



ACTA Nº. 3/2024

SESIÓN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO, PATRIMONIO, SERVICIOS A LA CIUDAD, MEDIO AMBIENTE Y SOSTENIBILIDAD DE 12 DE MARZO DE 2024

ASISTENTES:

PRESIDENTE

Tte. Alcalde Don Juan Carlos Corbacho Martín (XAV)

VOCALES

Concejal Don Félix Javier Ajates Mories (XAV)
Concejal Don Ángel Sánchez Jiménez (XAV)
Concejal Doña Cristina García García (XAV)
Concejal Don Héctor Sastre Díaz (XAV)
Concejal Don Jorge Pato García (P.P.)
Concejal Don Alfonso González Garrido (P.P.)
Concejal Don David Gil Chapado (P.P.)
Concejal Don Julio Fernando Contreras Alonso (PSOE)
Concejal Doña Juliana Jiménez Hernández (PSOE)
Concejal Doña Laura García García (VOX)

SECRETARIO:

Don Jesús M^a Sanchidrián Gallego

TÉCNICOS.

Doña Elena Ares Osset

En la ciudad de Ávila, en la Sala de Banderas del Palacio de los Verdugo, siendo las trece horas del día doce de marzo de dos mil veinticuatro, se reúne la Comisión Informativa de Urbanismo, Patrimonio, Servicios a la Ciudad, Medio Ambiente y Sostenibilidad de este Excmo. Ayuntamiento, bajo la Presidencia de Don Juan Carlos Corbacho Martín, y asumiendo la dirección de la sesión convocada al objeto de tratar los asuntos comprendidos en el Orden del Día con independencia del tratamiento de su orden.

DICTÁMENES

1.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR Nº 2/2024 DE 13 DE FEBRERO DE 2024. Fue aprobada por unanimidad el acta de la sesión anterior incluyendo en el apartado de Ruegos y preguntas del grupo del Partido Socialista, donde se interesa sobre la actuación municipal en las antiguas Tenerías de San Segundo, que al tratarse las mismas de un BIC, resulta preceptivo y obligatorio el informe correspondiente por parte de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en contra de lo que pudiera considerarse por el Ayuntamiento.





2.- URBANISMO.

2.1.- MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SSNC NI/6. INICIO DE TRAMITACIÓN.

EMPLAZAMIENTO: SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SSUNC. NI/6: CALLE HUERTA DEL ÁNGEL I. ALDEA DEL REY NIÑO.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

REFERENCIAS CATASTRALES: 2742601UK5924S. Superficie: Porción de terreno (8.705,63m²+512,60m²) de la finca de referencia; 05900A07020163. Superficie: Porción de terreno (249,37m²) de la finca de referencia.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL de origen: Finca número: 883, Tomo: 1.637, Libro: 10, Folio: 220, Inscripción: 5ª.

PROMOTOR: D. ÁNGEL SÁNCHEZ JIMÉNEZ. DNI: 06562281J. Domicilio: Avda. del Monte nº32. Aldea Del Rey Niño (05197 Ávila) Y Dª MARÍA ISABEL SÁNCHEZ JIMÉNEZ. DNI: 06570446J. Domicilio: C/ Rafaela de Antonio nº 14-2ºC. 05002 Ávila.

TÉCNICO REDACTOR: D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ. ARQUITECTO.

ADMINISTRACIONES INTERESADAS: -Subdelegación de Gobierno de Ávila. C/ Hornos Caleros nº 1. 05071 Ávila.- Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila.- Servicio Territorial de Medio Ambiente. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila. – Dirección General de Vivienda y Urbanismo. Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. Junta de Castilla y León. C/ Rigoberto Cortejoso, 14. 47014 Valladolid. – Dirección Gral. de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Consejería de Cultura. Avda. del Real Valladolid 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. Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental. Consejería de Fomento y Medio Ambiente. C/ Rigoberto Cortejoso nº 14. 47014 Valladolid.

Por la Presidencia se dio cuenta, quedando la Comisión enterada y conforme del inicio de tramitación del expediente de referencia conforme lo establecido en 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, cuyo tenor literal es siguiente:

«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».

2.2.- ESTUDIO DE DETALLE PARCELA Nº 16 DEL PLAN PARCIAL “ZURRA I” ARUP 1/17. INICIO DE TRAMITACIÓN.

EMPLAZAMIENTO: PLAN PARCIAL “ZURRA I” ARUP 1/17. PARCELA Nº 16.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN: PARCELA CON RFA. CATASTRAL 9334602UL5093S0001IS.

PROMOTOR: D. JULIÁN NAVAS HERRANZ. DNI: 06577094Z.

TÉCNICO REDACTOR: D. JOSÉ GABRIEL RODRÍGUEZ GONZÁLEZ. ARQUITECTO.

ADMINISTRACIONES INTERESADAS: -Subdelegación de Gobierno de Ávila. C/ Hornos Caleros nº 1. 05071 Ávila.- Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila.- Servicio Territorial de Medio Ambiente. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila. – Dirección General de Vivienda y Urbanismo. Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. Junta de Castilla y León. C/ Rigoberto Cortejoso, 14. 47014 Valladolid. – Dirección Gral. de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Consejería de Cultura. Avda. del Real Valladolid 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. J.C.L. Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental. Consejería de Fomento y Medio Ambiente. C/ Rigoberto Cortejoso nº 14. 47014 Valladolid.

Por la Presidencia se dio cuenta, quedando la Comisión enterada y conforme del inicio de tramitación del expediente de referencia conforme lo establecido en 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, cuyo tenor literal es siguiente:

«**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».

