

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 502/19

AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

Por medio del presente le participo que el Pleno Corporativo de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el veintidós de febrero de dos mil diecinueve, adoptó, entre otros, el acuerdo que es del siguiente tenor literal:

“3. SERVICIOS A LA CIUDAD, TURISMO Y PATRIMONIO HISTÓRICO. DICTÁMENES COMISIÓN INFORMATIVA.

C) Plan Especial de Reforma Interior de Regeneración Urbana “La Cacharra-Seminario”. Trámite de aprobación definitiva.

2. SERVICIOS A LA CIUDAD.

2.7. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE REGENERACIÓN URBANA “LA CACHARRA-SEMINARIO”. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

PROMOTORES: AYUNTAMIENTO DE ÁVILA – JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN (Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo). C/ Rigoberto Cortejoso n.º 14. 47014 Valladolid.

TÉCNICOS REDACTORES: RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP. – PAISAJE TRANSVERSAL. – ALBERTO SÁNCHEZ SIMÓN. RPTE. Jesús María Rueda Colinas. C/ Agustín de Betancourt n.º 5-1.º 28003 Madrid.

EMPLAZAMIENTO: Avenida de la Inmaculada, C/ Luis Valero, C/ Valladolid, C/ Virgen de la Soterraña, C/ David Herrero y C/ Virgen de las Angustias, C/ Segovia, C/ Virgen de la Vega.

ADMINISTRACIONES INTERESADAS Y OTROS: Subdelegación de Gobierno de Ávila. C/ Hornos Caleros n.º 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. – Confederación Hidrográfica del Duero. C/ Muro, 5. 47071 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.

Examinado el expediente, resultan los siguientes:

ANTECEDENTES

I. PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN. El Plan Especial de Reforma Interior de Regeneración Urbana “La Cacharra-Seminario” desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de 1 de junio de 2005 (BOCyL 8/06/05), modificado puntualmente

por Orden de 11 de mayo de 2007 (BOP n.º 129 de 4.07.2007), en relación con lo dispuesto en el artículo 450.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), con la finalidad de planificar las actuaciones de regeneración que precisa el ámbito delimitado que comprende las calles Avenida de la Inmaculada, C/ Luis Valero, C/ Valladolid, C/ Virgen de la Soterraña, C/ David Herrero, C/ Virgen de las Angustias, C/ Segovia y C/ Virgen de la Vega. Todo ello, para cumplir con los objetivos de rehabilitación de la edificación y mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano previstos en el artículo 447 del mismo RUCyL.

El documento se ha redactado dentro de los trabajos de “Delimitación y Planificación de un Área de Regeneración Urbana en Ávila”, contratados por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Junta de Castilla y León, habiendo sido elaborado por los equipos de RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP. – PAISAJE TRANSVERSAL. – ALBERTO SÁNCHEZ SIMÓN.

II. DOCUMENTACIÓN. El documento del Plan Especial aportado para su tramitación fue presentado el 13 de marzo de 2018 (n.º registro 2018/3673). La El citado proyecto consta del siguiente contenido:

DI. MEMORIA INFORMATIVA

1. PRESENTACIÓN.
2. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS GENERAL.
 - 2.1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.
 - 2.2. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA.
 - 2.3. LOS DISTINTOS PROYECTOS UNITARIOS.
 - 2.4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.
 - 2.5. ANÁLISIS SOCIOLÓGICO.
3. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TÉCNICO.
 - 3.1. INDICADORES URBANÍSTICOS.
 - 3.2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA EDIFICACIÓN.
 - 3.3. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ESPACIO PÚBLICO.
 - 3.4. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LAS INFRAESTRUCTURAS.
4. DIAGNÓSTICO PARTICIPATIVO.
 - 4.1. INTRODUCCIÓN.
 - 4.2. DESARROLLO DEL PROCESO PARTICIPATIVO.
5. DIRECTRICES PARA LA PROPUESTA DE PERI.
 - 5.1. LÍNEAS ESTRATÉGICAS.
6. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.
7. ANEXO: MEMORIA DE DELIMITACIÓN.

