

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 2091/22

AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

A N U N C I O

ACUERDO DE 22 DE SEPTIEMBRE DE 2022 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 AL SECTOR PP SOTO I, PARCELA 17, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA QUE SE REDELIMITAN.

Mediante el presente certifico que la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día veintidós de septiembre de dos mil veintidós, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

2. URBANISMO.

2.1. Estudio de detalle de cambio de Ordenanza de Parcela n.º 28 Plan Parcial “Soto I” (Ávila) destinada a vivienda de VPP. Aprobación Inicial.

Emplazamiento: Plan Parcial “SOTO I” del PGOU. Calle Mari Díaz.

Ámbito de actuación: Parcela 28. Referencia catastral 6304608UL5060S0001PK. Superficie: 2.386,87 m². Inscripción registral de origen: finca n.º 56.511, tomo 2367, libro 845, folio 193.

Promotor: D. José Ignacio Fernández Calleja. C/ Valseca, 6. Ávila (05005).

Arquitecto: D. José Gabriel Rodríguez González.

Titularidad de la parcela: D. José Ignacio Fernández Calleja.

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.

I. PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE.

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. RESUMEN EJECUTIVO.

T. VII. PLAN DE ETAPAS.

T. VIII. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

II. OBJETIVOS.

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.

III. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

Con el objeto de facilitar y flexibilizar la promoción de viviendas de protección pública y promoción privada y compatibilizar los usos de entorno la promotora ha decidido solicitar la modificación de la ordenanza de aplicación a su propiedad dentro de las que marcaba el plan parcial que se redactó para el desarrollo del sector Soto I.

La presente modificación pretende sustituir la ordenanza RB (Residencial Bloque) por la ordenanza MC (Residencial Manzana Cerrada) que permitan cierta versatilidad tanto en el tamaño mínimo de parcela como en el frente mínimo.

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 zonas de expansión en la parte sur de la ciudad y la posibilidad de generar parcelas algo más pequeñas, da más facilidades para su desarrollo y viabilidad.

IV. LEGISLACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

La legislación y la normativa urbanística aplicable a la tramitación del expediente se recoge en las siguientes disposiciones, sin perjuicio de la normativa sectorial y de general aplicación que deba tenerse en cuenta:

El Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado el 1 de junio de 2005 (BOP 4/7/2005) constituye el régimen urbanístico aplicable.

Legislación aplicable. El marco normativo básico vigente al que se atiene el presente Estudio de Detalle, está constituido por:

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 26.6.2008), la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León –LUCyL– (BOCyL 15.4.1999), y sus modificaciones posteriores, y concretamente la aprobada mediante Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.9.2008).

Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León –RUCyL– (BOCyL 2.2.2004), y sus modificaciones posteriores, y concretamente las aprobadas por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL de 26.12.2005), y por Decreto 68/2006, de 5 de octubre (BOCyL 11.10.2005).

Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (inclusión parcial).

Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 19.7.2002) 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 25.4.2007).

V. TRÁMITE DE EMISIÓN DE INFORMES.

Conforme el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 (BOCyL 2/2/2004), modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio (BOCyL 17/7/2009), establece en el artículo 153, en la tramitación del expediente deberán se recabarán los siguientes informes:

1. Una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuestos para su aprobación inicial, previamente a la misma el Ayuntamiento debe solicitar:

a) Los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, que serán vinculantes cuando así lo determine la legislación sectorial, pero sólo dentro del ámbito competencial que justifique su emisión.

b) Informe de la Administración de la Comunidad Autónoma, que será 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. Este informe se emitirá:

1.º Por el Servicio Territorial de Fomento, respecto de los instrumentos de planeamiento de todos los municipios con población inferior a 5.000 habitantes, así como de los municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con una capital de provincia.

2.º Por el centro directivo competente en materia de urbanismo, respecto de los demás instrumentos de planeamiento urbanístico.

c) Informe de la Diputación Provincial, vinculante en lo que afecte a sus competencias y orientativo en cuanto a las restantes determinaciones y a la documentación, respecto de lo cual debe prestar especial atención al fomento de la calidad y la homogeneidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico de la provincia correspondiente.

