

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 2239/21

AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

A N U N C I O

ACUERDO DE 21 DE OCTUBRE DE 2021 DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA, RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL E INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE INICIATIVA PRIVADA, QUE AFECTA A LA PARCELA URBANA N.º 3 DE LA CALLE JORGE RUIZ DE SANTAYANA, CALIFICADA COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA, POR EL QUE SE MODIFICAN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA SUSTITUYENDO LA ORDENANZA RUI (RESIDENCIA UNIFAMILIAR INTENSIVA) POR SER (SERVICIOS PRIVADOS).

Mediante el presente certifico que la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 21 de octubre de dos mil veintiuno, adoptó entre otros, el siguiente ACUERDO:

ESTUDIO DE DETALLE DE INICIATIVA PRIVADA DE LA PARCELA N.º 3 DE LA CALLE JORGE RUIZ DE SANTAYANA. TRÁMITE DE APROBACIÓN INICIAL

PROMOTOR: José Tomas Rodríguez, S.L.

TÉCNICO REDACTOR: don José Gabriel Rodríguez González. Arquitecto.

TERRENOS AFECTADOS:

Situación: calle Jorge Ruiz de Santayana, n.º 3. Ávila. Parcela catastral de naturaleza urbana: 8129002UL5082N0001MY.

Titular: José Tomás Rodríguez, S.L.

ADMINISTRACIONES INTERESADAS:

- 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 Vivienda y Urbanismo. Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Junta de Castilla y León. C/ Rigoberto Cortejoso, 14. 47014 Valladolid.
- Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Consejería de Cultura y Turismo. Avda. del Monasterio Ntra. Sra. de Prado s/n. 47071 Valladolid.
- Diputación Provincial. Pza. Corral de Campanas, 1. 05071 Ávila. Registro de la Propiedad de Ávila. C/ Duque de Alba, 6. 05001 Ávila.

Visto el Proyecto del Estudio de Detalle que afecta a la finca urbana número 3 de la calle Jorge Ruiz de Santayana, promovido a iniciativa privada por la Sociedad José Tomás Rodríguez, S.L. y redactado por el arquitecto don José Gabriel Rodríguez, por el que se modifica su calificación y las determinaciones de ordenación detallada, sustituyendo la ordenanza RUI (Residencia Unifamiliar Intensiva) que tiene asignada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana por la de SER (Servicios Privados).

La documentación presentada responde al siguiente índice:

1. MEMORIA INFORMATIVA.

T.P. TÍTULO PRELIMINAR.

- 1) Introducción.
- 2) Datos del encargo.
- 3) Titularidad de las parcelas.
- 4) Justificación de la propuesta.

2. MEMORIA VINCULANTE.

T.I. ANTECEDENTES.

- 1) Ámbito de actuación.
- 2) Situación actual y ordenanza vigente de actuación.

T.II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

- 1) Objetivo y finalidad del estudio de detalle.
- 2) Justificación del instrumento de planeamiento urbanístico.
- 3) Conveniencia y motivos de la propuesta.
 - a) Atendiendo al planeamiento.
 - b) Atendiendo a la estructura económica de Ávila.
 - c) Atendiendo al contexto socioeconómico.

T.III. ORDENACIÓN GENERAL.

T.IV. ORDENACIÓN DETALLADA.

- 1) Estado actual. Documentación fotográfica.
- 2) Estado modificado.

T.V. ESTUDIO ECONÓMICO.

T.VI. PLAN DE ETAPAS.

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

Por todo lo expuesto, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad acordó:

Primero: aprobar inicialmente el Proyecto del Estudio de Detalle que afecta a la parcela sita en el número 3 de la calle Jorge Ruiz de Santayana, clasificada como suelo urbano consolidado por el vigente Plan General de Ordenación Urbana, promovido por la sociedad José Tomás Rodríguez S.L. y redactado por el arquitecto Don José Gabriel Rodríguez, que tiene por objeto modificar su calificación y las determinaciones de ordenación detallada que tiene asignadas (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131.a. RUCyL), consistente sustituir la ordenanza RUI (Residencia Unifamiliar Intensiva) del PGOU que le es de aplicación por la de SER (Servicios Privados).

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

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

Cuarto: someter el expediente al trámite de información pública durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, en el Boletín Oficial de la Provincia y en El Diario de Ávila, así como en la página web municipal www.ayuntavila.es. Todo ello al objeto de que pueda consultarse el expediente en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza del Mercado Chico, n.º 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.

Ávila, 9 de noviembre de 2021.

El Alcalde, *Jesús Manuel Sánchez Cabrera*.

