávila, 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 pla-

nificada, 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 34/1998, 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”.

VI.3.- INFORME DE LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL. La Diputación de Ávila con fecha 30 de octubre de 2014 emitió el siguiente informe, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Remitido el documento relativo al Estudio de Detalle del Sector ARUP 2/8 “Las Moruchas” del PGOU 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.- El municipio de Ávila tiene aprobado y vigente Plan General de Ordenación Urbana, que ha sido objeto de varias modificaciones puntuales.

2º.- El Estudio de Detalle propuesto, de conformidad con su memoria vinculante no incluye modificaciones de las determinaciones de ordenación detallada vigente, limitándose, al amparo de la Modificación Puntual 9ª del PGOU, a posibilitar la implantación de un uso básico comercial en las parcelas 2.1 y 2.2, procediendo a su agrupación y proponer la creación de un vial en el lindero de las parcelas 2.3 y 2.4.a), al efecto de que se establezca la condición de “Parcela completa”.

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, no vinculante, 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.

El Estudio de Detalle propuesto se considera coherente con las NNSS que desarrolla, dando cumplimiento así al artículo 132 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El documento propuesto no aumenta la densidad de población prevista en la NNSS, por lo que no se considera necesario el incremento de las reservas de suelo dotacional.

Para que conste, emito el presente informe con el carácter de FAVORABLE, significando su carácter no vinculante, a ocho de octubre de dos mil catorce”.

VI.4.- OTROS INFORMES. El expediente no ha sido informado por ninguna otra posible administración interesada, lo que significa, en su caso, que su informe es favorable por silencio de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.4 LUCyL. No obstante esto último, de ninguna manera podría entenderse este silencio como contrario o disconforme con la legislación sectorial que pudiera resultar aplicable.

VI.5.- INFORME JURIDICO.- Los razonamientos jurídicos que justifican la tramitación del expediente se contienen en el apartado de fundamentos de derecho que se exponen a continuación.

VII.- DOCUMENTO DEFINITIVO. Concluida la tramitación del expediente, con fecha de 13 de febrero de 2015 (nº. de registro 2722), el promotor del mismo presenta proyecto definitivo que contiene las correcciones sobre el documento inicial atendiendo a las prescripciones y observaciones contenidas en los informes emitidos al efecto, tal y como se recoge en el Capítulo 1 del Título Preliminar de la Memoria Vinculante, dando respuesta de forma expresa a las observaciones contenidas en el informe del Arquitecto Municipal de 10 de octubre de 2014, lo que se produce igualmente en documento justificativo elaborado por el arquitecto redactor con fecha 23 de enero de 2015. No obstante, deberá tenerse en cuenta que en el punto 3.6 de la Memoria el valor 7 metros se refiere a "altura máxima".

Igualmente, el documento definitivo responde a las prescripciones contenidas en el informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de 20 de enero de 2015, corrigiéndose en consecuencia el documento inicial en los mismos términos requeridos al efecto, según se justifica por el arquitecto redactor en escrito de 12 de febrero de 2015. Por ello, la edificabilidad asignada a las parcelas será la establecida en el Plan Parcial que se desarrolla, y en cuanto al contenido del Estudio de Detalle se estructura con una memoria vinculante, un resumen ejecutivo y un estudio económico.

VIII.- EXPEDIENTES EN TRAMITACIÓN SIMULTÁNEA. Por otro lado, y de forma simultánea, separada e independiente, ha quedado incorporado al expediente el proyecto de normalización y de urbanización que contempla la gestión y ejecución del Estudio de Detalle, tal y como ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2014 (BOP del 9/12/2014 y BOCyL de 15/12/2014). Igualmente, forman parte del expediente como concreción de las previsiones de desarrollo de la actuación urbanística los expedientes de solicitud de licencias de obras y ambiental donde se proyectan obras de construcción sobre las parcelas resultantes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.- El proyecto reseñado tiene por objeto la modificación puntual de determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Avila aprobado el 1 de junio de 2005, teniendo en cuenta para ello los artículos 33.3.a, 45, 50 y ss. y 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y los artículos 131 a 136, 149 a 154 y 435 a 440 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El objeto concreto del Estudio de Detalle es modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del sector ARUP 2/8 del Plan General (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131.a. RUCyL), y en consecuencia se proyecta:

a) Completar el sistema local de vías públicas, mediante la creación de un nuevo viario público entre la parcela 2.2 y las parcelas 2.3. y 2.4.a del sector, dentro de la manzana delimitada por las calles Rejero Lorenzo de Ávila, Pintor Caprotti, Teresa de Calcuta y Paramera, conforme lo previsto en el artículo 133.1.a. RUCyL, en relación con los artículos 92.b, 95.1 que se remite al 83.1 RUCyL.

b) Agrupar el terreno de suelo urbano consolidado formado por las parcelas 2.1 y 2.2 del sector en una unidad de normalización para el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión y urbanización de la vía pública de nueva creación proyectada, conforme lo previsto en el artículo 133.1.a RUCyL, en relación con el artículo 97 RUCyL.

Todo ello, con el fin de configurar un ámbito de actuación donde pueda implantarse el uso comercial conforme lo previsto en la 9ª Modificación del Plan General aprobada por el Pleno Municipal el 31 de mayo de 2013 (BOP 12/06/2013 y BOCyL 18/06/2013).

SEGUNDO.- DETERMINACIONES.- Las determinaciones que debe reunir el documento presentado se contienen en el Plan General, según la publicación efectuada en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP nº. 127, de 4/07/05), así como en el artículo 45 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y art. 133 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Examinado entonces el proyecto, podemos decir que el mismo se ajusta a las previsiones del planeamiento urbanístico aplicable, respetando sustancialmente las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan General, donde ya se contenía la ordenación detallada correspondiente (art. 133.2 RUCyL), cuya sustitución se tramita en el expediente de referencia. El proyecto reseñado se limita entonces a materializar, concretar, y completar, en su caso, las condiciones urbanísticas establecidas en el citado plan como determinaciones de ordenación general, sustituyendo las de ordenación detallada. En consecuencia, no se modifican ni la ocupación ni la edificabilidad máxima de la parcela, no se modifican las ordenanzas de aplicación, no se introducen nuevas ordenanzas, no se asignan nuevos usos, ni se producen modificaciones en lo referente a número máximo de alturas, ya que las determinaciones consideradas son las que se recogen en el Plan General. En consecuencia, tan solo se produce una configuración nueva de las parcelas originales para que pueda implantarse el uso comercial permitido y se crea un nuevo viario público que no afecta a la red general.

TERCERO.- DOCUMENTACION. Las determinaciones del proyecto presentado se desarrollan en los documentos que resultan necesarios (Arts.51 LUCyL) en relación con lo dispuesto en el art. 136.1 RUCyL. Examinada entonces la documentación aportada se comprueba por los Servicios Técnicos que la misma es suficiente a los fines previstos para la tramitación del presente Estudio de Detalle. Además, debe tenerse en cuenta que han quedado incorporadas al expediente las correcciones oportunas, tal y como se reseña en el apartado VII de los antecedentes expuestos, así como que se tramita de forma simultánea, separada e independiente el correspondiente proyecto de normalización y de urbanización, conforme ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2014 y publicada en el BOP del 9/12/2014 y en el BOCyL de 15/12/2014.

CUARTO.- PROCEDIMIENTO. Ha correspondido al Ayuntamiento la aprobación inicial del expediente (Art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León), y le corresponde igualmente la aprobación definitiva (Art. 55 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León). El órgano competente para la aprobación inicial ha sido la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación de atribuciones efectuada por la Alcaldía de aquellas que le corresponden al amparo del Art. 21.1 m. de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con lo establecido por el Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de junio, y la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo (Art. 4.1), todo ello en relación con las competencias que tiene atribuidas la Alcaldía en virtud de lo dispuesto en la Ley 11/1999, de 21 de abril, de Modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, donde debe tenerse en cuenta la nueva redacción del artículo 21.1.j).

Una vez aprobado inicialmente el proyecto fue sometido a información pública durante un mes mediante anuncios publicados en los Boletines Oficiales, en el Diario de Avila (Art. 52 de la Ley 8/1999 y art. 155 RUCyL) y en la web municipal y de la Junta de Castilla y

León, y al trámite de informes de otras administraciones, y especialmente de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Junta de Castilla y León (art. 153 RUCyL). Concluida la tramitación, donde se ha observado el procedimiento legalmente establecido, procede la aprobación definitiva del expediente (art. 165 RUCyL), para lo que es competente el Pleno Municipal (Art. 22.1.c. LBRL según la redacción dada por la Ley 11/1999) con el quórum de la mayoría absoluta (Art. 47.3.i) LBRL), dicha aprobación será notificada y publicada en los términos establecidos en el art. 61 LUCyL y arts. 174 y 175 RUCyL.

