



ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 0900/23

AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

A N U N C I O

ACUERDO DE 31 DE MARZO DE 2023 DEL PLENO MUNICIPAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA, RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE INICIATIVA PRIVADA QUE AFECTA AL SECTOR PP SOTO 1, PARCELA 28, DEL VIGENTE PLAN GENERAL, DESTINADA A VPP, SUSTITUYÉNDOSE LA ORDENANZA RB (RESIDENCIAL BLOQUE) POR LA ORDENANZA MC (RESIDENCIAL MANZANA CERRADA).

Mediante el presente certifico que el Pleno Municipal de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés, adoptó entre otros, el siguiente ACUERDO:

URBANISMO. ESTUDIO DE DETALLE DE CAMBIO DE ORDENANZA DE PARCELA N.º 28 DEL PLAN PARCIAL “SOTO 1” (ÁVILA) DESTINADA A VIVIENDA DE VPP. APROBACIÓN DEFINITIVA

Emplazamiento: plan parcial “Soto I” del PGOU. Calle Mari Díaz. Ávila.

Ámbito de actuación: parcela nº 28.

Referencia catastral: n.º 6304608UL506050001PK. Superficie: 2.386,87 m².

Inscripción registral: finca de origen n.º 56.511, tomo 2367, libro 845, folio 193.

Promotor: D. José Ignacio Fernández Calleja.

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.
- 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.

ANTECEDENTES

I. PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA. El Estudio de Detalle promovido por D. José Ignacio Fernández Calleja y redactado por el arquitecto Don José Gabriel Rodríguez González tiene el objeto de modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del Plan Parcial del sector PP 14 SOTO I del Plan General (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131.a. RUCyL), teniendo en cuenta que la ordenación general del suelo se halla contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila que incorpora dicho Plan Parcial aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2007 y publicado en el BOP de 19 de abril de 2007, tal y como se recoge igualmente en el Proyecto de Actuación aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2007 BOP 19/4/2007.

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

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. ORDENACION 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

III. SOLICITUD DE INFORMES. Conforme lo establecido en el art. 151.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio, con fecha 28 de octubre de 2016 se solicitaron los informes preceptivos a las administraciones interesadas que se reseñan en el encabezamiento.

IV. APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE. Visto el Proyecto del Estudio de Detalle que afecta a la parcela 28 del PP 14 Soto I del Plan General de Ordenación Urbana promovido. Y vistos los informes técnicos emitidos al efecto, y teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 33.3.a, 45, 50 y ss., y 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, así como su Reglamento de desarrollo (arts. 131 a 136, 149 a 154 y 435 a 440), procede resolver sobre la tramitación inicial del expediente a resultas del trámite de información pública y de emisión de informes al que se someterá el proyecto que se tramita. LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, en sesión celebrada el 22 de septiembre de 2022, 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.”

V. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA. El acuerdo de aprobación inicial del expediente fue debidamente notificado a los interesados y a los propietarios de los terrenos afectados, a la Dirección General de Urbanismo Ponencia Técnica de CUyOTCyL-Consejería de Fomento y Medio Ambiente Junta de Castilla y León, a la Subdelegación del Gobierno, a la Diputación Provincial, al Servicio Territorial de Medio Ambiente-Junta de Castilla y León, a la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León-Consejería de Cultura y Turismo.

Así mismo, el trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia n.º 192, de 4 de octubre, de 2022, en el Boletín Oficial de Castilla y León n.º 207, de fecha de 26 de octubre de 2022, y en el Diario de Ávila de 9 de noviembre de 2022, y así como en la web municipal y de la Junta de Castilla y León, sin que durante este período se haya formulado ningún tipo de alegación o sugerencia.

VI. TRÁMITE DE INFORMES.

VI.1. INFORME URBANÍSTICO 24/7/2022.