2. Con la solicitud de informe debe adjuntarse un ejemplar del instrumento de planeamiento elaborado, en soporte digital. Asimismo se indicará la página Web en la cual se encuentre disponible la documentación del instrumento.

3. Respecto de los informes regulados en este artículo se aplican las siguientes reglas, salvo cuando la legislación del Estado señale otras diferentes:

a) El carácter desfavorable de los informes, en su caso, se hará constar expresa y motivadamente y sólo podrá afectar a las cuestiones respecto de las cuales el informe resulte vinculante.

b) Para la emisión de los informes no serán exigibles al Ayuntamiento documentos cuya elaboración corresponda al órgano informante, ni su ausencia será causa de interrupción del plazo de emisión.

c) El plazo para la emisión de los informes será de tres meses desde la recepción de la solicitud, salvo cuando la normativa sectorial señale otro diferente. Transcurrido el plazo sin que el informe haya sido notificado al Ayuntamiento, se podrá continuar el procedimiento. Los informes notificados después de dicho plazo podrán no ser tenidos en cuenta.

- d) No será exigible un segundo informe cuando el Ayuntamiento se limite a cumplir lo prescrito en el primero. En otro caso, el segundo y posteriores informes no podrán disentir del primero respecto de lo que no haya sido modificado, ni podrán exigir documentación u otras condiciones que no se hayan requerido en el primero”.

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

Primero: aprobar inicialmente el Proyecto del estudio de detalle de cambio de Ordenanza de parcela n.º 28 Plan Parcial “Soto I” (Ávila) destinada a vivienda de VPP por el que se sustituye la Ordenanza de Aplicación RB (Residencial Bloque) por la Ordenanza MC (Residencial Manzana Cerrada) que permitan cierta versatilidad tanto en el tamaño mínimo de parcela como en el frente mínimo. A tal efecto, se tendrán en cuenta los informes que deba emitirse conforme lo establecido en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril (BOCyL 8/4/2016), por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

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 2/2/2014), modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio (BOCyL 17/7/2009). 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, 28 de septiembre de 2022.

El Alcalde, *Jesús Manuel Sánchez Cabrera*.

Estudio de Detalle

**Cambio de ordenanza
de parcela destinada a
Vivienda de VPP**

Plan Parcial "Soto I" (ÁVILA)



**MEMORIA
ANEXOS**

Cambio de ordenanza, Parcela VPP Soto I. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE

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. RESUMEN EJECUTIVO****T.VII. PLAN DE ETAPAS****T.VIII. 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 D. Jose Ignacio FERNANDEZ CALLEJA, con NIF 70804075R y domicilio en la C/ Valseca, 6 de Avila (05005),, 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 D. Jose Ignacio FERNANDEZ CALLEJA, con NIF 70804075R y domicilio en la C/ Valseca, 6 de Avila (05005).

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Con el objeto de facilitar y flexibilizar la promoción de viviendas de protección pública y promoción privada y compatibilizar los usos de entorno la promotora ha decidido solicitar la modificación de la ordenanza de aplicación a su propiedad dentro de las que marcaba el plan parcial que se redactó para el desarrollo del sector Soto I.

Esta modificación pretende sustituir la ordenanza RB (Residencial Bloque) por la ordenanza MC (Residencial Manzana Cerrada) que permitan cierta versatilidad tanto en el tamaño mínimo de parcela como en el frente mínimo.

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 zonas de expansión en la parte sur de la ciudad y la posibilidad de generar parcelas algo mas pequeñas, da mas facilidades para su desarrollo y viabilidad.



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 plan parcial Soto I se aprobó y publicó en Mayo de 2007. Han pasado 15 años desde su aprobación y aún quedan muchas parcelas por desarrollar.

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 plan parcial Soto I, con el objeto de poder aplicar una ordenanza algo más versátil dentro de las específicamente descritas en el plan parcial para esta parcela.

