

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 885/15

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

SERVICIOS TÉCNICOS

ACUERDO de 26 de febrero de 2015 de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Ávila, relativo a la aprobación inicial e información pública del Estudio de Detalle por el que se modifica la aplicación de la ordenanza Residencial Unifamiliar Semi-intensiva (RUS) de Plan General de Ordenación Urbana de Ávila en las manzanas con dicha regulación en el Barrio de Aldea del Rey Niño, que se sustituye por la asignación de una tipología edificatoria de Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI).

Mediante el presente se hace público que la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento adoptó, en sesión celebrada el día veintiséis de febrero de dos mil quince, entre otros, el siguiente acuerdo:

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS MANZANAS CON ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR SEMI-INTENSIVA (RUS) DEL BARRIO “LA ALDEA DEL REY NIÑO”. TRÁMITE DE APROBACIÓN INICIAL E INFORMACIÓN PÚBLICA.

PROMOTOR: DON DIEGO JIMÉNEZ MARTÍN. Travesía del Charquillo, 1. Aldea del Rey Niño. 05197 Ávila.

TECNICO REDACTOR: DON GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ. Pza. San Miguel, 5-1º-1. 05001 Ávila.

EMPLAZAMIENTO: BARRIO DE ALDEA DEL REY NIÑO.

TITULAR DE LOS TERRENOS: DON DIEGO JIMÉNEZ MARTÍN Y OTROS.

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.

Visto el Proyecto del Estudio de Detalle que afecta a las manzanas con Ordenanza Residencial Unifamiliar Semi-intensiva (RUS) del Barrio “Aldea del Rey Niño” del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, promovido por Don Diego Jiménez Martín, por el que se modifican sus determinaciones de ordenación detallada que se sustituyen por la asignación de una tipología edificatoria de Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI), con el fin de

facilitar la construcción de parcelas libres de edificación que en la actualidad resulta inviable.

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 results 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, POR UNANIMIDAD ACORDÓ:

Primero: Aprobar inicialmente el Proyecto del Estudio de Detalle que afecta a las manzanas con Ordenanza Residencial Unifamiliar Semi-intensiva (RUS) del Barrio “Aldea del Rey Niño” del Plan General, promovido por Don Diego Jiménez Martín y redactado por Don Gustavo Adolfo Vázquez Sánchez, por el que se modifican sus determinaciones de ordenación detallada que se sustituyen por la asignación de una tipología edificatoria de Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI).

Segundo: La referida aprobación inicial del expediente se efectúa a results 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 periodo 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 periodo de información pública, y asimismo se publicará en los Boletines Oficiales de Castilla y León y de la Provincia.”

Ávila, a 6 de marzo de 2015

El Alcalde, *Miguel Ángel García Nieto*

**ANEXO AL ESTUDIO DE DETALLE “ALDEA DEL REY NIÑO” APROBADO
INICIALMENTE EL 26 DE FEBRERO DE 2015 POR EL QUE SE MODIFICA LA
ORDENANZA DE APLICACIÓN “RUS”.**

- RELACIÓN DE TITULARES CASTASTRALES Y FINCAS AFECTADAS -

C/ CAMINO DEL MOLINO. BARRIO DE ALDEA DEL REY NIÑO.

Número	Ref. Catastral	TITULAR	DOMICILIO
5	2745003UK5924N0001WM	TOMÁS FLORES GARCÍA	Cº DEL MOLINO, 3. 05197 ÁVILA
7	2745002UK5924N0001HM	HROS. CÁNDIDO JIMÉNEZ SCHEZ	C/DEL MOLINO, 1. 05197 ÁVILA
7	2644007UK5924S0002JQ	SEGUNDO FLORES GARCÍA	C/DEL MOLINO, 7. 05197 ÁVILA
14	2644007UK5924S0001KI	JOSÉ I. RODRÍGUEZ MARTÍN	C/ ALÍ CARO, 2-2. 05002 ÁVILA

C/ SANDALIO PÉREZ. BARRIO DE ALDEA DEL REY NIÑO.