La Arquitecto Municipal, con fecha 24 de Julio de 2022, informa:

“Examinado el Estudio de Detalle de referencia, redactado por D. JOSÉ GABRIEL RODRÍGUEZ GONZÁLEZ; considerando que las determinaciones de planificación, ordenación y gestión urbanística contempladas en el Estudio de Detalle se ajustan a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, puesto que la propuesta no altera el destino del suelo, ni incrementa la edificabilidad, ni desconocer o infringe las demás limitaciones impuestas por el PGOU o el PP “El Soto I” puesto que, la modificación de ordenanza propuesta por el Estudio de Detalle se ajusta a la ordenanza MC-RB IV asignada a la manzana n.º 4 del PLAN PARCIAL “EL SOTO I”, donde se ubica la parcela objeto del mismo, y que, lo que realmente se solicita modificar es la ficha correspondiente a la parcela n.º 28, del P.A.U. que, es la que limita la posibilidad de utilizar, en la parcela, las dos ordenanzas asignadas a la manzana, estableciendo como ordenanza en la parcela únicamente la RB IV.

Considerando que la modificación de ordenanza propuesta, no supone una modificación del PLAN PARCIAL, sino de la ordenanza asignada la ficha del PROYECTO de ACTUACIÓN de LA PARCELA n.º 28 y que, por todo lo anteriormente expuesto, se considera suficientemente justificada la modificación de ordenanza propuesta para la parcela.

SE INFORMA FAVORABLEMENTE la modificación de ordenanza solicitada, si bien deberá someterse a consideración la posibilidad de mantener ambas ordenanzas, conforme se establece para la manzana n.º 4 en el Plan Parcial, condicionado a completar y/o corregir la documentación, en lo referente a:

- a) Fechar e indicar la fase a la que corresponde el documento.
- b) Corregir errata en página 7 del documento, en el que se refiere a la ordenanza RUI II en lugar de a la ordenanza RB IV:

Toda la parcela está afectada por la Ordenanza n.º 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 2005.”

Con fecha 28 de octubre de 2022 (n.º registro salida 2022/31062), se remitió al interesado, mediante notificación telemática, aceptada el día 28 de octubre de 2022 copia del informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y

Urbanismo, para su conocimiento y efectos oportunos, sin que conste, a la fecha de emisión del presente Informe, que haya sido presentado documento recogiendo las correcciones requeridas en los informes emitidos.

VI.2. INFORME SOBRE TRÁMITE AMBIENTAL.

Con fecha 15 de junio de 2022, el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Ávila informa favorablemente el expediente haciendo constar:

“El artículo 12 del Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica, contempla determinados planes que no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente y, por lo tanto, no deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, entre los que puede encuadrarse el Estudio de Detalle propuesto. En lo que respecta al artículo 153.1.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, este Servicio Territorial no encuentra inconveniente a la modificación presentada.”

Igualmente, en escrito con entrada en el registro municipal n.º 27095/2022 del Director General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental informa:

“Con fecha 25 de julio de 2022 tiene entrada en el registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio escrito del Ayuntamiento de Ávila adjuntando copia del estudio de detalle referido en el asunto al objeto de la tramitación que proceda.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Ávila es el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), cuya revisión fue aprobada definitivamente por la Orden FYM/1919/2006, de 13 de noviembre, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León n.º 233, de 4 de diciembre de 2006.

El citado estudio de detalle tiene por objeto modificar la ordenanza de aplicación del solar con referencia catastral 6304608UL506050001PK, sustituyendo la ordenanza RB (Residencial Bloque) por la ordenanza MC (Manzana Cerrada), para posibilitar un desarrollo de viviendas de protección en diversos formatos.

El plan referido en el asunto no afecta a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Se observa que se trata de una modificación del planeamiento general que afecta únicamente al suelo urbano, por lo que se encuentra entre los supuestos excluidos del procedimiento de evaluación ambiental estratégica según lo establecido en el artículo 12 del Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica.”

VI.3. INFORME DE LA SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO.

