

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 1.681/17

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

A N U N C I O

ACUERDO de 30 de junio de 2017 del Pleno Municipal del Ayuntamiento de Ávila, relativo a la aprobación definitiva 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 el Pleno Municipal de este Excmo. Ayuntamiento adoptó, en sesión celebrada el día treinta de junio de dos mil diecisiete, entre otros, el siguiente acuerdo:

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

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

TÉCNICO 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.

ANTECEDENTES

I.- PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.- El Estudio de Detalle promovido por D. Diego Jiménez Martín, tiene el objeto de modificar la aplicación de la Ordenanza Residencial Unifamiliar Semi-intensiva (RUS) del 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), (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 Ávila 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 Gustavo Adolfo Vázquez Sánchez, el cual fue presentado para su tramitación el 18 de noviembre de 2014 (nº de registro 17.702), siendo asimismo complementado para su aprobación definitiva el 5 de octubre de 2016 (nº. registro 2016/12614).

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

Memoria Informativa. Título I. 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. Memoria Vinculante. Título I. Conveniencia y oportunidad de la Redacción del Estudio Detalle. Capítulo 1. Objetivos y Criterios. Capítulo 2. Descripción y Justificación de las Modificaciones Normativas.

Normativa Urbanística. Ordenanza Actual. RUS. Ordenanza Propuesta. RUI. Ámbito de Aplicación. Edificación actual. Plano de Ordenación Actual. Plano de Ordenación Propuesta.

III.- 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 febrero de 2015, se solicitaron los informes preceptivos a las administraciones interesadas que se reseñan en el encabezamiento.

IV.- APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE.

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), LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, en sesión celebrada el 26 de febrero de 2015, 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 resultados 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, al Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León. 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 24 de marzo de 2015, en el Diario de Ávila de 2 de abril de 2015, y en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha de 19 de marzo de 2015, así como en la web municipal y de la Junta de Castilla y León, sin que durante este período se haya formulado ningún tipo de alegación o sugerencia.

VI.- TRÁMITE DE INFORMES.-

VI.1.- INFORME DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, Consejería de Fomento y Medio Ambiente, con fecha 26

de junio de 2015 (entrada en el Ayuntamiento con fecha 1/07/2015, nº. registró 2015/10.936), emitió el correspondiente informe con el siguiente tenor literal:

“Se informa a efectos del art. 153 del RUCYL, el Estudio de Detalle de las manzanas con Ordenanza Residencial Unifamiliar Semi-intensiva (RUS) del barrio “La Aldea del Rey Niño”, del PGOU de Ávila, con las siguientes observaciones:

- Debe especificarse en el documento la superficie cuantificada del ámbito del ED.
- Debe Justificarse el cumplimiento del art. 173 del RUCYL, ya que como consecuencia del cambio de ordenanza que afecta a parámetros como retranqueos, ocupación y tamaño de parcelas, se produce una variación en la edificabilidad.

En cuanto a la tramitación, el estudio de detalle modifica determinaciones de ordenación detallada, por lo que el Ayuntamiento debe seguir lo establecido en el artículo 52 y siguientes de la Ley de Urbanismo, en relación con el artículo 154 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que puede sintetizarse en las siguientes fases:

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

- Aprobación inicial por el 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 la Junta de Gobierno Local.

- 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.

- Aprobación definitiva de conformidad con lo señalado en el artículo 55.1. de la Ley de Urbanismo y artículo 163.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 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.

- 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.

[Por todo lo expuesto] Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo sobre el Estudio de Detalle de las manzanas con Ordenanza Residencial Unifamiliar semi-intensiva (RUS) del Barrio “La Aldea del Rey Niño”, promovido por D. Diego Jiménez Martín, informa que antes de su aprobación, deberán ser subsanadas en el documento las cuestiones indicadas en el informe del Servicio de Urbanismo”.

VI.2.- INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA. El Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León, con fecha 3 de marzo de 2015, emitió el correspondiente informe con el siguiente tenor literal:

“En contestación a su escrito de 25 de febrero de 2015, con el que solicitan informe sobre Estudio de Modificación de Determinaciones de Ordenación detallada que afecta a las Manzanas Ubicadas en el Núcleo de la Aldea del Rey Niño con Ordenanza RUS del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, y dado que no se produce afección al Pa-

rimonio cultural de Castilla y León y, por tanto, no precisa informe por parte de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural”.