2.3.- ESTUDIO DE DETALLE PARCELA Nº 12 PLAN PARCIAL "CERRO HERVERO II"

PP 4. INICIO DE TRAMITACIÓN.

EMPLAZAMIENTO: PLAN PARCIAL "CERRO HERVERO II PP 4. PARCELA Nº 12.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN: PARCELA CON RFA. CATASTRAL 8622223UL5082S0001XF.

PROMOTOR: D. DANIEL MARTÍN PLAZA. DNI: 70808801N. Domicilio: C/ Tomillo nº43, puerta 8. 05004 Ávila; y Dª REBECA AYALA PLAZA. DNI: 70809254M. Domicilio: Avda. España nº 9. Portal 1 Bajo A. 05004 Ávila.

TÉCNICO REDACTOR: D. JOSÉ GABRIEL RODRÍGUEZ GONZÁLEZ. ARQUITECTO.

ADMINISTRACIONES INTERESADAS: -Subdelegación de Gobierno de Ávila. C/ Hornos Caleros nº 1. 05071 Ávila.- Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila.- Servicio Territorial de Medio Ambiente. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila. – Dirección General de Vivienda y Urbanismo. Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. Junta de Castilla y León. C/ Rigoberto Cortejoso, 14. 47014 Valladolid. – Dirección Gral. de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Consejería de Cultura. Avda. del Real Valladolid 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. HE AÑADIDO: J.C.L. Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental. Consejería de Fomento y Medio Ambiente. C/ Rigoberto Cortejoso nº 14. 47014 Valladolid.

Por la Presidencia se dio cuenta, quedando la Comisión enterada y conforme del inicio de tramitación del expediente de referencia conforme lo establecido en 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, cuyo tenor literal es siguiente:

«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».

2.4.- ESTUDIO DE DETALLE PARCELA Nº.9 DEL PLAN PARCIAL PP16 "SOTO II" DEL PGOU. ESTADO DE TRAMITACIÓN.

Por la Presidencia se dio cuenta, quedando la Comisión enterada y conforme, de la tramitación que sigue el expediente de referencia, la cual se recoge en el informe emitido al efecto por la Arquitecta Municipal que figura como anexo del presente acta.

2.5.- ESTUDIO DE DETALLE CL JORGE RUIZ DE SANTAYANA, 3. TRAMITACIÓN DEFINITIVA.

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, nº 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. TÍTULO 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. 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. 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
- 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.
- 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 posteriores informes no podrán disentir del primero respecto de lo que no haya sido modificado, ni podrán exigir documentación u otras condiciones que no se hayan requerido en el primero».

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 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..."

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, nº.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 nº.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, nº.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 resultas 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 resultas del trámite de información pública al que se someterá el mismo, y de lo establecido en los informes técnicos necesarios que deban recabarse y en los emitidos al efecto, los cuales se dan por reproducidos para su incorporación al proyecto presentado con la documentación que proceda.

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

Cuarto: Someter el expediente al trámite de información pública durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, en el Boletín Oficial de la Provincia y en El Diario de Ávila, así como en la página web municipal www.ayuntavila.es. Todo ello al objeto de que pueda consultarse el expediente en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza del Mercado Chico, 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 OMRV. 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, nº 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 las 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 nº 110 de 8/06/2005 y BOP nº 127 de 4/07/2005), complementada mediante Orden FYM/1919/2006, de 13 de noviembre (BOCyL nº 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, LA COMISIÓN, POR UNANIMIDAD, DICTAMINA:

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.

3.- ASUNTOS DE PRESIDENCIA.

3.1. CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR LOS GRUPOS MUNICIPALES EN LA JUNTA DE GOBIERNO MUNICIPAL. Por la Presidencia se procede a contestar a los ruegos y preguntas formuladas por los grupos municipales en distintas sesiones de la Junta de Gobierno Local, lo que se produce en los siguientes términos:

3.1.1.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DEL PARTIDO SOCIALISTA (PSOE) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 22 DE FEBRERO DE 2024.

-RUEGO. Atendiendo a las quejas de los vecinos, rogamos se compruebe el estado de los pinos cercanos al Centro de Salud Ávila Rural y al PipiCan Ávila Sureste por si hubiese plaga de orugas procesionarias, en cuyo caso rogamos se proceda a su retirada.

CONTESTACIÓN. La Presidencia responde que el cuidado del arbolado del Centro de Salud corresponde a la Junta de Castilla y León, y que en el espacio PipiCan no existen pinos.

3.1.2.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DEL PARTIDO POPULAR (PP) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 22 DE FEBRERO DE 2024.

-PREGUNTA. ¿Quién es la persona encargada de rellenar la caldera de biomasa del edificio del servicio municipal de obras del Ayuntamiento de Ávila? ¿Quién se encarga de las labores de mantenimiento cotidiano de la caldera tales como la limpieza de cenizas? ¿Coste de mantenimiento de caldera de biomasa?

CONTESTACIÓN. La Presidencia responde que el responsable es la empresa adjudicataria de las obras, mientras que el coste estimado dependerá de la temporada de invierno.





-RUEGO. Rogamos nos informen si el Tte. Alcalde de Urbanismo ha contactado con los técnicos de Movistar, tal y como se comprometió en la última Comisión de Urbanismo, a fin de exponer la problemática de cobertura que afecta al consultorio de Urraca-Miguel y la búsqueda de una solución por parte de dicha empresa.

CONTESTACIÓN. La Presidencia responde que dicho contacto ya se ha producido con el alcalde pedáneo y el problema se ha resuelto con Vodafone.