La Subdelegación del Gobierno (Dependencia de Industria y Energía) con fecha 28 de julio de 2022 emitió el siguiente informe, cuyo tenor literal es el siguiente:

“INFORME SECTORIAL DE URBANISMO (URB 2022/22). Instrumento de planeamiento: Estudio detalle del denominado “Soto I” Plan Parcial 14, Parcela 28 del PGOU. Término municipal: Ávila. Promotor: D. José Ignacio Fernández Calleja. El 27 de julio de 2022 ha tenido entrada en la Subdelegación del Gobierno en Ávila petición de informe sectorial, procedente del Ayuntamiento de Ávila, en relación con el ESTUDIO DETALLE DEL “SOTO I” DEL PLAN PARCIAL 14 EN LA PARCELA 28 DEL PGOU (con el objeto de facilitar

y flexibilizar la promoción de viviendas de protección pública y promoción privada y poder compatibilizar los usos del entorno con una nueva ordenanza que permita más versatilidad de tamaño y usos), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en el artículo 153 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Del examen de la documentación recibida se desprende que el instrumento de planeamiento urbanístico objeto del presente informe no afecta a servidumbres de la infraestructura energética básica estatal (oleoductos, gasoductos de transporte primario y secundario, y red de transporte primario de energía eléctrica) existente ni planificada, competencia de la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Por todo ello INFORMAMOS FAVORABLEMENTE. En cualquier caso, dicha modificación deberá estar sujeta a lo establecido en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (y su normativa de desarrollo), y en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (y su normativa de desarrollo)."

VI.4. INFORME DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, con fecha 10 de octubre de 2022, emitió el correspondiente informe con el siguiente tenor literal:

"Desde el punto de vista formal se puede considerar que el documento presentado cumple los requisitos exigidos por el artículo 136 del RUCyL para los Estudios de Detalle cuya misión, en este caso, es modificar la ordenación detallada en suelo urbano consolidado, reflejando adecuadamente sus determinaciones.

Respecto del contenido no se aprecia incidencia alguna sobre el modelo territorial ni sobre la ordenación general vigente, no obstante, se hacen las siguientes observaciones que deben corregirse:

- En relación a la modificación propuesta, donde se cambia la ordenanza asignada a la parcela, se echa en falta la inclusión de la ficha de la parcela n.º 28 en su estado modificado, donde se indique el nuevo uso y ordenanza asignado (MC), y que refleje además la superficie, edificabilidad máxima, altura máxima y número de viviendas (parámetros que se mantienen invariables).
- En la redacción del documento se aprecian incoherencias posiblemente debidas a errores materiales; por ejemplo, el aportado T.I. 2. de la memoria vinculante se indica que "la parcela está afectado por la ordenanza n.º 4 RUI II", cuando no es así puesto que la ordenanza asignada a parcela es la de Residencia en Bloque (RB). El Título IV. Ordenación detallada, apartado 1. Estado actual; indica los parámetros urbanísticos establecidos por el PGOU para la parcela; el PGOU que es anterior al desarrollo urbanístico del sector, no contempla la asignación e los parámetros urbanísticos de ordenación detallada que le corresponden a la parcela objeto de modificación; por lo que se considera necesario revisar la corrección del documento para evitar inducir a error."

En cuanto a la tramitación, la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo informa que "procede seguir con la tramitación el Estudio de Detalle para el cambio de ordenanza de la parcela n.º 28 del Plan Parcial 14 "Soto 1" del PGOU de Ávila, promovido por Jase Ignacio Fernández Calleja, si bien justificarse las cuestiones indicadas antes de su aprobación definitiva".

VI.5. OTROS INFORMES SECTORIALES.

El expediente no ha sido informado por ninguna otra administración interesada, lo que significa, en su caso, que su informe es favorable por silencio de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.4 LUCyL, aparte de que tampoco se produce ninguna modificación que pudiera afectar a la ordenación general ni a otras materias (como las telecomunicaciones, por ejemplo) distintas a las relativas a la calificación urbanística. No obstante esto último, de ninguna manera podría entenderse este silencio como contrario o disconforme con la legislación sectorial que pudiera resultar aplicable.