VI.3.- INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE. El Servicio Territorial de Medio Ambiente, Delegación Territorial de Ávila de la Junta de Castilla y León, con fecha 4 de marzo de 2015, emitió el correspondiente informe con el siguiente tenor literal:

“En contestación a su escrito de 25 de febrero de 2015, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 52.4, redacción dada por la Ley 10/2002, de 10 de julio de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, este Servicio Territorial, vistos los informes técnicos emitidos, informa favorablemente al Estudio de Detalle de Modificación de determinaciones de Ordenación detallada que afecta a las manzanas ubicadas en el núcleo de la Aldea del Rey Niño con Ordenanza RUS del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila”.

VI.4.- INFORME DE LA SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO. La Subdelegación del Gobierno con fecha 25 de marzo de 2015 emitió el siguiente informe, cuyo tenor literal es el siguiente:

“El 25 de Febrero de 2015 ha tenido entrada en la Subdelegación del Gobierno en Ávila petición de informe sectorial, procedente del Ayuntamiento de Ávila, en relación con un Estudio Detalle (modificación que afecta a las manzanas ubicadas en el núcleo de la Aldea del Rey Niño, con ordenanza RUS), 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 de energía eléctrica) existente ni panificada, 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 su normativa de desarrollo)”.

VI.5.- INFORME DE LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL.- El Servicio de Asistencia y Asesoramiento a Municipios de la Diputación de Ávila, con fecha 13 de abril de 2015 emitió el siguiente informe, cuyo tenor literal es el siguiente:

“El presente informe, de conformidad con lo previsto en el Art. 3.a)7º de la Orden 208/2011, de 22 de febrero, tiene carácter preceptivo y meramente orientativo, no vinculante, en tanto no afecta a competencias provinciales.

Dada la entidad de la modificación propuesta, se considera que la documentación aportada es conforme con las determinaciones previstas en los art. 51 y 58 de la Ley 5/1999, 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.

Consecuencia de lo expuesto, el documento se informa Favorablemente”.

VI.6.- INFORME TÉCNICO MUNICIPAL. El expediente fue informado inicialmente por la Arquitecto Municipal con fecha 6 de febrero de 2015, así como con fecha 7 de junio de 2017, para su aprobación definitiva, concluyendo en los siguientes términos:

“Examinado el Estudio de Detalle de referencia, así como el documento presentado, de contestación al requerimiento de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, redactados por D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ; considerando la parcelación actual, la realidad de las construcciones existentes en el ámbito, así como, lo anteriormente expuesto, de donde se desprende que:

- 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
- El objeto del estudio de detalle se incluye en las opciones contempladas en los artículos 45.1.a) de la LUCyL y 131.a) del RUCyL (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. Art 131.a.RUCyL
- Se ha cuantificado la superficie del ámbito territorial afectado por el estudio de detalle
- Se ha justificado que en el estudio de detalle, objeto del presente informe, se cumple lo establecido en el artículo 173 del RUCyL:
- No prevé aumento del volumen edificable o del número de viviendas (art. 132.4 y 173) por lo que no es necesario prever un incremento de las reservas de suelo:
- La modificación propuesta no varía el aprovechamiento establecido para las parcelas afectadas, al no variar los parámetros urbanísticos básicos que lo definen, como son la edificabilidad y la altura
- Se ha acreditado que la solución propuesta mejora la modificada

Por todo lo anteriormente expuesto, se considera justificada la modificación de la ordenanza, conforme la propuesta recogida en el Estudio de Detalle presentado, por lo que se INFORMA que no existe inconveniente en la tramitación del expediente, conforme al Estudio de Detalle presentado. [Si bien] se hace constar que:

1.- Deberá ser objeto de consideración requerir la presentación de documento refundido (Estudio de detalle, anexo de titulares y contestación al requerimiento de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo) ajustado a la ORDEN FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN). 2.- La documentación presentada carece de visado colegial [lo que no es exigible]. 3.- El informe favorable con prescripciones, se emite dando por supuesto que: - Son ciertos cuantos datos ha suministrado el interesado por lo que, cualquier falsedad o alteración, podrá ser causa de anulación de la misma. - La resolución se otorga sin perjuicio de otras competencias concurrentes, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros”.