DN. MV. MEMORIA VINCULANTE

1. PRESENTACIÓN.
2. INTRODUCCIÓN.
 - 2.1. FINES, OBJETIVOS E INTERESES PÚBLICOS.
 - 2.2. DATOS DEL ÁMBITO DE PERI.
 - 2.3. TRAMITACIÓN DEL PERI.
3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.
 - 3.1. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.
 - 3.2. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN.
 - 3.3. OTROS ASPECTOS DE LA PROPUESTA.
4. ESTUDIO ECONÓMICO.
 - 4.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE ACCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO Y LAS INFRAESTRUCTURAS.
 - 4.2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE ACCIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN.
 - 4.3. EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE GESTIÓN.
 - 4.4. RESUMEN DE COSTES.
5. PROGRAMACIÓN Y FINANCIACIÓN.
 - 5.1. PROGRAMACIÓN.
 - 5.2. FINANCIACIÓN.
6. PLANOS DE ORDENACIÓN.

DN-NU NORMAS URBANÍSTICAS

1. DISPOSICIONES GENERALES.
 - 1.1. RÉGIMEN NORMATIVO.
 - 1.2. CONTENIDO E INTERPRETACIÓN.
2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO.
 - 2.1. DEFINICIÓN.
 - 2.2. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS DE ORDENANZA.
 - 2.3. ORDENANZAS ZONALES.
3. ORDENANZA PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EXTERIORES EN FACHADA.
 - 3.1. DISPOSICIONES GENERALES.
 - 3.2. CONDICIONES GENERALES DE LA INSTALACIÓN.
 - 3.3. NORMAS SOBRE PROCEDIMIENTO.

4. ORDENANZA PARA EL TRATAMIENTO DEL VIARIO Y LOS ESPACIOS LIBRES.

- 4.1. DISPOSICIONES GENERALES.
- 4.2. CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES.
- 4.3. OTRAS.

III. TRÁMITE DE SOLICITUD DE INFORMES. Con anterioridad a la aprobación inicial del expediente fueron solicitados los correspondientes informes previstos en el artículo 153.1.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con lo dispuesto en la ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Asimismo, y a los efectos previstos en la solicitud de informes, el acuerdo de aprobación inicial del expediente fue debidamente notificado a los propietarios de los terrenos afectados, a la Subdelegación del Gobierno, a la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, a la Diputación Provincial, al Servicio Territorial de Fomento, al Servicio Territorial de Medio Ambiente, al Servicio Territorial de Cultura, Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento, a la Confederación Hidrográfica del Duero y a la Agencia de Protección Civil.

IV. APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE. Con independencia de los informes recabados al efecto, el expediente fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 12 de abril de 2018 en los siguientes términos:

“Visto el Proyecto del Plan Especial de Reforma Interior de Regeneración Urbana “La Cacharra-Seminario”. Dicho documento está formado por una MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO que se redacta en correspondencia con el artículo 450.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), con la finalidad de planificar las actuaciones de regeneración que precisa el ámbito para cubrir los objetivos de rehabilitación de la edificación y mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano previstos en el artículo 447 del mismo RUCyL. A tal efecto, se recoge la información más relevante sobre el ámbito, el análisis de su situación actual y el diagnóstico de las problemáticas detectadas, orientando la parte propositiva del instrumento de planeamiento.

Igualmente, el proyecto incluye una MEMORIA VINCULANTE con los contenidos generales y documentación que señalan los artículos 146 y 148 RUCyL para los Planes Especiales de Reforma Interior, a los que se añaden los específicos para los de Áreas de Regeneración Urbana, indicados en los artículos 445 y 451 RUCyL.