-RUEGO. Rogamos se remita el informe de Policía Local que justifica el cambio de anchos de acera en la calle Arturo Duperier, ya que este ha sido el motivo del cambio respecto al proyecto de ejecución tal y como dijo el Tte. Alcalde de Urbanismo en la Comisión de Urbanismo.

CONTESTACIÓN. La Presidencia responde que dicho informe ya ha sido entregado.

-RUEGO. Rogamos se informe de la necesidad de ejecución de trabajos en la Avenida de Portugal dentro de las obras del proyecto con expediente 108/2022, ya que no están contempladas en el proyecto.

CONTESTACIÓN. La Presidencia responde que dicha necesidad ha sido valorada durante las obras, dada la necesidad de dar salida a las aguas pluviales.

-RUEGO. Rogamos se informe de la motivación que llevó a cambiar el sistema de calefacción y climatización del expediente 15/2021, de gas natural como aparecía en el proyecto original, a aerotermia como aparece en el proyecto adjudicado en la licitación.

CONTESTACIÓN. La Presidencia responde que dicho cambio se recoge en el proyecto modificado aprobado al efecto.

3.2.1.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DE VOX EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 29 DE FEBRERO DE 2024.

-RUEGO. Atendiendo a las reiteradas quejas de los vecinos, rogamos al equipo de Gobierno que adopte medidas urgentes, ante el estado de abandono y dejadez en el que se encuentran algunos parques y parcelas municipales de la ciudad, como es el caso de la zona de Las Hervencias. En este sentido, los vecinos de la zona, vienen denunciando, desde hace años, la falta de mantenimiento, la presencia de basura, la acumulación de heces de animales de compañía y la escasez de zonas verdes en buen estado. Algunos de los ejemplos más lamentables de este abandono son los de la parcela municipal ubicada en la calle Carmen Conde, que está totalmente abandonada, y lo único que la identifica como "zona verde" es el vallado que recorre su perímetro. Otro ejemplo, en la misma zona, es el parque Cordel de las Moruchas, donde en verano el hedor de las heces de los animales hace insoportable la estancia en las viviendas de los vecinos colindantes al parque.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota y responde que en dichos espacios se realiza el mantenimiento habitual como en años anteriores, y que se estudiará la problemática planteada por las heces de los animales de compañía, si bien no se tenía conocimiento de quejas al respecto.

-RUEGO. Se solicita informe de los edificios sobre los que hay abierto procedimiento de revisión de su estado en el barrio de Las Vacas y su previsión de futuro.

CONTESTACIÓN. La Presidencia responde que ya se han facilitado dichos informes, así como de las órdenes de ejecución que pudieran derivarse.

3.2.2.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DEL PARTIDO SOCIALISTA (PSOE) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 29 DE FEBRERO DE 2024.



-PREGUNTA. ¿Cuántos trabajadores de FCC prestan actualmente tanto el servicio de recogida de basuras como el de limpieza viaria? ¿Tienen pensado reponer a los trabajadores que previsiblemente se van a jubilar?

CONTESTACIÓN. La Presidencia responde que actualmente hay 95 trabajadores en FCC, teniendo en cuenta, además, que se repondrán las jubilaciones que se produzcan.

-PREGUNTA. ¿Quién es el personal encargado de rellenar las calderas de pellet en los centros escolares?

CONTESTACIÓN. La Presidencia responde que no existen dichas calderas en los centros escolares.

-RUEGO. El contrato de prestación del servicio de control de colonias felinas de gatos asilvestrados en el término municipal de Ávila (Expte. 43/2023) contempla campañas de información, fomento de la colaboración ciudadana y voluntariado para el cuidado de los gatos comunitarios a realizar por la empresa IberAvex S.L. Se ruega informen de cuántas de dichas actividades se han llevado a cabo y las fechas de su realización.

CONTESTACIÓN. La Presidencia responde que el 12 de abril se hará una campaña de captación de voluntariado y se está realizando el programa de actividades sobre el asunto planteado, lo que se informará con antelación, tal y como se solicita.

3.2.3.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DEL PARTIDO POPULAR (PP) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 29 DE FEBRERO DE 2024.

-RUEGO: Ruega se facilite un plano del cementerio municipal con expresión de las calles y demás detalles para la correcta identificación de los enterramientos.

CONTESTACIÓN. La Presidencia responde que dicho plano se está actualizando y se entregará y se entregará cuando esté finalizado.

-RUEGO. Ruega se valore en el proyecto del expediente 8/2024 el cambio de farolas que contiene el proyecto de la Avda. de Portugal, toda cuenta que hemos recibido quejas, por otros proyectos, al eliminar dentro del entorno monumental de las farolas fernandinas.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota para recabar la información pertinente.

3.3.1.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DE VOX EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 7 DE MARZO DE 2024.

-PREGUNTA. La "Sierpe" del parque de San Antonio, está totalmente abandonada, acera levantada por las raíces de los árboles, bancos inservibles, sucia,... ¿Se tiene previsto realizar alguna intervención en la misma?

CONTESTACIÓN. La Presidencia responde que se colocará un banco corrido para respetando los árboles manteniendo la fuente como está.

3.2.3.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DEL PARTIDO POPULAR (PP) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 7 DE MARZO DE 2024.

-RUEGA. Tras el derrumbe en el mes de septiembre del inmueble situado en la C/ San Cristobal 6 ¿Cuál es la razón de que al día de la fecha no se haya ejecutado el muro perimetral obligatorio en este tipo de situaciones?

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota para su requerimiento.





CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota y añade que

-PREGUNTA: ¿Se va a cumplir con el requerimiento planteado por el Director del Museo de Ávila en relación con la puesta en valor de la jamba izquierda de la puerta de acceso al inmueble que colapsó en la C/ Deán Castor Robledo c.v. a Plz. de las Vacas?