VII. DOCUMENTO DEFINITIVO.

VII.1. INFORME DE DEFICIENCIAS.

Concluido el trámite de información pública y de emisión de informes, la Arquitecto Municipal emite nuevo informe en el trámite previo de aprobación definitiva, con el siguiente tenor:

“Examinado el Estudio de Detalle de referencia, redactado por D. JOSÉ GABRIEL RODRÍGUEZ GONZÁLEZ y los antecedentes que concurren en el mismo, considerando lo anteriormente expuesto, de donde se desprende que las determinaciones de planificación, ordenación y gestión urbanística contempladas en el Estudio de Detalle se ajustan a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, puesto que la propuesta no altera el destino del suelo, ni incermenta la edificabilidad, ni desconoce o infringe las demás limitaciones impuestas por el PGOU o en el PP “El Soto I” puesto que: la modificación de ordenanza propuesta por el Estudio de Detalle se ajusta a la ordenanza MC-RB IV asignada a la manzana n.º 4 del PLAN PARCIAL “EL SOTO I”, donde se ubica la parcela objeto del mismo, por lo que, lo que realmente se solicita modificar es la ficha correspondiente a la parcela n.º 28, del P.A.U. que, es la que limita la posibilidad de utilizar, en la parcela, las dos ordenanzas asignadas a la manzana, estableciendo como ordenanza en la parcela únicamente la RB IV.

Considerando que LA MODIFICACIÓN DE ORDENANZA PROPUESTA, no supone una modificación del PLAN PARCIAL, sino de la ordenanza asignada la ficha del PROYECTO de ACTUACIÓN DE LA PARCELA n.º 28 y que se considera suficientemente justificada la modificación de ordenanza propuesta para la parcela.

Por todo lo anteriormente expuesto, se INFORMA FAVORABLEMENTE la continuación de la tramitación del expediente del ESTUDIO de DETALLE para el cambio de ordenanza solicitada, de la parcela n.º 28 del Plan Parcial del sector PP 14 “Soto 1” del PGOU de Ávila, promovido por D. José Ignacio Fernández Calleja y redactado por D. José Gabriel Rodríguez González.

El Informe favorable se CONDICIONA a, con carácter previo a la APROBACIÓN DEFINITIVA, COMPLETAR y/o CORREGIR la documentación aportando:

- ESTUDIO DE DETALLE Cambio de ordenanza de parcela destinada a Vivienda de VPP, parcela n.º 28 del Proyecto de Actuación, del Plan Parcial del sector PP 14 (ARUP 2/1) “SOTO-I” de Ávila - Documento refundido que complete, justifique y corrija las incidencias y erratas detectadas e indicadas en los Informes emitidos:
- Inclusión de la ficha de la parcela n.º 28 (del PAU) en su estado modificado, donde se indique el nuevo uso y ordenanza asignado (MC), y que refleje además la superficie, edificabilidad máxima, altura máxima y número de viviendas; teniendo en cuenta que dichos parámetros no han sido objeto de modificación por el Estudio de Detalle tramitado y, por tanto, se mantienen invariables.

La modificación prevista en el estudio de Detalle no afecta al destino de la parcela para uso de VPP, conforme se indica en la comunicación remitida al interesado en los términos indicados en la misma.

- Corrección de erratas y/o incoherencias:
 - Corregir la errata en el apartado T.I.2. (página 6/15) de la memoria vinculante, en donde se indica que “la parcela está afectado por la ordenanza n.º 4 RUI II...”, cuando la ordenanza asignada a parcela es la de Residencia en Bloque RB-IV.
 - Considerando que: la referencia catastral no es un parámetro urbanístico y que, el PGOU es anterior al desarrollo urbanístico del sector y no establece los parámetros urbanísticos de ordenación detallada que corresponden a la parcela que han sido establecidos posteriormente en el Plan Parcial y en el PAU del Sector PP14 “SOTO I” - A efecto de evitar inducir a error deberá corregirse el apartado T.IV Ordenación detallado, apartado 1. Estado actual (página 9/15) de la memoria.
 - Fechar e indicar la fase a la que corresponde el documento.”