Esta modificación pretende generar cierta versatilidad dentro de las condiciones que marcaba el Plan Parcela redactado, con el objeto de poder ampliar el abanico de intervenciones que se puedan realizar en esas parcelas.

1. Ámbito de actuación.

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se circunscribe a la parcela con referencia catastral 6304608UL5060S0001PK:

2. Situación actual y ordenanza vigente de actuación,

La parcela objeto de modificación tiene el número 28 en la nomenclatura del proyecto de actuación. Cuenta con una superficie de 2.386,87 m² y un número máximo de viviendas de 41.



Zona de intervención

La Topografía del terreno es sensiblemente plana.

Toda la parcela está afectada por la Ordenanza Residencial Bloque, 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 80.- Residencial Bloque. (P.G.O.U.).

Es el uso formado por el básico predominante de bloque abierto, adoptando los siguientes usos compatibles:

<p>Uso básico:</p> <ul style="list-style-type: none"> Residencial Uni y Multi Administrativo y S. Privados Deportivo Garaje y/o estacionamiento Parques y jardines Hostelería 	<p>Condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> Todas las plantas Todas las plantas Planta baja y sótano Mínimo 1,25 plazas/100 m2 Todo Todas las plantas
---	--

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 solar con referencia catastral 6304608UL5060S0001PK.

Se pretende sustituir la ordenanza RB (Residencial Bloque) por la ordenanza MC (Manzana Cerrada) que permitan cierta compatibilidad y versatilidad con la clasificación del suelo como VPP para posibilitar un desarrollo de viviendas de protección en diversos formatos.

La ordenanza que se pretende aplicar permite cierta versatilidad de tipologías, siempre atendiendo a la ubicación del solar, ya que está en una de las zonas de expansión de la ciudad, dentro del plan Parcial Soto I y rodeada de solares aun sin edificar, junto con otros ya edificados en bloque.

Por tanto, el fin último del estudio de detalle es el de posibilitar la versatilidad de usos de la ordenanza MC para un solar que está ubicado en sector de desarrollo con mucho suelo aun sin edificar y que, en consecuencia, potenciaría su desarrollo el hecho de contar con cierta flexibilidad de tipologías, mas vinculada a la ordenanza MC que a la actual de RB.

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 6304608UL5060S0001PK, que permita cierta coherencia y versatilidad de usos para un entorno de suelo de expansión prácticamente sin desarrollar.

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 incorporación de una ordenanza que permite mayor flexibilidad de formatos y que ya estaba definida como vinculada a este solar en la documentación de Plan Parcial.
 - Se busca mejorar esa versatilidad que permita el desarrollo de este tipo de terrenos que, desde su aprobación en 2007, aun no se ha desarrollado y ya han transcurrido 15 años.
 - 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 MC) adaptándose a una nueva circunstancia urbanística generada por la carencia de implantación de tipología edificatoria de viviendas de protección de tamaños algo mas reducidos.
 - 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 Avila:
- Se justifica dado que Ávila, en este sector, tiene una sobreoferta de solares para promoción con tipologías de vivienda en Residencial Bloque y bastantes menos en Manzana Cerrada
 - 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 del plan parcial.
- 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 promotores, 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 tanto plan parcial Soto I como 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 DETALLADA1. Estado actual.

En la actualidad, el solar está afectado de la ordenanza RB. La parcela objeto de modificación tiene el número 28 en la nomenclatura del proyecto de actuación. Cuenta con una superficie de 2.401 m² y un número máximo de viviendas de 41. Todos estos datos se adjuntan en el documento de parcela resultante, a continuación.

El resto de parcelas que rodean a la que es objeto de este estudio de detalle, tienen como ordenanza de aplicación Residencial Bloque, siendo algunas de ellas para reserva de vivienda de protección y otras destinadas a mercado libre.

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

REF CAT 6304608UL5060S0001PK

CLASIFICACION	Suelo Urbano Consolidado
SUPERFICIE	2.386.67 m ² // 2.401 m ² según lev top.
ORDENANZA APLICACION	RB
ALTURA MAXIMA	4 Plantas
EDIFICABILIDAD	4.194,77 m ²



PARCELA RESULTANTE Nº 28

Finca aportada: Parcialmente la número 11 en 2.386,67 m/2

Adjudicatario: La Compañía mercantil San Segundo y Cia S.A de Construcciones con CIF nº A-05026646.