VI.7.- OTROS INFORMES. El expediente no ha sido informado por ninguna otra 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.8.- INFORME JURÍDICO.- 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 5 de octubre de 2016 (nº. de registro 2016/12.614), 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.

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 26 de junio de 2015 (entrada en el Ayuntamiento 1/07/2015-nº.registro 2015/10.935), corrigiéndose en consecuencia el documento inicial en los mismos términos requeridos al efecto, según se justifica por el arquitecto redactor mediante escrito de 5 de octubre de 2016 (nº. registro entrada 2016/12.614).

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 Ávila 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 la aplicación de la Ordenanza Residencial Unifamiliar Semi-intensiva (RUS) del 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 y Ordenanza de Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI).

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, o concretar, y completar, en su caso, las condiciones urbanísticas establecidas en el citado plan como determinaciones de ordenación general, sustituyendo las de ordenación detallada, sin establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente de la que estuviera vigente. En consecuencia, no se modifican ni la ocupación ni la edificabilidad máxima de la parcela, no se asignan nuevos usos, no se producen modificaciones en lo referente a número máximo de alturas, ya que las determinaciones consideradas son las que se recogen en el Plan Ge-

neral, y asimismo tampoco se precisa de actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos para dotaciones.

TERCERO.- DOCUMENTACIÓN.- 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 los antecedentes expuestos, a cuyo efecto se incorporan al documento definitivo la relación de de titulares de los terrenos afectados y la contestación dada al informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de fecha 19 de junio de 2015.

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 Ávila (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, PREVIO DICTAMEN DE LA DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE SERVICIOS A LA CIUDAD, TURISMO Y PATRIMONIO HISTÓRICO, POR MAYORÍA ABSOLUTA, HA ACORDADO:

Primero.- Aprobar definitivamente 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, y redactado por D. Gustavo Adolfo Vázquez, por el que se modifican sus determinaciones de ordenación detallada establecidas por la Ordenanza Residencial Unifamiliar Semi-intensiva (RUS) que se sustituyen por la asignación de una tipología edificatoria con Ordenanza Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI), con el fin de facilitar la construcción de parcelas libres de edificación que en la actualidad resulta inviable.

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.

Contra el presente acuerdo/ resolución, definitivo/a en vía administrativa, cabe interponer los siguientes recursos: a) Recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que lo dictó, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su publicación, así como recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, computados a partir del día siguiente a aquél en que se notifique resolución expresa del recurso de reposición, o en su defecto, en el plazo de seis meses computados a partir del día siguiente en que deba entenderse presuntamente desestimado por silencio administrativo. b) Recurso contencioso administrativo directo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación del presente acuerdo/resolución. El recurso contencioso-administrativo se interpondrá ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo, conforme lo dispuesto en los artículos 8.1, 25.1 Y 46 de la Ley 29/ 1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa. Todo ello, sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que estime oportuno en derecho.

Ávila, a 4 de julio de 2017

El Alcalde, *Jose Luis Rivas Hernández*

ANEXO

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).

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

AGENTES INTERVINIENTES: PROMOTOR: Diego Jiménez Martín. DNI: 70817151J. Domicilio: Travesía del Charquillo, 1. ALDEA DEL REY. 05197-ÁVILA. ARQUITECTO REDACTOR: Gustavo A. Vázquez Sánchez. DNI: 06541573M. Núm. Colegiado: 0441 CO-ACyLE. Domicilio: Plaza San Miguel, 5-1º.05001-ÁVILA.

RELACION DE TITULARES CASTRALES 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/ 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
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

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).

En contestación al informe emitido por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Junta de Castilla y León, se cumplirá lo establecido en el art. 173 del RUCyL:

“REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA y LEÓN. CAPÍTULO IV. Planeamiento de desarrollo Sección 1.ª. Estudios de Detalle. ARTÍCULO 173. Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población.

1. Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:

a) En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.

b) En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:

1.º Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

2.º Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

c) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.

2. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará cuando la modificación tengo por objeto la planificación de actuaciones de regeneración o renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente”.

Dadas las características del presente Estudio de Detalle no sería de aplicación el artículo 173 del RUCyL; en todo caso, a continuación se abundará sobre este aspecto.

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 edifica-

ción 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 aproximadamente 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 retrans-

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).

El ámbito del estudio de detalle es un área, situada al Este del núcleo de la ALDEA del REY NIÑO, resultado de una parcelación que se encuentra edificada prácticamente en su totalidad (alrededor de 23 parcelas edificadas de 30), con anterioridad a la aprobación del Plan, sin guardar los retranqueos y condiciones que la ordenanza RUS, asignada por el PGOU para dicho área, establece.

Únicamente se podrá edificar en hilera o pareado, si ya existe edificación adosada o existe acuerdo de adosamiento como se indica en los retranqueos

Se modifica el tamaño y superficie mínima de parcela que pasa de 200 m² a 150 m², no obstante, considerando que la edificación está prácticamente consolidada y que las parcelas son de un tamaño reducido, no podrán realizarse segregaciones, a menos que se agreguen varias parcelas para posteriormente segregarse de nuevo, lo cual es bastante improbable que suceda, al menos a corto plazo, por ser de propietarios distintos y estar edificadas. La parcela más grande, la nº 11, alcanza los 330 m² y sería prácticamente la única que cumpliría los requisitos para segregarse en dos. Dicha parcela se encuentra actualmente edificada siendo la fecha de construcción 1980.

Se incrementa del 60 al 75% la ocupación de las parcelas pero no la edificabilidad de las mismas.

Se elimina la obligatoriedad de retranqueo a fachada, lo cual se ajusta a la tipología de las construcciones existentes en el ámbito, evitando la aparición de medianeras vistas o la inedificabilidad de las parcelas.

El objeto del 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, afecta a:

- 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, en el presente Estudio de Detalle, únicamente, se modifica la asignación de tipología edificatoria, pasando de la tipología unifamiliar semiintensiva (Ordenanza RUS) a tipología de unifamiliar intensiva (Ordenanza RUI).

No se modifican:

- la asignación de uso (residencial unifamiliar)
- el volumen edificable (se mantiene la edificabilidad previa)
- el número de viviendas

El presente ESTUDIO DE DETALLE afecta exclusivamente a aspectos de la ordenación detallada, en concreto a la ordenanza de aplicación que establece las condiciones ti-

pológicas 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.

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 DEL PGOU. 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 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 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 calificación. 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 DEL PGOU. 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.