VII.2. INFORME DE CORRECCIONES Y PROPUESTA DE APOBACIÓN.

A la vista del informe de deficiencias emitido, el arquitecto redactor presenta media instancia de fecha 15 de febrero de 2023 (n.º registro: 5469 / 2023), el documento refundido requerido, sobre el que la Arquitecto municipal informa:

“Se ha aportado documento refundido del ESTUDIO DE DETALLE - Cambio de ordenanza de parcela destinada a Vivienda de VPP” - DOCUMENTO para APROBACIÓN DEFINITIVA- ENERO 2023 en el que se ha completado, justificado y/o corregido las incidencias y erratas detectadas e indicadas en los Informes emitidos:

- Se ha incluido la ficha de la parcela n.º 28 (del PAU) en su estado modificado, donde se indica el nuevo uso y ordenanza asignado (MC), y se refleja además la superficie, edificabilidad máxima, altura máxima y número de viviendas; teniendo en cuenta que dichos parámetros no han sido objeto de modificación por el Estudio de Detalle tramitado y, por tanto, se mantienen invariables.
- La modificación prevista en el estudio de Detalle no afecta al destino de la parcela para uso de VPP, manteniendo dicho uso en la ficha resultante.
- Se han corregido las erratas y/o incoherencia detectadas suprimiendo cualquier referencia a la ordenanza RUI y no se ha incluido la referencia catastral como parámetro urbanístico.
- Se ha fechado el documento con la fecha enero 2023 indicando que es el documento tramitado para la fase de APROBACIÓN DEFINITIVA.”

CONCLUSIONES: examinado el documento refundido del Estudio de Detalle de referencia y los antecedentes que concurren en el mismo. Considerando lo anteriormente expuesto, de donde se desprende que se han subsanado todas las incidencias detectadas en el expediente y considerando que, conforme el informe emitido, las determinaciones de planificación, ordenación y gestión urbanística contempladas en el Estudio de Detalle se ajustan a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, se INFORMA FAVORABLEMENTE, la APROBACIÓN DEFINITIVA del ESTUDIO DE DETALLE Cambio de ordenanza de parcela destinada a Vivienda

de VPP” - DOCUMENTO para APROBACIÓN DEFINITIVA - ENERO 2023 que afecta a la parcela n.º 28 - PAU-Proyecto de Actuación - Plan Parcial, Sector PP 14 “SOTO-I” Ávila - DOCUMENTO para APROBACIÓN DEFINITIVA - ENERO 2023, redactado por D. JOSÉ GABRIEL RODRÍGUEZ GONZÁLEZ y promovido por D. JOSÉ IGNACIO FERNÁNDEZ CALLEJA”.

VII.3. INFORME JURÍDICO.

Los razonamientos jurídicos que justifican la tramitación del expediente se contienen en el apartado de fundamentos de derecho que se exponen a continuación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. El proyecto reseñado tiene por objeto la modificación puntual de determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado el 1 de junio de 2005, teniendo en cuenta para ello los artículos 33.3.a, 45, 50 y ss. y 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y los artículos 131 a 136, 149 a 154 y 435 a 440 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El objeto concreto del Estudio de Detalle es modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del sector ARUP 2/9 del Plan General (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131.a. RUCyL), relativas a la ordenanza de aplicación a la parcela n.º 28 del Proyecto de Actuación de dicho sector que pasará a ser de Residencial Manzana Cerrada (MC).

Así mismo, 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.

SEGUNDO. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. El Estudio de Detalle tramitado se justifica con el fin de facilitar y flexibilizar la promoción de viviendas de protección pública y promoción privada y compatibilizar los usos de entorno, para lo que se requiere modificar la ordenanza de aplicación en el marco que se establecía para el desarrollo del sector Soto I.

En consecuencia, se proyecta 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.

