

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 0867/24

AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

ANUNCIO

ACUERDO DE 22 DE MARZO DE 2024 DEL PLENO MUNICIPAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA, RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE INICIATIVA PRIVADA QUE AFECTA A LA PARCELA N.º 3 DE LA CALLE JORGE RUIZ DE SANTAYANA POR EL QUE SE SUSTITUYE LA ORDENANZA RUI (RESIDENCIA UNIFAMILIAR) POR LA ORDENANZA SER (SERVICIOS PRIVADOS) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

Mediante el presente certifico que el Pleno Municipal de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día veintidós de marzo de dos mil veinticuatro, 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 DEFINITIVA.

PROMOTOR: José Tomas Rodríguez, S.L. Rpte. D. José Javier Rodríguez Sáez.

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 Tomas 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.

Examinado el expediente, resultan los siguientes:

ANTECEDENTES:

I.- PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE. El Proyecto del Estudio de Detalle que se tramita afecta a la finca urbana calle Jorge Ruiz de Santayana, n.º 3. Ávila. Parcela catastral de naturaleza urbana: 8129002UL5082N0001MY, promovido a iniciativa privada por José Tomas Rodríguez, S.L., Rpte. D. José Javier Rodríguez Sáez, y redactado por el arquitecto Don José Gabriel Rodríguez González.

En virtud de dicho proyecto «se sustituye 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».

I.1. DOCUMENTACIÓN. La documentación presentada responde al siguiente índice (Art. 51 LUCyL y art. 136 RUCyL) articulados conforme al siguiente:

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.0. MARCO NORMATIVO

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. ESTRUCTURAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

3. ANEXO DE TRAMITACIÓN

I.2. MEMORIA. OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE. Con carácter general, el Estudio de Detalle es un instrumento de Planeamiento de desarrollo, cuya función esencial es definir de forma concreta los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

En este sentido, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle se pueden alterar las Condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, y situación de los usos, sin infligir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes. No afecta por tanto a aspectos sustanciales de planificación urbanística, tales como la clasificación ni la calificación.

En todo caso, los Estudios de Detalle precisan de la habilitación del planeamiento jerárquicamente superior, y sólo son posibles para suelo urbanizado.

El ámbito del Estudio de Detalle debe ser al menos un edificio completo, si bien también puede comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

A) Funciones de los Estudios de Detalle. En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle: 1) Puede delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero dichos espacios libres tendrían carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio. 2) No puede alterar el destino del suelo, ni incrementar la edificabilidad ni desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial. 3) Tampoco puede parcelar el suelo, pudiendo únicamente modificar las condiciones de parcelación, siendo el Estudio de Detalle la figura oportuna para parcelar. La licencia de parcelación o en su caso los instrumentos de gestión urbanística correspondientes.

B) Tipos de Estudio de Detalle. Conforme a las funciones indicadas anteriormente, existen varios tipos de Estudio de Detalle según el objetivo a alcanzar, siendo en todo caso preceptivo su aprobación definitiva con carácter previo a la tramitación y obtención de la correspondiente Licencia urbanística o Declaración Responsable.

En este caso se plantea con los siguientes objetivos: Generación de un espacio interpuesto en parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, que asegure la permanente y funcional conexión de las parcelas resultantes con las vías o espacios libres públicos al que necesariamente dicho espacio dará frente.

C) Documentación y contenido del Estudio de Detalle. La documentación técnica que debe prepararse para la tramitación del Estudio de Detalle varía en función del fin perseguido, pero en todo caso debe contener las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas con la precisión suficiente para cumplir éste, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.

El documento para tramitar el Estudio de Detalle debe estar suscrito por técnico competente, y además de los documentos administrativos como la acreditación del promotor; autorización del promotor al técnico para la tramitación; relación de colindantes, propietarios y afectados por el Estudio de Detalle; nota simple; información catastral; acreditación de la identidad y habilitación profesional del técnico firmante; o la autorización para publicación en sede electrónica; ha de estar constituido por los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva y justificativa, que incluya:
- Ámbito del Estudio de Detalle
- Determinaciones y parámetros urbanísticos vigentes, y relación de normativa de aplicación.
- Justificación de la conveniencia y procedencia de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los regula y autoriza.
- Análisis sectorial específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia; y la justificación de que la nueva ordenación garantiza la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- Planos de información (de situación y del estado actual) y de ordenación (propuesta).
- Resumen ejecutivo, incluyendo:
- Síntesis de la Memoria descriptiva y justificativa, incluyendo cuadro comparativo resumen de los parámetros urbanísticos según el Plan vigente y los resultantes del Estudio de Detalle.

D) Proceso de aprobación del Estudio de Detalle. El proceso de aprobación consta de dos fases: en primer lugar, la admisión a trámite hasta la Aprobación Inicial con información pública, y en segundo lugar la Aprobación Definitiva.

– Aprobación inicial. Tras la presentación de la documentación y una vez que ésta se considera suficiente y completa para la tramitación, se admite a trámite el expediente y pasa a analizarse el contenido de la misma por los Servicios técnicos municipales. Si la propuesta es conforme a la ordenación urbanística vigente se emiten los correspondientes informes técnico y jurídico de admisión a trámite con propuesta de Aprobación Inicial para su elevación al organismo municipal competente (Junta de Gobierno del Ayuntamiento).

– Información pública. La Aprobación inicial conlleva la exposición al público del Estudio de Detalle a través de la publicación del Anuncio tanto en el Boletín Oficial como en un periódico de tirada nacional de gran difusión y a través de la notificación individualizada a todos los propietarios que pudieran verse afectados (colindantes), extendiéndose durante un período de tiempo (20 días hábiles) en que pueden presentarse las alegaciones contra las determinaciones del Estudio de Detalle. Este período de exposición al público conlleva la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas que, incluidas en el ámbito comprendido en el Estudio de Detalle, pudieran resultar afectadas por sus determinaciones.

– Aprobación Definitiva. Tras la finalización del período de exposición pública de la Aprobación Inicial, se evalúan las alegaciones al Estudio de Detalle -en caso de que se hayan producido en forma y plazo-, y se emiten los correspondientes informes técnicos estimatorios o desestimatorios de las alegaciones, procediéndose bien a la emisión del informe jurídico con la propuesta de Aprobación Definitiva para su elevación al organismo municipal competente (Pleno del Ayuntamiento).

Una vez aprobado por Acuerdo en el Pleno del Ayuntamiento, pasa a su publicación en el Boletín Oficial el Anuncio del Acuerdo junto con el Resumen ejecutivo de la normativa urbanística regulatoria del Estudio de Detalle.

– Vigencia de un estudio de detalle. Por último, los Estudios de Detalle tienen vigencia indefinida, salvo que planeamiento jerárquicamente superior (Plan General de Ordenación) y la normativa técnica de aplicación con la que fueron aprobados hubiera cambiado, por lo que en cualquier momento podría iniciarse la tramitación de la correspondiente Licencia urbanística o Declaración Responsable que los desarrolle.

El Estudio de Detalle es una herramienta de Planeamiento de Desarrollo, su contenido se recoge en el RUCyL (arts. 131-136)

E) Objeto del presente 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.

Si bien esa banda estaba propuesta en el PGOU de Avila como Residencial unifamiliar y hay una zona que ya se ha ejecutado, el resto de la banda está ocupado por el solar que nos ocupa y por un aparcamiento vinculado a un supermercado con un tránsito de vehículo muy alto, por lo que la modificación a ordenanza SER permite la compatibilidad con la zona de aparcamiento antes descrita así como la generación de una zona de asilamiento con las viviendas ya ejecutadas, mediante un espacio de separación que aisle y proteja dichas viviendas.

La ordenanza que se pretende aplicar también 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.

I.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. 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,...)”

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 Ávila:

- Permite la homogeneización de la zona con usos compatibles con los del entorno, toda vez que el solar ubicado en su lado sur está ocupado por un aparcamiento vinculado a un supermercado que ocupa el resto de la parcela.
- 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 Avila:

- 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.

I.4. MEMORIA VINCULANTE. ANTECEDENTES. El Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado el 1 de junio de 2.005 (BOP 4/07/2005) constituye el régimen urbanístico 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 26.06.08), 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 15.04.1999), y sus modificaciones posteriores, y concretamente la aprobada mediante Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.09.08).
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León -RUCyL- (BOCyL 2.02.2004), y sus modificaciones posteriores, y concretamente las aprobadas por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL de 26.12.2005), y por Decreto 68/2.006, de 5 de octubre (BOCyL 11.10.2005).
- 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 19.07.002) y sus modificaciones posteriores; el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 25.04.07).

II. TRÁMITE DE INFORMES. El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 –BOCyL 2/02/2004–, modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio –BOCyL 17/07/2009, establece en el artículo 153. Informes previos:

«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:

1º. 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. 2º. 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 ulteriores 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».

En respuesta a la solicitud de informes practicada fueron emitidos los que se reseñan a continuación, sobre lo que se estará a lo establecido en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril (BOCyL 8/04/2016), por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016. A este respecto, se hace constar expresamente la ausencia de afección sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónica debe constar en la Memoria Vinculante; por lo que no se requiere informe según la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones.

II.1.– INFORME DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEÓN. La Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, con fecha 15 de septiembre de 2021, emitió el correspondiente informe con el siguiente tenor literal:

«Asunto: Estudio de Detalle C/ Jorge Ruiz de Santayana, 3 de Ávila. Recibida la documentación referida al expediente CPCCYL 220/2021 relativa al Estudio de Detalle C/ Jorge Ruiz de Santayana, 3 de Ávila, promovido por José Tomás Rodríguez, S.L. y enviada por el Ayuntamiento de Ávila, analizada la documentación que se aporta y consultada nuestra base de datos, se informa que las actuaciones derivadas del mencionado Estudio no inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventario, ni tampoco existen bienes integrantes del patrimonio arqueológico en el ámbito de la intervención, por lo que, de conformidad con la normativa en materia de Patrimonio Cultural de aplicación, dicho proyecto no necesita ser informado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.»