Número	Ref. Catastral	TITULAR	DOMICILIO
1A	2744505UK5924S0001SI	ANTONINO POZO HERNÁNDE	C/ MAYOR, 24. 05197 ÁVILA
1	2644016UK5924S0001EI	CASTOR HERNÁNDEZ JIMÉNEZ	ALDEA DEL REY NIÑO. 05197 ÁVILA
2A	2644012UK5924S0001DI	SEBASTIÁN MARTÍN SÁNCHEZ	AV. MADRID, 14-3. 05001 ÁVILA
5-7	2644011UK5924S0001RI	RUFINO GARCÍA GARCÍA	C/ JUAN JOSÉ MARTÍN, 12-2. 05001 ÁVILA
5-7	2644011UK5924S0002TO	LUIS GARCÍA GARCÍA	C/ SANCHO SCHEZ C, 9-1. 05002 ÁVILA
	2644015UK5924S0001JI	SALVADOR PEÑAS SELFA	C/ SANDALIO PÉREZ, 5. 05197 ÁVILA
9	2644009UK5924S0001DI	GASPAR JIMÉNEZ DEL POZO	C/ SANDALIO PÉREZ, 9. 05197 ÁVILA
9A	2744010UK5924S0001KI	SONSOLES GARCÍA JIMÉNEZ	C/ SANDALIO PÉREZ, 9. 05197 ÁVILA
11	2744008UK5924S0001RI	JOSÉ A. MARTÍN JIMÉNEZ	C/ AGUSTÍN RGUEZ. SAHAGÚN, 20-1. 05005 ÁVILA

C/ CARRETERA ÁVILA. BARRIO DE ALDEA DEL REY NIÑO.

Número	Ref. Catastral	TITULAR	DOMICILIO
31	2743101UK5924S0001QI	JESÚS GARCÍA JIMÉNEZ	C/ RUFINO MARTÍN, 39. 05002 ÁVILA
29	2743102UK5924S0001PI	LUIS JIMÉNES JIMÉNEZ	C/ SANTANDER, 1. 28914 LEGANÉS - MADRID
27	2743103UK5924S0001LI	SEVERINO LÓPEZ JIMÉNEZ	AV. MONTE, 53. 05197 ÁVILA
25	2643104UK5924S0001TI	CASTOR LÓPEZ JIMÉNEZ	AV. MONTE, 50. 05197 ÁVILA

C/ JOSÉ SAHAGÚN. BARRIO DE ALDEA DEL REY NIÑO.

Número	Ref. Catastral	TITULAR	DOMICILIO
7	2744506UK5924S0001ZI	DIEGO JIMÉNEZ MARTÍN	TR. DEL CHARQUILLO, 1. 05197 ÁVILA
5	2744507UK5924S0001UI	JUAN JIMÉNEZ JIMÉNEZ	C/ JOSÉ SAHAGÚN, 9. 05197 ÁVILA
3B	2744508UK5924S0001HI	SONSOLES GARCÍA JIMÉNEZ	C/ SANDALIO PÉREZ, 9. 05197 ÁVILA

C/ JOSÉ SAHAGÚN. BARRIO DE ALDEA DEL REY NIÑO.

Número	Ref. Catastral	TITULAR	DOMICILIO
3A	2744509UK5924S0001WI	SEVERINO LÓPEZ JIMÉNEZ	AV. MONTE, 53. 05197 ÁVILA
3	2744510UK5924S0001UI	ÁLVARO DE LA IGLESIA PÉREZ	C/ JOSÉ SAHAGÚN, 3. 05197 ÁVILA
1	2744511UK5924S0001UI	HELIODORO MARTÍN DEL POZO	C/ JOSÉ SAHAGÚN, 1. 05197 ÁVILA

C/ CIPRIANO ENCINAR. BARRIO DE ALDEA DEL REY NIÑO.

Número	Ref. Catastral	TITULAR	DOMICILIO
1A	2744501UK5924S0001XI	JOSÉ D. MARTÍN SÁNCHEZ	C/ GREDOS, 3-5. 05002 ÁVILA
1	2744502UK5924S0001II	CARLOS SÁNCHEZ DEL MONTE	C/ CIRPIANO ENCINAR, 1. 05197 ÁVILA
3	2744513UK5924S0001AI	JOSÉ M. HERNÁNDEZ JIMÉNEZ	C/ CIRPIANO ENCINAR, 3. 05197 ÁVILA
5	2744504UK5924S0001EI	Mª JESÚS POZO GONZÁLEZ	C/ LÓPEZ ARANGUR, 52. 05002 ÁVILA
2	2644021UK5924S0001ZI	NICASIO GARCÍA GARCÍA	C/ DAMAS, 15, 1. 05002 ÁVILA
4	2644020UK5924S0001SI	Mª DOLORES MARTÍN JIMÉNEZ	C/ LUNA, 3-1. 05003 ÁVILA
4A	2644019UK5924S0001UI	JOSÉ SAN GIL GARCÍA	C/ FÉLIX HERNANDEZ, 12. 05003 ÁVILA
6	2644018UK5924S0001ZI	JESÚS HERNÁNDEZ LÓPEZ	VENTA LA TORTILLA. 05197 ÁVILA
8	2644017UK5924S0001SI	JOSÉ LÓPEZ JIMÉNEZ	Bº ALDEA DEL REY NIÑO, 8. 05197 ÁVILA

C/ CASTOR JIMÉNEZ. BARRIO DE ALDEA DEL REY NIÑO.