TERCERO. RÉGIMEN JURÍDICO Y DETERMINACIONES. Las determinaciones que debe reunir el documento presentado se contienen en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), cuya revisión fue aprobada definitivamente por Orden FOM/7402005 de la Consejería de Fomento de fecha 1 de junio de 2005 (BOCyL n.º 110, de 8/6/2005 y BOP n.º 127, de 4/7/2005), complementada mediante Orden FYM/1919/2006, de 13 de noviembre (BOCyL n.º 233, de 4/12/2006), así como en el artículo 45 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y art. 133 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Todo ello en relación con el Plan Parcial ARUP 2/1 SOTO I

del Plan General (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131.a. RUCyL) incorporado al PGOU y aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2007 y publicado en el BOP de 19 de abril de 2007, tal y como se recoge igualmente en el Proyecto de Actuación aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2007 (BOP 19/4/2007).

Así mismo, el marco normativo básico vigente al que se atiene el presente ESTUDIO DE DETALLE, está constituido por las siguientes disposiciones:

- 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 26.6.08), 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 18.9.08).
- 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 19.7.02) 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 25.4.07).

Examinado entonces el proyecto, puede decirse que el mismo se ajusta a las previsiones del planeamiento urbanístico aplicable, respetando sustancialmente las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan General, donde ya se contenía la ordenación detallada correspondiente (art. 133.2 RUCyL), cuya sustitución se tramita en el expediente de referencia. El proyecto reseñado se limita entonces a materializar, o concretar, y completar, en su caso, las condiciones urbanísticas establecidas en el citado plan como determinaciones de ordenación general, sustituyendo las de ordenación detallada.

TERCERO. DOCUMENTACIÓN. Las determinaciones del proyecto presentado se desarrollan en los documentos que resultan necesarios (art. 51 LUCyL) en relación con lo dispuesto en el art. 136.1 RUCyL.

Examinada entonces la documentación aportada se comprueba por los Servicios Técnicos que la misma es suficiente a los fines previstos para la tramitación del presente Estudio de Detalle. Además, debe tenerse en cuenta que han quedado incorporadas al expediente las correcciones oportunas, tal y como se reseña en los antecedentes expuestos y conforme lo dictaminado por esta Comisión.

CUARTO. PROCEDIMIENTO. Ha correspondido al Ayuntamiento la aprobación inicial del expediente (art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León), y le corresponde igualmente la aprobación definitiva (art. 55 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León).

El órgano competente para la aprobación inicial ha sido la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación de atribuciones efectuada por la Alcaldía de aquellas que le corresponden al amparo del art. 21.1. m de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con lo establecido por el Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de junio, y la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo (art. 4.1), todo ello en relación con las competencias que tiene atribuidas la Alcaldía en virtud de lo dispuesto en la Ley 11/1999, de 21 de abril, de Modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, donde debe tenerse en cuenta la nueva redacción del artículo 21.1.j).

Una vez aprobado inicialmente el proyecto fue sometido a información pública durante un mes mediante anuncios publicados en los Boletines Oficiales, en el Diario de Ávila (art. 52 de la Ley 8/1999 y art. 155 RUCyL) y en la web municipal y de la Junta de Castilla y León, y al trámite de informes de otras administraciones, y especialmente de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Junta de Castilla y León (art. 153 RUCyL). Concluida la tramitación, donde se ha observado el procedimiento legalmente establecido, procede la aprobación definitiva del expediente (art. 165 RUCyL), para lo que es competente el Pleno Municipal (art. 22.1.c) LBRL según la redacción dada por la Ley 11/1999) con el quórum de la mayoría absoluta (art. 47.3.i) LBRL), dicha aprobación será notificada y publicada en los términos establecidos en el art. 61 LUCyL y arts. 174 y 175 RUCyL.