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

Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de las parcelas 2.1 y 2.2 del ARUP 2/8 “Cordel de las Moruchas” del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, promovido por Euro Activ Promociones Integrales de Proyectos Comerciales, S.L. y redactado por Don Luis Biarge Ruiz – Biarquitectos, que tiene por objeto modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del sector ARUP 2/8 del Plan General (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131.a. RUCyL), y en consecuencia se proyecta:

a) Completar el sistema local de vías públicas, mediante la creación de un nuevo viario público entre la parcela 2.2 y las parcelas 2.3. y 2.4.a del sector, dentro de la manzana delimitada por las calles Rejero Lorenzo de Ávila, Pintor Caprotti, Teresa de Calcuta y Paramera, conforme lo previsto en el artículo 133.1.a. RUCyL, en relación con los artículos 92.b, 95.1 que se remite al 83.1 RUCyL.

b) Agrupar el terreno de suelo urbano consolidado formado por las parcelas 2.1 y 2.2 del sector en una unidad de normalización para el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión y urbanización de la vía pública de nueva creación proyectada, conforme lo previsto en el artículo 133.1.a RUCyL, en relación con el artículo 97 RUCyL.

Todo ello, con el fin de configurar un ámbito de actuación donde pueda implantarse el uso comercial conforme lo previsto en la 9ª Modificación del Plan General aprobada por el Pleno Municipal el 31 de mayo de 2013 (BOP 12/06/2013 y BOCyL 18/06/2013). Y considerando que ha quedado incorporado al expediente el proyecto de normalización y de urbanización que se tramita de forma simultánea, separada e independiente en desarrollo de las previsiones del Estudio de Detalle, así como los expedientes de solicitud de licencias de obras y ambiental donde se proyectan obras de construcción sobre las parcelas resultantes.

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 3 de marzo de 2015

El Alcalde, *Miguel Ángel García Nieto*

DN•UN
ESTUDIO DE DETALLE
FASE • APROBACIÓN DEFINITIVA



PARCELAS 2.1 Y 2.2
PLAN PARCIAL ARUP 2/8 "LAS MORUCHAS"
ÁVILA

ÍNDICE**DI-MI MEMORIA INFORMATIVA****T.P. TÍTULO PRELIMINAR**

- Cap.1. INTRODUCCIÓN
- Cap.2. DATOS DEL ENCARGO
- Cap.3. TITULARIDAD DE LAS PARCELAS

DI-MV MEMORIA VINCULANTE**T.0. ANTECEDENTES**

- Cap.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- Cap.2. SITUACIÓN ACTUAL: ORDENANZA VIGENTE DE APLICACIÓN

T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

- Cap.1. OBJETO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE
- Cap.2. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
- Cap.3. CONVENIENCIA Y MOTIVOS DE LA PROPUESTA
 - A) Atendiendo al Planeamiento
 - B) Atendiendo a la estructura económica de Ávila
 - C) Atendiendo al contexto socioeconómico

T.II. ORDENACIÓN GENERAL**T.III. ORDENACIÓN DETALLADA**

- Cap.1. ESTADO ACTUAL
 - DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA
- Cap.2. ESTADO MODIFICADO
 - A. DOCUMENTOS DE NORMALIZACIÓN
 - A.1 Fase 1: Parcela resultante de la agregación
 - A.2 Fase 2: Segregación de la parcela resultante de la agregación
 - A.2.1 Parcela 2.1
 - A.2.2 Parcela 2.2
 - A.3 Justificación de la densidad mínima de viviendas
 - B. DOCUMENTOS DE URBANIZACIÓN

T.IV. CUADROS SÍNTESIS**T.V. ESTUDIO ECONÓMICO**

4 • PLANOS

00 • PLANO DE LOCALIZACIÓN

01 • PLANO DE SITUACIÓN - NORMATIVA URBANÍSTICA

02 • PLANO TOPOGRÁFICO

03 • FASE 1 - AGREGACIÓN DE PARCELAS

04 • FASE 2 - SEGREGACIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE

05 • URBANIZACIÓN PROPUESTA

5 • ANEXOS

ANEXO 1: AUTORIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PARA LA INTERVENCIÓN

ANEXO 2: NOTAS SIMPLES REGISTRALES DE LAS PARCELAS

ANEXO 3: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE LAS PARCELAS

DI-MI**MEMORIA INFORMATIVA****T. P. TÍTULO PRELIMINAR****Cap. 1. INTRODUCCIÓN**

El presente Estudio de Detalle es el documento para aprobación definitiva del ya aprobado inicialmente en fecha 10 de octubre de 2014, según informe redactado a los efectos por D^a Elena Arés Osset, Arquitecto Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Ávila, y que recoge las modificaciones que atienden a los requerimientos contenidos en dicho informe.

Cap. 2. DATOS DEL ENCARGO

Este documento, propiciado por iniciativa privada de la mercantil EURO ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES DE PROYECTOS COMERCIALES, S.L., con CIF D65142176 y domicilio fiscal en Ronda Sant Pere 32, de Barcelona (08010), en adelante La Promotora, representada por Don Matthias J. Buttkus, con documento de identificación número X3769610W, es redactado por el equipo técnico de BIARQUITECTOS, S.L.P., dirigido por Luis Biarge Ruiz, Arquitecto colegiado número 16509/3 del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (CSCAE).

Al amparo del punto 1 del Artículo 50 “Elaboración y avances” del Capítulo V de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que dice expresamente que “El planeamiento urbanístico podrá ser elaborado por las Administraciones públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponderá exclusivamente a las primeras”, se plantea esta propuesta de iniciativa privada.

La Promotora actúa autorizada por Don Jerónimo Segura Moreno, con NIF 51348325C, actuando en representación de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB), propietaria de las parcelas objeto del presente documento, según documento adjunto como Anexo 1.

Cap. 3. TITULARIDAD DE LAS PARCELAS

La propiedad las parcelas 2.1 y 2.2 del Plan Parcial del Sector ARUP 2/8 “Moruchas”, de Ávila, objeto ambas de este Estudio de Detalle corresponde a un único titular: la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB), con CIF A86602158 y sede social en Paseo de la Castellana 89, de Madrid, según figuran en el Tomo 2219, Libro 739 y Folios 146 (Parcela 2,1) y 149 (Parcela 2.2), del Registro de la Propiedad número 2 de Ávila, según Notas Simples que se adjuntan como Anexo 2.

DN-MV**MEMORIA VINCULANTE****T.0. ANTECEDENTES**

En junio de 2005 queda aprobada por la Junta de Castilla y León la Revisión y Adaptación del Plan General de Ávila a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

En fecha 27 de abril de 2001 es aprobado definitivamente el Plan Parcial ARUP 2/8 “Cordel de las Moruchas”.

En fecha 23 de marzo de 2005 es aprobado definitivamente el Proyecto de Actuación Urbanística ARUP 2/8 “Cordel de las Moruchas”.

En fecha 31 de mayo de 2013 se aprueba definitivamente la 9ª Modificación Puntual del Plan General de Ávila para la implantación de compatibilidad de Uso Comercial en parcelas de ordenanza RUI (Residencial Unifamiliar Intensivo).

Cap. 1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se circunscribe a las parcelas 2.1 y 2.2 del Sector ARUP 2/8 “Moruchas”, reflejadas en los planos adjuntos y que se describen a continuación, según datos registrales:

• **PARCELA 2.1, con Referencia Catastral 9330007UL5093S0001OS:**

“PARCELA de terreno señalada con el número 2.1 en el Plano de Parcelas resultantes del ARUP 2/8 “Cordel de las Moruchas” del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, al sitio Avenida de Juan Carlos I del término de Ávila. Tiene una SUPERFICIE de cuatro mil doscientos veintinueve metros cuadrados. LINDA: Norte, vía de servicio; Sur, parcela 2.2; Este, calle segunda; y oeste, parcela 2.4a. USO: Residencial Unifamiliar Intensivo. ORDENANZA DE APLICACIÓN: RUI II. EDIFICABILIDAD: 3.276,00 m2. NÚMERO DE VIVIENDAS: 17”.