Número	Ref. Catastral	TITULAR	DOMICILIO
2B	2644013UK5924S0001XI	EUGENIO MARTÍN CARRERA	C/ CASTILLA, 3. 05197 ÁVILA
2	2644014UK5924S0001II	DAMIÁN E. MARTÍN DEL POZO	C/ CASTILLA, 1. 05197 ÁVILA

ESTUDIO DE DETALLE**MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN
DETALLADA QUE AFECTA A LAS MANZANAS UBICADAS EN EL NÚCLEO
DE LA ALDEA DEL REY NIÑO CON ORDENANZA RUS.****ÍNDICE****AGENTES INTERVINIENTES****MEMORIA INFORMATIVA. DI-MI**

- Título I. MARCO NORMATIVO
CAPÍTULO 1. LEGISLACIÓN APLICABLE
CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO
CAPÍTULO 3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
CAPÍTULO 4. AFECCIONES SECTORIALES
- Título II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS
CAPÍTULO 1. EDIFICACIONES EXISTENTES
CAPÍTULO 2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS
CAPÍTULO 3. ACTUACIÓN PROPUESTA AFECTADA POR LA
ORDENACIÓN DETALLADA

INFORME AMBIENTAL. DI-IA**MEMORIA VINCULANTE. DN-MV**

- Título I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO
DE DETALLE
CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS
CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS
MODIFICACIONES NORMATIVAS

NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-NU

ORDENANZA ACTUAL. RUS
ORDENANZA PROPUESTA. RUI
ÁMBITO DE APLICACIÓN
EDIFICACIÓN ACTUAL
PLANO DE ORDENACIÓN ACTUAL
PLANO DE ORDENACIÓN PROPUESTA

AGENTES INTERVINIENTES**PROMOTOR:**

Nombre: Diego Jiménez Martín
DNI: 70817151J
Domicilio: Travesía del Charquillo, 1
ALDEA DEL REY 05197-ÁVILA

ARQUITECTO:

Nombre: Gustavo A. Vázquez Sánchez
DNI: 06541573M
Núm. Colegiado: 0441 COACyLE
Domicilio: Plaza San Miguel, 5-1º
05001-ÁVILA

MEMORIA INFORMATIVA. DI.MI

Título I.

MARCO NORMATIVO

CAPÍTULO 1.

LEGISLACIÓN APLICABLE

El marco normativo básico vigente al que se atiene el presente ESTUDIO DE DETALLE viene constituido por la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León -LUCyL- (BOCyL 15.04.1999), y sus modificaciones posteriores, y concretamente la aprobada mediante Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.09.08); la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10.11.98), y sus modificaciones posteriores; el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (BOE 26.06.08), la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana; la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 19.07.002) y sus modificaciones posteriores; el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 25.04.07); y el Decreto 22/2.004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León -RUCyL-(BOCyL 2.02.2004), y sus modificaciones posteriores, y concretamente las aprobadas por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL de 26.12.2005), y por Decreto 68/2.006, de 5 de octubre (BOCyL 11.10.2005).

CAPÍTULO 2.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

El marco de referencia inmediato es el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila en vigor, aprobado por Orden de la Consejería de Fomento nº 740/2.005, de 1 de junio (BOCyL 8.06.2005), y publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila nº.127, de 4 de julio de 2005.

Más concretamente, el ESTUDIO DE DETALLE afecta a las manzanas ubicadas en el núcleo de la Aldea del Rey Niño que actualmente tienen la ordenanza de aplicación RUS.

Según el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, las determinaciones de la ordenación detalla que están recogidas en el TÍTULO III, CAPÍTULO I, artículos del 41 al 46, afectan a los siguientes aspectos:

- Art. 41. Calificación del Suelo, en Suelo Urbano Consolidado (como es el caso), son las condiciones de uso, las condiciones de edificación, intensidad, etc,

CAPÍTULO 3.

OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este ESTUDIO DE DETALLE ha sido promovido por D. Diego Jiménez Martín, con DNI 70817151J, y domicilio en Aldea del Rey (05197-Ávila), Travesía del Charquillo nº1, para facilitar la edificación de las parcelas con ordenanza RUS, ubicadas en el núcleo de la Aldea del Rey Niño.

Las manzanas objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE proceden de una parcelación de hace unos 30 años, con una superficie media de unos 200,00 metros cuadrados por parcela. La mayoría de éstas se encuentran ocupadas por edificaciones, quedando libres de edificaciones un número muy reducido de parcelas.

El objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE, es el de modificar las determinaciones de la ordenación detallada, según el artículo 131. a) del RUCyL.