No obstante, y si como consecuencia de los trabajos se realizaran hallazgos casuales de bienes del patrimonio cultural, los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieran sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración (artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León)».

II.2.– INFORME URBANÍSTICO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, con fecha 27 de diciembre de 2021, emitió el correspondiente informe con el siguiente tenor literal:

«Con fecha de entrada en el registro electrónico de la Consejerías de Fomento y Medio Ambiente de 24 de agosto de 2021, el Ayuntamiento de Ávila remite solicitud de informe sobre el documento en soporte informático dispuesto para su aprobación inicial, del Estudio de Detalle en la calle Jorge Ruiz de Santayana, de 3 de Ávila, promovido por la mercantil José Tomás Rodríguez, S.L.»

Se emite informe según lo previsto en el artículo 52.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el 153.1.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El término municipal de Ávila se encuentra ordenado urbanísticamente por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), aprobado definitivamente por Orden FOM/740/2005, de 1 de junio, de la Consejería de Fomento.

El objeto y contenido de esta modificación del citado instrumento de planeamiento, se describe en el informe técnico del Servicio de Urbanismo, donde se señala (resumidamente) lo siguiente:

*– **Ámbito.** El ámbito de actuación del Estudio de Detalle afecta a la parcela con referencia catastral 8129002UL5082N0001MY. Es un solar ubicado en la calle Jorge Santayana, n.3, bajo la ordenanza RUI, entre un supermercado de reciente apertura y unas viviendas construidas a finales de los 90.*

*– **Objeto y descripción.***

El presente Estudio de Detalle 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 desarrolla en su entorno que es el de polígono Industrial, solución más viable y menos dispar que la existente en la actualidad de residencia 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 puedan desarrollar en este tipo de zonas, no están permitidos por la ordenanza inicial de residencial unifamiliar.

– **Conveniencia.**

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 Ávila.

- 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 de 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 riegos necesario está 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.

Por último, el informe concluye lo siguiente:

“Respecto a la conveniencia de la modificación el documento considera que con el cambio propuesto se permite la homogeneización de la zona con usos compatibles con los del entorno. Hay que advertir al respecto que el PGOU vigente propone una banda de Residencial Unifamiliar Intensiva al frente de la calle Jorge Santayana, en la que ya se han desarrollado viviendas unifamiliares en la parcela situada al norte, por lo que con esta modificación no se consigue homogeneizar los usos, sino dejar “embebidas” las viviendas que se han ejecutado entre usos no residenciales, por lo que no se considera convenientemente justificada la conveniencia de la modificación.

Se advierte que el documento presentado no incluye el “resumen ejecutivo” que debe contener la memoria vinculante de acuerdo con el artículo 136 del RUCYL. Tampoco se acredita el interés público de la modificación como exige el artículo 169 del RUCYL.

En el artículo 169 también se establece que debe justificarse de manera pormenorizada cada una de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, y el documento presentado se limita a justificar la conveniencia del cambio de ordenanza, pero no justifica la modificación de algunos de los parámetros de ordenación de la ordenanza establecida, como son la edificabilidad (mantiene el $1\text{m}^2/\text{m}^2$ del RIU, y la ordenanza SER plantea $0,6\text{m}^2/\text{m}^2$ en la normativa), las alturas (mantiene las II del RIU, cuando la ordenanza SER permite III), o la posición de la edificación, por lo que deberían justificarse las nuevas determinaciones propuestas...”

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

- Deberá consultarse ante el órgano ambiental la evaluación ambiental estratégica, según lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, en la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.
- Solicitud de informes previos, según se dispone en el artículo 153 del RUCyL. Se deberá tener en cuenta la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016 (BOCyL de 8 de abril de 2016), sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. La ausencia de afección sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónica debe constar en la Memoria Vinculante; en caso contrario, debe solicitarse informe según la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones.
- Aprobación inicial por el Alcalde del Ayuntamiento, de conformidad con lo señalado en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Dicha competencia puede ser delegada en la Junta de Gobierno Local.
- Información pública de uno a tres meses, conforme el artículo 52.2.b) de la Ley de Urbanismo y el 155.2.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Aprobación definitiva de conformidad con lo señalado en el artículo 55.1 de la Ley de Urbanismo y artículo 163.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por el Pleno del Ayuntamiento por mayoría simple, en relación con los artículos 22.2.c) y 47.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

- *Asimismo se recuerda que de acuerdo con el artículo 402 del RUCyL una vez aprobado definitivamente, en su caso, el Ayuntamiento deberá remitir la documentación del Estudio de Detalle en soporte digital, para su archivo en el Registro de Urbanismo de Castilla y León.*

La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo informa sobre el Estudio de Detalle en la calle Jorge Ruiz de Santayana, 3 de Ávila, promovido por la mercantil José Tomás Rodríguez, S.L., que para seguir con su tramitación, el documento debe ser corregido y completado, según lo indicado en el informe del Servicio de Urbanismo sobre la conveniencia y la coherencia de la ordenación que se propone.”

II.3.– INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. La Dirección General de Calidad y Sostenibilidad, con fecha 3 de septiembre de 2021, emitió el correspondiente informe con el siguiente tenor literal:

«Asunto: Trámite Ambiental del Estudio de Detalle en la calle Jorge Ruíz de Santayana, n.º 3, del Plan general de ordenación Urbana de Ávila.

Con fecha 26 de agosto de 2021 tiene entrada en el registro de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente escrito del Ayuntamiento de Ávila por el que se consulta sobre el trámite ambiental que procede en relación al plan referido en el asunto.

El planeamiento vigente en el municipio de Ávila es una Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente el 13 de noviembre de 2006 por Orden de la Consejería de Fomento, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León n.º.233 de 4 de diciembre del 2006.

El objeto del estudio de detalle, promovido por José Tomás Rodríguez, S.L., es establecer la Ordenanza Servicios Privados en el parcela de suelo urbano consolidado ubicada en la calle Jorge Ruiz de Santayana, n.º.3 de Ávila, en coherencia con la tipología edificatoria de servicios compatibles de la zona industrial establecida en el entorno del ámbito del plan y la nave existente.

El artículo 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental establece las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible.

Desde esta Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental se considera que, de acuerdo con el informe del Servicio de Evaluación Ambiental, no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica, ya que el referido plan o programa no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental».

II.4.– INFORME DE LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL. La Diputación Provincial con fecha 22 de septiembre de 2021 emitió el siguiente informe, cuyo tenor literal es el siguiente:

«Remitido el documento: ESTUDIO DE DETALLE – C/JORGE RUIZ DE SANTAYANA, 3 ÁVILA [Registro de Entrada: 2021 E-RC-5587], con carácter previo a su aprobación inicial, al efecto de la emisión del informe previsto en el Art. 153.1.c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establecen las siguientes consideraciones:

Del examen de la documentación remitida se desprende que el instrumento de planeamiento urbanístico objeto de tramitación no comporta afección a competencias de

titularidad provincial, significando por tanto el carácter no vinculante del presente a los efectos previstos en la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016.

Para que conste y a instancias del Ayuntamiento de Ávila, se emite el presente, significando su carácter no vinculante».

II.5.- OTROS INFORMES. El expediente no ha sido informado por ninguna otra administración interesada, lo que significa, en su caso, que su informe es favorable por silencio de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.4 LUCyL. No obstante esto último, de ninguna manera podría entenderse este silencio como contrario o disconforme con la legislación sectorial que pudiera resultar aplicable.

III. APROBACIÓN INICIAL. A la vista la tramitación que seguía 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), procedía resolver sobre la tramitación inicial del expediente a results del trámite de información pública y de emisión de informes al que se someterá el proyecto que se tramita. En Consecuencia, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 21 de octubre de 2021, 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 results del trámite de información pública al que se someterá el mismo, y de lo establecido en los informes técnicos necesarios que deban recabarse y en los emitidos al efecto, los cuales se dan por reproducidos para su incorporación al proyecto presentado con la documentación que proceda.

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

Cuarto: Someter el expediente al trámite de información pública durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, en el Boletín Oficial de la Provincia y en El Diario de Ávila, así como en la página web municipal www.ayuntavila.es. Todo ello al objeto de que pueda consultarse el expediente en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza del Mercado Chico, nº.7, en horario de 9,00 a 14,00 horas.

Quinto: Concluida la información pública el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación definitiva del Estudio de Detalle. Dicha aprobación se notificará igualmente a la Administración del Estado, a la Administración de la Comunidad Autónoma, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes se personaran durante el período de información pública, y asimismo se publicará en los Boletines Oficiales de Castilla y León y de la Provincia.

IV.- 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 de 15 de noviembre 2021, en el Diario de Ávila de 23 de diciembre de 2021, y en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha de 16 de noviembre de 2021, 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.

V.- INFORME TÉCNICO MUNICIPAL PREVIO. El expediente fue informado por la Arquitecto Municipal con el tenor literal que se recoge en el acta de esta Comisión de fecha 19 de diciembre de 2023, de donde cabe concluir

El contenido del Estudio de Detalle, se ajusta básicamente a las determinaciones y requisitos establecidos en el artículo 132 a 134, del RUCyL, considerando que:

a) No suprime, modifica, ni altera en ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes.

b) Respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general.

c) La modificación propuesta está identificada y justificada de forma expresa y clara.

d) No se produce un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano consolidado, por lo que el Estudio de Detalle, conforme lo establecido en el artículo 173 RUCyL, no debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas.