Por otra parte, la documentación elaborada se complementa, aunque sin formar parte del plan especial, con una MEMORIA – PROGRAMA del Área de Regeneración Urbana de “La Cacharra”, de la Ciudad de Ávila, redactada conforme a lo requerido por el vigente Plan Estatal de Vivienda y en correspondencia con lo previsto en la Estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León (ERUCyL), tal y como contempla el artículo 450.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), con la finalidad de planificar las actuaciones de regeneración que precisa el ámbito para cubrir los objetivos de rehabilitación de la edificación y mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano previstos en el artículo 447 del mismo RUCyL. [La documentación que integra el Plan Especial que se tramita] es la relacionada aparte.

Y teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 47, 94, 50 a 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, así como su Reglamento de desarrollo (arts. 146, 148, 153 a 155, 432, 445, 447, 450.1 y 451), procede resolver sobre la tramitación inicial del expediente a resultas del trámite de información pública y de emisión de informes al que se someterá el proyecto que se tramita. **POR TODO LO EXPUESTO, LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, ACORDÓ:**

Primero: Aprobar inicialmente el Proyecto del Plan Especial de Reforma Interior de Regeneración Urbana “La Cacharra-Seminario” que afecta parcialmente a las edificaciones situadas en Avenida de la Inmaculada, C/ Luis Valero, C/ Valladolid, C/ Virgen de la Soterraña, C/ David Herrero y C/ Virgen de las Angustias, y redactado por RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP. – PAISAJE TRANSVERSAL. – ALBERTO SÁNCHEZ SIMÓN, con la finalidad de planificar las actuaciones de regeneración que precisa el ámbito para cubrir los objetivos de rehabilitación de la edificación y mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano previstos en el artículo 447 del mismo RUCyL.

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

Tercero: Tener por remitida una copia del proyecto reseñado a las administraciones interesadas, para su conocimiento y emisión de los informes que procedan conforme lo establecido en el artículo 153.1.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 (BOCyL 2/02/2014), modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio (BOCyL 17/07/2009). En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunica la resolución al Ayuntamiento antes de la finalización del período de información pública.

Cuarto: Someter el expediente al trámite de información pública durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, en el Boletín Oficial de la Provincia y en El Diario de Ávila, así como en la página web municipal www.ayuntavila.es, y en la página del sistema de información urbanística de la Junta de Castilla y León <http://servicios.jcyl.es/PlanPublica/default.plai.do>

También podrá consultarse el expediente en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza del Mercado Chico, n.º 7, en horario de 9,00 a 14,00 horas, así como en el siguiente enlace del equipo redactor:

<https://drive.google.com/drive/folders/0BxZBy-r40rNacXVDN0NkaEJ1Qlk?usp=sharing>

Quinto: Concluida la información pública el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación definitiva del Plan Especial. 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 EMISIÓN DE INFORMES Y DE INFORMACIÓN PÚBLICA. En sesión celebrada el 12 de abril de 2018, la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Ávila acordó aprobar inicialmente el presente PERI, sometiéndolo al preceptivo trámite de información pública, que tuvo duración de un mes tras la publicación del correspondiente acuerdo en el BOCyL n.º 87 de 8 de mayo de 2018, así como en el Boletín Oficial de

la Provincia (8/05/2018), donde se inserta el proyecto completo, en el Diario de Ávila (10/05/2018) y en las sedes electrónicas del Ayuntamiento y de la Junta de Castilla y León (PLAU-i).

Durante el citado período se recibieron en el registro municipal los siguientes informes y alegaciones: 1) 30.04.2018: ALEGACIÓN de Doña Teresa Jiménez Fernández. 2) 11.05.2018: INFORME de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León. 3) 28.05.2018: INFORME de la Confederación Hidrográfica del Duero. 4) 22.06.2018: INFORME de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, cuya consideración se produce en los términos recogidos en el apartado siguiente.