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota y añade que se atenderá dicha petición para lo que se ha dado traslado a la adjudicataria de las obras de derribo.

4.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

4.1. POR EL GRUPO MUNICIPAL DE VOX SE FORMULAN LOS SIGUIENTES RUEGOS Y/O PREGUNTAS.

-RUEGA se limpie el parque para perros existente en la calle Víctimas del terrorismo y se instale una farola ante la falta de iluminación.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

-RUEGA se elimine el charco existente frente a la Ciudad deportiva

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

-RUEGA se adopten medidas para mejorar el acceso por las zonas peatonales del camino de la Fuente del Batán, camino del molino de Testadores y molino de Testadores donde existen dificultades en el paso por las aceras.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

-RUEGA que cuando se corten las calles por obras se avise con 72 horas de anticipación.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota y añade que así se suele hacer.

-RUEGA se adopten medidas ante el peligro de derrumbe del edificio existente frente a la residencia de anciano Santa Teresa Jornet.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota y añade que ya se ha dictado orden de ejecución.

-RUEGA se atiendan las quejas de los representantes del Polígono de Vicolozano sobre las carencias del mismo.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota y añade que se están estudiando.

4.2. POR EL GRUPO MUNICIPAL DEL PSOE SE FORMULAN LOS SIGUIENTES RUEGOS Y/O PREGUNTAS.

-RUEGA se tenga cualquier cuestión relativa a la actuación municipal realizada en las Tenerías de san Segundo debería haber sido tratada en esta comisión, tal y como se interesó solicitando el correspondiente informe para su conocimiento en la presente sesión. A este respecto, lo que se ha puesto de manifiesto ha sido una flagrante falta de coordinación en el equipo de gobierno, aparte de que no se entiende que una administración competente en la protección del patrimonio, como es el Ayuntamiento, actúe sin contar con los informes preceptivos por razón de la materia.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota y añade que se están estudiando.

-PREGUNTA. En relación con las cuestiones derivadas del asunto relativo a las actuaciones municipales en las Tenerías de san Segundo, pregunta: cómo se llevará a cabo la el proyecto de eliminación de las obras realizadas sin autorización, qué coste tendrá, qué área lo liderará, a quién se atribuirá la responsabilidad de lo actuado sin permiso, cómo puede decirse con incoherencia que la actuación contribuye a una interpretación de la zona, y cómo responderá





el Ayuntamiento ante la infracción grave cometida si se incoa expediente por la Junta de Castilla y León.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota y añade que las obras de eliminación requeridas se proyectarán por la Arqueólogo municipal y se liderarán por el área de Patrimonio; que su coste se estudiará, aunque se acometerán con medios propios; que nada de lo actuado haya causado daño alguno; y que no teniéndose constancia de expediente alguno por una supuesta infracción.

-PREGUNTA sobre la tramitación que sigue por la apertura de un lucernario en la acera afectada por las obras de la plaza de Ajates.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota y añade que se está estudiando.

-RUEGA se requiera al propietario causante de los malos olores que desprenden las alcantarillas existentes en la calle Fivasa.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota, si bien ya ha sido requerido.

-PREGUNTA sobre la tramitación que sigue la modificación de la ordenanza de terrazas y cuándo entraría en vigor.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota y añade que se mantendrá una próxima reunión más, si bien ya se han producido reuniones con CONFAE y los hosteleros, sin todavía se sepa cuándo podría entrar en vigor.

-PREGUNTA sobre la tramitación que sigue la construcción de viviendas protegidas en la parcela municipal cedida en la calle Caléndula.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota y añade que ya ha sido solicitada la correspondiente licencia de obra para la construcción de dichas viviendas.

-PREGUNTA sobre el proyecto de "Muralla verde" anunciado hace meses.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota, y añade que dicha cuestión debe plantearse en el área de turismo,

-PREGUNTA sobre las obras de ampliación de la UCAV, las cuales estarían afectadas por la protección de vistas, y sobre si existe bonificación impositiva al respecto.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

-PREGUNTA sobre la tramitación que sigue el proyecto de adecuación de la zona de Fuente Buena.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota y añade que ya se está elaborando el correspondiente proyecto por parte de SOMACyL.

-PREGUNTA sobre las obras proyectadas en el centro Arturo Duperier que paga la Junta.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota y añade que las mismas siguen su curso y que su financiación corre a cargos de fondos europeos.

-PREGUNTA sobre las conclusiones de la Mesa del Agua, de las que pide una copia, y pregunta sobre las actuaciones previstas al respecto.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota y añade que se facilitará la copia interesada, y que se están tramitando la solicitud de fondos europeos dentro de la Agenda Urbana para acometer las correspondientes actuaciones

-PREGUNTA sobre las obras que afectan al vaso de la piscina municipal.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota y añade que dicha cuestión corresponde al área de Deportes.





4.3. POR EL GRUPO MUNICIPAL DEL PP SE FORMULAN LOS SIGUIENTES RUEGOS Y/O PREGUNTAS.

-RUEGA se tome en consideración que la actuación municipal realizada en las Tenerías de san Segundo ha sido nefasta, pues sí se han acometido obras de movimiento de tierras y excavación que afectan al BIC.

CONTESTACIÓN. La Presidencia responde que no comparte dicha apreciación por cuanto se dice en el informe de la arqueóloga municipal emitido al efecto.

