

**3ª MODIFICACIÓN
DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILA**

OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL

Octubre de 2008

3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILA

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA. DI-MI

- Titulo I. MARCO NORMATIVO
CAPÍTULO 1. LEGISLACIÓN APLICABLE.
CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO
CAPITULO 3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.
CAPITULO 4. AFECCIONES SECTORIALES.

- Titulo II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS

INFORME AMBIENTAL. DI-IA

MEMORIA VINCULANTE. DN-MV

- Titulo I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA
MODIFICACIÓN
CAPITULO 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS.
CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS
MODIFICACIONES NORMATIVAS.

NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-NU

**3ª MODIFICACIÓN
DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILA**

MEMORIA INFORMATIVA. DI.MI

Título I. MARCO NORMATIVO

CAPÍTULO 1. LEGISLACIÓN APLICABLE.

El marco normativo básico vigente al que se atiene la presente modificación viene constituido por la 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); la 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); y el Decreto 22/2.004, 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).

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

El marco de referencia inmediato es el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila en vigor, aprobado por Orden de la Consejería de Fomento nº 740/2.005, de 1 de junio (BOCyL 8.06.2005), y publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Avila nº.127, de 4 de julio de 2005.

Más concretamente, la modificación que se proyecta se refiere a la ordenación detallada del Plan General, lo que se tramitará conforme los dispuesto en el art. 58 LUCyL y Arts. 169 y 170 RUCyL.

CAPITULO 3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Esta “Tercera Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila” ha sido promovida de oficio por el propio Ayuntamiento según el correspondiente proyecto redactado por la Oficina Técnica Municipal, siendo su objeto el siguiente:

1.- Corregir las incongruencias existentes entre diferentes documentos del PGOU en lo referido a coexistencia en una misma parcela entre usos unifamiliares y ordenanzas específicas de usos multifamiliares y colectivos.

2.- Introducir la posibilidad de uso comercial en planta primera en los casos en que sea continuación del existente en planta baja.

3.- Añadir a los usos pomenorizados predominantes unifamiliar extensivo, intensivo y pareado la compatibilidad con el uso básico de hostelería.

CAPITULO 4. AFECCIONES SECTORIALES.

Atendiendo al objeto de la modificación que se tramita, se observa que la misma no se halla afectada por ninguna normativa sectorial.

En la tramitación del expediente se tendrán en cuenta las siguientes administraciones interesadas: Administración del Estado (Subdelegación de Gobierno de Avila).- Administración de la Comunidad Autónoma (Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Avila).- Diputación Provincial de Avila.- Registro de la Propiedad de Avila.- Servicio Territorial de Fomento.- Servicio Territorial de Medio Ambiente.- Servicio Territorial de Cultura.

Titulo II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS

La justificación de la Modificación se sustenta en su remisión a los objetivos

INFORME AMBIENTAL. DI-IA

El vigente Plan General de Ordenación Urbana ya contiene el dictamen medioambiental previsto en el artículo 157 del RUCyL, lo que se produjo mediante RESOLUCIÓN 30 de marzo de 2005, de la Consejería de Medio Ambiente (BOCyL N° 65 DE 6 de abril de 2005).

La Modificación propuesta no tiene efectos sobre el medio ambiente, y no requiere trámite ambiental alguno, conforme el artículo 26 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.09.08), por el que se añade el art. 52 bis a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).

MEMORIA VINCULANTE. DN-MV

Titulo I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

CAPITULO 1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS.

La modificación del vigente Plan General de Ávila responde a los objetivos de la actividad urbanística pública: “fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible, comprometido con los valores de progreso económico, cohesión social, preservación del patrimonio natural y cultural y respeto a las peculiaridades locales, integrando las políticas de ámbito municipal para favorecer: 1º. El desarrollo del sistema productivo, la atracción de inversiones.... 2º. La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades....” (art. 5 RUCyL).

La modificación proyectada afecta exclusivamente a las condiciones de uso establecidas por el Plan General, modulando su contenido y sin modificar de ningún modo el uso característico fijado por el planeamiento. Se trata pues de una modificación de ordenación detallada del PGOU que no incide en la ordenación general del mismo, y que sin embargo posibilita su ejecución y desarrollo.

CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS.

La segunda y complementaria finalidad de la Modificación del PGOU de Ávila que nos ocupa se plantea al advertirse algunos desajustes entre la documentación gráfica y escrita del plan, así como omisiones en su normativa.

Así, se ha observado que en ciertas manzanas en las que los planos de ordenación indican la aplicación de ordenanzas CA y MC, existen casos particulares en que, en otros documentos del plan, se prescribe el uso Unifamiliar. Esto ha producido, incluso, que determinados edificios en uso queden automáticamente fuera de ordenación por tener, en el momento de aprobación del plan, uso Multifamiliar.

Igualmente, el vigente Plan eliminó, sin justificación aparente, de la posibilidad de situar un uso comercial en planta primera vinculado al de la planta baja, que sí existía en el anterior Plan General. Esto es especialmente importante en las áreas consolidadas, puesto que la escasa existencia de locales de tamaño suficiente, imposibilita la implantación de ciertos comercios, reduciendo las posibilidades de cohesión y crecimiento económico de la población.

Por último, se ha creído positivo para no limitar el potencial turístico de la ciudad de Ávila, compatibilizar el uso de Hostelería con el Residencial Unifamiliar.

Consecuentemente con cuanto ha quedado expuesto, la modificación proyectada se justifica en los siguientes términos:

1) El vigente Pgou05 señala en zonas con calificación CA (Casco Antiguo) y MC (Manzana Cerrada) uso de residencia unifamiliar, lo cual entra en clara contradicción con ambas ordenanzas de uso multifamiliar, propio de la tipología de la propia ordenanza y de la naturaleza de las viviendas existentes.