Así mismo, por todo cuanto ha quedado informado, se requiere al promotor del expediente para que aporte la siguiente documentación consistente en un proyecto refundido en el que se incorporen las prescripciones y/o correcciones y/o referencias a normativas, reflejadas en los mismos. A saber, resumidamente:

1. En la Memoria vinculante:

1.1. Normativa de aplicación:

a) En la relación de Normativa de aplicación en el ámbito de la Modificación, se deberá tener en cuenta la legislación estatal, autonómica y municipal; con referencia expresa a la indicada en los informes emitidos:

b) En materia de Patrimonio: Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

c) En materia de contaminación acústica RUIDO: Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y su normativa de desarrollo. Real Decreto 1513/2005 de 16 de diciembre. RD 1367/2007 de 19 de octubre. RD 1038/2012 de 6 de julio que la desarrollan. Ley de 5/2009, de 4 de junio del Ruido en Castilla y León y su normativa de Desarrollo. Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones ↔ en adelante OMRyV

1.2. Condicionantes en materia de Patrimonio: Si como consecuencia de los trabajos se realizaran hallazgos casuales de bienes del patrimonio cultural, los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas

hubieran sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración (Artículo 60.4 Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de C. y L.)

2. Prescripciones en materia urbanística, conforme el contenido informa la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo:

a) Mejorar la justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público, expresando las razones concretas que motivan la modificación en la ordenación. Para conseguir homogeneizar los usos, el ÁMBITO del Estudio de Detalle, debería abarcar toda la franja calificada con ordenanza RUI, o, como mínimo, la franja sur calificada como RUI, actualmente usada como aparcamiento de lo contrario quedaría una zona de SER “embebida” en usos residenciales.

b) Justificar cada una de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, en su caso (edificabilidad, alturas, etc.).

- Identificar y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto
- Describir la propuesta de ordenación y cuadros comparativos

3. Justificación de la normativa de ruido.

4. Inclusión de relación de propietarios y titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y la titularidad actual, y numeración postal de la parcela.

VII.– PROYECTO REFUNDIDO. En cumplimiento de lo requerido por esta Comisión en sesión del 19 de diciembre de 2023, se presenta el correspondiente proyecto refundido conforme las prescripciones exigidas al efecto, incluyendo expresamente un anexo de tramitación donde se reseñan las correcciones efectuadas, relativas a

1. Retranqueos.
2. Conveniencia de la modificación en base al informe emitido por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.
3. Resumen ejecutivo y ordenanza de aplicación
4. Requerimiento de conclusiones sobre: a) Justificación de la normativa de ruido incluyendo OMRYV. b) Inclusión en el documento la relación de propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y la titularidad actual. c) Justificación de numeración de la calle correspondiente a la parcela.

Así mismo, el Estudio de Detalle responde a las previsiones establecidas en los ARTS. 2 y 4 LUCyL y ARTS. 2 y 5 RUCyL, quedando acreditado por tanto el interés público en los siguientes términos generales:

1. Tiene por objeto la ordenación y transformación de terrenos industriales que se clasifican como suelo urbano con ordenanza de aplicación RUI.
2. Se realiza conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico, atendiendo a un crecimiento ordenado que queda justificado en los distintos apartados de la Memoria.
3. Es equilibrado, solidario y respetuoso con el uso racional de los recursos naturales.

4. Persigue el progreso social y económico, mediante la modernización y el desarrollo de infraestructuras y equipamientos y la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo y comercial, la atracción de nuevas inversiones y la capacidad para incorporar las innovaciones tecnológicas.
5. Respeta los principios de cohesión social de la población, al contemplar mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales, la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte y la previsión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad.
6. Procura la mejora de la calidad de vida de la población previniendo a la misma de riesgos naturales y tecnológicos, excluyendo cualquier uso edificatorio en zonas inundables.
7. En la tramitación del expediente se da respuesta a la igualdad de trato y de oportunidades para todas las personas, mediante el libre acceso a la información, el fomento de la participación social y la sensibilidad con las peculiaridades locales y los grupos sociales de cualquier índole.
8. Es respetuoso con la protección del medio ambiente, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general con las condiciones ambientales adecuadas.
9. No contempla ninguna actividad contaminante sobre la salud y el medio ambiente, proyecta adecuadas infraestructuras para el transporte y la movilidad y preserva los bienes de interés cultural.
10. Mejora la calidad urbana, favorece la continuidad y armonía del espacio urbano, impide una inadecuada concentración de usos o actividades, o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.
11. Garantiza la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística pública, y el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la misma.
12. Su ejecución será coordinada de las competencias administrativas legalmente atribuidas para la gestión de los intereses públicos, tanto de ámbito sectorial como local, que requieran la ordenación, la transformación, la conservación o el uso del suelo.
13. Impide la especulación del suelo, no perjudica el acceso a la vivienda, y facilita la creación de suelo para actividades productivas y comerciales, y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas.

En cuanto a la justificación detallada del interés público en la actuación urbanística propuesta:

- a) El interés público se acredita por la necesidad de homogenizar la zona en virtud de los usos a los que se está destinando el suelo que lo rodea (zona industrial y aparcamientos).
- b) El interés público es tenido en cuenta en la incidencia territorial y la propuesta de ordenación, de donde se concluye que el cambio de ordenanza evita las molestias derivadas de una zona industrial en zonas de vivienda.
- c) El interés público constituye la justificación determinante del modelo de crecimiento urbanístico proyectado, por lo que dicho crecimiento se integra en el desarrollo general de toda la ciudad, y así se prevé la conexión de la trama urbana de la ciudad, un nuevo modelo de crecimiento, y la generación de un borde urbano más racional.
- d) El interés público como objetivo de la actuación urbanística se justifica en la atención que merecen nuevas demandas de suelo productivo

e) El interés público se expresa y justificar en los objetivos proyectados cumpliendo la normativa urbanística y sectorial aplicable, y en la coherencia con los objetivos generales de la actividad urbanística pública del Plan General según el relato de la propia Memoria sobre la conveniencia y oportunidad de su modificación (ART. 86 RUCyL).

VI.- INFORME TÉCNICO - JURÍDICO.- A la vista del proyecto refundido presentado, donde se consideran cumplimentadas las prescripciones establecidas al efecto, y de acuerdo con los razonamientos jurídicos que justifican la tramitación del expediente, procede resolver sobre la aprobación definitiva del expediente en los términos que se recogen 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 que afecta a la parcela sita en el número 3 de la Calle Jorge Ruiz de Santayana, del Plan General (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131.a. RUCyL).

En consecuencia, el Estudio de Detalle presentado, tiene por objeto modificar las determinaciones de ordenación detallada de aplicación en la parcela, ubicada en la calle Jorge de Santayana, n.º 3, Polígono de las Hervencias de Ávila, sustituyendo la ordenanza RUI (Residencia Unifamiliar Intensiva) que tiene asignada en el vigente PGOU, por la ordenanza SER (Servicios Privados). Así pues, se refiere únicamente al ámbito de la parcela por lo que, según el art. 45.3 LUCyL puede limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

SEGUNDO.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. Según se recoge en el proyecto presentado, en relación con los informes emitidos al efecto, el PGOU planteaba una banda de suelo calificado como Residencial Unifamiliar, dentro de una manzana enclavada en un polígono industrial y rodeada de usos de servicios privados e industriales, con frente a la carretera. Después de años de desarrollo urbanístico de dinamización de ese entorno y especialmente de esa manzana, no se han promovido más actuaciones de usos residenciales que los ejecutados, pero por contraposición se han desarrollado en esa banda nuevos usos, como es el uso de servicios privados, en este caso comercial, o el de servicios privados, gasolinera, compatibles según la ordenanza con el uso industrial. Esta situación no permite la homogeneización de usos residenciales, si no, permitir la homogeneización de usos compatibles con el uso industrial, y servir de transición entre el uso industrial y el uso residencial que eviten mayores molestias, como puedan ser Servicios privados, siendo esta una ordenanza con mayor grado de compatibilidad con el uso residencial que el industrial.

Otra de las justificaciones que ampara esta modificación, es que, en un entorno próximo, como es la avenida de Juan Carlos I, el PGOU vigente, marcaba una banda similar a la señalada, pero destinada a Servicios privados, dentro de un entramado y entorno Residencial, que concluía con una zona residencial, siendo esta ordenación la que abrió la reflexión para la tramitación, en Enero de 2013, de la 9ª MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA PARA LA IMPLANTACIÓN

DE COMPATIBILIDAD DE USO COMERCIAL EN PARCELAS CON ORDENANZA RUI RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVO, en aras a facilitar el desarrollo de nuevas propuestas comerciales dentro del término municipal.

El objeto de la Modificación puntual es permitir la posibilidad de implantación, como uso compatible, el Uso Comercial en los ámbitos afectados por la Ordenanza RUI Residencial Unifamiliar Intensiva dentro del Suelo Urbano Consolidado del término municipal de Ávila, donde antes estaba prohibido.

Es por ello por lo que como se puede observar ya se ha planteado esta homogeneización de usos, haciendo compatible en las condiciones establecidas en la citada modificación, el uso residencial con el uso de Servicios privados, específicamente el comercial. Que no deja de ser otro ejemplo y reflejo de lo que se propone realizar con este estudio de detalle, pasando de RUI a SER, hecho similar a lo ya avalado y realizado en ocasiones anteriores.

Estas modificaciones, pueden ser comprendidas dentro del contexto de que cualquier documento urbanístico, ha de entenderse como un instrumento vivo, con capacidad de adaptarse a las necesidades mutantes de las ciudades, bien por causas vinculadas, bien por causas externas a las mismas o, sencillamente por el simple paso del tiempo y la superación de las previsiones establecidas, que de forma puntual y preceptivamente justificada, se pueda y, en su caso, deba procederse a la propuesta de alteraciones de dichas normativas en pro de oportunidades que mejoren las condiciones de la ciudad en sus diferentes aspectos.