-RUEGO. Rogamos se tenga la previsión de que, en la Plaza San Benito, no se interviene, pero está afectada por las obras como zona de acopio, que no se quede en mal estado.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

-RUEGO. Solicitamos copia de los informes mensuales de la empresa adjudicataria del control de colonias felinas.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

-RUEGO. Rogamos que en la obra de Reyes Católicos se tomen medidas para que las baldosas en mal estado no sean un peligro para los peatones, como ya pasó con la caída acaecida el domingo 10 de marzo brecha en cabeza señora mayor.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

RUEGO. Se tenga en cuenta que la pintura carril bici zona sur carretera de Burgohondo y rotonda de la residencia de las Infantas está en mal estado, ya se había advertido y está en garantía para que se resuelva.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

-PREGUNTA. ¿En qué estado se encuentra la reclamación por los daños en una puerta de garaje de la Plza de S. Francisco?

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

-RUEGO. Solicitamos Evaluar cerrar el Parque de los Patos en horario nocturno.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

-RUEGA se adopten medidas para un mayor seguimiento y control de las obras municipales en marcha.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota, si bien ello ya se tiene en cuenta.

-PREGUNTA sobre la solicitud interesando se informe sobre condiciones de construcciones de sepulturas en la denominada zona especial del cementerio.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

-RUEGO. Rogamos el cambio de la comisión de cultura a las 11:30.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

-RUEGO. Rogamos se investiguen la fechas de elaboración y firma del informe de las fuentes ya que según el concejal de obras existía en el mes de julio y sin embargo la fecha de firma del documento es el 12 de febrero de 2024 y la fecha de creación del archivo también. Se adjuntan pantallazos que apoyan estos datos.

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

-PREGUNTA. Reitera la pregunta formula en comisiones anteriores relativa a los bancos instalados en la plaza de San Francisco y si se ha hecho algo o no.





CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

-PREGUNTA. Reitera la pregunta formula en comisiones anteriores relativa al cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento Orgánico Municipal

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

Y no habiendo más asuntos que tratar, la Presidencia levantó la sesión, siendo las catorce horas y cuarenta minutos del día al principio indicado, de todo lo cual, yo, el Secretario, doy fe.

Ávila, 12 de marzo de 2024.
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE,





ARQUITECTURA
EA -I.Nº. 007/2024
Exp: ED- 21359-2023

**Asunto: ESTUDIO de DETALLE – MODIFICACIÓN de ORDENANZA de PARCELA nº 9
P.A.U. - Plan Parcial Sector nº P.P. 16 del P.G.O.U.: "EL SOTO-II". ÁVILA
Fase: APROBACIÓN DEFINITIVA**

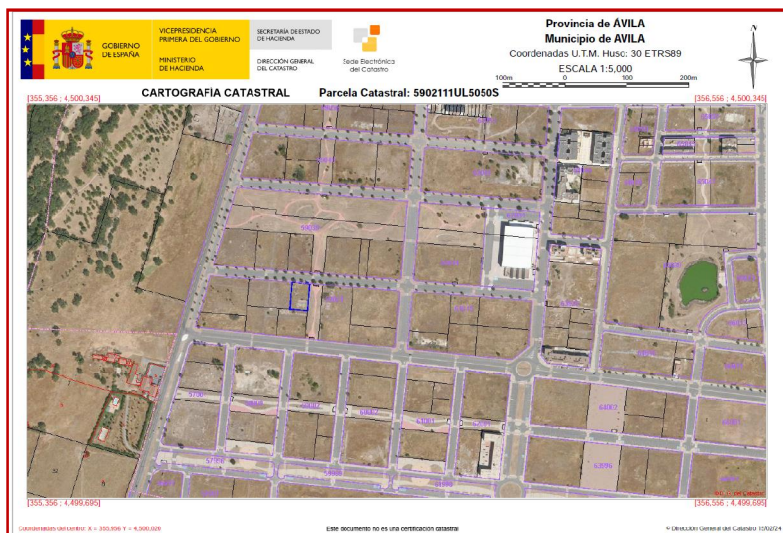
PROMOTOR: D. ISIDORO SÁNCHEZ SÁNCHEZ.
Representante: D. SANTOS PLAZA LÓPEZ

TÉCNICO REDACTOR: D. SANTOS PLAZA LÓPEZ.
Arquitecto colegiado nº. 1946 del Colegio Oficial de Arquitectos de León, (COAL)

TERRENOS AFECTADOS:

- Situación: Parcela nº 9 del PAU – Sector nº PP 16: "EL SOTO II". Ávila
Camino de los Chopos, 43, actual C/ EL HOYO de PINARES -05002- Ávila
- Referencia Catastral: **5902111UL5050S0001AF.**
- Inscripción registral de origen: Finca nº**56871** - PY 9- Tomo: **2379** – Libro: **850**- Folio: **219**.

TITULAR de los TERRENOS: D. ISIDORO SÁNCHEZ SÁNCHEZ.



ADMINISTRACIONES INTERESADAS:

- **ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO:**
 - **Subdelegación de Gobierno de Ávila.** C/ Hornos Caleros nº 1. 05001 Ávila.
- **ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA:**
 - **Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León.** Pasaje del Císter, 1. 05001 Ávila.
 - **Servicio Territorial de Medio Ambiente.** Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila.
 - **Dirección General de Vivienda y Urbanismo.** Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. C/ Rigoberto Cortejoso, 14. 47014 Valladolid.
 - **Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.** Consejería de Cultura, Turismo y Deporte. Avda. del Monasterio Ntra. Sra. de Prado s/n. 47071. Valladolid.
- **DIPUTACIÓN PROVINCIAL de ÁVILA.** Pza. Corral de Campanas, 1. 05001 Ávila.
- **REGISTRO de la PROPIEDAD de ÁVILA.** C/ Duque de Alba, 6. 05001 Ávila.