VI. INFORME DEL EQUIPO REDACTOR SOBRE EL RESULTADO DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y DE EMISIÓN DE INFORMES SECTORIALES. A la vista de las alegaciones e informes que han quedado reseñados, el Equipo Redactor incluye en el proyecto definitivo objeto de aprobación la correspondiente contestación, tal y como figura en el apartado 2.3. de la introducción de la memoria vinculante, lo que se produce en los siguientes términos:

VI.1. ALEGACIÓN DE DOÑA TERESA JIMÉNEZ FERNÁNDEZ. La alegación expone que en los Planos de Ordenación del PERI no se representa solución de ascensores exteriores para el bloque situado en la Calle Virgen de las Angustias, números 15 a 21, donde se encuentra su vivienda. Solicita la incorporación de una solución de ascensores para el bloque, de forma análoga a lo planteado en otras situaciones.

Examinada la cuestión, debe señalarse que a diferencia de la mayoría de bloques del ámbito, el aquí indicado presenta importantes cuerpos cerrados en voladizo, tanto sobre la Calle Virgen de las Angustias como sobre San Pedro de Alcántara, que define su fachada posterior. Ello dificulta la disposición de torres de ascensor exteriores, ya que al tener que alejarse de la alineación para respetar el voladizo, invadirían de forma excesiva el espacio público de la calle, comprometiendo su funcionamiento como espacio libre y viario. Por tal motivo, no se han representado en este caso las torres de ascensor exterior previstas en otras situaciones.

No obstante, debe también señalarse que el hecho de que en los Planos de Ordenación del PERI no se represente una solución de ascensores, no implica que no pueda plantearse por los propietarios, tal y como se indica en el epígrafe 3.2.5.1 de la presente Memoria Vinculante. Las comunidades de propietarios de estos inmuebles podrán plantear la posibilidad de instalación de ascensores exteriores, siempre que los correspondientes proyectos justifiquen el cumplimiento de las condiciones específicas recogidas para estos elementos en el Título 3 de las Normas Urbanísticas del PERI.

En definitiva, procede desestimar la alegación manteniendo la representación de ascensores exteriores en los planos de ordenación del PERI aprobado inicialmente.

VI.2. INFORME DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA Y TURISMO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. El escrito alude a los informes requeridos por los artículos 90 y 91 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril), en los siguientes términos: "(...) las actuaciones derivadas del mencionado Plan [PERI] no Inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado, ni tampoco existen bienes integrantes del patrimonio arqueológico en el ámbito de la intervención, por lo que, de conformidad con la normativa en materia de Patrimonio Cultural de aplicación, dicho proyecto no necesita ser informado por la

Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León”. Contestación del equipo Redactor: No se derivan correcciones sobre el PERI aprobado inicialmente.

VI.3. INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO. Se trata del informe requerido por el Artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, según la redacción dada en la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio.

De forma expresa se informa favorablemente el PERI, con las siguientes cautelas: “(...) siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo se deban obtener de este Organismo de cuenca”. Contestación del Equipo Redactor: No se derivan correcciones sobre el PERI aprobado inicialmente.

VI.4. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO. A la vista del citado informe, el Equipo Redactor, a su vez, informa con el siguiente tenor literal:

“Se trata del informe requerido por el artículo 153.1-b RUCyL, vinculante dentro de su ámbito competencial en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y orientativo respecto de la oportunidad, calidad, coherencia y homogeneidad de las restantes determinaciones y de la documentación. En su parte conclusiva, el informe manifiesta: “(...) que procede seguir con su tramitación debiendo ser completado el documento con las cuestiones indicadas en el informe del Servicio de Urbanismo, antes de su aprobación.”

Examinado entonces el informe del Servicio de Urbanismo, se concluye que las cuestiones indicadas son las siguientes: “En la memoria vinculante se indica que se mantienen los Sistemas locales establecidos por el PGOU, si bien clasificándolos a los efectos de establecer algunas condiciones específicas para determinadas piezas. Comparando el plano P I-1 3, de ordenación vigente, con el plano PO-1 denominado “Ordenación pormenorizada” (que debería denominarse Ordenación detallada) observamos que bastantes áreas que pertenecían a usos lucrativos, han pasado a calificarse como espacio libre público o como viario público, así como algunos espacios que formaban parte del viario, han pasado también a espacio libre público. Se debe por tanto revisar el texto en el que se indica se mantienen los Sistemas locales establecidos por el PGOU, y justificar la conveniencia de dichas modificaciones conforme al arto 169 del RUCyL. Conforme a la ITU 1/2016, Orden FYM 238/2016 de 4 abril, en caso de ausencia de afección sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas se hará constar expresamente en la Memoria Vinculante del documento. En caso contrario deberá solicitarse informe al Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital según lo preceptuado en la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones”.