Según el art. 92 del RUCyL, y en concreto en el apartado a), la ordenación detallada en Suelo Urbano Consolidado comprende la calificación urbanística, esta calificación, según el art. 94 del RUCyL, comprende:

- a) La asignación del uso pormenorizado
- b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad
- c) La asignación de la tipología edificatoria

En concreto, con el presente documento, únicamente, se modifica la asignación de tipología edificatoria, pasando de la tipología unifamiliar semiintensiva (Ordenanza RUS) a tipología de unifamiliar intensiva (Ordenanza RUI). Ni la asignación de uso (residencial unifamiliar), ni la edificabilidad sufren modificaciones.

CAPÍTULO 4.

AFECCIONES SECTORIALES

Atendiendo al objeto del ESTUDIO DE DETALLE, en la tramitación del expediente se tendrán en cuenta las siguientes 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)
 - Diputación Provincial de Ávila
 - Registro de la Propiedad de Ávila
 - Servicio Territorial de Fomento
 - Servicio Territorial de Medio Ambiente
 - Servicio Territorial de Cultura

Título II.

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS

La justificación del ESTUDIO DE DETALLE se sustenta en su remisión a los objetivos teniendo en cuenta los siguientes aspectos.

CAPÍTULO 1.

EDIFICACIONES EXISTENTES

Las manzanas objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE se sitúan en la parte este del núcleo de la Aldea del Rey Niño y son el resultado de una parcelación realizada a finales de los años 70; teniendo la mayoría de las edificaciones levantadas sobre las parcelas, una antigüedad de unos 30 años. Estas edificaciones no se ajustan a las condiciones urbanísticas establecidas en la ordenanza RUS, que es la actualmente vigente sobre la zona. Los desajustes se refieren principalmente a lo referente a retranqueos, tanto a fachada como a resto de linderos produciéndose separaciones aleatorias y adosamientos a linderos con la consiguiente creación de medianerías vistas.

CAPÍTULO 2.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

Dada la antigüedad de la mayoría de las edificaciones, las licencias otorgadas en su momento para la ejecución de éstas, estaría amparada por las Normas Subsidiarias con Ámbito Provincial de Ávila, las cuales no definirían las condiciones de retranqueo, dando como resultado una ocupación libre de la parcela por parte de la edificación, produciéndose, tal como ya se ha expresado, retranqueos aleatorios y adosamientos a linderos con la consiguiente creación de medianerías vistas.

En la actualidad, la ordenanza aplicable sobre las parcelas según el PGOU de Ávila es la RUS: Ordenanza Residencial Unifamiliar Pareada, la cual, entre otros parámetros establece unas condiciones concretas de obligatoriedad de retranqueos a fachada y a linderos.

Consecuentemente con lo expuesto, se tramita el presente ESTUDIO DE DETALLE que supone la modificación de la tipología admisible, teniendo como resultado el cambio de ordenanza de aplicación sobre las parcelas afectadas a fin de favorecer la edificación de las pocas parcelas libres, eliminando situaciones de difícil edificación, así como de construcción antieconómica.

CAPÍTULO 3.

ACTUACIÓN PROPUESTA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

La intención de edificar en una de las parcelas afectadas por la ordenanza RUS, es el motivo de la redacción del presente ESTUDIO DE DETALLE, dentro de lo establecido en el RUCyL y en PGOU de Ávila.

Al aplicar la ordenanza vigente sobre la parcela, en concreto los parámetros relativos a retranqueos frontales, laterales y fondo, resulta que la superficie ocupable por la edificación se reduce aproximadamente a un 25% de la superficie total de parcela. Teniendo en cuenta que la superficie media de las parcelas sin edificar de la zona es de aproximada-

mente unos 200 metros cuadrados, la superficie ocupable se reduce a unos 50 metros cuadrados, lo cual supone una importante dificultad para la edificación de las parcelas y la generación de tipologías de viviendas extrañas, obligando, prácticamente a la realización del garaje bajo rasante.

El cambio de ordenanza a RUI, supondría la posibilidad de adosarse tanto a la fachada como al resto de los linderos mediante acuerdo con los otros propietarios.

Estos cambios afectan a la asignación de tipología edificatoria.

INFORME AMBIENTAL. DI-IA

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

El presente ESTUDIO DE DETALLE, no tiene efectos sobre el medio ambiente, y no requiere trámite ambiental alguno, conforme dispone 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 REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

CAPÍTULO 1.

OBJETIVOS Y CRITERIOS

La redacción del ESTUDIO DE DETALLE responde a los objetivos de la actividad urbanística pública: "fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible, 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.