• **PARCELA 2.2, con Referencia Catastral 9330008UL5093S0001KS:**

“PARCELA de terreno señalada con el número 2.2 en el Plano de Parcelas resultantes del ARUP 2/8 “Cordel de las Moruchas” del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, al sitio Avenida de Juan Carlos I del término de Ávila. Tiene una SUPERFICIE de tres mil cuarenta y nueve metros cuadrados. LINDA: Norte, parcela 2.1; Sur, calle del Pintor Caprotti; Este, calle segunda; y oeste, parcela 2.3. USO: Residencial Unifamiliar Intensivo. ORDENANZA DE APLICACIÓN: RUI II. EDIFICABILIDAD: 2.506,00 m2. NÚMERO DE VIVIENDAS: 13”.

Los datos anteriores pueden referenciarse en las Notas Simples Registrales y sus correspondientes Certificaciones Catastrales que se incorporan a este documento como Anexos 2 y 3, respectivamente.

Cap. 2. SITUACIÓN ACTUAL: ORDENANZA VIGENTE DE APLICACIÓN

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle se encuentran en la actualidad libres de edificación permanente, encontrándose afectadas por la Ordenanza RUI, según establece la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, adaptándose a la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, de 8 de abril, en su Tomo de Normativa del Documento Refundido de aprobación definitiva en abril de 2005.

Artículo 52.- Residencial Unifamiliar Intensiva

Es el uso formado por el básico predominante de residencial unifamiliar, adoptando los siguientes usos compatibles:

USO BÁSICO

Residencial Unifamiliar
 Administrativo y S. Privados
 Deportivo
 Garaje y/o estacionamiento

CONDICIONES

Vivienda unifamiliar
 Despachos profesionales del titular de la vivienda
 Planta Baja y Sótano
 Mínimo 1,25 plazas /vivienda

Parques y jardines	Todo
Hostelería	Uso exclusivo

T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Cap. 1. OBJETO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto de facultar al ámbito descrito, de la posibilidad de implantación del Uso Básico Comercial, al amparo de la 9ª Modificación Puntual del Plan General de Ávila, aprobado definitivamente en 31 de mayo de 2013 por el Pleno Corporativo del Excmo. Ayuntamiento de Ávila, publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León del martes, 18 de junio de 2013.

Este Estudio de Detalle, al objeto que se pretende, plantea, en primer lugar, la agrupación de las dos parcelas que comprenden el ámbito de actuación para, posteriormente, proponer la creación de un vial en el lindero con las parcelas 2.3 y 2.4a, de forma que se establezca la condición de “parcela completa” que requiere la implantación del Uso Básico Comercial, según especifica el apartado 8.1 del Artículo 81 del P.G.O.U. de Ávila, que quedó redactado tras la aprobación de la 9ª Modificación Puntual del mismo, como sigue:

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

En consecuencia, el vial de nueva creación, por el presente Estudio de Detalle pasaría a ser de titularidad pública al objeto que se pretende. De esta forma, la parcela resultante de la agrupación de las dos parcelas iniciales y de la posterior creación del vial de titularidad pública, pasaría a ser considerada “parcela completa”, cumpliendo con todos los parámetros urbanísticos requeridos para la implantación del Uso Básico Comercial.

Cap. 2. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANAMIENTO URBANÍSTICO

El Estudio de Detalle tiene por objeto modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del sector ARUP 2/8 del Plan General (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131.a. RUCyL), para:

a) Completar el sistema local de vías públicas, mediante la creación de un nuevo vial público entre la parcela 2.2 y las parcelas 2.3. y 2.4.a del sector, dentro de la manzana delimitada por las calles Rejero Lorenzo de Ávila, Pintor Caprotti, Teresa de Calcuta y Paramera, conforme lo previsto en el artículo 133.1.a. del RUCyL, en relación con los artículos 92.b, 95.1 que se remite al 83.1 del RUCyL.

b) Agrupar el terreno de suelo urbano consolidado formado por las parcelas 2.1 y 2.2 del sector en una unidad de normalización para el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión y urbanización de la vía pública de nueva creación proyectada, conforme lo previsto en el artículo 133.1.a RUCyL, en relación con el artículo 97 del RUCyL.

El objeto del estudio de detalle se incluye, por tanto, en las opciones contempladas en el artículo 131.a. del Decreto 22/2004:

“Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto: a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada. (ord. detallada-art. 92.b.: Sistemas locales de vías públicas,...)”

Cap. 3. CONVENIENCIA Y MOTIVOS DE LA PROPUESTA

Esta propuesta se justifica y se considera conveniente por los siguientes motivos:

A) Atendiendo al Planeamiento, cumple con los objetivos que plantea la 9ª Modificación puntual del P.G.O.U. de Ávila:

- Facilita el desarrollo de la propuesta comercial en el ámbito descrito.
- No modifica las características edificatorias propias del ámbito.
- Facilitando la implantación del uso comercial se plantea una propuesta económica diferente que dinamiza el mercado de empleo en la precaria situación en que se encuentra actualmente.

- Contribuye a garantizar la calidad urbana y cohesión social de la población así como la necesaria variedad de usos.

- Se plantea como una alternativa de uso sin perder las características que le son propias en la actualidad (Ordenanza RUI) adaptándose a una nueva circunstancia urbanística generada por la carencia de implantación de usos residenciales provocada por la crisis inmobiliaria y económica que afecta a la totalidad del territorio nacional.

- Mediante la regulación del uso del suelo, permite el progreso social y económico, atendiendo al interés general.

- Siendo competencia del Excmo. Ayuntamiento de Ávila la aprobación de este de la propuesta, se garantiza la correcta gestión de los intereses públicos.

B) Atendiendo a la estructura económica de Ávila:

- Se justifica dado que Ávila es una ciudad terciarizada con cierta diversificación industrial, habiendo constituido los sectores comercial e industrial los motores de desarrollo de la ciudad y con mayores perspectivas de futuro.

- Colabora en la implantación de nuevas formas comerciales más acordes con los núcleos urbanos en crecimiento y, fundamentalmente, con los tiempos actuales, manteniendo el consumidor interno que no tiene la necesidad de buscar la oferta en núcleos urbanos cercanos.

C) Atendiendo al contexto socioeconómico:

- Plantea la posibilidad de creación de puestos de trabajo en un momento de alto grado de desempleo.

- Genera la disminución de la movilidad geográfica de los residentes del municipio en la búsqueda de un empleo fijo.

- Colabora en la disminución del paro juvenil, la mayor lacra del momento coyuntural actual.

T.II. ORDENACIÓN GENERAL

El presente Estudio de Detalle, no modifica en modo alguno las determinaciones de ordenación general que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, en cumplimiento del artículo 132.2 del reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) que establece que “Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes” y se desarrolla al amparo de la 9ª Modificación Puntual del mismo, como ya se ha especificado.

T.III. ORDENACIÓN DETALLADA

Cap. 1. ESTADO ACTUAL

En la actualidad, las dos parcelas que componen el ámbito de actuación de este Estudio de Detalle, se encuentran anexas y separadas según la denominación 2.1 y 2.2, y disponen de la referencia catastral diferenciada según se especifica en su descripción.

El ámbito de actuación, se encuentra delimitado por el lindero con las parcelas 2.3 y 2.4a y sus alineaciones oficiales a las siguientes vías públicas:

- Avenida Juan Carlos I
- Calle Teresa de Calcuta
- Calle Pintor Caprotti

El Plan Parcial ARUP 2/8 “Cordel de las Moruchas” establece la ordenanza de aplicación RUI (Residencial Unifamiliar Intensiva), asignándole, en base a la 9ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, los siguientes parámetros urbanísticos:

- | | |
|---------------------|--|
| • USO PORMENORIZADO | Residencial Unifamiliar Intensiva |
| • USOS COMPATIBLES | Residencial Unifamiliar – Vivienda Unifamiliar
Administrativo y S. Privados – Despachos profesionales del titular
Deportivo – Planta Baja y Sótano
Garaje y/o estacionamiento – Mínimo 1,25 plazas/vivienda
Parques y jardines – Todo
Hostelería – Uso exclusivo
Comercial – Uso exclusivo |
| • TIPOLOGÍA | Uso Residencial – Edificación agrupada en hilera |
| • | Uso Comercial – Singular Aislada en Parcela Completa |
| • PARCELA MÍNIMA | Uso Residencial – Superficie > 150 m ² y Lindero frontal > 5,5 m
Uso Comercial – Uso General 1.000 m ² ; Hipermercado 10.000 m ² |
| • OCUPACIÓN MÁXIMA | Sobre rasante 75%
Bajo rasante 90% |
| • RETRANQUEOS | Uso Residencial:
- Lindero Frontal: Se permite adosamiento
- Lindero Lateral: 1/2 de la altura / mínimo 3 m
- Lindero Posterior: 1/2 de la altura / mínimo 3 m |
| • | Uso Comercial: Posición libre en parcela (3m con zonas verdes) |

- **ALTURA MÁXIMA** N° de plantas sobre rasante: 2
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7m
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA** 0,82 m2/m2 (Según P.P. ARUP 2/8 “Cordel de las Moruchas”)
- **ANEXOS DE EDIFICACIÓN** Ocupación máxima: 15% de la superficie total
Edificabilidad máxima: 10% de la de la parcela
- **PLAZAS DE APARCAMIENTO** · Uso Comercial: 3 plazas/100 m2 de superficie construida
Resto de Usos: Según normativa de P.G.O.U. para cada uso.