Conforme a lo requerido, procede introducir en el PERI las siguientes correcciones respecto del documento aprobado inicialmente:

- 1) Se corrige la denominación del plano de ordenación PO-1, pasando a titularse “Ordenación Detallada”.
- 2) Se corrige la redacción del apartado 3.1.1 de la presente Memoria Vinculante para atender los requeridos en el informe. El párrafo correspondiente queda con la siguiente redacción: 2. Sistemas locales: Los estándares dotacionales de la ordenación del PGOU se incrementan como consecuencia de la incorporación

a estos sistemas de determinados espacios libres públicos anteriormente calificados como lucrativos. Se completa la clasificación de estos sistemas a los efectos de establecer algunas condiciones específicas para determinadas piezas.

- 3) Se introduce en la Memoria Vinculante un nuevo epígrafe 3.1.7, titulado “Afección sobre el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas”, con la siguiente redacción: Las determinaciones del PERI no introducen disposiciones que pudieran afectar al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. En consecuencia, conforme a lo previsto en el artículo 5-c) de la Orden FYM/238, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016; se ha obviado solicitar al Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital el informe al que hace referencia el Art. 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en relación con la adecuación a dicha Ley y a la normativa sectorial de telecomunicaciones, y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito de planeamiento”.

VI.5. ACTUALIZACIÓN Y COORDINACIÓN CON LA MEMORIA PROGRAMA. Por otro lado, el Equipo Redactor justifica la siguiente actualización del documento a la vista del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, indicando:

“Con posterioridad al inicio de la tramitación del PERI entró en vigor el RD 106/2018 de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. En él se establecen distribuciones de costes entre administraciones distintas de las inicialmente planteadas en el documento de aprobación inicial del PERI.

En consecuencia, se han reelaborado los epígrafes 5.2.2 y 5.2.3 de la Memoria Vinculante para adaptarlos a esta nueva distribución, de forma concordante con la Memoria Programa. Así mismo, se han actualizado en todo el documento las referencias al nuevo RD 106/2018”.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. RÉGIMEN JURÍDICO Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL. El Plan Especial de Reforma Interior de Regeneración Urbana “La Cacharra-Seminario” desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de 1 de junio de 2005 (BOCyL 8/06/05), modificado puntualmente por Orden de 11 de mayo de 2007 (BOP n.º 129 de 4.07.2007), en relación con lo dispuesto en el artículo 450.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), con la finalidad de planificar las actuaciones de regeneración que precisa el ámbito delimitado que comprende las calles Avenida de la Inmaculada, C/ Luis Valero, C/ Valladolid, C/ Virgen de la Soterraña, C/ David Herrero, C/ Virgen de las Angustias, C/ Segovia y C/ Virgen de la Vega. Todo ello, para cumplir con los objetivos de rehabilitación de la edificación y mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano previstos en el artículo 447(RUCyL).

El régimen jurídico y la normativa aplicable observados se contienen en los artículos 47, 94, 50 a 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, así como su Reglamento de desarrollo (arts. 146, 148, 153 a 155, 432, 445, 447, 450.1 y 451). En consecuencia, conforme se detalla en la memoria del proyecto, el Plan Especial constituye un instrumento que desarrolla la implementación en el territorio de las políticas públicas de vivienda, rehabilitación edificatoria, y regeneración y renovación

urbanas, el presente PERI comparte los fines e intereses públicos genéricos perseguidos por la distinta normativa aplicable en esta materia; desde la estatal Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, hasta la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana de Castilla y León. Dichos objetivos genéricos son los siguientes:

- 1) Potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas creando mecanismos específicos que la hagan viable y posible.
- 2) Ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción en torno a la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas.
- 3) Fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, sobre todo en relación con los objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética.