Domicilio: C/ San Pedro del Barco, nº 6, bajo de Avila

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana identificada como parcela de resultado nº28 del Proyecto de Actuación "Soto I".

Superficie: 2.386,67 m/2

Linderos:

Norte: Parcelas resultantes nº 25 y 27.

Sur: Calle 6, que es la parcela resultante nº 40.

Este: Sector P.P 15 Bachiller I, acera por medio que es la resultante nº40.

Oeste: Calle 6, que es la parcela resultante nº 40.

Uso y Ordenanza: Residencial Multifamiliar RB IV en viviendas de protección pública.

Edificabilidad: 4.194,77 m/2 **Viviendas:** 41

DATOS ECONÓMICOS

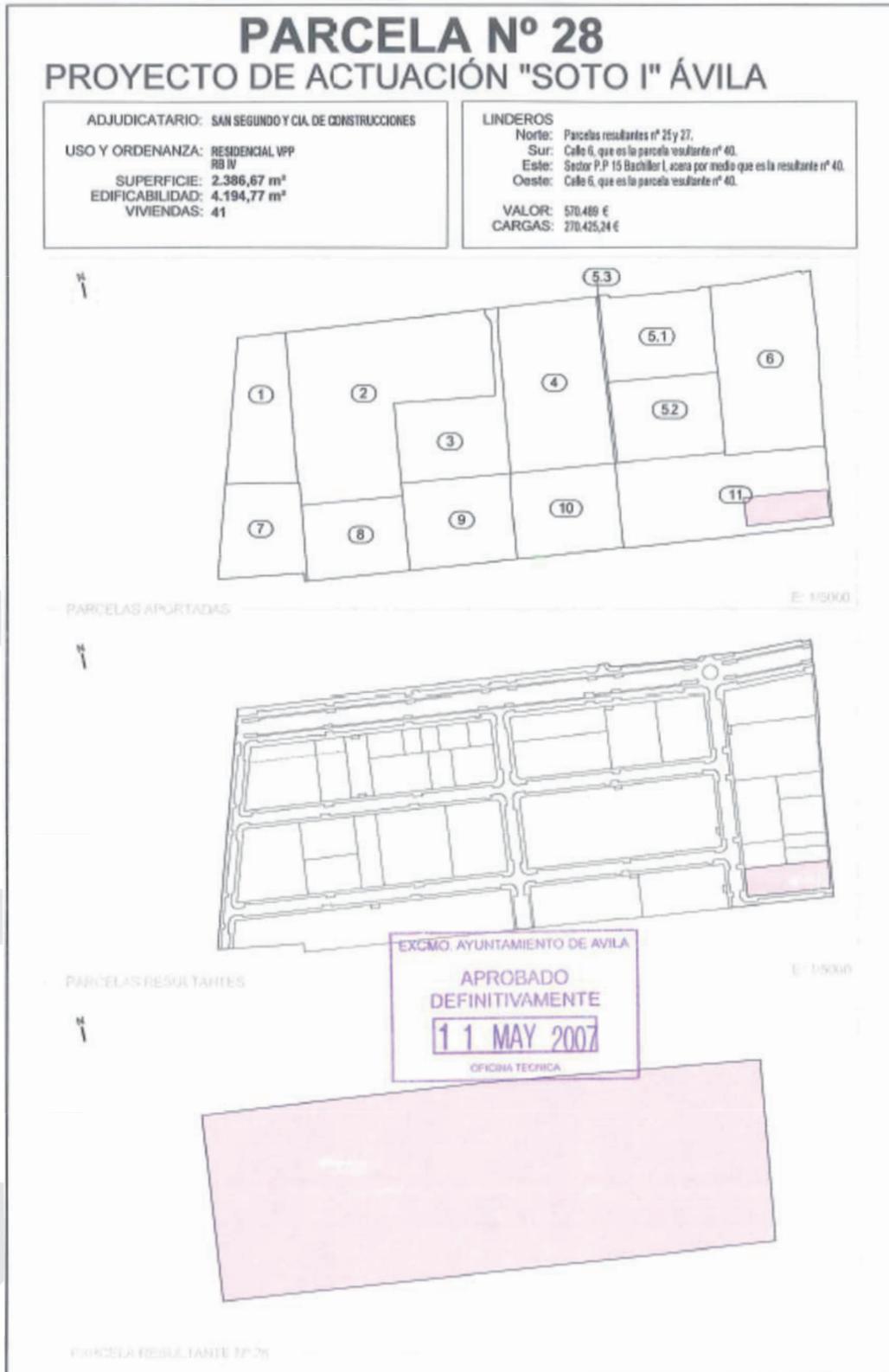
VALOR: 570.489 Euros

Participación-financiación. Aportación/ Euros

270.425,24 Euros

Cargas: Las de garantía de gastos de urbanización por el importe indicado.





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 flexibilizar el uso y reactivar el mercado inmobiliario en la zona sur de Avila con la incorporación de distintas ofertas.

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

1. USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Pormenorizado es Residencial Multifamiliar y Colectivo.

Corresponde a tipología de edificios entre medianerías, que definen frentes de fachada continuos. Integran espacios libres en la parte trasera de las parcelas formando uno o varios patios de manzana, salvo en el caso en que las pequeñas dimensiones de la manzana lo impidan y se formen patios de luces.

2. TAMAÑO DE PARCELA

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación de este Plan General y con esta Ordenanza son edificables.

A efecto de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establece como superficie mínima de parcela 200 m², con frente mínimo de 8 metros..

3. POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

3.1. Fondo y ocupación máxima de parcela:

3.1.1. *Fondo máximo. Se fija un fondo máximo edificable con carácter genérico de 20 m.*