El presente ESTUDIO DE DETALLE afecta exclusivamente a aspectos de la ordenación detallada, en concreto a la ordenanza de aplicación que establece las condiciones tipológicas de la edificación, como la posición de la edificación en la parcela con el fin de posibilitar una ocupación de ésta más económica, garantizado el resultado de una tipología similar a las edificaciones existentes y compatible con el uso propio y cotidiano del edificio, manteniendo en cualquier caso las condiciones de aprovechamiento de la parcela.

CAPÍTULO 2.

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS

Actualmente, la ordenanza de aplicación que afecta a las parcelas objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE es la Ordenanza de Residencial Unifamiliar Pareada (RUS), esta ordenanza no permite el adosamiento a fachada ni a linderos posteriores o laterales, lo cual supone un área muy limitada de ocupación de la parcela por la edificación. Por otro lado la gran mayoría de las edificaciones existentes, al haberse construido estando en vigor otra normativa, no cumplen lo establecido en la Ordenanza RUS en lo referente a retran-

queos, produciéndose adosamientos indiscriminados a fachada y a linderos posteriores y laterales.

Así, sin modificar los parámetros urbanísticos básicos, como son la edificabilidad o la altura, se propone el cambio de la Ordenanza Residencial Unifamiliar Pareada (RUS), por la Ordenanza Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI), cambio que afecta a aspectos de la ordenación detallada, como es la tipología (RUCyL) y condiciones de ocupación de parcela (PGOU).

NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-NU

Atendiendo a cuanto consta expresado y justificado en la memoria vinculante, se sustituirá la ordenanza de aplicación Ordenanza de Residencial Unifamiliar Pareada (RUS) por la Ordenanza Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI).

ORDENANZA ACTUAL. RUS

Artículo 82

– Ordenanza de Residencial Unifamiliar Pareada (RUS)

1. ÁMBITO

Corresponde a las manzanas o submanzanas señaladas en los planos de ordenación como:

- RUS Unifamiliar semi-intensiva

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Pormenorizado será Residencial Unifamiliar. En este Grado nº 2 (RUS: Residencial Unifamiliar Semi-Intensivo) la tipología será de edificación pareada, con o sin patio-jardín delantero y lateral, y con patio-jardín trasero.

En promociones conjuntas de RUS, no se exigirá el patio-jardín delantero o trasero si en su lugar existe un espacio común a toda la promoción, cumpliendo siempre las condiciones de retranqueo mínimo. En esta Ordenanza los planos de fachada de los edificios no adoptan una posición necesariamente fija en relación con las alineaciones de la manzana, por lo que las trazas de las calles mantienen secciones uniformes entre alineaciones e irregulares entre los planos definidos por las fachadas de las construcciones.

3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General y con Ordenanza Residencial Unifamiliar son edificables. No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela menores de 200 m², cumpliéndose en todo caso las condiciones generales de esta normativa. A estos efectos, el espacio común proindiviso, si existiese, no se considerará como lindero de las parcelas a las que corresponda el pro-indiviso.

No obstante, en los tres grados se admite reducir hasta un 20% la parcela mínima (pero no el frente de parcela) si se trata de una promoción unitaria con un espacio común, cuya superficie equivalga al total de la reducción de parcelas. A estos efectos, se conside-

rára espacio común el terreno destinado a dotación deportiva, de ocio o de jardín accesible por todas las viviendas que se adscribiesen a esta fórmula de cómputo, así como los accesos internos a la urbanización, peatonales o rodados.

4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.1. Ocupación máxima

- Se admite para parcelas existentes y edificadas previamente a la aprobación definitiva del Plan General, la ocupación efectiva existente.

- La edificación no ocupará más del 60% de la superficie de la parcela sobre rasante. Podrá ocupar el 80% bajo rasante.

4.3. Alineaciones y Retranqueos

Las alineaciones señaladas en los planos de Ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación. Los retranqueos señalados a continuación se exigirán respecto a la alineación oficial y respecto a linderos. A estos efectos, el espacio común proindiviso, y sus accesos interiores a la urbanización, si existiesen, no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso.

El retranqueo de la edificación al lindero frontal será de al menos 4 m.

La nueva edificación se adosará a linderos laterales de parcela, bien con proyecto unitario bien cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de condiciones particulares de la promoción con la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

Los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales serán iguales a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 metros. El retranqueo mínimo posterior será igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros. No obstante, y sólo en caso de existir edificación colindante medianera en el lindero posterior, la nueva edificación podrá adosarse al mismo tramo de edificación colindante. A estos efectos, el espacio común o el Espacio Libre Público no se considerará que forma linderos con el resto de la propiedad.