PLANOS

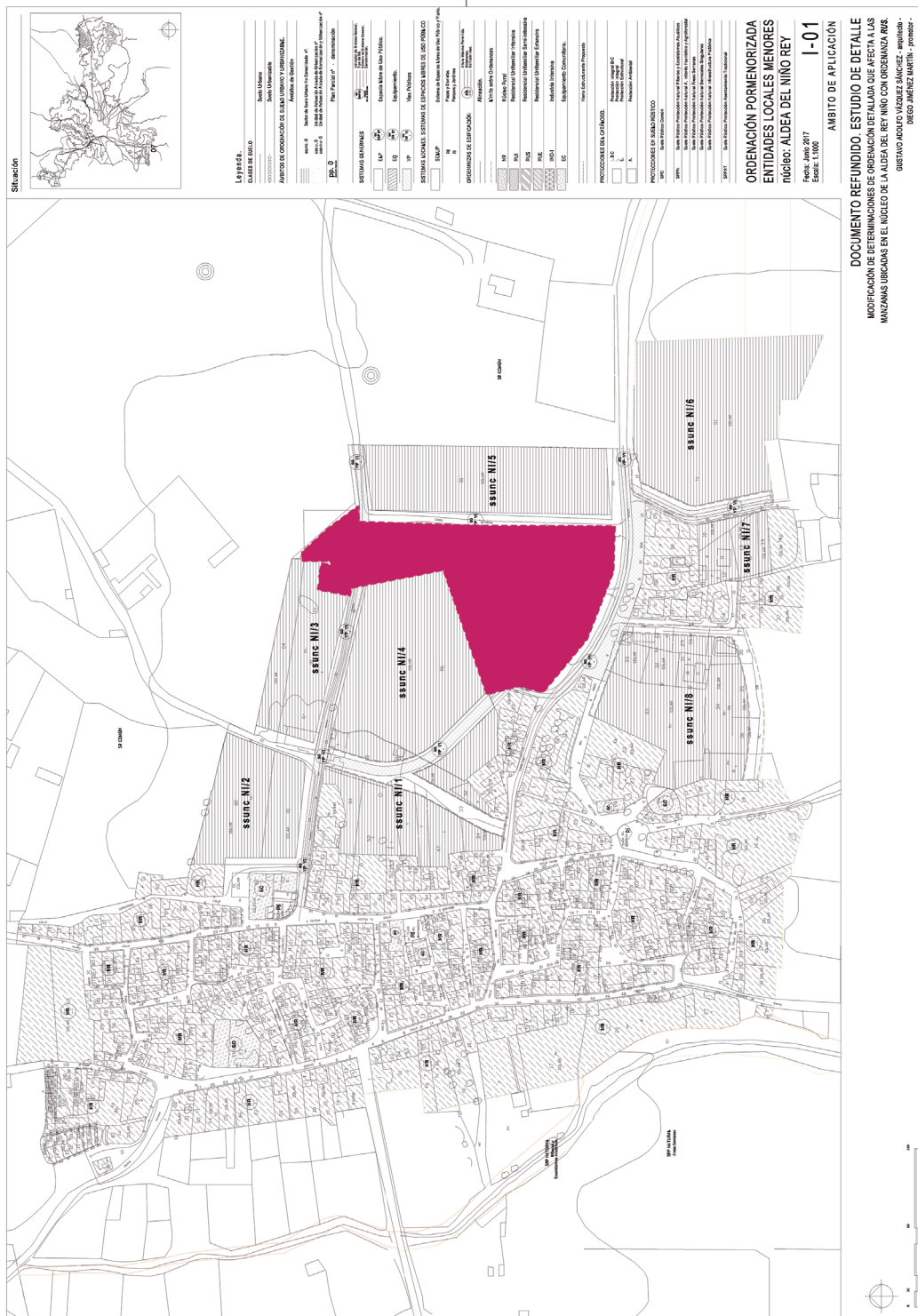
PLANO DE ÁMBITO DE APLICACIÓN

PLANO DE EDIFICACIÓN ACTUAL

PLANO DE ORDENACIÓN ACTUAL

PLANO DE ORDENACIÓN PROPUESTA

PLANO DE SUPERFICIE CUANTIFICADA DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE



DOCUMENTO REFUNDIDO. ESTUDIO DE DETALLE
 MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS
 MANZANAS UBICADAS EN EL NÚCLEO DE LA ALDEA DEL REY NIÑO CON ORDENANZA RUS
 GUSTAVO ADOFLO VÁZQUEZ SÁNCHEZ - arquitecto -
 DIEGO JIMÉNEZ MARTÍN - promotor -

ORDENACIÓN POR MENORIZADA ENTIDADES LOCALES MENORES
 núcleo: ALDEA DEL NIÑO REY
 Cádiz, Julio de 2017
 Escala: 1:1000