Expediente: 21359-2023- AD ESTUDIO de DETALLE cambio Ordenanza Parcela nº 9 PAU – PP 16 "SOTO II" Ávila –EA 007/2024
Interesado: **D. Isidoro SÁNCHEZ SÁNCHEZ.** – Representante: **D. SANTOS PLAZA LÓPEZ** – Arquitecto



Área de Urbanismo, Patrimonio, Servicios a la Ciudad, Medio Ambiente y Sostenibilidad

Plaza del Mercado Chico, 7. 05001 – Ávila. Teléfono: + 34 920 35 00 00.

Correo electrónico: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.



ÍNDICE:

I.- INICIO de la TRAMITACIÓN

II.- ESTUDIO de DETALLE – Cambio de ordenanza en el ámbito

II.1.- Promotor

II.1.1.- Representante

II.2.- DOCUMENTACIÓN del ESTUDIO de DETALLE

II.2.1.- ÍNDICE

III.- MARCO GENERAL del ESTUDIO de DETALLE

III.1.- PLANEAMIENTO de aplicación en el ámbito

IV.- ÁMBITO del Estudio de Detalle

IV.1.- Relación de terrenos

IV.2.- Descripción de la parcela

IV.3.- Información catastral

IV.3.1.- Parcelas colindantes

IV.4.- Información REGISTRAL de la FINCA

IV.4.1.- DESCRIPCIÓN de la FINCA

IV.4.2.- LINDEROS

IV.4.3.- USO

IV.4.4.- Ordenanza - Edificabilidad

IV.4.5.- Inscripción

IV.4.6.- TITULAR

IV.5.- PLANEAMIENTO de aplicación en el ámbito

IV.5.1.- PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA

IV.5.2.- PLAN PARCIAL SECTOR PP 16 "SOTO II"

IV.5.3.- PROYECTO DE ACTUACIÓN "SOTO II" PP 16

IV.6.- FICHA de la PARCELA resultante nº 9 del PAU "SOTO II"

V.- OBJETO del Estudio de Detalle

V.1.- ALTURA MÁXIMA de la edificación

V.2.- DENSIDAD EDIFICATORIA - OBSERVACIONES

VI.- APROBACIÓN INICIAL e INFORMACIÓN PÚBLICA

VI.1.- INFORMACIÓN PÚBLICA

VII.- TRÁMITE DE SOLICITUD DE INFORMES

VIII.- INFORMES SECTORIALES

VIII.1.- Informe de la SUBDELEGACIÓN del GOBIERNO - Dependencia de Industria y Energía

VIII.2.- Informe Delegación Territorial de Avila - Servicio Territ. de Medio Ambiente –J.C.y L.

VIII.2.1.- Informe previo

VIII.2.2.- INFORME del Servicio Territorial de Medio Ambiente

VIII.3.- Informe previo de la DIRECCIÓN GENERAL de VIVIENDA, ARQUITECTURA, ORDENACIÓN del TERRITORIO y URBANISMO

IX.- CONCLUSIONES

IX.2.- Se hace CONSTAR

Expediente: 21359-2023- AD ESTUDIO de DETALLE cambio Ordenanza Parcela nº 9 PAU – PP 16 "SOTO II" Ávila –EA 007/2024
Interesado: D. Isidoro SÁNCHEZ SÁNCHEZ. – Representante: D. SANTOS PLAZA LÓPEZ – Arquitecto



Área de Urbanismo, Patrimonio, Servicios a la Ciudad, Medio Ambiente y Sostenibilidad

Plaza del Mercado Chico, 7. 05001 – Ávila. Teléfono: + 34 920 35 00 00.

Correo electrónico: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.



Examinado el expediente, así como los antecedentes que concurren en el mismo, teniendo en cuenta los datos del Proyecto que se incorporan al mismo y se reseñan a continuación, se emite el siguiente:

INFORME

I.- INICIO de la TRAMITACIÓN.

D. SANTOS PLAZA LÓPEZ, mediante instancia presentada con fecha 20 de junio de 2023 (nº registro: 2023-21219 / 2023), en representación del Interesado y como Arquitecto redactor del documento, presenta para su tramitación, el **ESTUDIO de DETALLE** cuyos datos son:

II.- ESTUDIO de DETALLE – Cambio de ordenanza en el ámbito

- **Título:** ESTUDIO de DETALLE para MODIFICAR DETERMINACIONES de ORDENACIÓN DETALLADA en PARCELA nº 9 del PROYECTO de ACTUACIÓN del PLAN PARCIAL 16 “SOTO II” del P.G.O.U. DE ÁVILA – Junio 2024 -**Visado:** Carece de visado colegial
- **Situación:** Parcela nº 9 PAU- Sector P.P. 16: EL SOTO II - Camino de los Chopos, nº 43, actual calle El Hoyo de Pinares -05002- Ávila
- **Arquitecto:** D. SANTOS PLAZA LÓPEZ
Arquitecto colegiado nº. 1946 COAL-Colegio Oficial de Arquitectos de León.
Calle Girasoles, 13 -37194- Valdelagua- Santa Marta de Tormes - Salamanca
- **Referencia Catastral:** **5902111UL5050S001AF**

II.1.-**Promotor:** D. ISIDORO SÁNCHEZ SÁNCHEZ. - N.I.F.: 70859058-Z
Plaza del Nido, 6, 1º -37300- Peñaranda de Bracamonte- Salamanca.

II.1.1.-**Representante:** D. SANTOS PLAZA LÓPEZ - N.I.F.: 07823015W.