Según estos parámetros especificados, las parcelas 2.1 y 2.2, que componen el ámbito de actuación del Estudio de Detalle, no serían susceptibles de establecer el Uso Compatible Comercial debido a que incumplen la condición previa exigible a dicho uso, en cuanto que ha de configurarse como “Uso exclusivo” con tipología de edificación “Singular Aislada en Parcela Completa”, según especifica el apartado 8.1 del Artículo 81 del P.G.O.U. de Ávila.

Por consiguiente, los parámetros urbanísticos de aplicación, serían:

• PARCELA 2.1

- **USO PORMENORIZADO** Residencial Unifamiliar Intensiva
- **USOS COMPATIBLES** Todos los previstos excepto Comercial
- **TIPOLOGÍA** Uso Residencial – Edificación agrupada en hilera
- **PARCELA MÍNIMA** Uso Residencial: Superficie > 150 m2 y Lindero frontal > 5,5 m
- **SUPERFICIE DE PARCELA** 4.221 m2
- **OCUPACIÓN** Sobre rasante: 3.165,75 m2 / Bajo rasante: 3.798,90 m2
- **RETRANQUEOS** Lindero frontal: adosamiento / Resto de linderos: 1/2h (mínimo 3 m)
- **ALTURA MÁXIMA** Máximo 2 plantas (1 planta 4 m / 2 plantas 7 m)
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA** 3.276 m2
- **ANEXOS DE EDIFICACIÓN** Ocupación máxima: 633,15 m2
Edificabilidad máxima: 422,1 m2
- **PLAZAS DE APARCAMIENTO** Según Normativa del P.G.O.U. para cada uso.

• PARCELA 2.2

- **USO PORMENORIZADO** Residencial Unifamiliar Intensiva
- **USOS COMPATIBLES** Todos los previstos excepto Comercial
- **TIPOLOGÍA** Uso Residencial – Edificación agrupada en hilera
- **PARCELA MÍNIMA** Uso Residencial: Superficie > 150 m2 y Lindero frontal > 5,5 m
- **SUPERFICIE DE PARCELA** 3.049 m2
- **OCUPACIÓN** Sobre rasante: 2.286,75 m2 / Bajo rasante: 2.744,10 m2
- **RETRANQUEOS** Lindero frontal: adosamiento / Resto de linderos: 1/2h (mínimo 3 m)
- **ALTURA MÁXIMA** Máximo 2 plantas (1 planta 4 m / 2 plantas 7 m)
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA** 2.506 m2

- ANEXOS DE EDIFICACIÓN Ocupación máxima: 457,35 m²
Edificabilidad máxima: 304,90 m²
- PLAZAS DE APARCAMIENTO Según Normativa del P.G.O.U. para cada uso.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

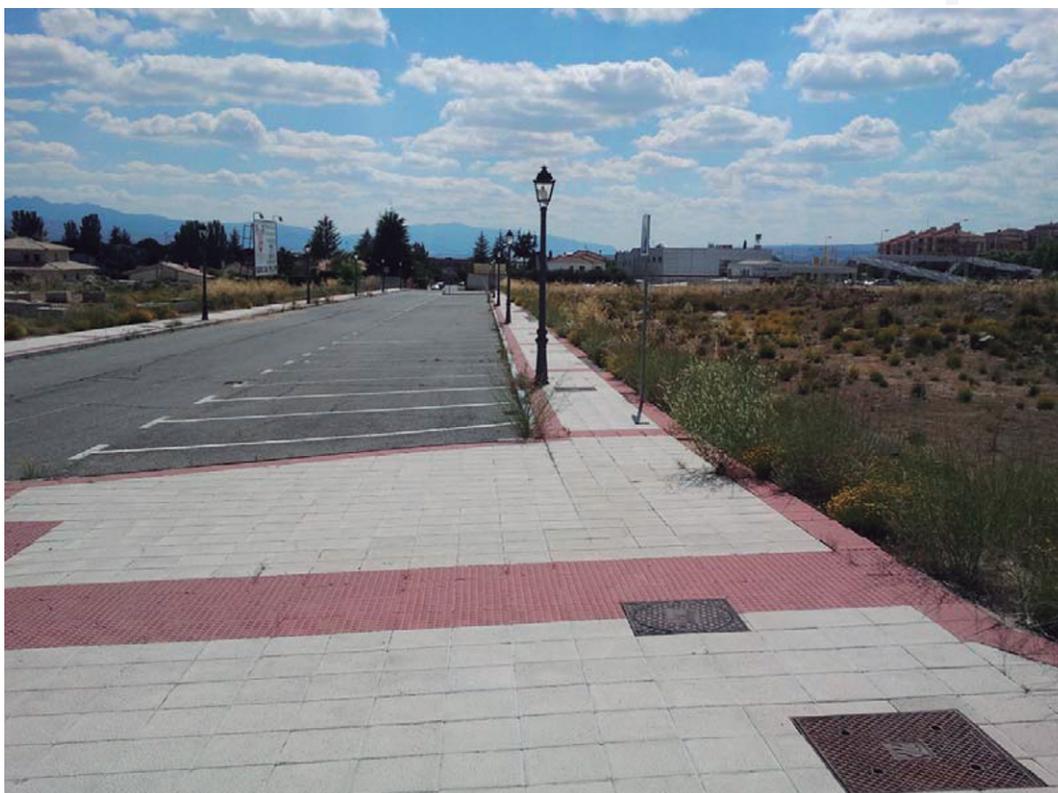
Se incluye el siguiente reportaje fotográfico de la situación y estado del emplazamiento, atendiendo a la prescripción que establece el P.G.O.U. de Ávila en su Artículo 113 – “Estudios de Detalle”, Punto 2, en relación con la documentación y contenido de los instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística.

- FOTOGRAFÍA 1. Realizada desde la rotonda de confluencia de las calles de Teresa de Calcuta y Pintor Caprotti, en dirección a la segunda, hacia el centro urbano de la ciudad. Se aprecia la alineación de la parcela 2.2 en la calle reseñada.

- FOTOGRAFÍA 2. Realizada desde el mismo punto, hacia el centro de las parcelas, mirando hacia el Complejo Hospitalario de Ávila. Se puede observar el estado de las parcelas y la ausencia de edificaciones circundantes.

- FOTOGRAFÍA 3. Realizada desde el mismo punto, mirando hacia la calle de Teresa de Calcuta. Se pueden apreciar vallas publicitarias en el interior de las parcelas.

- FOTOGRAFÍA 4. Realizada desde la calle de Teresa de Calcuta, en dirección al Complejo Hospitalario de Ávila.



FOTOGRAFÍA 1



FOTOGRAFÍA 2



FOTOGRAFIA 3



FOTOGRAFÍA 4

Cap. 2. ESTADO MODIFICADO

El presente Estudio de Detalle propone la modificación de las condiciones de las parcelas que componen el ámbito de actuación descrito con el fin de establecer en el mismo el Uso Comercial, como alternativa al Uso Pormenorizado RUI actual, al amparo de la 9ª Modificación Puntual del P.G.O.U. de Ávila, según ya ha sido explicado.

Para ello, es necesario convertir el conjunto definido como ámbito de actuación en una "Parcela Completa", tal como se entiende en el documento referido y, por tanto, se han de ejecutar dos acciones sobre el emplazamiento que nos ocupa:

a) En primer lugar, se ha de proceder a la agrupación de las parcelas 2.1 y 2.2, transformándolas en una única parcela que asume todas las condiciones y parámetros urbanísticos de ambas.

b) Por último se ha de crear un vial de titularidad pública en los linderos de la parcela resultante con las parcelas 2.3 y 2.4a.

Establecidos las dos modificaciones propuestas, la parcela resultante tendría la consideración de Parcela Completa, estando en disposición de asumir el Uso Compatible Comercial.