Aunque la modificación propuesta no modificará el paisaje arquitectónico diseñado por el Plan General, pues no se exceden las condiciones urbanísticas asignadas que se justifican a continuación, sí que permitirá a los propietarios de suelo que lo deseen implantar nuevos usos que sirvan para dinamizar zonas residenciales todavía sin edificar. Por ello posibilita el desarrollo de los suelos residenciales vacantes atendiendo a las nuevas necesidades de servicios privados como los comerciales.

Con este estudio de detalle garantiza la calidad urbana y la cohesión social de la población, considerando la situación precaria que se vive en la actualidad y la dificultad de encontrar propuestas económicas que se asienten en la zona ya que dinamizan el mercado de empleo.

Nos encontramos en un escenario en el cual, la reserva de suelo urbano destinado a uso residencial, en todas sus variantes, en un plazo de tiempo imprevisible permanecerá sin las edificaciones correspondientes. Esto provocará una situación en la cual el crecimiento de la ciudad generará una trama desigual de parcelas edificadas y solares vacíos, en función de las necesidades y posibilidades financieras de los propietarios de los solares y sus posibles promotores. De ahí que sirva de dinamización social y de interés público pues favorece e incentiva las promociones y una versatilidad de usos.

En definitiva, se plantea la necesidad de implantación de nuevos usos, mediante la reconsideración del cambio de ordenanza planteado, que permita la reestructuración de los espacios de forma que el tejido urbano de la ciudad no se vea salpicado de zonas de construcciones abandonadas, o solares vacíos, con el consiguiente deterioro que ello conlleva.

Así mismo, se debe considerar, que ya se encuentra en gran medida consolidada esta manzana y el entorno próximo con los siguientes usos: Norte; gasolinera, Sur; parcela objeto de modificación, Este; hilera de varias naves industriales. Hay que considerar, que esta banda, no podrá ser destinada a uso residencial mientras esté en uso la edificación destinada a uso comercial colindante.

Por ende, es evidente que el uso pormenorizado Residencial Unifamiliar Intensivo, ha sido sustituido por el uso compatible de aparcamiento, como refleja el artículo 52 del PGOU, siendo inviable urbanísticamente mantener el uso actual comercial en la parcela con el uso residencial, al incumplir en ese supuesto la dotación mínima de aparcamiento vinculado al uso comercial.

No es competencia de este Estudio de Detalle, el determinar y/o establecer la modificación de la ordenanza de aplicación referida en el PGOU para la parcelas colindantes, por tres motivos; no es necesario establecer esa modificación en el caso de la parcela colindante vinculada al uso comercial del supermercado implantado, al ser inviable realizar edificaciones destinadas a usos Residenciales; el interesado no es propietario de ninguna de las parcelas colindantes; y en el caso de modificación de la parcela donde se ubican las Viviendas Unifamiliares, estas serían disconformes con el Planeamiento (artículo 111 del PGOU), pues la edificación existente es incompatible con el uso pormenorizado de Servicios Privados reflejado en el artículo 59 del PGOU, únicamente compatible en un 10% máximo de vivienda dependiente a la actividad principal.

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 8/06/2005 y BOP n.º 127 de 4/07/2005), 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.

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 26.06.08), 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 15.04.1999), y sus modificaciones posteriores, y concretamente la aprobada mediante Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.09.08).
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León -RUCyL- (BOCyL 2.02.2004), y sus modificaciones posteriores, y concretamente las aprobadas por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL de 26.12.2005), y por Decreto 68/2.006, de 5 de octubre (BOCyL 11.10.2005).
- 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 19.07.002) y sus modificaciones posteriores; el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 25.04.07).

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 (Arts.51 LUCyL) en relación con lo dispuesto en el art. 136.1 RUCyL.

Examinada entonces la documentación aportada se comprueba por los Servicios Técnicos que la misma es suficiente a los fines previstos para la tramitación del presente Estudio de Detalle. Además, debe tenerse en cuenta que han quedado incorporadas al expediente las correcciones oportunas, tal y como se reseña en los antecedentes expuestos y conforme lo dictaminado por esta Comisión. No obstante, el trámite de aprobación definitiva deberá producirse sobre el correspondiente proyecto refundido que recoja las prescripciones reseñadas por la Arquitecta municipal.

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, ACUERDA:

Primero.– Aprobar definitivamente 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.– Notificar el acuerdo adoptado a las administraciones interesadas y ordenar su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León, así como en la página Web municipal, en los términos previstos en el art. 61 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León según la redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18/09/08). Igualmente se remitirá una copia digital del documento aprobado al Registro de Urbanismo de Castilla y León, conforme lo previsto en el art.402 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León”.

Lo que se hace público para general conocimiento advirtiendo que contra el meritado acuerdo definitivo en vía administrativa, cabe interponer los siguientes recursos:

- a) Recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que lo dictó, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su publicación (art. 123 Ley 39/2015 LPAC), así como recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, computados a partir del día siguiente a aquél en que se notifique resolución expresa del recurso de reposición, o en su defecto, en el plazo de seis meses computados a partir del día siguiente en que deba entenderse presuntamente desestimado por silencio administrativo.
- b) Recurso contencioso administrativo directo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación del presente acuerdo.

El recurso contencioso-administrativo se interpondrá ante la sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en Burgos, conforme lo dispuesto en los artículos 8.1, 25.1 Y 46 de la Ley 29/ 1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda interponer cualquier otro recurso que estime oportuno en derecho.

Ávila, 5 de abril de 2024.

El Alcalde, *Jesús Manuel Sánchez Cabrera*.

ANEXO:

ESTUDIO DE DETALLE DE INICIATIVA PRIVADA DE LA PARCELA Nº.3 DE LA CALLE JORGE RUIZ DE SANTAYANA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA.

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.0 MARCO NORMATIVO

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

3. ANEXO DE TRAMITACION.

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 _____ y domicilio en la calle _____ de Avila (05004), en adelante La promotora, representado por D. Jose Javier Rodríguez Saez, con DNI _____ y domicilio en _____, 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 CIF _____ y dirección a efectos de notificación en la calle _____, 05004. Avila, cuyo administrador es D. Jose Javier Rodriguez Saez, DNI _____ y dirección a efectos de notificación en _____. 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.0. MARCO NORMATIVO

El marco normativo básico vigente al que se atiene el presente ESTUDIO DE DETALLE viene 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 26.06.08), 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 15.04.1999), y sus modificaciones posteriores, y concretamente la aprobada mediante Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.09.08).
- ✓ Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León -RUCyL- (BOCyL 2.02.2004), y sus modificaciones posteriores, y concretamente las aprobadas por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL de 26.12.2005), y por Decreto 68/2.006, de 5 de octubre (BOCyL 11.10.2005).
- ✓ 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 19.07.002) y sus modificaciones posteriores; el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 25.04.07).

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	Desp.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.

Si bien esa banda estaba propuesta en el PGOU de Avila como Residencial unifamiliar y hay una zona que ya se ha ejecutado, el resto de la banda está ocupado **por el solar que nos ocupa** y por un **aparcamiento vinculado a un supermercado** con un tránsito de vehículo muy alto, por lo que la modificación a ordenanza SER permite la compatibilidad con la zona de aparcamiento antes descrita así como la generación de una zona de asilamiento con las viviendas ya ejecutadas, mediante un espacio de separación que aisle y proteja dichas viviendas.

La ordenanza que se pretende aplicar también 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, toda vez que el solar ubicado en su lado sur está ocupado por un aparcamiento vinculado a un supermercado que ocupa el resto de la parcela.
- 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 Avila:
- 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

En nuevas actuaciones el número máximo de plantas se establece, con carácter general, en 3 plantas con una altura máxima de la edificación de 12,00 metros, o si fuera diferente, la señalada en los Planos de Ordenación.

En actuaciones de renovación, sustitución o ampliación, el número máximo de plantas y la altura máxima podrán igualar en cada cuerpo de edificación las anteriormente existentes en ese cuerpo de edificación que se sustituye. Podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior en las condiciones generales de esta normativa.

5. EDIFICABILIDAD MAXIMA

En Suelo Urbano Consolidado, será la que corresponda a la aplicación del coeficiente de edificabilidad de 0,6 m²/m²., o la señalado en los Planos de Ordenación si fuera diferente.

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 ubiquen, 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. INTERÉS PÚBLICO

El Estudio de detalle responde a las previsiones establecidas en los ARTS. 2 y 4 LUCyL y ARTS. 2 y 5 RUCyL, quedando acreditado por tanto el interés público en los siguientes términos generales:

1. Tiene por objeto la ordenación y transformación de terrenos industriales que se clasifican como suelo urbano con ordenanza de aplicación RUI.
2. Se realiza conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico, atendiendo a un crecimiento ordenado que queda justificado en los distintos apartados de la Memoria.
3. Es equilibrado, solidario y respetuoso con el uso racional de los recursos naturales.
4. Persigue el progreso social y económico, mediante la modernización y el desarrollo de infraestructuras y equipamientos y la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo y comercial, la atracción de nuevas inversiones y la capacidad para incorporar las innovaciones tecnológicas.
5. Respeta los principios de cohesión social de la población, al contemplar mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales, la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte y la provisión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad.
6. Procura la mejora de la calidad de vida de la población previniendo a la misma de riesgos naturales y tecnológicos, excluyendo cualquier uso edificatorio en zonas inundables.
7. En la tramitación del expediente se da respuesta a la igualdad de trato y de oportunidades para todas las personas, mediante el libre acceso a la información, el fomento de la participación social y la sensibilidad con las peculiaridades locales y los grupos sociales de cualquier índole.
8. Es respetuoso con la protección del medio ambiente, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general con las condiciones ambientales adecuadas.