ÁMBITO DE APLICACIÓN
 I-01



ORDENACIÓN PORMENORIZADA
ENTIDADES LOCALES MENORES
núcleo: ALDEA DEL NIÑO REY

Fecha: Junio 2017
Escala: S/E

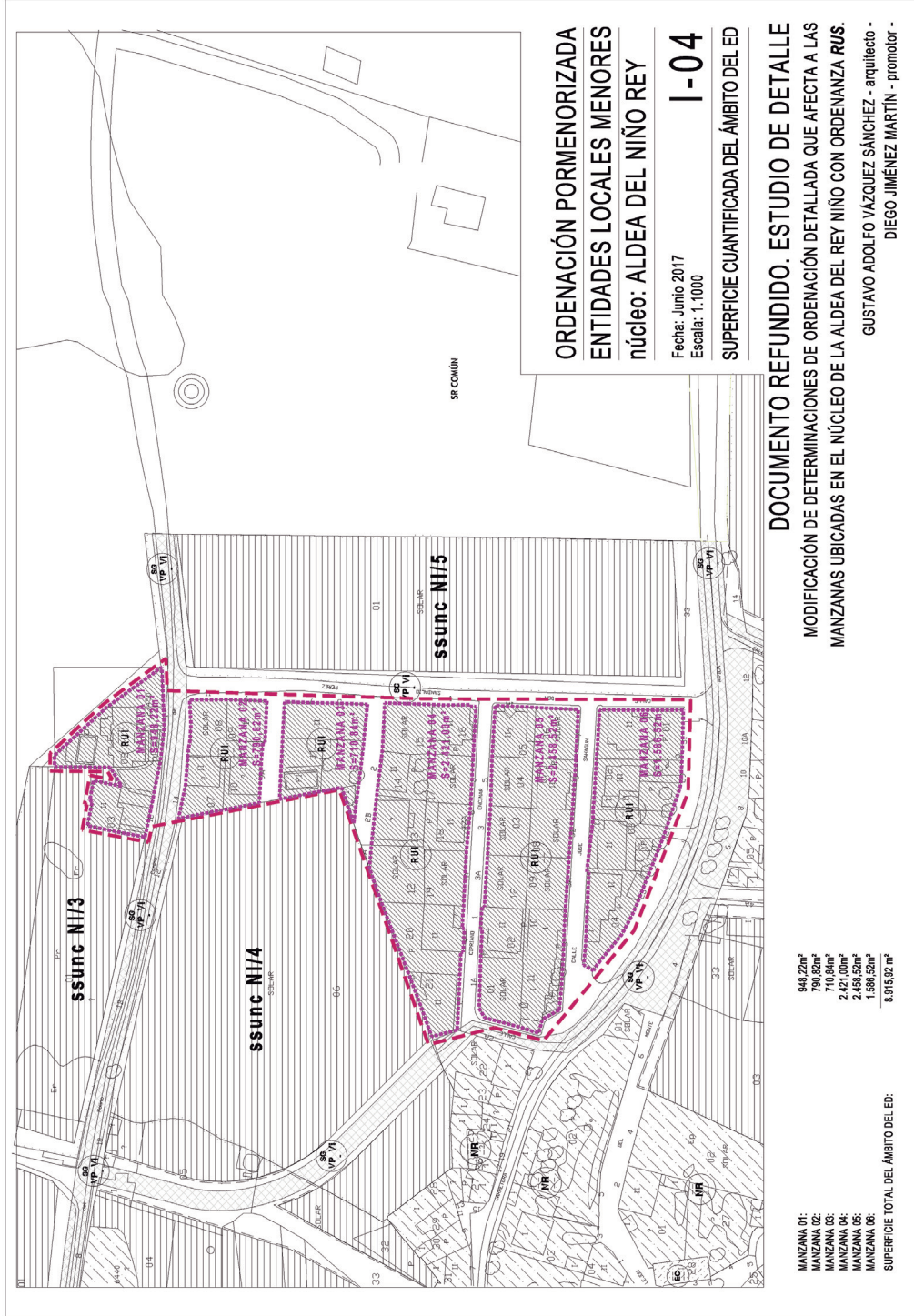
I-02

EDIFICACIÓN ACTUAL

DOCUMENTO REFUNDIDO. ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS
MANZANAS UBICADAS EN EL NÚCLEO DE LA ALDEA DEL REY NIÑO CON ORDENANZA RUS.

GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ - arquitecto -
DIEGO JIMÉNEZ MARTÍN - promotor -



**ORDENACIÓN PORMENORIZADA
ENTIDADES LOCALES MENORES
núcleo: ALDEA DEL NIÑO REY**

1-04
Fecha: Junio 2017
Escala: 1:1000
SUPERFICIE CUANTIFICADA DEL ÁMBITO DEL ED

DOCUMENTO REFUNDIDO. ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS
MANZANAS UBICADAS EN EL NÚCLEO DE LA ALDEA DEL REY NIÑO CON ORDENANZA RUS.

GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ - arquitecto -
DIEGO JIMÉNEZ MARTÍN - promotor -