Para la consecución de estos objetivos se establecen distintos instrumentos, entre los que destacan los planes estatales de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas. Por su parte, la Ley Autonómica 7/2014, de 12 de septiembre, introduce la necesidad de planificar las actuaciones de regeneración urbana susceptibles de recibir ayudas públicas, mediante instrumentos de ordenación urbanística tales como el presente PERI; que se presenta así como figura necesaria para la implementación en la realidad local de los fines e intereses públicos perseguidos genéricamente por las disposiciones legales mencionadas. Todo ello, en relación con lo dispuesto en el RD 106/2018 de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

SEGUNDO. DETERMINACIONES. Conforme las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado definitivamente mediante Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León de fecha 1 de junio de 2005 (BOCYL n.º 110 de 8 de junio de 2005), los terrenos incluidos en el ámbito del presente PERI se hallan clasificados como Suelo Urbano Consolidado con ordenación detallada.

El Plan Especial que se tramita mantiene para el ámbito la totalidad de las determinaciones de Ordenación General establecidas por el PGOU de Ávila.

En cuanto a las determinaciones de Ordenación Detallada, el PERI plantea también su mantenimiento, complementándolas en los siguientes aspectos:

- 1) Calificación urbanística: Se mantiene la calificación asignada por el PGOU a las distintas piezas, añadiendo determinadas subcategorías para recoger distintas situaciones singulares.
- 2) Sistemas locales: Se mantienen los establecidos por el PGOU, si bien clasificándolos a los efectos de establecer algunas condiciones específicas para determinadas piezas.
- 3) Delimitación de Unidades de Regeneración Urbana: En correspondencia con la condición de Suelo Urbano Consolidado de los terrenos incluidos en el ámbito, y conforme al artículo 452 RUCyL, el PERI delimita las Unidades de Regeneración Urbana y establece sus determinaciones de desarrollo en correspondencia con lo establecido para las Unidades de Normalización en el artículo 97 RUCyL.

- 4) Determinaciones Normativas: La Normativa Urbanística del PERI complementa a la del PGOU, incorporando las determinaciones escritas a las que se otorga carácter normativo.

En consecuencia, en relación con lo mencionado en el epígrafe c) del artículo 445 RUCyL, el PERI no establece alteración alguna de parámetros urbanísticos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas. Así pues, y por igual motivo, se omite el “resumen ejecutivo” al que hace referencia el artículo 136.1 RUCyL, señalando los ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente, dado que no se producen alteraciones de la ordenación en sentido estricto. Lo mismo que tampoco se produce ningún tipo de afección medioambiental que exija evaluación alguna, al ser éste también el criterio general sobre la tramitación de los instrumentos urbanísticos de reforma interior y regeneración urbana.

TERCERO. JUSTIFICACIÓN DE LA INTERVENCIÓN Y ÁMBITO. Según la memoria del proyecto, la necesidad de intervención en el ámbito del Plan Especial que se tramita se justifica porque nos encontramos ante conjuntos urbanos con viviendas envejecidas o inadecuadas, infravivienda en ocasiones, donde al deterioro físico, funcional y ambiental se añade la carencia de recursos de sus habitantes, dramáticamente agravada en los últimos años. Siendo así, la necesidad de intervención desde la óptica del interés público es tanto más perentoria en cuanto su eventual ausencia genera el riesgo de que la degradación alcance situaciones más difíciles de resolver.

Todo ello genera un cuadro de necesidades de intervención sobre la realidad de estos barrios de indiscutible interés social para las administraciones públicas implicadas. Deberán satisfacer sus necesidades de rehabilitación y mejora de la calidad de vida, pero garantizando también la cohesión social, la integración de los distintos grupos y la protección del medio ambiente, así como el fomento del sentido de pertenencia, la retención de los residentes y la atracción de nuevos habitantes.