Las actuaciones propuestas de agrupación y posterior segregación de la parcela para la vía pública de nueva creación, se encuadran en las definidas en el artículo 71 de la LUCyL como "Actuaciones de Normalización" debiendo quedar por tanto definido el ámbito, para su gestión, como "Unidad de Normalización", utilizándose como instrumento el "Proyecto de Normalización".

En tal sentido, se encuentra en estado de tramitación paralela al presente documento del preceptivo “Proyecto de Normalización de las parcelas 2.1 y 2.2 del P.P. Sector ARUP 2/8 del Cordel de las Moruchas”, que desarrolla completamente, tanto la agregación y posterior segregación especificadas, como la propuesta de urbanización de la nueva calle, según los criterios que establece a los efectos el Anexo del Plan General de Ordenación de Ávila “Ordenanza Municipal de Condiciones Técnicas para la redacción de Proyectos de Urbanización y de Obras de Infraestructura”.

El Proyecto de Normalización comprende las dos actuaciones descritas:

A. DOCUMENTOS DE NORMALIZACIÓN que se desarrolla en dos fases:

- Fase 1: Agregación de Parcelas 2.1 y 2.2
- Fase 2: Segregación de parcela resultante

B. DOCUMENTOS DE URBANIZACIÓN

A. DOCUMENTOS DE NORMALIZACIÓN

A continuación se extracta el resultado de las dos fases de la intervención que desarrolla el Proyecto de Normalización:

A.1 Fase 1: Parcela resultante de la agregación

La parcela resultante de la agregación de las parcelas 2.1 y 2.2, descritas anteriormente, de 7.270,00 m² de superficie total, presenta una geometría de planta trapezoidal, achaflanada en dos de sus vértices, determinada por sus lindes:

- NORTE: Vía de servicio de la Avenida de Juan Carlos I, con una longitud de 118,20 m.
- SUR: Calle del Pintor Caprotti, con una longitud de 71,91 m
- ESTE: Calle de Teresa de Calcuta, con una longitud de 53,75 m y chaflanes de 5,05 m en esquina de confluencia con Avenida de Juan Carlos I y de 31,35 m en esquina de confluencia con la calle Pintor Caprotti.
- OESTE: Parcelas 2,3 y 2.4.a con una longitud de 69,32 m.

A.2 Fase 2: Segregación de la parcela resultante de la agregación

En base al Artículo 108 del P.G.O.U. de Ávila, que establece las “condiciones del vial”, y dado que “en ningún caso la sección mínima de un vial rodado de nueva creación será inferior a 12 m. de anchura”, se plantea la segregación de la franja de terreno delimitada por una línea paralela al lindero Oeste, de 69,32 metros de longitud, a una distancia de 12 metros, es decir, con una superficie de 831,84 m².

Como consecuencia de esta intervención, se obtendrán dos parcelas que se red denominarán como 2.1 y 2.2, esta última de cesión para titularidad pública, cuya descripción se especifica a continuación:

A.2.1 PARCELA 2.1

La parcela resultante de la intervención descrita, de 6.438,16 m² de superficie total, presenta una geometría de planta trapezoidal, achaflanada en dos de sus vértices, determinada por sus lindes:

- NORTE: Vía de servicio de la Avenida de Juan Carlos I, con una longitud de 106,20 m.
- SUR: Calle del Pintor Caprotti, con una longitud de 59,91 m
- ESTE: Calle de Teresa de Calcuta, con una longitud de 53,75 m y chaflanes de 5,05 m en esquina de confluencia con Avenida de Juan Carlos I y de 31,35 m en esquina de confluencia con la calle Pintor Caprotti.
- OESTE: Vial de nueva creación, de titularidad pública, con una longitud total de 69,32 m.

La parcela descrita sigue afectada por la Ordenanza RUI, con Uso Característico Residencial Unifamiliar Intensivo, compatible con el Uso Básico Comercial en la tipología de Edificación Aislada en Parcela Completa.

Los parámetros urbanísticos que afectan y ordenan la parcela resultante de la agrupación de las parcelas iniciales 2.1 y 2.2 y la posterior creación del vial de titularidad pública en el lindero con las parcelas 2.3 y 2.4a, serán los que a continuación se especifican:

- USO PORMENORIZADO Residencial Unifamiliar Intensiva
- USOS COMPATIBLES Residencial Unifamiliar – Vivienda Unifamiliar
Administrativo y S. Privados – Despachos profesionales del titular
Deportivo – Planta Baja y Sótano
Garaje y/o estacionamiento – Mínimo 1,25 plazas/vivienda
Parques y jardines – Todo
Hostelería – Uso exclusivo
Comercial – Uso exclusivo
- TIPOLOGÍA Uso Residencial – Edificación agrupada en hilera
Uso Comercial – Singular Aislada en Parcela Completa
- PARCELA MÍNIMA Uso Residencial – Superficie > 150 m² y Lindero frontal > 5,5 m
Uso Comercial – Uso General
- OCUPACIÓN MÁXIMA Sobre rasante 4.828,62 m²
Bajo rasante 5.794,34 m²
- RETRANQUEOS Uso Residencial:
- Lindero Frontal: Se permite adosamiento
- Lindero Lateral: 1/2 de la altura / mínimo 3 m
- Lindero Posterior: 1/2 de la altura / mínimo 3 m
Uso Comercial: Posición libre en parcela (3m con zonas verdes)
- ALTURA MÁXIMA Uso Residencial:
- Nº de plantas sobre rasante: 2
- Altura Edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
Uso Comercial: 7 m (1)
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA 5.782 m² (0,90 m²/m²) (2)
- ANEXOS DE EDIFICACIÓN Ocupación máxima: 965,72 m²
Edificabilidad máxima: 643,82 m²

- PLAZAS DE APARCAMIENTO · Uso Comercial: 3 plazas/100 m² de superficie construida
Resto de Usos: Según normativa de P.G.O.U. para cada uso.

A.2.2 PARCELA 2.2

La parcela de titularidad pública resultante de la segregación, de 831,84 m² de superficie total, presenta una geometría de planta rectangular, determinada por sus lindes:

- NORTE: Vía de servicio de la Avenida de Juan Carlos I, con una longitud de 12,00 m.
- SUR: Calle del Pintor Caprotti, con una longitud de 12,00 m
- ESTE: Parcela 2.1 resultante de la presente segregación, con una longitud de 69,32 m.
- OESTE: Parcelas 2,3 y 2.4a, con una longitud total de 69,32 m.

La parcela descrita, de titularidad pública, se destina a la creación de un vial que comunicará la Avenida de Juan Carlos I con la Calle del Pintor Caprotti.

(1) Se aclara que, si bien la ordenanza RUI establece las alturas que se especifican para el Uso Residencial, para el Uso Comercial se entiende que la altura máxima de la edificación ha de ser de 7 m independientemente del número de plantas de la misma.

(2) El aprovechamiento correspondiente a la parcela 2.2, de titularidad pública por cesión del promotor, se traspasa a la parcela 2.1, de forma que el aprovechamiento global coincide con el actual.

De acuerdo con el Artículo 18 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, referente a los “Deberes y limitaciones en suelo urbano”, en su punto 2 dice que “En suelo urbano consolidado, los propietarios deberá, completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. A tal efecto deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento. Asimismo deberán edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos”.

Consiguientemente, los gastos derivados de la creación y la urbanización de la calle reseñada, correspondería al propietario y, en su nombre, al promotor autorizado por el anterior.

A.3 Justificación de la densidad mínima de viviendas

El Plan Parcial del Sector ARUP 2/8 “Moruchas”, aprobado definitivamente en 27 de abril de 2001, en su Memoria Justificativa y Descriptiva de la Ordenación que se proponía establecía, en base a la ficha de determinaciones particulares para dicho Sector del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, una densidad máxima de 25 viviendas por hectárea.

El plan cumplía estrictamente con dicho parámetro, de forma que configuraba la construcción de 390 viviendas en una superficie total del Sector de 156.021 m², es decir, 25 viv/ha.

En el supuesto de que la parcela resultante fuera destinada a Uso Exclusivo Comercial, dejarían de edificarse 17 y 13 viviendas, según prevé el Plan Parcial en las parcelas

2.1 y 2.2 respectivamente. Consecuentemente el número total de viviendas del Sector pasaría a ser de 360, resultando una densidad de viviendas de 23 viviendas por hectárea.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ávila prevé una densidad mínima de 20 viviendas por hectárea, por lo que se cumpliría con las prescripciones establecidas a los efectos.