9. No contempla ninguna actividad contaminante sobre la salud y el medio ambiente, proyecta adecuadas infraestructuras para el transporte y la movilidad y preserva los bienes de interés cultural.
10. Mejora la calidad urbana, favorece la continuidad y armonía del espacio urbano, impide una inadecuada concentración de usos o actividades, o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.
11. Garantiza la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística pública, y el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la misma.
12. Su ejecución será coordinada de las competencias administrativas legalmente atribuidas para la gestión de los intereses públicos, tanto de ámbito sectorial como local, que requieran la ordenación, la transformación, la conservación o el uso del suelo.
13. Impide la especulación del suelo, no perjudica el acceso a la vivienda, y facilita la creación de suelo para actividades productivas y comerciales, y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas.

En cuanto a la justificación detallada del interés público en la actuación urbanística propuesta:

1) El interés público se acredita por la necesidad de homogenizar la zona en virtud de los usos a los que se está destinando el suelo que lo rodea (zona industrial y aparcamientos).

2) El interés público es tenido en cuenta en la incidencia territorial y la propuesta de ordenación, de donde se concluye que el cambio de ordenanza evita las molestias derivadas de una zona industrial en zonas de vivienda.

3) El interés público constituye la justificación determinante del modelo de crecimiento urbanístico proyectado, por lo que dicho crecimiento se integra en el desarrollo general de toda la ciudad, y así se prevé la conexión de la trama urbana de la ciudad, un nuevo modelo de crecimiento, y la generación de un borde urbano más racional.

4) El interés público como objetivo de la actuación urbanística se justifica en la atención que merecen nuevas demandas de suelo productivo

5) El interés público se expresa y justificar en los objetivos proyectados cumpliendo la normativa urbanística y sectorial aplicable, y en la coherencia con los objetivos generales de la actividad urbanística pública del Plan General según el relato de la propia Memoria sobre la conveniencia y oportunidad de su modificación (ART. 86 RUCyL).

T.VI. ESTUDIO ECONOMICO

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

T.VII. 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 8129002UL5082N0001MY, siendo los planos P 01.1 y P 01.2, la documentación gráfica complementaria que define el ámbito donde se aplicará la nueva ordenación.

T.VIII. 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.IX. 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 _____ y dirección a efectos de notificación en la calle _____, 05004. Avila, cuyo administrador es D. Jose Javier Rodriguez Saez, DNI _____ y dirección a efectos de notificación en _____ 05001 Avila.

3.- ANEXO DE TRAMITACIÓN:

Durante la tramitación del expediente, el ayuntamiento ha solicitado los informes previos según lo marcado por el artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 –BOCyL 2/02/2004-, modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio –BOCyL 17/07/2009.

En respuesta a la solicitud de informes practicada fueron emitidos los que se reseñan a continuación, sobre lo que se estará a lo establecido en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril (BOCyL 8/04/2016), por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016:

1. INFORME DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEÓN:... *se informa que las actuaciones derivadas del mencionado Estudio no inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventario, ni tampoco existen bienes integrantes del patrimonio arqueológico en el ámbito de la intervención, por lo que, de conformidad con la normativa en materia de Patrimonio Cultural de aplicación, dicho proyecto no necesita ser informado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.*
2. INFORME URBANÍSTICO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN:... *Se advierte que el documento presentado no incluye el "resumen ejecutivo" que debe contener la memoria vinculante de acuerdo con el artículo 136 del RUCYL. (Se incorpora en este documento en el punto T-VIII).*

Tampoco se acredita el interés público de la modificación como exige el artículo 169 del RUCYL. (Se incorpora en el presente documento la justificación solicitada en el punto T-V)

En el artículo 169 también se establece que debe justificarse de manera pormenorizada cada una de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, y el documento presentado se limita a justificar la conveniencia del cambio de ordenanza, pero no justifica la modificación de algunos de los parámetros de ordenación de la ordenanza establecida, como son la edificabilidad (mantiene el 1m²/m² del RIU, y la ordenanza SER plantea 0,6 m²/m² en la normativa), las alturas (mantiene las II del RIU, cuando la ordenanza SER permite III), o la posición de la edificación, por lo que deberían justificarse las nuevas determinaciones propuestas...”(Se incorpora esta justificación en el punto T-IV, apartado 2)

Respecto a la conveniencia de la modificación el documento considera que con el cambio propuesto se permite la homogeneización de la zona con usos compatibles con los del entorno. Hay que advertir al respecto que el PGOU vigente propone una banda de Residencial Unifamiliar Intensiva al frente de la calle Jorge Santayana, en la que ya se han desarrollado viviendas unifamiliares en la parcela situada al norte, por lo que con esta modificación no se consigue homogeneizar los usos, sino dejar “embebidas” las viviendas que se han ejecutado entre usos no residenciales, por lo que no se considera convenientemente justificada la conveniencia de la modificación. Este punto se justifica a continuación:

Inicialmente el PGOU de Avila marcaba una banda de Residencial unifamiliar en el lado Este de la calle Jorge Ruiz de Santallana, tal y como se aprecia en los dos gráficos adjuntos

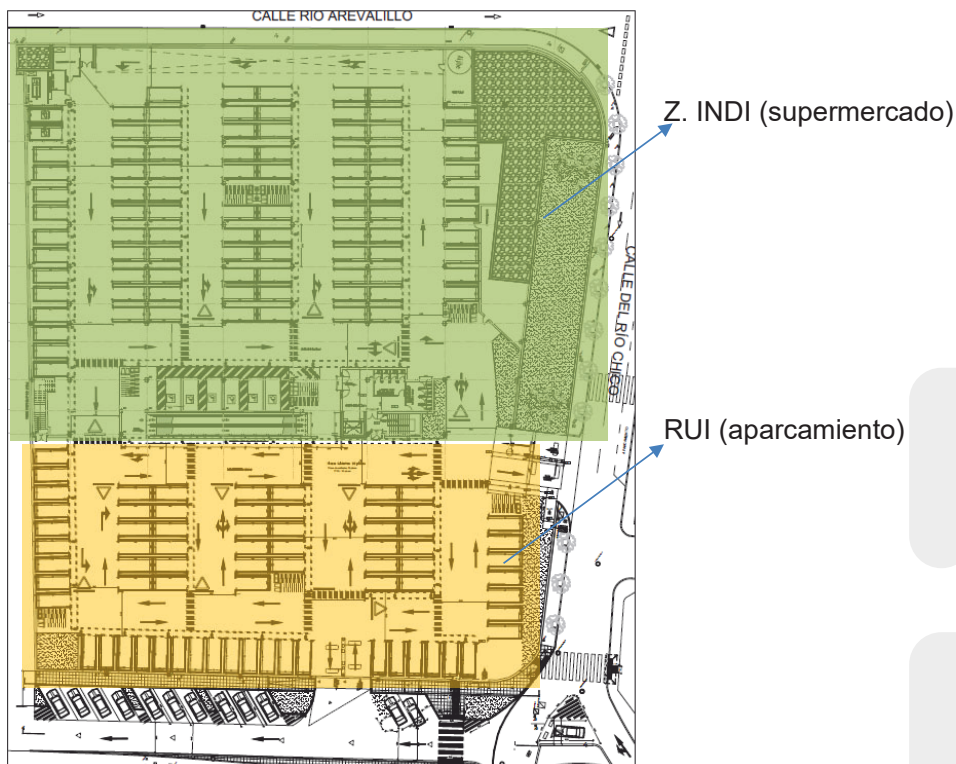


De los tres solares con ordenanza RUI, se ha desarrollado únicamente el situado en la parte norte de la banda. Además, en ese desarrollo, se han incorporado unos retranqueos perimetrales con respecto al resto de usos con objeto de eliminar o, al menos, evitar las molestias derivadas de la actividad industrial de la parte trasera y superior de dicho solar. Dicha actuación denota cierta incompatibilidad de usos, al tener que “aislar” mediante retranqueos no marcados por la normativa pero necesarios para poder desarrollar los distintos usos de la manzana. Este aspecto se puede apreciar en la fotografía adjunta.



La solución adoptada, para la modificación puntual, cierra por su lado sur (banda de color verde) el "perímetro de protección de las viviendas existentes, ahondando en la solución aplicada con el fin de seguir generando la menor molestia posible a dichas viviendas.

Con respecto al solar de la zona sur de la franja marcada al inicio, como ya se ha dicho en el contenido de este documento, está ocupado por una zona de aparcamiento, vinculada a un supermercado ubicado en el solar colindante por su lado este. Dicha intervención se ha desarrollado como un proyecto conjunto que genera, de facto, una agrupación de parcelas con dos ordenanzas diferentes pero cuyo uso principal es el comercial, tal y como se demuestra en la documentación final del proyecto



Esta agregación de facto hace imposible el uso como RUI de la zona así clasificada y elimina la posibilidad de poder ejecutarse vivienda en este solar. Por la vía de los hechos se ha implantado un uso aparcamiento, compatible con RUI pero íntimamente ligado al uso principal de la parcela posterior, que es el de supermercado, lo que elimina la posibilidad marcada en el informe de la Junta de Castilla y León de generar una isla, mas bien al contrario, enfatiza la solución adoptada de cambiar la ordenanza de la parcela en cuestión a un uso mucho mas cercano a que se ha implantado en estas parcelas que al RUI que está grafiado ahora. De ahí que la justificación de “homogenizar” los usos de todas las parcelas, generando cierta protección y asilamiento a las viviendas ya existentes tiene todo el sentido a la vista de la situación final de todo el entorno.

Se aporta fotografías de la zona que apoyan y constatan esta situación.





3. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN:... :... Desde esta Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental se considera que, de acuerdo con el informe del Servicio de Evaluación Ambiental, no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica, ya que el referido plan o programa no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental».
4. INFORME DE LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL:... Del examen de la documentación remitida se desprende que el instrumento de planeamiento urbanístico objeto de tramitación no comporta afección a competencias de titularidad provincial, significando por tanto el carácter no vinculante del presente a los efectos previstos en la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016
5. INFORME EN MATERIA DE PATRIMONIO: Si como consecuencia de los trabajos se realizaran hallazgos casuales de bienes del patrimonio cultural, los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieran sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración.
6. INFORME EN MATERIA DE INDUSTRIA Y ENERGÍA: Esta modificación estará 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).
De acuerdo a lo establecido en la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, se hace constar la ausencia de afección al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas de esta modificación puntual

4.- ANEXO DE CONTESTACION A INFORME AP. DEF.:

4.1.- Contestación requerimiento retranqueos:

XIII.2. Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo- Consejería de Fomento y Medio Ambiente. J.C. y L.