Con estas premisas, el ámbito del presente PERI ha sido establecido tras un proceso de selección entre distintas alternativas de conjuntos urbanos de Ávila que en principio podrían reunir condiciones de vulnerabilidad urbana, aplicando la metodología planteada en la estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León (ERUCyL), calculando para cada ámbito su Índice de Necesidad de Regeneración (INR). El proceso de cálculo del índice y la aplicación de los criterios que conducen a la selección del ámbito La Cacharra – Seminario como Área de Regeneración Urbana objeto de este PERI, se pormenorizan en la Memoria Informativa y de Diagnóstico.

El ámbito del presente PERI se localiza en el municipio de Ávila, agrupando las primeras promociones públicas que en los años 50 del pasado siglo iniciaron el ensanche norte de la ciudad sobre antiguos terrenos de huertas. Hoy representa una pequeña parte de lo que genéricamente se conoce como Barrio de San Antonio, en el espacio situado entre la antigua muralla de Ávila y los altos del Seminario. Ocupa una superficie de 5,86 Has, con forma de “L”, delimitado al norte por la Avenida de la Inmaculada; al Este por la Calle Luis Valero; al oeste por la Avenida de Valladolid; y al sur por una línea quebrada formada por un tramo de Virgen de la Soterraña, otro de David Herrero y uno último de Virgen de las Angustias. Las características básicas del ámbito son las siguientes: 1. Superficie total: 59.699 m². 2. N.º de viviendas: 616. 3. N.º de edificios: 0 Residenciales: 108. 0 Equipamientos: 2. 4. Equipamientos incluidos: 0 Escuela de Educación Infantil “La Cacharra”: 2.095 m². 0 Colegio Público “Reina Fabiola de Bélgica”: 5.025 m².

CUARTO. DOCUMENTACIÓN. El proyecto de PERI tramitado está formado por una MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO que se redacta en correspondencia con el artículo 450.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), con la finalidad de planificar las actuaciones de regeneración que precisa el ámbito para cubrir los objetivos de rehabilitación de la edificación y mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano previstos en el artículo 447 del mismo RUCyL. A tal efecto, se recoge la información más relevante sobre el ámbito, el análisis de su situación actual y el diagnóstico de las problemáticas detectadas, orientando la parte propositiva del instrumento de planeamiento.

Igualmente, el proyecto incluye una MEMORIA VINCULANTE con los contenidos generales y documentación que señalan los artículos 146 y 148 RUCyL para los Planes Especiales de Reforma Interior, a los que se añaden los específicos para los de Áreas de Regeneración Urbana, indicados en los artículos 445 y 451 RUCyL.

Por otra parte, la documentación elaborada se complementa, aunque sin formar parte del plan especial, con una MEMORIA – PROGRAMA del Área de Regeneración Urbana de “La Cacharra”, de la Ciudad de Ávila, redactada conforme a lo requerido por el vigente Plan Estatal de Vivienda y en correspondencia con lo previsto en la Estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León (ERUCyL), tal y como contempla el artículo 450.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), con la finalidad de planificar las actuaciones de regeneración que precisa el ámbito para cubrir los objetivos de rehabilitación de la edificación y mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano previstos en el artículo 447 del mismo RUCyL. [La documentación que integra el Plan Especial que se tramita] es la relacionada aparte.

Examinada entonces la documentación aportada se comprueba que la misma es suficiente conforme lo exigido por el artículo 148 (RUCyL).

QUINTO. 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 art. 154 de su Reglamento de 29 de enero de 2004), y le corresponde igualmente la aprobación definitiva (Art. 55 LUCyL y art. 163.b RUCyL).