ANEXO

PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE DE INICIATIVA PRIVADA, QUE AFECTA A LA PARCELA URBANA N.º 3 DE LA CALLE JORGE RUIZ DE SANTAYANA, CALIFICADA COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO POR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA, POR EL QUE SE MODIFICAN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA SUSTITUYENDO LA ORDENANZA RUI (RESIDENCIA UNIFAMILIAR INTENSIVA) POR SER (SERVICIOS PRIVADOS).

Estudio de Detalle

C/ Jorge Ruiz de Santayana, 3

AVILA



**MEMORIA
ANEXOS**

M E M O R I A I N D I C E

ESTUDIO DE DETALLE**1. MEMORIA INFORMATIVA****T.P. TITULO PRELIMINAR**

1. Introducción.
2. Datos del encargo.
3. Titularidad de las parcelas
4. Justificación de la propuesta

2. MEMORIA VINCULANTE**T.I. ANTECEDENTES**

1. Ámbito de actuación
2. Situación actual y ordenanza vigente de actuación.

T.II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

1. Objetivo y finalidad del estudio de detalle.
2. Justificación del instrumento de planeamiento urbanístico.
3. Conveniencia y motivos de la propuesta.
 - a. Atendiendo al planeamiento.
 - b. Atendiendo a la estructura económica de Avila.
 - c. Atendiendo al contexto socioeconómico.

T.III. ORDENACIÓN GENERAL**T.IV. ORDENACION DETALLADA**

1. Estado actual. Documentación fotográfica.
2. Estado modificado.

T.V. ESTUDIO ECONOMICO**T.VI. PLAN DE ETAPAS****T.VII. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

1. MEMORIA INFORMATIVA

T.P. TITULO PRELIMINAR

1. INTRODUCCION

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

2. DATOS DEL ENCARGO

Este documento, propiciado a instancias de la mercantil Jose Tomas Rodríguez sl, con NIF B05138177 y domicilio en la calle Jorge Ruiz de Santayana, nº 6 de Avila (05004), en adelante La promotora, representado por D. Jose Javier Rodríguez Saez, con DNI 06.544.612-P y domicilio en la plaza Claudio Sanchez Albornoz, 4, Escalera B, 3-2. 05001 AVILA., es redactado por D. Jose Gabriel RODRIGUEZ GONZALEZ, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Avila.

3. TITULARIDAD DE LAS PARCELAS

Los terrenos que componen la intervención pertenecen a la empresa Jose Tomas Rodriguez, s.l. con cip B05138177 y dirección a efectos de notificación en la calle Jorge Ruiz de Santallana, 6, 05004. Avila, cuyo administrador es D. Jose Javier Rodriguez Saez, DNI 06.544.612P y dirección a efectos de notificación en la Pz/ Claudio Sanchez Albornoz, 4. Esc. B, 3.2. 05001 Avila.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Con el objeto de homogeneizar y compatibilizar los usos de entorno del nuevo supermercado "Mercadona", la promotora ha decidido solicitar la modificación de la ordenanza de aplicación a su propiedad para permitir una compatibilidad de uso con el entorno industrial, intentando mantener cierta separación con las viviendas existentes con el fin de evitar posibles molestias derivadas de la actividad industrial que se desarrolle.

Esta modificación pretende sustituir la ordenanza RUI (Residencial Unifamiliar Intensiva) por la ordenanza SER (Servicios Privados) que permitan cierta coherencia y compatibilidad con las actividades que se desarrollan en su

entorno que es el de polígono industrial, solución mas viable y menos dispar que la existente en la actualidad de residencial vivienda unifamiliar.

La ordenanza que se pretende aplicar permite cierta versatilidad de usos, siempre atendiendo a la ubicación del solar, ya que está en una de las arterias de entrada/salida de la ciudad, dentro del polígono industrial de "Las Hervencias" y rodeada de naves industriales con distintas actividades, a excepción de las viviendas ubicadas en su lado norte.



2. MEMORIA VINCULANTE

T.I. ANTECEDENTES

En fecha 19 de octubre de 1.998 queda aprobado definitivamente por la Junta de Castilla y León la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila. (BOCyL 27-10-98 y BOP 16-12-98).

En junio de 2.005 queda aprobado definitivamente por la Junta de Castilla y León la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

El Polígono industrial de "Las Hervencias" quedó definido con sus alineaciones y ordenanzas en esta última aprobación, quedando clasificado el solar objeto del estudio de detalles como RUI.