3.1.2. *Ocupación sobre rasante: La ocupación máxima sobre rasante en la parcela por la edificación principal será del 70% de la superficie neta de parcela. No obstante, se admite una ocupación máxima por la edificación principal del 100% en parcelas catastrales existentes con fondo de 8 m. o menor, y del 85% en parcelas catastrales con fondos mayores de 8 y menores de 10 m.*

La superficie en patio de parcela no ocupada por la edificación principal podrá ser ocupada en su totalidad con una única planta baja. Únicamente el patio a cerrar será el de planta baja. Computará el 100% de su extensión a los efectos del cálculo de superficie máxima edificable. En cualquier caso, una superficie de área igual o superior al 50% de la de patio, y situada bien en el propio patio libre de edificación, o bien sobre el techo de esta planta baja, o combinación de ambas, deberá ser practicable para limpieza mediante acceso desde zonas comunes.

Ocupación bajo rasante Podrá ocuparse bajo rasante la totalidad de la parcela, admitiéndose una altura máxima de la cara inferior de forjado de techo de sótano en todos sus puntos de 1,20 m. sobre la rasante ideal.

3.2. Alineaciones y Retranqueos

3.2.1. *Retranqueos frontales: Las alineaciones exteriores son máximas. Se admite el retranqueo frontal siempre que el volumen de edificación a retranquear presente un frente superior a 6 metros. En el caso de que quedasen medianerías al descubierto, incluso de las propiedades colindantes si hubieran sido medianeras de la parcela sujeta a retranqueo, deberán tratarse por la propiedad que se retranquea, como si fueran fachadas de la nueva edificación. En caso de retranqueo frontal será obligatorio construir un cerramiento o valla de fábrica, de tratamiento similar al de fachada retranqueada, y de al menos 0,70 metros de alto, para señalar la alineación a vial. Estas condiciones de alineaciones y retranqueos serán vigentes para todo el ámbito del Plan excepto el del PEPCHA.*