En efecto, no parece razonable que cuando en ordenanzas CA y MC se permiten edificaciones con altura de tres –3- plantas y edificabilidades por encima de los 300 M2, se señale como uso el de vivienda unifamiliar, ya que esta fuera de la lógica y de las posibilidades del mercado, lo que lleva a que dichas actuaciones de renovación e incluso de rehabilitación no se lleven a cabo y en consecuencia se produzca el abandono y la ruina del inmueble.

Por todo ello, se propone la autorización en todos los supuestos de ordenanza CA y MC que se permita el uso genérico que les corresponde de vivienda multifamiliar, para que sea posible el desarrollo y ejecución de las necesarias actuaciones del plan.

2) El vigente Pgou05 en su artículo nº 50, considera el uso Comercial como Uso Compatible en el Uso Básico- Residencial Multifamiliar, estableciendo como condición la localización de dicho uso en las plantas Baja, Sótano y Entreplanta.

El planeamiento anterior permitía el uso Comercial dentro del Residencial Multifamiliar tanto en las plantas Baja o Primera, Sótano y Segunda, habiéndose apreciado la correcta integración de tal uso sin molestias para el vecindario, con la adopción de las oportunas medidas correctoras.

Así pues, se considera adecuado permitir el Uso Comercial dentro de la ordenanza de Residencia Multifamiliar con la condición de situación en Plantas Sótano Baja o Primera y Segunda, debiendo tener acceso propio independiente desde la Planta Baja.

3) El vigente Pgou05 en sus artículos nº 52 y 53, relativas a los usos pomenorizados de VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA y VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA respectivamente, no considera como Uso Compatible el de HOSTELERÍA, permitiéndolo en cambio en el Uso Pomenorizado de RESIDENCIAL UNFAMILIAR EXTENSIVA, (artículo 54).

Hay que señalar, asimismo, que el planeamiento anterior, permitía este uso de Hostelería en la ordenanza de vivienda unifamiliar, tal y como se he desarrollado en otros sectores de la ciudad, como por ejemplo el denominado ARUP 18, Zurra 2.

Tal autorización no ha supuesto merma alguna en la calidad de la vivienda donde figura aprobado, ya que dada la naturaleza de esta tipología, con retranqueos obligados en todos sus frentes, se establece un aislamiento total de la actividad con los colindantes, dando por el contrario un uso complementario adecuado al uso residencial.

Por lo expuesto, se proyecta autorizar en las ordenanzas del Artículo 52 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA y del Artículo 53 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA como uso compatible el Uso Básico de HOSTELERÍA con la condición de Uso EXCLUSIVO,

NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-NU

Atendiendo a cuanto consta expresado y justificado en la memoria vinculante, se relacionan en este apartado las determinaciones normativas que se modifican en el PGOUA/2005.

La modificación proyectada afecta al Título III del Plan General sobre “Determinaciones de Ordenación Detallada”, y más concretamente a los Capítulos II sobre “Condiciones de Uso” Y III sobre “Condiciones generales de la edificación” en el apartado de “usos”.

Como consecuencia de todo ello, se producen las siguientes modificaciones normativas:

1) Título III. Determinaciones de Ordenación Detallada. Capítulo II. Condiciones de uso. Ordenación de los usos: ARTÍCULO 50.- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR. Se añade:

- *“Se permite como compatible el uso básico comercial (nivel I y II) en planta segunda con la condición de acceso propio e independiente desde la planta baja a cuyo uso se vincula”.*

2) Título III. Determinaciones de Ordenación Detallada. Capítulo II. Condiciones de uso. Ordenación de los usos. ARTÍCULO 52.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA. Se añade:

- *“Se permite como compatible el uso básico de hostelería con la condición de uso exclusivo”.*

3) Título III. Determinaciones de Ordenación Detallada. Capítulo II. Condiciones de uso. Ordenación de los usos. ARTÍCULO 53.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA. Se añade:

- *“Se permite como compatible el uso básico de hostelería con la condición de uso exclusivo”.*

4) Título III. Determinaciones de Ordenación Detallada. Capítulo III. Condiciones generales de la edificación. Sección 2ª. Ordenanzas de edificación y espacios libres. ARTICULO 78 - ORDENANZA DE CASCO ANTIGUO (CA). 2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS. Donde dice: “El Uso Pormenorizado es Residencial Multifamiliar y Colectivo”, se añade:

- *“En los casos en que de los planos de ordenación resulte de aplicación esta ordenanza, y al mismo tiempo, en cualquier otro documento del Plan y con carácter particular, se establezca el uso Unifamiliar, se permitirán también los usos Residencial Multifamiliar y Colectivo.”*

5) Título III. Determinaciones de Ordenación Detallada. Capítulo III. Condiciones generales de la edificación. Sección 2ª. Ordenanzas de edificación y espacios libres. ARTICULO 79 - ORDENANZA DE MANZANA CERRADA (MC). 2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS. Donde dice: “El Uso Pormenorizado es Residencial Multifamiliar y Colectivo”, se añade:

- *“En los casos en que de los planos de ordenación resulte de aplicación esta ordenanza, y al mismo tiempo, en cualquier otro documento del Plan y con carácter particular, se establezca el uso Unifamiliar, se permitirán también los usos Residencial Multifamiliar y Colectivo.”*

OCTUBRE DE 2008

LA OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

EL JEFE DE SERVICIO DE
URBANISMO

Fdo. Armando Ríos Almarza

Fdo. Jesús Mª Sanchidrián Gallego