Con la finalidad de cumplir las previsiones del plan general de ordenación urbana, y atendiendo a los preceptos de aplicación de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y el decreto 22/2004 de Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), y modificaciones de 99/2005, 68/2006, 6/2008 y Texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009 se elabora y redacta el presente Estudio de Detalle con el objeto de modificar la ordenanza de aplicación de una parcela en el polígono industrial de Las Hervencias, con el objeto de poder instalar comercios o industria vinculada a este tipo de sectores.

Esta modificación pretende homogeneizar usos y evitar las molestias a los vecinos existentes con la configuración de espacios de retranqueo que eviten las inconveniencias de las ordenanzas tan dispares como son RUI e INDI.

1. Ámbito de actuación.

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se circunscribe a la parcela con referencia catastral 8129002UL5082N0001MY:

2. Situación actual y ordenanza vigente de actuación,

El solar objeto de modificación está ubicado en la calle Jorge Santayana, nº 3, bajo la ordenanza RUI, entre un supermercado de reciente apertura y unas viviendas construidas a finales de los 90.



Zona de intervención



La Topografía del terreno es sensiblemente plano aunque en una posición elevada con respecto a la rasante de la calle Jorge Santallana. Debido a este desnivel, todo ese margen derecho cuenta con una vía de servicio que les da acceso.

Toda la parcela está afectada por la Ordenanza nº 4 RUI II, según establece la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, adaptándose a la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, de 8 de abril, en su Tomo de Normativa del Documento Refundido de aprobación definitiva en abril de 2.005.

Artículo 52.- Residencial Unifamiliar Intensiva. (P.G.O.U.).

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

Uso básico:	Condiciones:
Residencial Unifamiliar	Vivienda Unifamiliar
Administrativo y S. Privados	Disp.prof. del titular de la vivienda
Deportivo	Planta baja y sótano
Garaje y/o estacionamiento	Mínimo 1,25 plazas/vivienda
Parques y jardines	Todo
Hostelería	Uso exclusivo

T.II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

1. Objetivo y finalidad del estudio de detalle.

El presente estudio de detalle se redacta con el objeto de modificar la ordenanza de aplicación del inmueble con referencia catastral 8129002UL5082N0001MY.

Se pretende sustituir la ordenanza RUI (Residencial Unifamiliar Intensiva) por la ordenanza SER (Servicios Privados) que permitan cierta coherencia y compatibilidad con las actividades que se desarrollan en su entorno que es el de polígono industrial, solución más viable y menos dispar que la existente en la actualidad de residencial vivienda unifamiliar.

La ordenanza que se pretende aplicar permite cierta versatilidad de usos, siempre atendiendo a la ubicación del solar, ya que está en una de las arterias de entrada/salida de la ciudad, dentro del polígono industrial de "Las Hervencias" y rodeada de naves industriales con distintas actividades, a excepción de las viviendas ubicadas en su lado norte.

Por tanto, el fin último del estudio de detalle es el de posibilitar la versatilidad de usos de la ordenanza SER para un solar que está ubicado en un polígono industrial y que, en consecuencia, parte de los usos directos que se

pueden desarrollar en este tipo de zonas, no están permitidos por la ordenanza inicial de residencial unifamiliar.

2. Justificación del instrumento de planeamiento urbanístico.

El estudio de detalle tiene por objeto la modificación de la ordenanza de aplicación del inmueble con referencia catastral 8129002UL5082N0001MY, que permita cierta coherencia y versatilidad de usos para un entorno de suelo industrial como es el polígono de "Las Hervencias".

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

"Los estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto: a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada. (Ord. detallada art. 92.a: Calificación urbanística,...)"

3. Conveniencia y motivos de la propuesta.

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

- a) Atendiendo al planeamiento cumple con los objetivos que plantea el plan general de ordenación urbana de Avila:
 - Permite la homogeneización de la zona con usos compatibles con los del entorno.
 - Se plantea la separación de las viviendas existentes para eliminar cualquier posible molestia derivada de la diferencia de usos.
 - Se facilita la implantación de la tipología edificatoria de uso industrial dentro de la ordenanza SER, complementaria y compatible con la tipología de usos industriales. Se oferta un nuevo producto diferente que dinamiza el mercado edificatorio en la precaria situación en la que se encuentra actualmente.
 - Contribuye a garantizar la calidad urbana, así como la necesaria variedad de tipología edificatoria compatible.
 - Se plantea como una alternativa de tipología edificatoria sin perder las características que le son propias en la actualidad al entorno (Ordenanza INDI) adaptándose a una nueva circunstancia urbanística generada por la carencia de implantación de tipología edificatoria de servicios compatibles con las zonas industriales, en los laterales de la carretera de Valladolid.