II.2.-DOCUMENTACIÓN del ESTUDIO de DETALLE

Los documentos incluidos en el ESTUDIO de DETALLE tramitado, responde a los siguientes contenidos (Art. 51 LUCyL y art. 136 RUCyL) articulados conforme al siguiente

II.2.1.-ÍNDICE:

AGENTES INTERVINIENTES

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

TÍTULO I. MARCO NORMATIVO

- Capítulo 1. LEGISLACIÓN APLICABLE
- Capítulo 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
- Capítulo 3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- Capítulo 4. AFECCIONES SECTORIALES

TÍTULO II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

- Capítulo 1. ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES
- Capítulo 2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.
- Capítulo 3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

DI-PI. PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANEAMIENTO VIGENTE

- 1. CÉDULA URBANÍSTICA
- 2. PLANO DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Expediente: 21359-2023- AD ESTUDIO de DETALLE cambio Ordenanza Parcela nº 9 PAU – PP 16 “SOTO II” Ávila –EA 007/2024
Interesado: D. Isidoro SÁNCHEZ SÁNCHEZ. – Representante: D. SANTOS PLAZA LÓPEZ – Arquitecto

Área de Urbanismo, Patrimonio, Servicios a la Ciudad, Medio Ambiente y Sostenibilidad

Plaza del Mercado Chico, 7. 05001 – Ávila. Teléfono: + 34 920 35 00 00.
Correo electrónico: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.





DI-IA. INFORMACIÓN AMBIENTAL

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Capítulo 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Capítulo 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES

Capítulo 3. RESUMEN EJECUTIVO

TÍTULO II. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

TÍTULO III. ORDENACIÓN GENERAL

TÍTULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA

DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN

DN-UN. NORMATIVA URBANÍSTICA

ORDENANZA PROPUESTA

ANEXOS:

NOTA SIMPLE REGISTRAL

PLANO Y FICHA CATASTRAL

CÉDULA URBANÍSTICA

NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE

III.- MARCO GENERAL del ESTUDIO de DETALLE

La Normativa urbanística y legislación aplicable a la tramitación del expediente es la siguiente:

- **Ley 5/1999**, de 8 de abril, de **Urbanismo de Castilla y León**, Publicado en: «BOCL» núm. 70, de 15/04/1999, «BOE» núm. 134, de 05/06/1999. Revisión vigente desde 20 de Junio de 2020 <https://www.boe.es/eli/es-cl/l/1999/04/08/5/con> (en adelante **LUCyL**)
- **Decreto 22/2004**, de 29 de enero, por el que se aprueba el **Reglamento de Urbanismo de Castilla y León**. Publicado: «BOCL» núm. 21, de 02 de febrero de 2004 (en adelante **RUCyL**) <https://www.boe.es/buscar/pdf/2004/BOCL-h-2004-90152-consolidado.pdf>
- **Ley 7/2014**, de Medidas sobre **Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo**. de 12 de septiembre, Publicado en: «BOCL» núm. 181, de 19 de septiembre de 2014, «BOE» núm. 239, de 02 de octubre de 2014, actualizada por sus modificaciones <https://www.boe.es/eli/es-cl/l/2014/09/12/7/con>
- **Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental**, de 9 de diciembre, «BOE» núm. 296, de 11/12/2013. <https://www.boe.es/eli/es/l/2013/12/09/21/con>

III.1.- PLANEAMIENTO de aplicación en el ámbito

- Planeamiento general: **IV.2.1.-PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA**
- Planeamiento de desarrollo: **IV.2.2.-PLAN PARCIAL PP 16 "SOTO II"**
- Gestión urbanística: **IV.2.3.-PROYECTO de ACTUACIÓN PP 16 "SOTO II"**

IV.- ÁMBITO del Estudio de Detalle

IV.1.- Relación de terrenos

El **ESTUDIO de DETALLE**, promovido a iniciativa privada por Don Isidoro SÁNCHEZ SÁNCHEZ y redactado por el arquitecto Don Santos PLAZA LÓPEZ, afecta únicamente a la finca urbana designada como Parcela resultante número 9 en el Proyecto de Actuación que establece las determinaciones completas de reparcelación del sector P.P. 16 "SOTO II" del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

Expediente: 21359-2023- AD ESTUDIO de DETALLE cambio Ordenanza Parcela nº 9 PAU – PP 16 "SOTO II" Ávila –EA 007/2024
Interesado: D. Isidoro SÁNCHEZ SÁNCHEZ. – Representante: D. SANTOS PLAZA LÓPEZ – Arquitecto



Área de Urbanismo, Patrimonio, Servicios a la Ciudad, Medio Ambiente y Sostenibilidad

Plaza del Mercado Chico, 7. 05001 – Ávila. Teléfono: + 34 920 35 00 00.

Correo electrónico: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.



El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se circunscribe, por tanto, a la parcela con referencia catastral **5902111UL5050S0001AF**, nº 9 de las resultantes del PAU, ubicada en la calle El Hoyo de Pinares s/nº de Ávila y que linda: Al Norte, con la calle nº 1, que es la parcela resultante nº 32, del PAU y actual calle Hoyo de Pinares; al Sur, con la parcela resultante nº 8; al Este, con ELP-3, espacio libre de uso público, que es la parcela resultante nº 31 y, al Oeste, con parcela resultante nº 8 del PAU.



Imágenes de la PARCELA desde calle Hoyo de Pinares - Obtenidas de Google Earth- Internet

Forma parte de la manzana delimitada por las calles Hoyo de Pinares, Arenas de San Pedro, Juan Aurelio Sánchez Tadeo y Carretera de BurgoHondo.