5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

5.1. Número máximo de plantas sobre rasante

El número máximo de plantas sobre rasante es el señalado en los Planos de Ordenación, salvo que no estuviese grafiado, en cuyo caso será de dos plantas.

5.2. Altura máxima de la edificación

La altura máxima será de 4,00 metros para una planta, 7,00 metros para dos plantas. Podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior en las condiciones generales de esta normativa.

6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

En Suelo Urbano Consolidado, el Aprovechamiento Real será el que resulte de la aplicación a la parcela bruta del coeficiente de edificabilidad máxima grafiado en los Planos de Ordenación o de las Condiciones de Ordenanza asignadas a cada parcela en su califica-

ción. En defecto de este grafismo en los Planos, el índice máximo de edificabilidad aplicable es de 1 m²/m² para RUS. En el caso de promociones unitarias con un espacio común se computará esta superficie como parte del ámbito espacial mínimo y el Aprovechamiento Urbanístico se materializará sobre las parcelas individuales en la proporción correspondiente al coeficiente de propiedad del proindiviso.

7. ANEXOS DE EDIFICACIÓN

Las construcciones anexas sobre el espacio libre privado de parcela, no podrán ser extensión directa de la edificación principal residencial, a la que siempre estarán funcionalmente vinculadas, ni ocupar en superficie más del 15% de la superficie total de parcela. Su edificabilidad, incluida en el cómputo global, no podrá superar el 10% m²/m² de la asignada a la parcela. Los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los del resto de la edificación.

ORDENANZA PROPUESTA. RUI

Artículo 81 -Ordenanza de Residencial unifamiliar intensiva (RUI)

1. ÁMBITO

Corresponde a las manzanas o submanzanas señaladas en los planos de ordenación como:

- RUI Unifamiliar intensiva

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Pormenorizado será Residencial Unifamiliar. En este Grado nº 1 (RUI: Residencial Unifamiliar Intensivo) la tipología será de edificación agrupada (en hilera), con o sin patio-jardín delantero y lateral, y con patio-jardín trasero.

En promociones conjuntas de RUI, no se exigirá el patio-jardín delantero o trasero si en su lugar existe un espacio común a toda la promoción. En esta Ordenanza los planos de fachada de los edificios no adoptan una posición necesariamente fija en relación con las alineaciones de la manzana, por lo que las trazas de las calles mantienen secciones uniformes entre alineaciones e irregulares entre los planos definidos por las fachadas de las construcciones.

3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General y con Ordenanza Residencial Unifamiliar son edificables. No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 5,5 metros ni a superficies de parcela menores de 150 m², cumpliéndose en todo caso las condiciones generales de esta normativa. A estos efectos, el espacio común proindiviso, si existiese, no se considerará como lindero de las parcelas a las que corresponda el proindiviso.

No obstante se admite reducir hasta un 20% la parcela mínima (pero no el frente de parcela) si se trata de una promoción unitaria con un espacio común, cuya superficie equivalga al total de la reducción de parcelas. A estos efectos, se considerará espacio común el terreno destinado a dotación deportiva, de ocio o de jardín accesible por todas las viviendas que se adscribiesen a esta fórmula de cómputo, así como los accesos internos a

la urbanización, peatonales o rodados.

4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.1. Ocupación máxima

- Se admite para parcelas existentes y edificadas previamente a la aprobación definitiva del Plan General, la ocupación efectiva existente. -La edificación no ocupará más del 75% de la superficie de la parcela sobre rasante. Podrá ocupar el 90% bajo rasante. Como excepción, en las parcelas catastrales de menos de 100 m2 existente previamente a la aprobación provisional del Plan General, la nueva edificación podrá ocupar sobre rasante el 100% de la parcela, y siempre que sea admisible la edificación sin retranqueo de acuerdo con el Apartado siguiente.

4.2. Alineaciones y Retranqueos

Las alineaciones señaladas en los planos de Ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación. Los retranqueos señalados a continuación se exigirán respecto a la alineación oficial y respecto a linderos. A estos efectos, el espacio común proindiviso, y sus accesos interiores a la urbanización, si existiesen, no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso.