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 en los Boletines Oficiales y el Diario de Ávila (Art. 52 de la Ley 8/1999 y Art. 155 RUCyL), y al trámite de informes de otras administraciones (art. 52.4 LUCyL y art. 153 RUCyL). Concluida la tramitación, donde se ha observado el procedimiento legalmente establecido (arts. 33.3.b, 46, 50 y ss. de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, así como su Reglamento de desarrollo (arts. 135, 154, y ss.), procede la aprobación definitiva del expediente, para lo que es competente el Pleno Municipal (Art. 22.2.c. LBRL según la redacción dada por la Ley 11/1999) con el quórum de la mayoría absoluta (Art. 47.1i) LBRL).

POR TODO LO EXPUESTO, LA COMISIÓN POR MAYORÍA ABSOLUTA DICTAMINA:

Primero. Aprobar definitivamente el Proyecto del Plan Especial de Reforma Interior de Regeneración Urbana “La Cacharra-Seminario” que afecta parcialmente a las edificaciones situadas en las calles Avenida de la Inmaculada, c/ Luis Valero, c/ Valladolid, c/ Virgen de la Soterraña, c/ David Herrero, c/ Virgen de las Angustias, c/ Segovia y c/ Virgen de la Vega, promovido por el Ayuntamiento de Ávila y la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, y redactado por RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP. – PAISAJE TRANSVERSAL. – ALBERTO SÁNCHEZ SIMÓN por encargo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.

Dicha aprobación se produce con la finalidad de amparar la planificación de las actuaciones de regeneración en el ámbito que se reseña para cubrir los objetivos de rehabilitación de la edificación y mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano previstos en el artículo 447 del mismo RUCyL. El mencionado ámbito de actuación ocupa una superficie de 5,86 Has, con forma de “L”, delimitado al norte por la Avenida de la Inmaculada; al Este por la Calle Luis Valero; al oeste por la Avenida de Valladolid; y al sur por una línea quebrada formada por un tramo de Virgen de la Soterraña, otro de David Herrero y uno último de Virgen de las Angustias, siendo sus características básicas las siguientes: 1. Superficie total: 59.699 m². 2. N.º de viviendas: 616. 3. N.º de edificios: 0 Residenciales: 108. 0 Equipamientos: 2. 4. Equipamientos incluidos: 0 Escuela de Educación Infantil “La Cacharra”: 2.095 m². 0 Colegio Público “Reina Fabiola de Bélgica”: 5.025 m².

Asimismo, el citado Plan Especial debe entenderse complementado con las determinaciones y prescripciones establecidas en los informes técnicos y dictámenes emitidos al efecto, así como con las disposiciones aplicables contenidas en Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado por Orden de 1 de junio de 2005, de la Consejería de Fomento (BOCyL 8/06/05 y BOP 4/07/05), y en la legislación y normativa que resulte aplicable.

Segundo. Ordenar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia (Art. 175 RUCyL y Art. 70,2 LBRL), así como en el Boletín Oficial de Castilla y León en extracto, para su publicación se adjuntarán los ejemplares correspondientes en formatos papel para su diligencia y digital para su publicación y archivo en el Registro de Urbanismo de Castilla y León. Asimismo, dicho acuerdo se notificará personalmente a todos los propietarios afectados y a las Administraciones interesadas (art. 174 RUCyL).

Este dictamen se adopta por mayoría absoluta con los votos favorables del PP (5 votos), de PSOE (2 votos), de UPyD (1 voto), de Trato Ciudadano (1 voto), y de Ciudadanos (3 votos), y la abstención de I.U. (2 votos).

El Pleno Corporativo acordó por unanimidad de los miembros presentes, es decir, veintitrés de los veinticinco que legalmente lo componen, aprobar el dictamen que antecede, literalmente y en sus propios términos, elevándolo a acuerdo.”

Lo que le comunico para su debida constancia advirtiéndole que contra el presente acuerdo/resolución, definitivo/a en vía administrativa, cabe interponer los siguientes recursos:

- a) bien, 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 notificación, (art. 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común

de las Administraciones Públicas), 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) o bien, recurso contencioso administrativo directo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la notificación 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, 25 de febrero de 2019

El Secretario General, *Jesús Caldera Sánchez-Capitán*.