B. DOCUMENTOS DE URBANIZACIÓN

La documentación sobre urbanización que contiene el Proyecto de Normalización tiene por objeto la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico. En dicho sentido, al plantearse la creación de un vial de titularidad pública, se procede a dicha definición técnica, incluyendo en dicho documento el detalle de los gastos de urbanización a realizar.

La calle de nueva creación atiende a las prescripciones de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados; en concreto a lo que especifica relativo a la anchura de aceras (ancho libre de paso $\geq 1,80$ m según el art. 5.b), ensanchamientos para instalación mobiliario, pendientes máximas, etc. Se dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento (art. 5.i), etc.

Asimismo se considera la ordenanza municipal de arbolado urbano y áreas verdes del término municipal de Ávila, según especifica su art. 6.1 Arbolamiento viario: Las aceras y paseos peatonales anexos a las vías de circulación de tráfico rodado serán, preferentemente, arbolados”.

T.IV. CUADROS SÍNTESIS

En cumplimiento del Artículo 136, punto 1 del Decreto 22/2004 de 29 de enero, modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 por el que entra en vigor el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en fecha 17 de agosto de 2009, se justifica el presente Estudio de Detalle, en los siguientes aspectos:

1. Este Estudio de Detalle se justifica al existir planeamiento general en vigor: Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.
2. Es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.
3. Es compatible con el planeamiento sectorial que afecta al término municipal y con el planeamiento de los municipios limítrofes.
4. Los objetivos y propuesta de ordenación descritos en el Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila y sus Modificaciones, así como las condiciones que señalan el resto de instrumentos vigentes.
5. No existen en el presente Estudio de Detalle modificaciones de las determinaciones de ordenación general, como se ha expuesto ampliamente en toda la documentación anterior ya que éste consiste en la modificación de las características de las condiciones iniciales del ámbito de actuación para su adaptación y aprovechamiento basado en la 9ª Modificación Puntual del P.G.O.U. de Ávila.

6. Conviene, no obstante, aclarar la interpretación que se hace de la altura máxima edificable aplicable al Uso Comercial, entendiéndose que ésta será de 7 m, independientemente del número de plantas de la edificación, coherentemente con la interpretación que de este parámetro hacen los servicios técnicos municipales y con la lógica constructiva de la tipología edificatoria que autoriza la Ordenanza.

7. La creación del nuevo viario propuesto atiende a las condiciones que establece el Plan General para éstos, se atenderá a todas las especificaciones contenidas en el Artículo 108 del mismo y se diseñará con sujeción a las secciones tipo definidas en las fichas de los sectores de los elementos estructurales del viario.

T.V. ESTUDIO ECONÓMICO

Como ya se ha referenciado en el Título Preliminar del presente documento, la intervención que se propone se desarrolla por iniciativa privada de la mercantil EURO ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES DE PROYECTOS COMERCIALES, S.L., autorizada por la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB), titular de las parcelas objeto del mismo.

Por consiguiente, el estudio económico de este Estudio de Detalle consiste en la valoración del terreno cedido para la creación del nuevo vial, según el valor catastral de las parcelas iniciales y del coste de ejecución de la urbanización de dicho vial.

El valor catastral de las parcelas en cuestión, reflejados en las correspondientes Certificaciones Catastrales son:

Parcela 2.1	4.221 m ²	455.121,50 €
Parcela 2.2	3.049 m ²	328.750,00 €

Consiguientemente, el coste total del terreno, de 7.270 m² de superficie total ascendería a la cantidad de 783.871,50 €, con una repercusión de 107,82 €/m².

Dado que la superficie de terreno de cesión para el vial (Parcela 2.2 del estado final de la intervención propuesta) es de 831,84 m², el valor del terreno de cesión de titularidad municipal para la creación del vial ascendería a 89.689,00 €.

El coste de ejecución de la urbanización del vial propuesto, se refleja en el siguiente cuadro extractado del Proyecto de Normalización referenciado en este Estudio de Detalle, que se tramita paralelamente a éste.

GASTOS DE URBANIZACIÓN

■ Ejecución de Obras • Vía Pública	
01 Movimiento de Tierras y Explanaciones	2.600,00 €
02 Pavimentos de Acerados y Encintados.....	4.800,00 €
03 Secciones de Firme y Asfaltados	10.400,00 €
04 Equipamientos y Mobiliario Urbano	1.500,00 €
05 Infraestructuras y Acometidas.....	1.600,00 €
06 Plan y Control de Seguridad y Salud	1.100,00 €
07 Control de Calidad y Ensayos.....	300,00 €
08 Gestión de Resíduos y Certificación	650,00 €

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	22.950,00 €
• 19% Gastos Generales y Beneficio Industrial	4.360,50 €
Total Ejecución de Obras	27.310,50 €
■ Planeamiento y Gestión Urbanística	
01 Instrumentos de Planeamiento y Gestión	1.500,00 €
02 Publicación y Notificaciones	100,00 €
Total Planeamiento y Gestión Urbanística	1.600,00 €
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN.....	28.910,50 €

En consecuencia, el importe total a considerar por la cesión del terreno y los gastos de urbanización del vial que se propone sería de 118.599,50 €.

El importe de la intervención hace perfectamente viable la intervención, y se puede considerar que garantiza la sostenibilidad económica en función de la obtención de los objetivos que el presente Estudio de Detalle propone.

En Ávila, febrero de 2015

EL PROMOTOR

Fdo.: Matthias J. Buttkus

EURO ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES
DE PROYECTOS COMERCIALES, S.L.

EL ARQUITECTO

Fdo.: Luis Biarge Ruiz

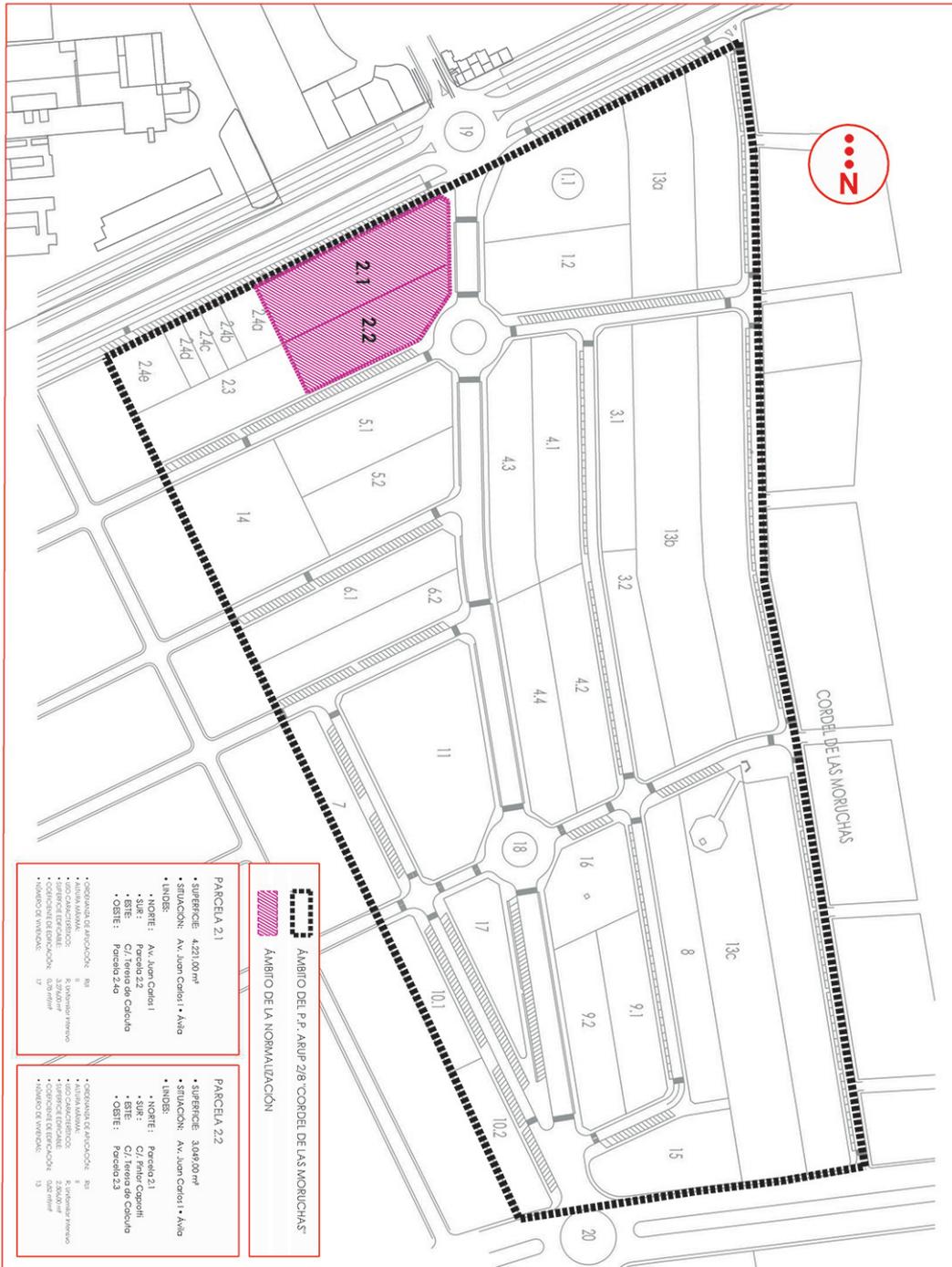
BIARQUITECTOS, SLP
Arquitecto Colegiado 12503/6
del CSCAE