El Estudio de Detalle presentado presenta en el anexo tramitación (página 17 y siguientes) la siguiente justificación:

Se indica que de la franja calificada con RUI solo se ha desarrollado la franja Norte.

Se añade que:

"...se han incorporado retranqueos perimetrales con el resto de uso con objeto de eliminar o, al menos evitar las molestias derivadas de la actividad.... Dicha actuación denota cierta incompatibilidad e usos al tener que "aislar "mediante retranqueos, no marcados por la normativa pero necesarios..."

↔ No se considera justificado puesto que lo que realmente se está produciendo es un cumplimiento de la ordenanza RUI que establece retranqueo frontal voluntario, posibilidad de adosamiento lateral cuando se haga en promoción unitaria o exista edificación previa e imposición de retranqueo posterior obligatorio

La franja o banda verde que se incluye para justificar que se cierra "...el perímetro de protección de las viviendas existentes ahondando en la solución aplicada con el fin de seguir generando la menor molestia posible a las viviendas"

↔ No existe ningún perímetro de protección puesto que, se reitera que lo que los retranqueos son los que marcaban la ordenanza RUI y, como se indica a continuación la franja establecida reduce lo que establece la ordenanza SER cuando no se edifica adosado.

Según el artículo 81 Ordenanza de Residencial unifamiliar intensiva (RUI) del PGOU de Ávila, apartado 4.2 Alineaciones y retranqueos a la que se hace alusión en el informe, detalla de manera literal lo que sigue:

Las alineaciones señaladas en los planos de Ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación.

Los retranqueos señalados a continuación se exigirán respecto a la alineación oficial y respecto a linderos. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, y sus accesos interiores a la urbanización, si existiesen, no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso.

No se exige retranqueo de la edificación al lindero frontal.

La nueva edificación podrá adosarse a linderos laterales de parcela cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de Edificaciones adosadas de proyecto unitario.

- Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera, o con condiciones particulares de la promoción que permitan la construcción medianera. En el primer caso, la nueva edificación podrá adosarse al mismo tramo de edificación medianera existente.

- Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de condiciones particulares de la promoción

con la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

En caso de no edificarse adosado o en hilera, los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales serán iguales a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 metros.

El retranqueo mínimo posterior será igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros. No obstante, y sólo en caso de existir edificación colindante medianera en el lindero posterior, la nueva edificación podrá adosarse al mismo tramo de edificación colindante.

A estos efectos, el espacio común o el Espacio Libre Público no se considerará que forma linderos con el resto de la propiedad.

En las actuaciones de edificación cuyo frente edificable a vía pública o a espacio libre frontal sea superior a 24 metros, se diseñará el tratamiento y la composición de los paramentos exteriores verticales del o de los frentes del edificio visibles desde espacios públicos, dividiéndolos en varios tramos verticales. El tratamiento y la composición diferenciados de cada uno de los tramos de fachada asegurarán el mantenimiento visual del ritmo y la escala del troceado tradicional de los frentes edificados a vía o espacio público del entorno visual de la actuación.

En todo caso el máximo de fachada continua, no podrá superar los 48 m. de longitud, medidos en la alineación oficial de fachada a vía pública.

A este tenor, se hace constar que en la parcela norte colindante donde se ubican la promoción de viviendas a proteger de molestias, se encuentran en la actualidad, como se puede comprobar, adosadas a la edificación existente en la parcela objeto de modificación, como se indica en el informe emitido por el técnico municipal. Cumpliendo con ello los requisitos reflejados y señalados en el apartado anterior.



Así mismo, se quiere aclarar, que según catastro las viviendas datan del año 2006, mientras que la edificación existente en la parcela objeto de modificación, data de 1959, por lo que la promoción de viviendas se ha adosado a una medianera ya existente, puesto que se encontraban **enclavadas en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera** (artículo 81 del PGOU).

Es por ello, que en la hipótesis de la construcción de una nueva edificación en la parcela objeto de modificación, esta se podría adosar para ocultar la medianera ya existente colindante en la promoción de viviendas existentes.

En el caso de poder viabilizar la posibilidad de modificar la ordenanza en la parcela citada, sería de aplicación la ordenanza SER, artículo 87 Ordenanza de Servicios privados (SER) del PGOU de Ávila, que indica a este respecto lo que sigue en su apartado 4:

La posición de la edificación en la parcela será libre, con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

- a) **Sólo podrá adosarse a linderos de otras parcelas si se reproduce una situación existente por reposición de la misma edificación, o por adosarse en un tramo con medianería existente.**

En caso contrario serán de aplicación las condiciones siguientes:

Con huecos enfrentados: 70% Altura del más alto.

Con huecos frente a paramento ciego: 60% Altura del más alto.

Con paramentos ciegos enfrentados: 50% Altura del más alto.

- b) **Que no queden medianeras al descubierto o que exista garantía de su cubrimiento por la futura edificación adosada de la parcela colindante**
La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

Como se puede comprobar, la nueva edificación se podrá adosar a los linderos laterales, al existir un tramo de medianera ya existente y comprobada con anterioridad. Si se decide retranquear este retranqueo deberá cumplir estos parámetros, en este caso los dos últimos pues al tratarse de una medianera no existen huecos por parte de la promoción de las viviendas.

No obstante, en aras a proteger de posibles molestias a las edificaciones residenciales existentes, se prevé en esta modificación realizar una franja de protección libre de edificación de 4,5 m, así queda reflejado en la página 12 del documento presentado y que se extracta a continuación:

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.

Cumpliendo este retranqueo las determinaciones del artículo anterior en caso de no adosarse a lindero lateral (Con huecos frente a paramento ciego: 60% Altura del más alto o Con paramentos ciegos enfrentados: 50% Altura del más alto), situación que como se puede comprobar no es obligada o detallada en los artículos citados, sino que es voluntad de la propiedad en aras a no generar molestias y contribuir a la seguridad de la convivencia entre ambos usos y por ende edificaciones.

En el informe del técnico municipal, se menciona que esta voluntariedad vulnera el retranqueo reflejado en la ordenanza, afirmación que no hace honor a la verdad, pues dependerá de la altura de la edificación a proyectar, que será objeto de la licencia correspondiente, no siendo competencia de la ordenación del estudio de detalle que se informa.

Tal es así, que para evitar que la edificación a proyectar se adose a este tramo de medianeras en aras a garantizar y minimizar las posibles molestas con las viviendas existentes, se plantea esta franja libre de edificación dentro de la ordenación detallada, que se describe en el estudio de detalle, con independencia de la edificación proyectada, y sin perjuicio del retranqueo a efectuar desde la medianera, pues este está condicionado a la altura proyectada en la nave, que será objeto de licencia y supervisión técnica posterior.

Pues el retranqueo no está referencio a la altura máxima que se puede construir, sino como dice el articulado anterior, a la “altura del más alto”, por lo que dependerá de la altura proyectada en el proyecto de ejecución de la futura edificación enclavada en esta parcela. Pero esta cuestión no podrá ser enjuiciado en la actualidad, pues no se ha detallado la altura de la nave, que será objeto de una nueva supervisión técnica y la emisión o no de la preceptiva licencia que lo avale, siendo en este acto donde se garantizará este retranqueo a linderos, que en ningún caso será inferior a 4,50 a pesar de poderse adosar a la medianera. Es por ello por lo que, esta franja reflejada, sí que se trata de una protección sobre la parcela donde ya existen unas viviendas residenciales, y no una distancia derivada únicamente de un retranqueo, pues se podría proyectar una edificación adosada a ese lindero.

4.2.- CONTESTACIÓN REQUERIMIENTO: CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN BASE AL INFORME EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO- CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE. J.C. Y L.:

Por último la justificación incluida en el Estudio de Detalle concluye indicando que:

“Con respecto al solar de la zona sur de la franja marcada al inicio, como ya se ha dicho en el contenido de este documento, está ocupado por una zona de aparcamiento, vinculada a un supermercado ubicado en el solar colindante por su lado este. Dicha intervención se ha desarrollado como un proyecto conjunto que genera, de facto, una agrupación de parcelas con dos ordenanzas diferentes pero cuyo uso principal es el comercial, tal y como se demuestra en la documentación final del proyecto.

Esta agregación de facto hace imposible el uso como RUI de la zona así clasificada y elimina la posibilidad de poder ejecutarse vivienda en este solar. Por la vía de los hechos se ha implantado un uso aparcamiento, compatible con RUI pero íntimamente ligado al uso principal de la parcela posterior, que es el de supermercado, lo que elimina la posibilidad marcada en el informe de la Junta de Castilla y León de generar una isla, mas bien al contrario, enfatiza la solución adoptada de cambiar la ordenanza de la parcela en cuestión a un uso mucho mas cercano a que se ha implantado en estas parcelas que al RUI que está grafiado ahora. De ahí que la justificación de “homogenizar” los usos de todas las parcelas, generando cierta protección y asilamiento a las viviendas ya existentes tiene todo el sentido a la vista de la situación final de todo el entorno.”