- Siendo competencia del Excmo. Ayuntamiento de Ávila la aprobación de este documento y de su propuesta, se garantiza la correcta gestión de los intereses públicos
- b) Atendiendo a la estructura económica de Ávila:
 - Se justifica dado que Ávila tiene una sobre-oferta de edificaciones en promoción con tipologías de vivienda adosada o en hilera
 - Se abre una nueva oferta de edificación, con incorporación de una diversificación de usos, que permiten el desarrollo edificatorio compatible, más pausado y acorde con las posibilidades del entorno de polígono industrial.
- c) Atendiendo al contexto socioeconómico:
 - Se plantea la posibilidad de reactivar la actividad edificatoria, a escala muy reducida, de forma que las inversiones y los riesgos necesarios están de acuerdo con la coyuntura económica actual en la ciudad.
 - Se plantea una salida viable en el Suelo Urbano consolidado, de un solar que, debido a su ordenanza de aplicación, tiene poco atractivo para los futuros compradores, por el entorno en el que está.

T.III. ORDENACIÓN GENERAL

El presente Estudio de Detalle no modifica en modo alguno las determinaciones de ordenación general que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, en cumplimiento del artículo 132.2 del reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) que establece que “Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes”.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, y los instrumentos de ordenación del territorio vigentes son de plena aplicación en la parcela, con carácter vinculante.

T.IV. ORDENACION DETALLADA

1. Estado actual.

En la actualidad, la nave que ocupa el solar está dedicada a carpintería y trabajos en madera. Es una construcción de los años 60, por lo que, la redacción del plan general es posterior a la construcción.

Lo usos que rodean la zona a intervenir son distintos, por un lado, en su lindero norte se ubican unas viviendas unifamiliares adosadas, con una nave en

la zona posterior. Esta parcela está afectada por la ordenanza RUI, al igual que la parcela objeto de modificación, aunque tiene dos usos diferenciados, por un lado, las viviendas y por otro la nave trasera.

En cuanto a la parcela que linda por su lado sur, está ubicado el aparcamiento del supermercado, uso compatible con RUI.

Las infraestructuras existentes son completas y recientemente intervenidas y renovadas, ya que se ha construido un supermercado en uno de sus lados y tanto la vía de servicio como los accesos son de reciente construcción.

El lindero Oeste se concreta en una vía de servicio, asfaltada y por la que discurre un colector general de la población, así como una tubería de abastecimiento. En este punto es donde se conectará la trama urbana con el nuevo trazado de viario.

Por último, en su lado Este, se organizan parcelas afectadas por la ordenanza industrial intensiva INDI, que junto con la ordenanza SER, son las propias de los polígonos industriales.

El plan general de ordenación urbana (PGOU), establecen los siguientes parámetros urbanísticos.

REF CAT 8129002UL5082N0001MY

CLASIFICACION	Suelo Urbano Consolidado
SUPERFICIE	1.943 m ²
ORDENANZA APLICACION	RUI
ALTURA MAXIMA	2 Plantas
EDIFICABILIDAD	1 m ² /m ²

2. Estado modificado.

El presente Estudio de Detalle propone la modificación de las condiciones de la parcela que compone el ámbito de actuación descrito con el fin de modificar la ordenanza de aplicación para homogeneizar el uso y evitar las inconveniencias derivadas de la convivencia de usos dispares como el Residencial y el industrial o servicios.

La ordenanza que se pretende aplicar es la SER, que tiene las siguientes características:

1. USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Pormenorizado es el de Servicios Privados en todas sus categorías, aunque no en todos los usos compatibles, representado por Servicios terciarios dirigidos al uso público, con gran ocupación superficial, generalmente vinculados al uso del sistema viario. Incluye,

entre otros, las áreas de oficinas, las estaciones de servicio o gasolineras, los talleres de reparación de vehículos y naves de exposición y venta con escaparate a carreteras, todas las categorías de hostelería y los restaurantes de carretera en edificio exclusivo o compartido con hostelería; sin perjuicio de abarcar el resto de categorías propias de este uso Pormenorizado.

Esta Ordenanza incluye también el Uso pormenorizado Comercial, con la categoría de Hipermercado o de Grandes Establecimientos Comerciales. En general la tipología es de nave o edificación singular aislada de otras, o edificaciones adosadas con frente a carreteras o calles de viario principal.

2. TAMAÑO DE PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas menores de 1.000 m² o de 10.000 m² para uso de Hipermercado.

3. POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante será del 70% de la parcela, o la ocupación actual si ésta fuese mayor. Para las grandes superficies comerciales la ocupación máxima será del 50%.

Puesto que la ordenanza actual de aplicación es RUI, igual a la que figura en el solar contiguo y que ya está construido (existe una promoción de viviendas adosadas), se pretende generar un espacio de separación con el objeto de evitar las posibles molestias generadas por las actividades que se puedan instalar en el solar, así pues se dará continuidad a un espacio de 4,5 m que circunda toda la promoción.

En la zona que afecta al solar, dicho espacio se dejaría libre de construcciones evitando el adosamiento, pero no se perdería su aprovechamiento ya que se podría materializar en el resto de la parcela.

La posición de la edificación en la parcela será libre, con las únicas limitaciones marcadas en el punto 4 del artículo 87 del PGOU de AVILA.

4. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La existente en la ordenanza anterior (2 alturas).

5. EDIFICABILIDAD MAXIMA

Se mantiene el aprovechamiento existente de la otra ordenanza 1 m²/m²

6. NORMATIVA ESPECÍFICA

En caso de existir Normativa legal sectorial reguladora de un servicio, como por ejemplo en el caso de estaciones de servicio-gasolineras, ésta sustituirá a las que fueran contradictorias en esta Ordenanza, aplicándose en todo caso las más restrictivas. Para los casos excepcionales será siempre potestad del Ayuntamiento la aplicación de las siguientes normas.

Para las Superficies Comerciales e Hipermercados, se establecen algunas condiciones singulares:

Las instalaciones mecánicas de la edificación como la ventilación, podrán sobresalir hasta un máximo de cuatro metros sobre la altura de alero, siempre que quede oculta por elementos decorativos con tratamiento similar al de fachada.

Se admitirán antepechos decorativos, con una altura máxima de tres metros sobre la del alero.

Se admitirán elementos verticales de identificación comercial de los propios centros en cuya parcela o edificio se ubicasen, y con una altura máxima de 15 metros medidos desde el terreno, o de 6,00 metros medidos desde el alero de la edificación principal si se instalasen sobre un edificio.

La altura máxima de cumbrera será de 5,00 metros, admitiéndose 2,00 metros más en su parte translúcida, si existiese.

El uso comercial requerirá la provisión de seis plazas de aparcamiento por cada 100 m² de superficie de venta, o de tres plazas por cada 100 m² de superficie construida del uso comercial, tomándose el concepto que genere el mayor número de plazas de aparcamiento y con dimensión media de plazas (incluidos los accesos propios interiores a la edificación) de 30 m² por plaza.

El uso de ocio requerirá la provisión de una plaza de aparcamiento por cada dos plazas de aforo máximo, o por cada 25 m² de superficie de espectáculo o de uso de ocio cuando no existiese aforo determinado.

El Proyecto de Edificación deberá justificar la cuantificación y dotación correspondiente de plazas de aparcamiento para visitantes y para empleados. El resto de usos admitidos por compatibilidad con el uso Pormenorizado requerirá la provisión de plazas de aparcamiento que determina el apartado correspondiente a Usos en la Normativa General del Plan General.

El aparcamiento podrá ser descubierto, bajo rasante o en planta baja.

El aparcamiento descubierto deberá diseñarse con espacios de tierra ajardinados y arbolados para romper la monotonía del pavimento continuo o del parque de automóviles. Deberá ajardinarse dentro del recinto de aparcamiento, como mínimo, un área total equivalente al 5% (cinco por ciento) de la superficie destinada a aparcamiento descubierto (calculada como el número de plazas de aparcamiento descubierto por 30 m²).

T.V. ESTUDIO ECONOMICO

No procede al no tener que ejecutarse ningún trabajo material para la consecución de la modificación.

T.VI. PLAN DE ETAPAS

La propiedad está capacitada y desea desarrollar la modificación en una única etapa.

Puesto que esta intervención no requiere de ningún plan de inversiones, se ejecutará una vez esté aprobado por el ayuntamiento.

T.VII. ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los terrenos que componen la intervención pertenecen a la empresa Jose Tomas Rodriguez, s.l. con cip B05138177 y dirección a efectos de notificación en la calle Jorge Ruiz de Santallana, 6, 05004. Avila, cuyo administrador es D. Jose Javier Rodriguez Saez, DNI 06.544.612P y dirección a efectos de notificación en la Pz/ Claudio Sanchez Albornoz, 4. Esc. B, 3.2. 05001 Avila.

Ávila, junio de 2021.

El Arquitecto,

Fdo.: José Gabriel Rodríguez González.