POR TODO LO EXPUESTO, EL PLENO MUNICIPAL, POR UNANIMIDAD, ACORDÓ:

Primero. Aprobar definitivamente el Proyecto del Estudio de Detalle por el que se modifica la ordenanza aplicable a la parcela n.º 28 del Plan Parcial Soto I, con referencia catastral n.º 6304608UL506050001PK, destinada a VPP, sustituyéndose la ordenanza RB (Residencial Bloque) por la ordenanza MC (Residencial Manzana Cerrada) del vigente Plan General con el fin de permitir cierta versatilidad tanto en el tamaño mínimo de parcela como en el frente mínimo, no afectando a ningún parámetro urbanístico de ordenación general de la parcela original.

Segundo. Notificar el acuerdo adoptado a las administraciones interesadas y ordenar su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León, así como en la página Web municipal, en los términos previstos en el art. 61 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León según la redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18/9/08). Igualmente se remitirá una copia digital del documento aprobado al Registro de Urbanismo de Castilla y León, conforme lo previsto en el art. 402 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.”

Ávila, 5 de abril de 2023.

El Alcalde, *Jesús Manuel Sánchez Cabrera.*

*Estudio de Detalle***Cambio de ordenanza
de parcela destinada a
Vivienda de VPP****Plan Parcial "Soto I" (AVILA)**

**MEMORIA
ANEXOS**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA



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.

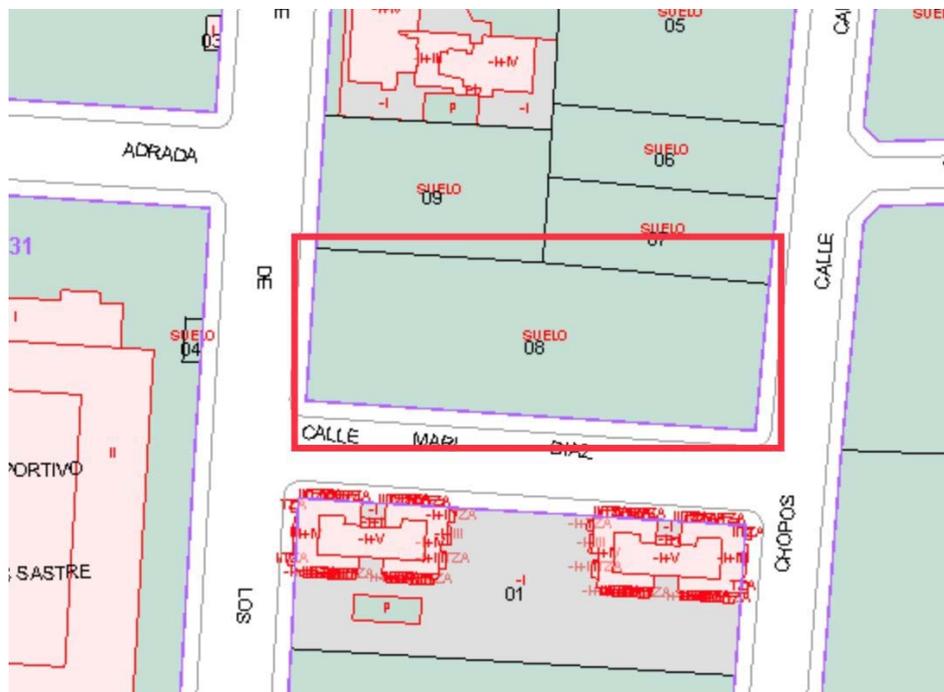
Esta modificación pretende generar cierta versatilidad dentro de las condiciones que marcaba el Plan Parcela redactado, con el objeto de poder ampliar el abanico de intervenciones que se puedan realizar en esas parcelas.

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:

Uso básico:

Residencial Uni y Multi
Administrativo y S. Privados
Deportivo
Garaje y/o estacionamiento
Parques y jardines
Hostelería

Condiciones:

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 DETALLADA

1. Estado actual.

En la actualidad, el solar está afectado de la ordenanza RB. La parcela objeto de modificación tiene el numero 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.