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS 2.1 Y 2.2
PLAN PARCIAL ARUP 2/8 "LAS MORUCHAS"
ÁVILA
PLANOS



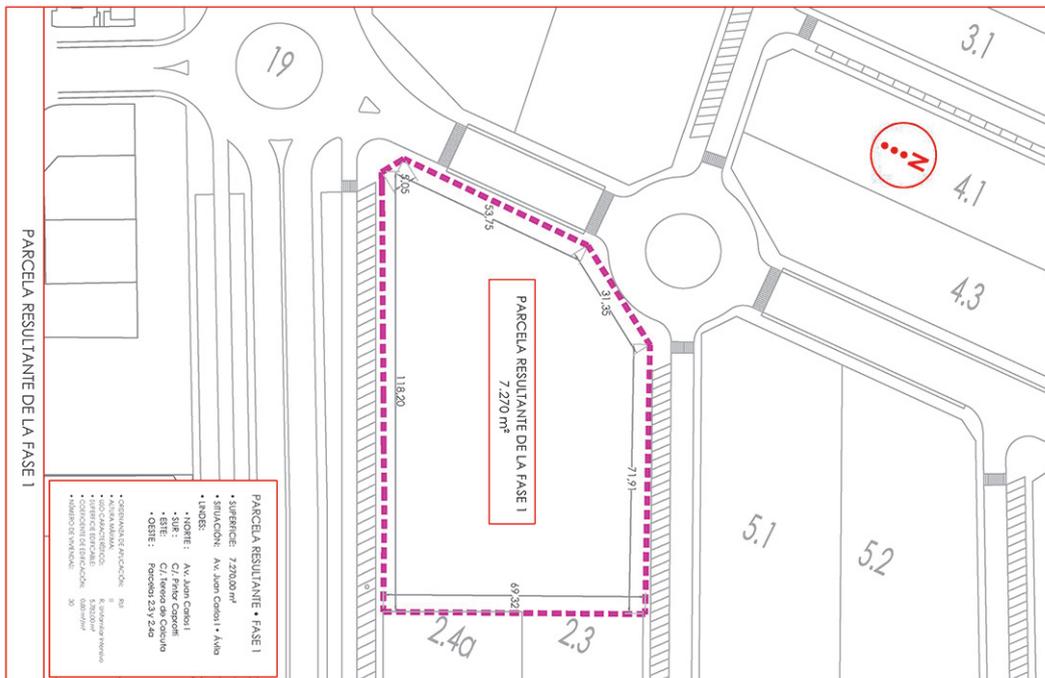
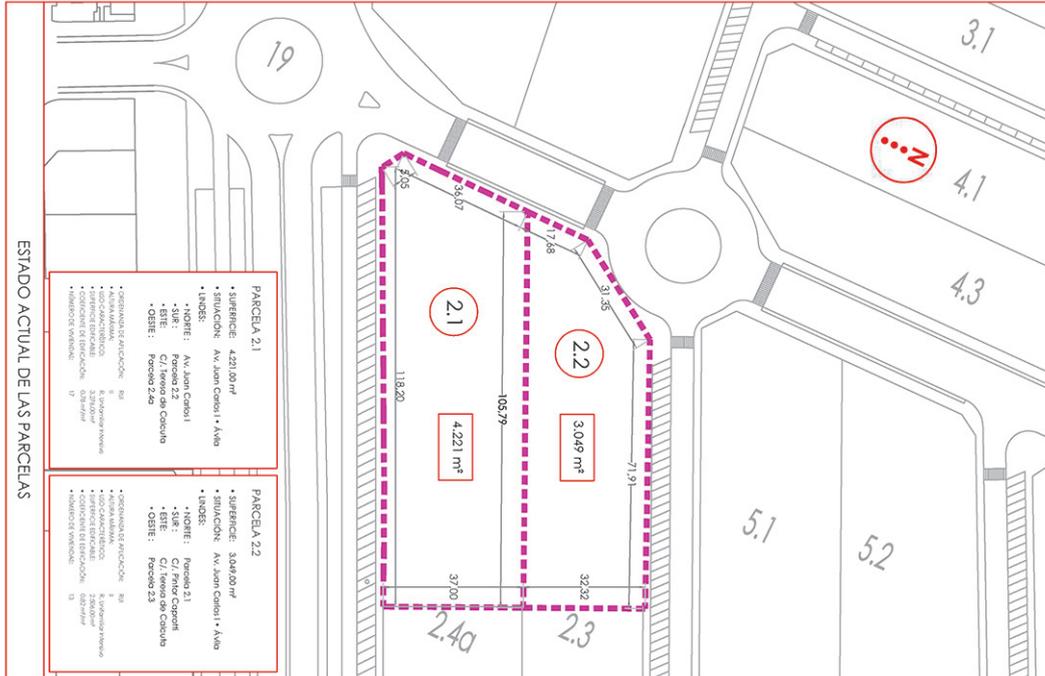
PLANO	PROMOTOR	ARQUITECTO	ESCALA
00 • PLANO DE LOCALIZACIÓN	EURO ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES DE PROYECTOS COMERCIALES, S.L.	LUIS BIARGE RUIZ • Col. 16509/3 del C.S.C.A.E. B I A R Q U I T E C T O S	1:15.000 - 1:7.500
			FECHA
			ENERO DE 2015

DN-NU • DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA • ESTUDIO DE DETALLE • PARCELAS 2.1 Y 2.2 • P.P. SECTOR ARUP 2/8 "MORUCHAS" • ÁVILA