*Como se ha indicado reiteradamente, a juicio de la Técnico que suscribe, la justificación planteada sería válida si la franja Sur se hubiese incorporado al Estudio de Detalle, incluyendo la modificación de la ordenanza también en dicho ámbito de modo que se sustituyese la ordenanza RUI por la ordenanza SER, en toda la franja, incluso en la ya edificada con viviendas, en la que se podría plantear la doble ordenanza. Lo cierto es que la franja sur mantiene la ordenanza RUI y nada impide que en un futuro la propiedad de la parcela decida edificar una franja de viviendas en la zona Sur. Por todo lo expuesto se reitera que, conforme se indica en el informe de la Dirección General no se considera **con esta modificación no se consigue homogeneizar los usos, sino dejar “embebidas” las viviendas que se han ejecutado entre usos no residenciales, por lo que NO SE CONSIDERA CONVENIENTEMENTE JUSTIFICADA la CONVENIENCIA de la MODIFICACIÓN.***

A este tenor se reitera lo expuesto en el documento presentado y se procede a ampliar la justificación solicitada.

Cierto es, según indican los informes obrantes, que el PGOU planteaba una banda de suelo calificado como Residencial Unifamiliar, dentro de una manzana enclavada en un polígono industrial y rodeada de usos de servicios privados e industriales, con frente a la carretera. Después de años de desarrollo urbanístico de dinamización de ese entorno y especialmente de esa manzana, no se han promovido más actuaciones de usos residenciales que los ejecutados, pero por contraposición se han desarrollado en esa banda nuevos usos, como es el uso de servicios privados, en este caso comercial, o el de servicios privados, gasolinera, compatibles según la ordenanza con el uso industrial. Esta situación no permite la homogeneización de usos residenciales, si no, permitir la homogeneización de usos compatibles con el uso industrial, y servir de transición entre el uso industrial y el uso residencial que eviten mayores molestias, como puedan ser Servicios privados, siendo esta una ordenanza con mayor grado de compatibilidad con el uso residencial que el industrial.

Otra de las justificaciones que ampara esta modificación, es que, en un entorno próximo, como es la avenida de Juan Carlos I, el PGOU vigente, marcaba una banda similar a la señalada, pero destinada a Servicios privados, dentro de un entramado y entorno Residencial, que concluía con una zona residencial, siendo esta ordenación la que abrió la reflexión para la tramitación, en Enero de 2013, de la 9ª MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA PARA LA IMPLANTACIÓN DE COMPATIBILIDAD DE USO COMERCIAL EN PARCELAS CON ORDENANZA RUI RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVO, en aras a facilitar el desarrollo de nuevas propuestas comerciales dentro del término municipal.

El objeto de la Modificación puntual es permitir la posibilidad de implantación, como uso compatible, el Uso Comercial en los ámbitos afectados por la Ordenanza RUI Residencial Unifamiliar Intensiva dentro del Suelo Urbano Consolidado del término municipal de Ávila, donde antes estaba prohibido. Es por ello por lo que como se puede observar ya se ha planteado esta homogeneización de usos, haciendo compatible en las condiciones establecidas en la citada modificación, el uso residencial con el uso de Servicios privados, específicamente el comercial. Que no deja de ser otro ejemplo y reflejo de lo que se propone realizar con este estudio de detalle, pasando de RUI a SER, **contando con que las condiciones no son las mismas**, pero si el fin último de la versatilidad y compatibilidad de usos así como el propio espíritu de la modificación.. Estas modificaciones, pueden ser comprendidas dentro del contexto de que cualquier documento urbanístico, ha de entenderse como un instrumento vivo, con capacidad de adaptarse a las necesidades mutantes de las ciudades, bien por causas vinculadas, bien por causas externas a las mismas o, sencillamente por el simple paso del tiempo y la superación de las previsiones establecidas, que de forma puntual y preceptivamente justificada, se pueda y, en su caso, deba procederse a la propuesta de alteraciones de dichas normativas en pro de oportunidades que mejoren las condiciones de la ciudad en sus diferentes aspectos.

Aunque la modificación propuesta no modificará el paisaje arquitectónico diseñado por el Plan General, pues no se exceden las condiciones urbanísticas asignadas que se justifican a continuación, sí que permitirá a los propietarios de suelo que lo deseen implantar nuevos usos que sirvan para dinamizar zonas residenciales todavía sin

edificar. Por ello posibilita el desarrollo de los suelos residenciales vacantes atendiendo a las nuevas necesidades de servicios privados como los comerciales.

Con este estudio de detalle garantiza la calidad urbana y la cohesión social de la población, considerando la situación precaria que se vive en la actualidad y la dificultad de encontrar propuestas económicas que se asienten en la zona ya que dinamizan el mercado de empleo.

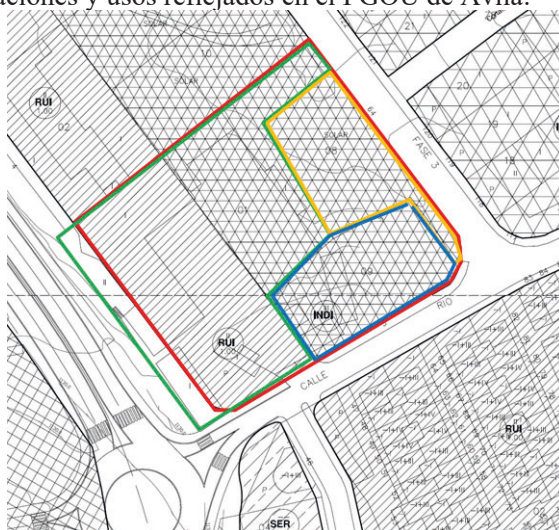
Nos encontramos en un escenario en el cual, la reserva de suelo urbano destinado a uso residencial, en todas sus variantes, en un plazo de tiempo imprevisible permanecerá sin las edificaciones correspondientes. Esto provocará una situación en la cual el crecimiento de la ciudad generará una trama desigual de parcelas edificadas y solares vacíos, en función de las necesidades y posibilidades financieras de los propietarios de los solares y sus posibles promotores. De ahí que sirva de dinamización social y de interés público pues favorece e incentiva las promociones y una versatilidad de usos.

En definitiva, se plantea la necesidad de implantación de nuevos usos, mediante la reconsideración del cambio de ordenanza planteado, que permita la reestructuración de los espacios de forma que el tejido urbano de la ciudad no se vea salpicado de zonas de construcciones abandonadas, o solares vacíos, con el consiguiente deterioro que ello conlleva.

Así mismo, se debe considerar, que ya se encuentra en gran medida consolidada esta manzana y el entorno próximo con los siguientes usos: Norte; gasolinera, Sur; parcela objeto de modificación, Este; hilera de varias naves industriales.


Hay que considerar, que esta banda, no podrá ser destinada a uso residencial mientras esté en uso la edificación destinada a uso comercial en este caso MERCADONA.

En aras a justificar la inviabilidad de proyectar un uso residencial en la parcela colindante donde se ubica en la actualidad MERCADONA, tal y como se afirma en el informe emitido, se ha procedido a estudiar el proyecto que obtuvo licencia de obra, obrante en el ayuntamiento, describiendo a continuación los parámetros y/o datos que clarificarán tal afirmación y justificación reflejada en el Estudio de Detalle presentado. Previa a la concesión de la licencia, se trataban de tres parcelas independientes con las siguientes calificaciones y usos reflejados en el PGOU de Ávila:



Tramitada la licencia correspondiente, las parcelas se encuentran agrupadas, según los datos obrantes en la sede virtual del catastro:

Esta dotación se distribuye en dos zonas, la que denominan en el proyecto como “aparcamiento cubierto”, que se sitúa en la zona de parcela calificada como INDI y donde se ubica la edificación, y 75 plazas en el “aparcamiento descubierto” coincidente con la zona calificada como RUI Residencial Unifamiliar, como uso compatible que sustituye en este caso al uso pormenorizado.

VISADO
 COGITI

 VALENCIA
 VA12523/18

Aparcamiento cubierto (89 plazas):

- **Superficie permanentemente abierta superior a 1/20**
 Sup min vent = $3.411 \text{ m}^2 / 20 = 170,55 \text{ m}^2$
 Superficie de ventilación: = $221,9 \text{ m}^2$ (hueco) + $42,49 \text{ m}^2$ (fachada) = $264,39 \text{ m}^2$
 $264,39 \text{ m}^2 >> 170,55 \text{ m}^2$ CUMPLE
- **Superficie mínima repartida en fachadas opuestas 1/40**
 Sup min repart = $264,39 \text{ m}^2 / 40 = 6,60 \text{ m}^2$
 $42,49 \text{ m}^2 >> 6,60 \text{ m}^2$ CUMPLE

Aparcamiento descubierto (75 plazas):
 Por tratarse de una zona sin cubierta, tenemos garantizada la ventilación natural en toda su superficie.

VºRUBIZOLVASSI, J.ª 18

Lo que se pretende significar con esta descripción, es que no se puede reducir más que 18 plazas de las ejecutadas, pues 146 plazas de las realizadas están vinculadas al uso del edificio comercial, por ello no es viable la hipótesis que se refleja en el informe municipal emitido, pues el edificio incumpliría los estándares requeridos en el PGOU: *“Lo cierto es que la franja sur mantiene la ordenanza RUI y nada impide que en un futuro la propiedad de la parcela decida edificar una franja de viviendas en la zona Sur”*. , pues solo se pueden mermar en 18 plazas las ejecutadas.

Por ende, es evidente que el uso pormenorizado Residencial Unifamiliar Intensivo, ha sido sustituido por el uso compatible de aparcamiento, como refleja el artículo 52 del PGOU, siendo inviable urbanísticamente mantener el uso actual comercial en la parcela con el uso residencial, al incumplir en ese supuesto la dotación mínima de aparcamiento vinculado al uso comercial.

No es competencia de este estudio de detalle, el determinar y/o establecer la modificación de la ordenanza de aplicación referida en el PGOU para la parcelas colindantes, por tres motivos; no es necesario establecer esa modificación en el caso de la parcela de MERCADONA al ser inviable realizar edificaciones destinadas a usos Residenciales; el interesado no es propietario de ninguna de las parcelas colindantes; y en el caso de modificación de la parcela donde se ubican las Viviendas Unifamiliares, estas serían disconformes con el Planeamiento (artículo 111 del PGOU), pues la edificación existente es incompatible con el uso pormenorizado de Servicios Privados reflejado en el artículo 59 del PGOU, únicamente compatible en un 10% máximo de vivienda dependiente a la actividad principal.