REF CAT 6304608UL5060S0001PK

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

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

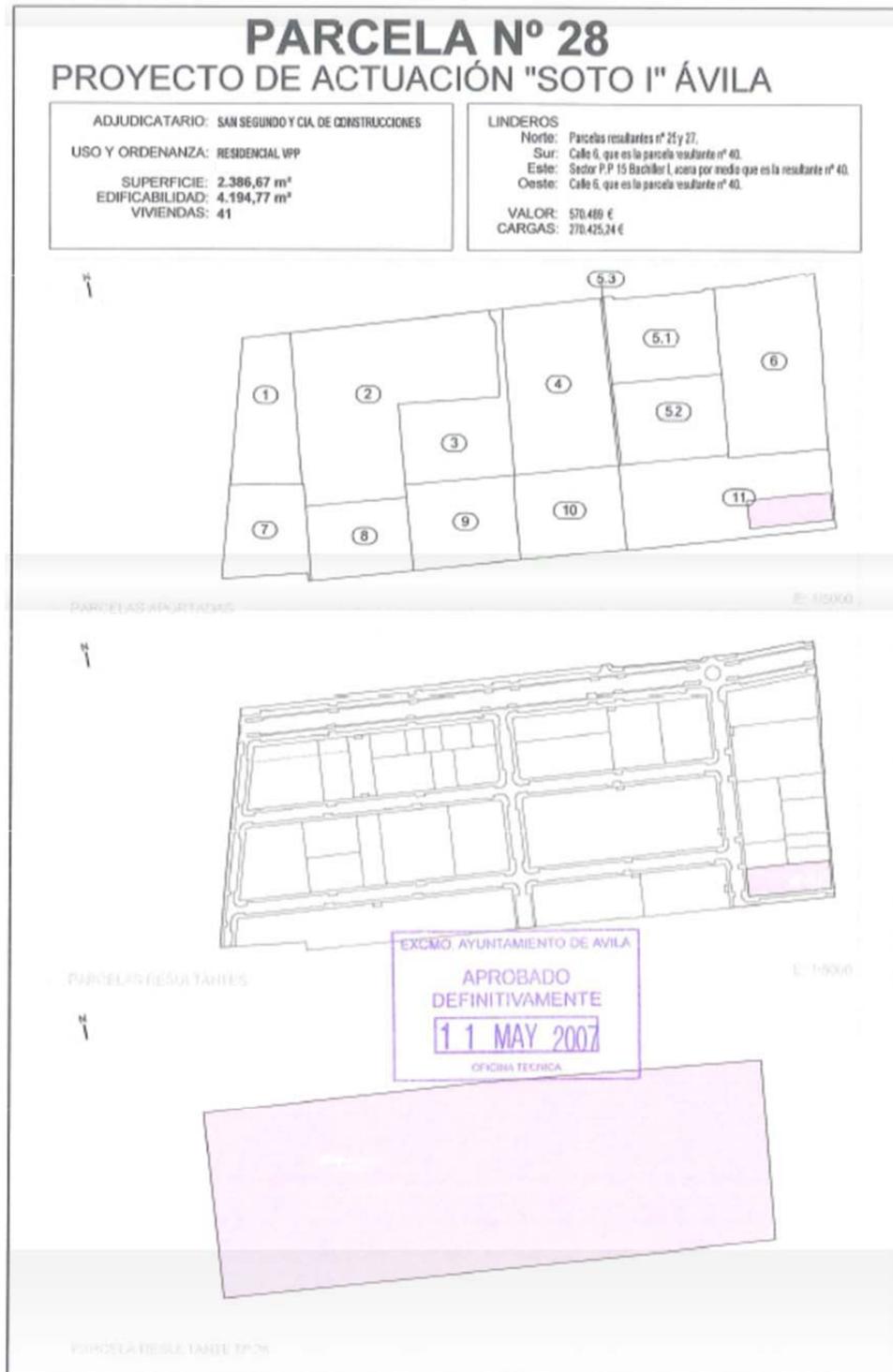
DATOS ECONÓMICOS

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.

FICHA RESULTANTE**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: Manzana cerrada MC 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.



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,

Ávila, Enero 2023

EL ARQUITECTO

Fdo Jose Gabriel Rodriguez Gonzalez