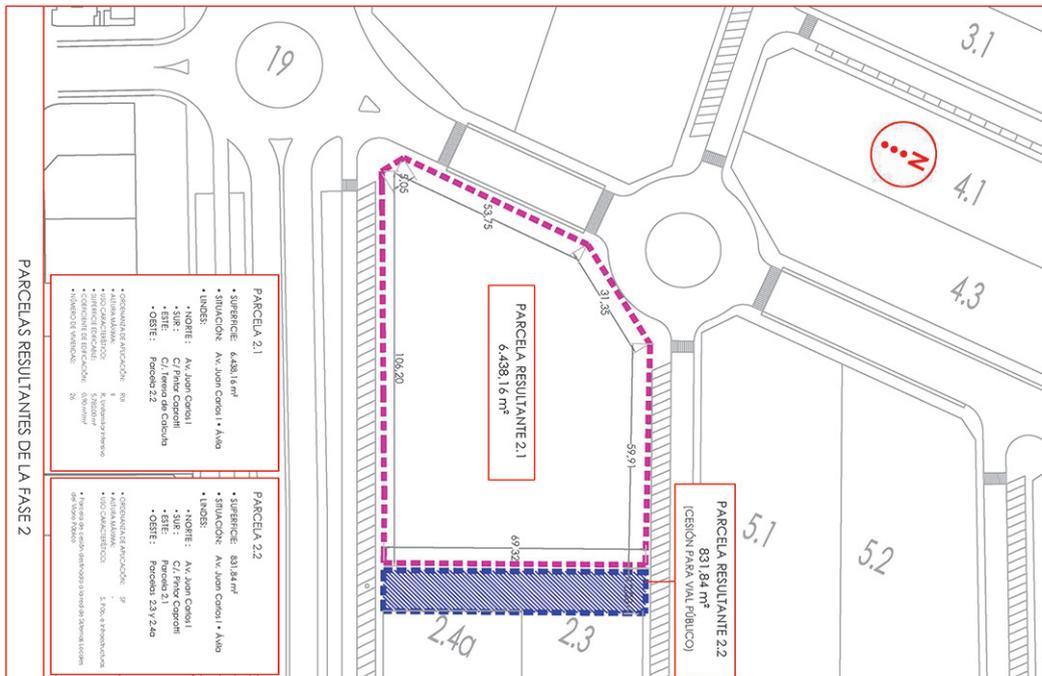
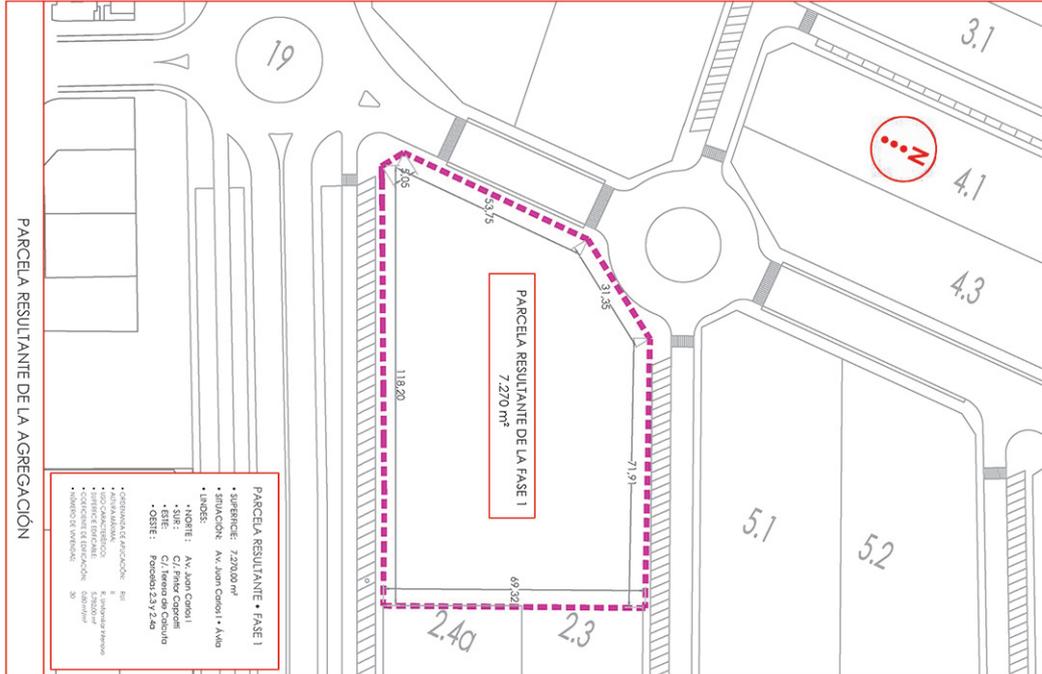
PLANO 01 • PLANO DE SITUACIÓN NORMATIVA URBANÍSTICA	PROMOTOR EURO ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES DE PROYECTOS COMERCIALES, S.L.	ARQUITECTO LUIS BIARGE RUIZ • Col. 16509/3 del CSCAE B I A R Q U I T E C T O S	ESCALA 1:2.000
			FECHA ENERO DE 2015

DN-NU • DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA • ESTUDIO DE DETALLE • PARCELAS 2.1 Y 2.2 • P.P. SECTOR ARUP 2/8 "MORUCHAS" • ÁVILA



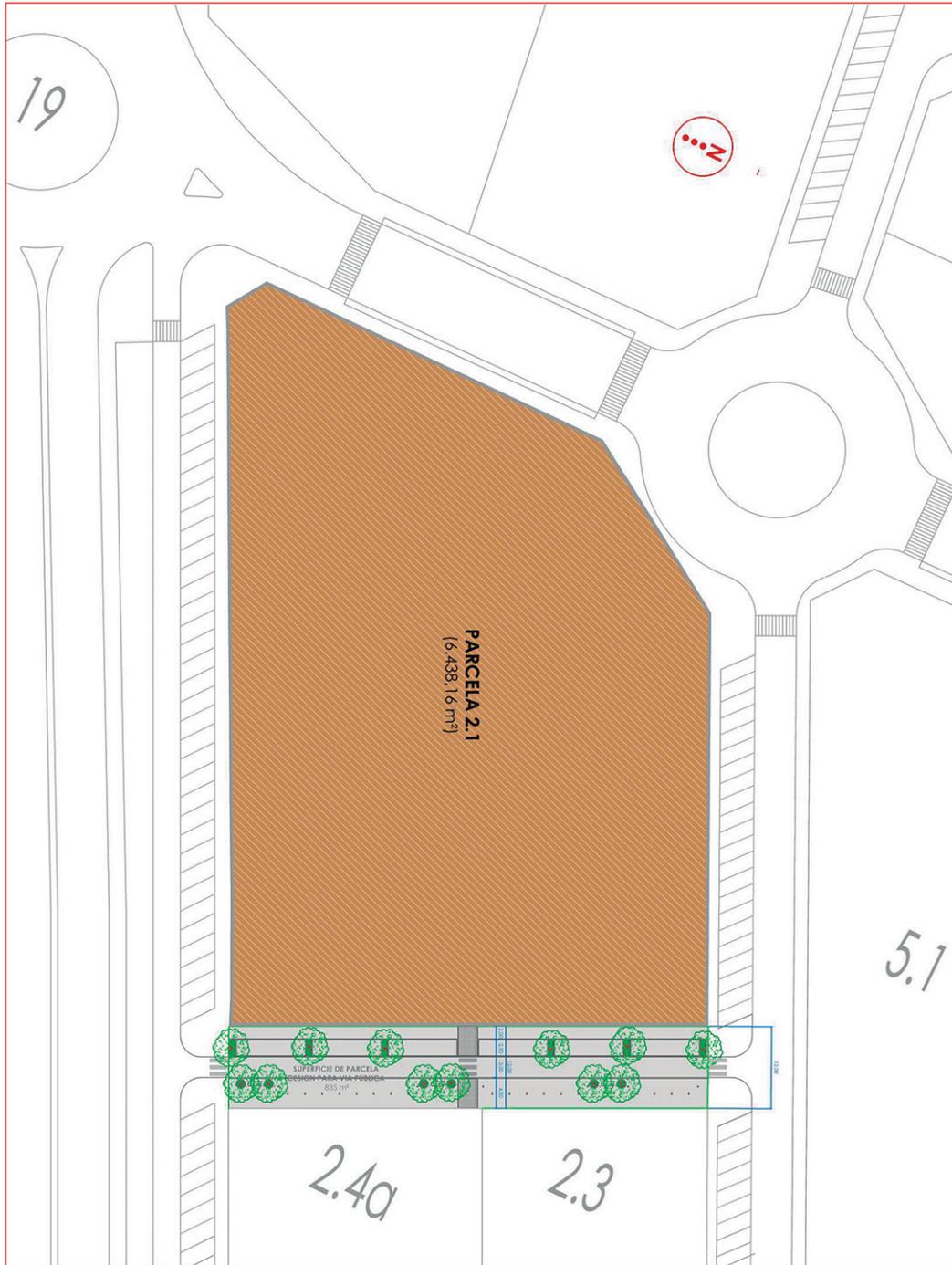
PLANO 03 • FASE 1 AGREGACIÓN DE PARCELAS	PROMOTOR EURO ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES DE PROYECTOS COMERCIALES, S.L.	ARQUITECTO LUIS BIARGE RUIZ • Col. 16509/3 del CSCAE B I A R Q U I T E C T O S	ESCALA 1:1.000
			FECHA ENERO DE 2015

DNI-NU • DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA • ESTUDIO DE DETALLE • PARCELAS 2.1 Y 2.2 • P.P. SECTOR ARUP 2/8 "MORUCHAS" • ÁVILA



PLANO 04 • FASE 2 SEGREGACIÓN DE PARCELA RESULTANTE	PROMOTOR EURO ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES DE PROYECTOS COMERCIALES, S.L.	ARQUITECTO LUIS BIARGE RUIZ • Col. 16509/3 del CSCAE B I A R Q U I T E C T O S	ESCALA 1:1.000
			FECHA ENERO DE 2015

DN-NU • DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA • ESTUDIO DE DETALLE • PARCELAS 2.1 Y 2.2 • P.P. SECTOR ARUP 2/8 "MORUCHAS" • ÁVILA



PLANO 05 • URBANIZACIÓN - PROPUESTA	PROMOTOR EURO ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES DE PROYECTOS COMERCIALES. S.L.	ARQUITECTO LUIS BIARGE RUIZ • Col. 1.6509/3 del C.S.C.A.E. B I A R Q U I T E C T O S	ESCALA 1:500
FECHA ENERO DE 2015			

DN-NU • DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA • ESTUDIO DE DETALLE • PARCELAS 2.1 Y 2.2 • P.P. SECTOR ARUP 2/8 "MORUCHAS" • ÁVILA