No se exige retranqueo de la edificación al lindero frontal. La nueva edificación podrá adosarse a linderos laterales de parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias: -Que se trate de Edificaciones adosadas de proyecto unitario. -Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera, o con condiciones particulares de la promoción que permitan la construcción medianera. En el primer caso, la nueva edificación podrá adosarse al mismo tramo de edificación medianera existente. - Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de condiciones particulares de la promoción con la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario. En caso de no edificarse adosado o en hilera, los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales serán iguales a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 metros. El retranqueo mínimo posterior será igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros. No obstante, y sólo en caso de existir edificación colindante medianera en el lindero posterior, la nueva edificación podrá adosarse al mismo tramo de edificación colindante. A estos efectos, el espacio común o el Espacio Libre Público no se considerará que forma linderos con el resto de la propiedad. En las actuaciones de edificación cuyo frente edificable a vía pública o a espacio libre frontal sea superior a 24 metros, se diseñará el tratamiento y la composición de los paramentos exteriores verticales del o de los frentes del edificio visibles desde espacios públicos, dividiéndolos en varios tramos verticales. El tratamiento y la composición diferenciados de cada uno de los tramos de fachada asegurarán el mantenimiento visual del ritmo y la escala del troceado tradicional de los frentes edificados a vía o espacio público del entorno visual de la actuación. En todo caso el máximo de fachada continua, no podrá superar los 48 m. de longitud, medidos en la alineación oficial de fachada a vía pública.

5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

5.1. Número máximo de plantas sobre rasante

El número máximo de plantas sobre rasante es el señalado en los Planos de Ordenación, salvo que no estuviese grafiado, en cuyo caso será de dos plantas.

5.2. Altura máxima de la edificación

La altura máxima será de 4,00 metros para una planta, 7,00 metros para dos plantas. Podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior en las condiciones generales de esta normativa.

6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

En Suelo Urbano Consolidado, el Aprovechamiento Real será el que resulte de la aplicación a la parcela bruta del coeficiente de edificabilidad máxima grafiado en los Planos de Ordenación o de las Condiciones de Ordenanza asignadas a cada parcela en su calificación. En defecto de este grafismo en los Planos, el índice máximo de edificabilidad aplicable es de 1 m²/m² para RUI.

En el caso de promociones unitarias con un espacio común se computará esta superficie como parte del ámbito espacial mínimo y el Aprovechamiento Urbanístico se materializará sobre las parcelas individuales en la proporción correspondiente al coeficiente de propiedad del proindiviso.

7. ANEXOS DE EDIFICACIÓN

Las construcciones anexas sobre el espacio libre privado de parcela, no podrán ser extensión directa de la edificación principal residencial, a la que siempre estarán funcionalmente vinculadas, ni ocupar en superficie más del 15% de la superficie total de parcela. Su edificabilidad, incluida en el cómputo global, no podrá superar el 10% m²/m² de la asignada a la parcela. Los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los del resto de la edificación.