Artículo 59 - Servicios Privados.

Uso formado por el predominante administrativo y de servicios privados, en edificios o instalaciones de titularidad privada con uso público como estaciones de servicio, hostelería, las ventas tradicionales, edificios exclusivos de oficinas... Los bares musicales, discotecas y salas de espectáculos se implantarán en edificio independiente. Se admitirán además condicionados los usos compatibles siguientes:

Uso Básico	Condiciones
Residencial unifamiliar.	(10% máximo) Vivienda dependiente
Administrativo y serv. privados	Todas las Plantas
Comercial	Niveles I y II, Todas las Plantas
Hostelería	Todas las Plantas
Espectáculo y reunión	Todas las Plantas
Talleres	25% máximo
Almacenamiento	30% máximo ligado a la actividad
Garaje y/o estacionamiento.	2 plazas cada 100 m ² edificados de uso predominante al menos
Parques y Jardines	Todo

Quedando con ello justificado lo reflejado en el informe técnico: *Como se ha indicado reiteradamente, a juicio de la Técnico que suscribe, la justificación planteada sería válida si la franja Sur se hubiese incorporado al Estudio de Detalle, incluyendo la modificación de la ordenanza también en dicho ámbito de modo que se sustituyese la ordenanza RUI por la ordenanza SER, en toda la franja, incluso en la ya edificada con viviendas, en la que se podría plantear la doble ordenanza.*

4.3.- CONTESTACIÓN REQUERIMIENTO: RESUMEN EJECUTIVO Y ORDENANZA DE APLICACIÓN

Se advierte que el documento presentado no incluye el “resumen ejecutivo” que debe contener la memoria vinculante de acuerdo con el artículo 136 del RUCYL. Tampoco se acredita el interés público de la modificación como exige el artículo 169 del RUCYL. ↔ Se incluye el resumen ejecutivo.

En el artículo 169 también se establece que debe justificarse de manera pormenorizada cada una de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, y el documento presentado se limita a justificar la conveniencia del cambio de ordenanza, pero no justifica la modificación de algunos de los parámetros de ordenación de la ordenanza establecida, como son la edificabilidad (mantiene el 1m²/m² del RIU, y la ordenanza SER plantea 0,6 m²/m² en la normativa), las alturas (mantiene las II del RIU, cuando la ordenanza SER permite III), o la posición de la edificación, por lo que deberían justificarse las nuevas determinaciones propuestas...”.

Se indica que se justifica en el apartado TIV. 2, sin embargo, en dicho apartado se limita a transcribir la ordenanza SER, en la que la altura máxima permite 3 plantas, cuando en plano se mantienen DOS alturas.

Como se indica en el informe municipal, este informe se encuentra en el apartado T.VII. de la Memoria Vinculante página 15 y 16 del documento. Se refiere a los planos donde se establece la nueva ordenación. No obstante, se pide a mayores, justificación de los parámetros urbanísticos derivados por el cambio de ordenanza, que no es objeto del Resumen Ejecutivo.

En lo referente a los parámetros de ordenación de la ordenanza propuesta de SER del estudio de detalle, se adjunta cuadro comparativo de la ordenanza de aplicación RUI, la ordenanza SER estipulada en el PGOU y los parámetros urbanísticos de la ordenanza SER propuesta en el Estudio de Detalle:

	Residencial Unifamiliar Intensiva. (P.G.O.U.)	Servicios Privados (P.G.O.U.)	Servicios Privados (Estudio de detalle)
Ordenanza	RUI	SER	SER
Alturas	2 plantas 7 m.	3 plantas 12 m.	2 plantas 7 m.
Edificabilidad	1 m ² /m ²	0,60 m ² /m ²	0,60 m ² /m ²
Ocupación S/R	90 %	70 % 50 % Comercial	70 % 50 % Comercial
Ocupación B/R	90 %	100 %	100 %
Retranqueos	La mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 metros.	Con huecos enfrentados: 70% Altura del más alto. Con huecos frente a paramento ciego: 60% Altura del más alto. Con paramentos ciegos enfrentados: 50% Altura del más alto.	Con huecos enfrentados: 70% Altura del más alto. Con huecos frente a paramento ciego: 60% Altura del más alto. Con paramentos ciegos enfrentados: 50% Altura del más alto.

Como se ha indicado anteriormente, con esta modificación se pretende homogeneizar los usos y establecer una transición más adecuada y amable entre el uso de residencial unifamiliar y el uso industrial, considerando así mismo el precedente de la 9ª modificación del PGOU, por ello prevalece mantener los parámetros urbanísticos más restrictivos en el caso de configuración arquitectónica exterior o condiciones que pudieran ser más agresivas para las viviendas ya existentes, como puedan ser las alturas, ocupaciones y retranqueos. Por ello en el caso de:

- Alturas: se plantea mantener las 2 plantas de la ordenanza RUI, al tratarse de una edificación anexa a la promoción de viviendas ya existentes de 2 alturas y considerando que en la parcela colindante con el MERCADONA no existe edificación. Favoreciendo la transición de esta banda y que la tipología arquitectónica resultante se adapte lo máximo posible a la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar, beneficiando su integración.
- Ocupación: se proponen las de la ordenanza SER al ser más restrictivas quedando por debajo del 90% que marca la ordenanza RUI, lo que permite que la edificación a desarrollar no suponga una ocupación tan alta de la parcela que afecte de forma negativa a la imagen arquitectónica actual de las viviendas.
- Retranqueos: se propone los parámetros más restrictivos de las dos ordenanzas, en este caso la SER, todo ello sin perjuicio de la franja libre de edificación planteada en el estudio de detalle.
- Edificabilidad: en este caso se propone el aprovechamiento inicial de la parcela, para no perjudicar la inversión o viabilidad de las actuaciones a llevar a cabo, todo ello considerando que con todos los parámetros urbanísticos reflejados con anterioridad queda garantizado que la tipología arquitectónica se mantenga siendo compatible con la promoción de viviendas existentes, sin mermar la necesidades y demanda de la propiedad, considerando que el aprovechamiento propuesto no supone un incremento de la edificabilidad, si no que se mantiene la existente y otorgada por el planeamiento.

Se justifica la posición de la edificación en la parcela indicando que:

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. Página 12 de 22

Añadiendo que: 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.

Se considera que no queda claro ni el número de altura, ni la obligatoriedad de la separación al lindero puesto que por un lado se indica que debe separarse 4,50 m y por otro lado se indica que la posición de la edificación en la parcela es libre con la única limitación de lo establecido en el punto 4 del artículo 87:

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN 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%. La posición de la edificación en la parcela será libre, con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

a) Sólo podrá adosarse a linderos de otras parcelas si se reproduce una situación existente por reposición de la misma edificación, o por adosarse en un tramo con medianería existente. → SE PERMITE, por tanto, ADOSAMIENTO

En caso contrario serán de aplicación las condiciones siguientes:

Con huecos enfrentados: 70% Altura del más alto.

Con huecos frente a paramento ciego: 60% Altura del más alto.

Con paramentos ciegos enfrentados: 50% Altura del más alto

Considerando que la parcela objeto del Estudio de Detalle, se encuentra edificada adosada, es decir, actualmente no existe retranqueo lateral con las viviendas y, en éstas, tampoco frontal dado que la fachada coincide con la nueva alineación

Por todo lo expuesto, la franja señalada, lejos de establecer una protección posibilita el adosamiento, posibilitando, en caso de retranqueo, que se redujera la separación obligatoria si se proyecta una edificación de 3 plantas= 12 m de altura máxima, según lo indicado en el punto 4 del artículo 87, la separación sería Aplicando lo señalado en la ordenanza 70% de 12 m= 8,4 m

Con huecos enfrentados: 70% Altura más alto=70%*12 m= 8,4 m>4,5 m

Con huecos frente a paramento ciego: 60% Altura más alto= 60%*12 m= 7,2 m>4,5 m.

Con paramentos ciegos enfrentados: 50% Altura del más alto= 50%*12 m= 6 m>4,5 m.

Por todo lo expuesto la Técnico que suscribe, coincidiendo con lo expuesto por *La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo* INFORMA que *para seguir con su tramitación*, el Estudio de Detalle en la calle Jorge Ruiz de Santayana, 3 de Ávila, promovido por la mercantil José Tomás Rodríguez S.L. *DEBE SER CORREGIDO y COMPLETADO, según lo indicado en el Informe del Servicio de Urbanismo SOBRE LA CONVENIENCIA Y LA COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN.*

Justificado en el apartado 1 de este informe: “1.- CONTESTACIÓN REQUERIMIENTO: RETRANQUEOS”. Se incorporará como justificación en el DOCUMENTO REFUNDIDO.

4.4.- CONTESTACIÓN REQUERIMIENTO: CONCLUSIONES

1. JUSTIFICACIÓN de la NORMATIVA de RUIDO incluyendo OMRyV:

La ciudad de Ávila dispone de un mapa de ruido por lo que se incorporan planos de Exposición al ruido, afección acústica, tráfico rodado y zonificación acústica en la documentación gráfica adjunta.

2. Incluir en el documento la RELACIÓN de propietarios o TITULARES de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y la titularidad actual.

En la actualidad es propietario de la parcela y la nave D. HAIJUN ZHOU, Calle _____, _____ que se aporta escritura de compraventa.

3. Justificar numeración de la calle correspondiente a la parcela.

Se mantiene la numeración correspondiente que se otorga en la oficina virtual del catastro, C/ Jorge Ruiz de Santayana, 6, Ávila y obrante en el registro.

Ávila, Marzo 2024

EL ARQUITECTO

Fdo Jose Gabriel Rodriguez Gonzalez