3.2.2. *Retranqueos a linderos laterales. Se permiten los retranqueos laterales incluso abiertos a fachada. En tal caso, la separación mínima entre la fachada lateral y el lindero lateral será, para nueva construcción, la cuarta parte de la altura máxima permitida de edificación. Se admite mantener aquellos retranqueos laterales existentes previamente a la aprobación definitiva de este Plan General. Cuando se construya edificación de nueva planta adosada a las parcelas colindantes, los retranqueos laterales para abrir patios de luces o respetar situaciones existentes en los predios colindantes serán como mínimo de tres metros, aumentados en un metro por cada planta por encima de la tercera.*

Si existe compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas colindantes, esta distancia podrá medirse entre las fachadas laterales de ambas Edificaciones, y dicho compromiso deberá quedar documentado en el Registro de la Propiedad como servidumbre de vistas.

Estas condiciones de alineaciones y retranqueos serán vigentes para todo el ámbito del Plan excepto el del PEPCHA, salvo que existan previamente.

3.2.3. *Retranqueo a lindero posterior: Sin perjuicio de cumplir con las condiciones de patios del artículo 67 de este Volumen, el retranqueo a lindero posterior será como mínimo de la mitad de la altura y no inferior a 3,00 metros. Este retranqueo no será obligatorio en los puntos donde el fondo de la parcela sea inferior a 8,00 metros, pero se necesitará compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas colindantes a lindero posterior para reducir o suprimir el retranqueo general de 3 metros o mitad de la altura de fachada posterior.*

3.2.4. *Distancia entre ventanas en patios y entrantes: Toda abertura de habitaciones vivideras que den a patios y entrantes, dispondrá delante de la misma de un espacio libre mínimo de 4,00 metros medidos perpendicularmente a la fachada. Esta dimensión condicionará las de retranqueo cuando existan puertas o ventanas de fachada interior o de patio abierto y entrantes.*

4. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

4.1. *Número máximo de plantas sobre rasante: El número máximo de plantas será, en las manzanas y Unidades de Actuación, el que se especifica en los Planos de Ordenación correspondientes. Se admite no obstante el número de plantas existente cuando se rehabilite una edificación que existiese previamente a la aprobación definitiva de este Plan General.*

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,00 metros por cada planta piso, y 4,00 metros (a efectos de cálculo) para la planta baja.

4.2. *Altura aparente de Planta Baja: La altura aparente máxima de planta baja será de 4,00 metros, con aplicación de las excepciones del Apartado D/3.1.2. y salvo que estuviese flanqueado a ambos lados por dos edificios con mayor altura en planta baja, en cuyo caso se admite como máximo la menor altura de dichas plantas bajas contiguas, medidas en su encuentro con el edificio en proyecto.*

4.3. *Torreón y elementos arquitectónicos sobre cubierta: Podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior. La altura de elementos decorativos como frontones, columnatas y pérgolas se limitará a 1,80 metros desde la cara superior del último forjado. Los torreones podrán alcanzar 3,00 metros de altura máxima por encima de la altura máxima autorizada, y limitando su desarrollo frontal al 20% de la longitud de la fachada correspondiente, con un máximo por fachada de 5,00 metros. El fondo no será superior a su frente de fachada. No se permitirá el aprovechamiento bajo la cubierta de dichos torreones, salvo como espacio libre incorporado al propio de la planta del torreón. La planta del torreón computará en un 100% a efectos de superficie máxima edificable. Los torreones no podrán crear medianerías.*

5. EDIFICABILIDAD MAXIMA

La reflejada en la ficha del Plan Parcial.

T.V. ESTUDIO ECONOMICO

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

T.VI. RESUMEN EJECUTIVO

Según lo dispuesto en el artículo 136, se incorpora este resumen ejecutivo *“...que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración,...”*

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se circunscribe a la parcela con referencia catastral 6304608UL5060S0001PK,

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

Los terrenos que componen la intervención pertenecen a D. Jose Ignacio FERNANDEZ CALLEJA, con NIF 70804075R y domicilio en la C/ Valseca, 6 de Avila (05005),.,

Ávila, Mayo 2022

EL ARQUITECTO

Fdo Jose Gabriel Rodriguez Gonzalez