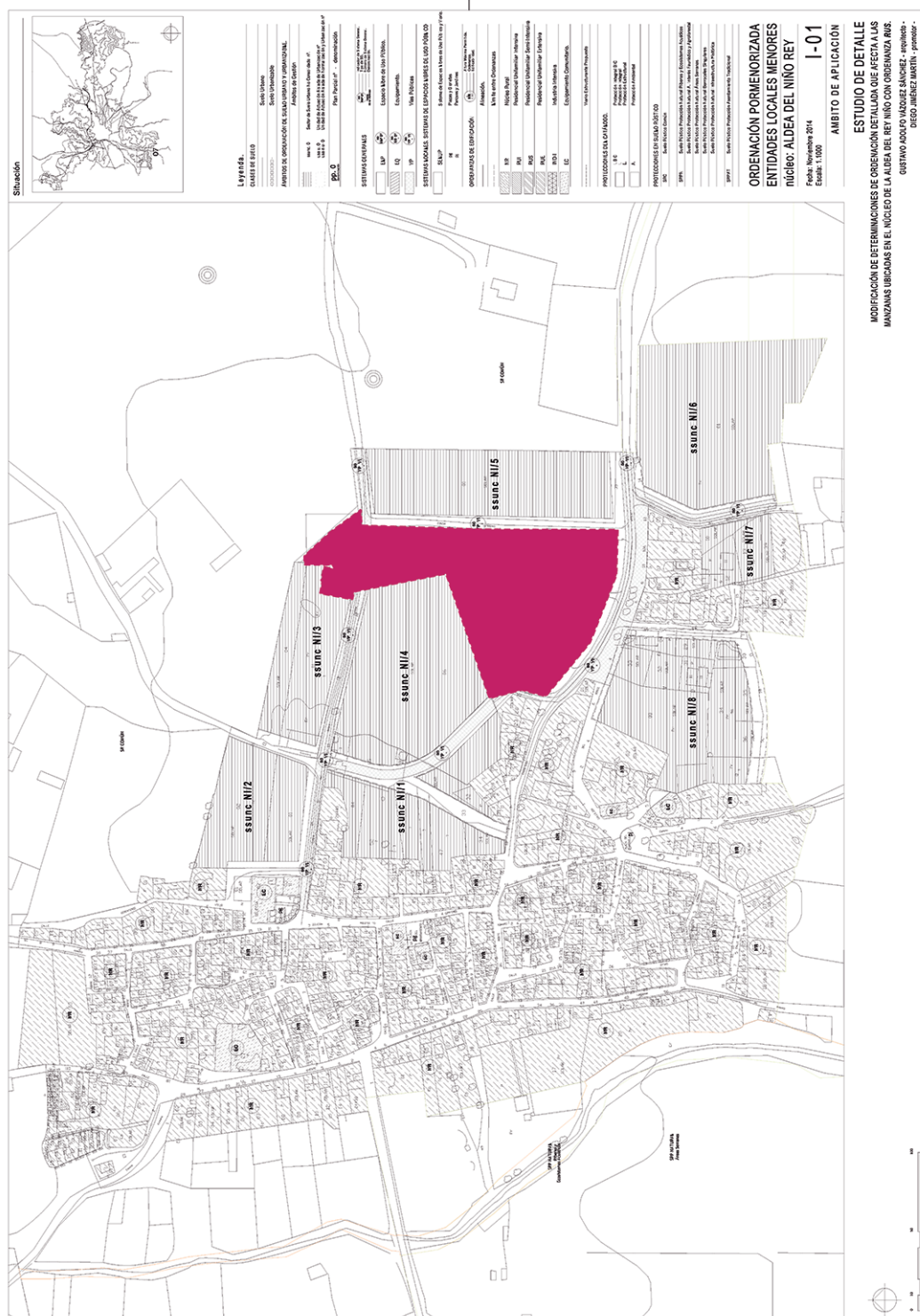
EL PROMOTOR,

Fdo.: Diego Jiménez Martín

EL ARQUITECTO,

Fdo.: Gustavo A. Vázquez Sánchez

ÁMBITO DE APLICACIÓN



EDIFICACIÓN ACTUAL



PLANO DE ORDENACIÓN ACTUAL



[illegible]

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 924/15

AYUNTAMIENTO DE PIEDRAHÍTA

EDICTO

NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN DE DEUDA

En el expediente de La Ejecución Subsidiaria de la Orden de Derribo del Inmueble sito en esta Localidad (acreditado el paradero desconocido de su titular registral), habiéndose intentado la notificación en el domicilio, mediante el presente se le notifica la Liquidación definitiva, a través de Edictos en el Boletín Oficial de la Provincia, Tablón de edictos de la Embajada de España en Panamá y Tablón de edictos de este Ayuntamiento, del tenor literal siguiente:

Habida cuenta de la deuda de 19.105.60 euros que tiene pendiente de pagar D. GERMAN NUÑEZ MARTIN a este Ayuntamiento, en concepto de gastos por la ejecución subsidiaria de la Orden de Derribo del Inmueble sito en esta Localidad, Calle Somoza, 8, por el ejercicio 2014.

Examinada la documentación que acompaña al expediente, y vista la Propuesta de liquidación,

RESUELVO

Aprobar la liquidación de referencia tal y como ha sido practicada por LA TESORERA MUNICIPAL, siendo su tenor literal el que, a continuación, se detalla:

2014 CONCEPTO	IMPORTE
Trabajos de demolición fra. 0011/14 (B05026109)	10.224,50 €
Tasa por ocupación de terrenos de Dominio Pub. (2190 DIAS)	8.081,10 €
gastos de correo y publicaciones en B.O.P.	800,00 €
TOTAL DEUDA	19.105,60 €

Lo manda y firma el Sr. Alcalde, D. FEDERICO MARTIN BLANCO, en En Piedrahíta, a 6 de marzo de 2015.

La deuda habrá de ser o deberá de ser satisfecha, de conformidad con los artículos 33 y siguientes del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, en relación con los artículos 60 y siguientes de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en los siguientes plazos:

a) Si la notificación de la liquidación se realiza entre los días uno y 15 de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 20 del mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

b) Si la notificación de la liquidación se realiza entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día cinco del segundo mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

Contra la liquidación practicada y la presente notificación, el interesado podrá interponer, con carácter potestativo (*Téngase en cuenta que este recurso tendrá carácter potestativo, en virtud del artículo 108 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en los municipios a los que se refiere el título X de la citada ley (Municipios de Gran Población) y en los restantes casos, tendrá carácter preceptivo.*), recurso previo de reposición ante el mismo órgano administrativo que dictó el acto, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, o bien, directamente, recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo en el plazo de 2 meses a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación o al de la recepción de la resolución del recurso de reposición, si ésta fuera expresa, o en los seis meses siguientes al de su interposición, si no recayera tal resolución expresa (Artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa). Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime como más pertinente a su derecho.

En Piedrahíta, a 6 de marzo de 2015.

La tesorera Municipal, *María del Carmen Zafra Fernández*