CARACTERÍSTICAS de la PARCELA:

IV.2.- Descripción de la parcela:

- **Urbana:** Parcela de terreno edificable identificada como parcela de resultado nº 9 del Proyecto de Actuación "Soto II".
- **Superficie:** 1.955,75 m²

IV.3.- Información catastral:



Ortofoto PARCELA nº 9 - PAU Sector nº P.P. 16 del PGOU: "EL SOTO II" y entorno

Expediente: **21359-2023- AD ESTUDIO de DETALLE cambio Ordenanza Parcela nº 9 PAU – PP 16 "SOTO II" Ávila –EA 007/2024**
Interesado: **D. Isidoro SÁNCHEZ SÁNCHEZ.** – Representante: **D. SANTOS PLAZA LÓPEZ** – Arquitecto



Área de Urbanismo, Patrimonio, Servicios a la Ciudad, Medio Ambiente y Sostenibilidad

Plaza del Mercado Chico, 7. 05001 – Ávila. Teléfono: + 34 920 35 00 00.

Correo electrónico: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.

NOMBRE: ARES OSSET M. ELENA
 PUESTO DE TRABAJO: TAE ARQUITECTO
 FIRMA: ARES OSSET M. ELENA
 FECHA DE FIRMA: 20/03/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 504C63499FE60C2E665E930AA287840435338FE7
 Código Seguro de Verificación: 05001IDOC27AAD207B94949EF940B4
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ávila - https://sede.avila.es - Código Seguro de Verificación: 05001IDOC27AAD207B94949EF940B4



GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO		CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA Referencia catastral: 5902111UL5050S0001AF	
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE					
Localización: CL DEL CAMINO DE LOS CHOPOS 43[P] Suelo 05002 AVILA [ÁVILA]					
Clase: Urbano Uso principal: Suelo sin edif.		Valor catastral: [2024]: 130.676,14 € Valor catastral suelo: 130.676,14 € Valor catastral construcción: 0,00 €			
Titularidad:					
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio		
SANCHEZ SANCHEZ ISIDORO	706590532	100,00% de propiedad	PZ NIDO 6 Es: 1 Pl: 3 Pt: A -37300- PEÑARANDA DE BRACAMONTE [SALAMANCA]		
PARCELA CATASTRAL					
Superficie gráfica: 1.326 m ²					
Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante. Solicitante: AYUNTAMIENTO DE AVILA Finalidad: ED 21359-2023 Fecha de emisión: 01/03/2024					

▪ **Referencia Catastral:**

▪ **5902111UL5050S0001AF**

▪ **Localización:**

▪ CL DEL CAMINO DE LOS CHOPOS, 43 [P]
Suelo 05002 AVILA Actual c/ El Hoyo de Pinares

▪ **Clase: URBANO**

▪ **Uso principal:** Suelo sin edificar

▪ **Titularidad:**

▪ **SANCHEZ SANCHEZ ISIDORO**

- NIF: 70859058Z
- Derecho: 100,00% de propiedad
- Domicilio fiscal: PZ Nido 6-Es: 1 Pl: 3 Pt: A -37300- PEÑARANDA de BRACAMONTE [SALAMANCA]

▪ **Superficie gráfica:**

▪ **1.326 m² < 1.955,75 m²**

La superficie gráfica de la parcela catastral es **629,75 m²** inferior a la superficie del ámbito del Estudio de Detalle, conforme figura en la ficha de la parcela 9 del PAU.

▪ **Valor catastral -2024: 130.676,14 €**

- **Valor catastral suelo: 130.676,14 €**
- **Valor catastral construcción: 0,0**

CSV: GVNSSRD7FQJ2C9DV

Verificable en: <https://www.sedecatastro.gob.es>

Fecha de firma: 01/03/2024

IV.3.1.- PARCELAS COLINDANTES

RELACION DE PARCELAS COLINDANTES					
		Referencia catastral: 5902106UL5050S0001HF Localización: AR 3/1 EL SOTO 2 31[P]-Ávila [ÁVILA] Titularidad principal: Apellidos Nombre / Razón social: AYUNTAMIENTO DE AVILA NIF: P0501900E Domicilio: PZ VICTORIA 11 05001 AVILA [ÁVILA]			
		Referencia catastral: 5902113UL5050S0001YF Localización: AR 3/1 EL SOTO 2 8[3]-Ávila [ÁVILA] Titularidad principal: Apellidos Nombre / Razón social: SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE NIF: A86602158 Domicilio: CL COSTA BRAVA 12 28034 MADRID [MADRID]			
		Referencia catastral: 5902112UL5050S0001BF Localización: CL DEL CAMINO DE LOS CHOPOS 44[P] AVILA [ÁVILA] Titularidad principal: Apellidos Nombre / Razón social: CORAL HOMES SL NIF: B88178634 Domicilio: AV BURGOS 12 28036 MADRID [MADRID]			

▪ **ESTE:** Parcela Referencia catastral:

5902106UL5050S0001HF

- **Localización:** AR 3/1 EL SOTO 2 31[P]-Ávila
- **Titular:** AYUNTAMIENTO DE AVILA

▪ **SUR:** Parcela Referencia catastral:

5902113UL5050S0001YF

- **Localización:** AR 3/1 EL SOTO 2 8[3]-Ávila
- **Titular:** SAREB

▪ **OESTE:** Parcela Referencia catastral:

5902112UL5050S0001BF

- **Localización:** CL Del CAMINO DE LOS CHOPOS 44[P] AVILA Suelo 05002 AVILA Actual c/ El Hoyo de Pinares
- **Titular:** CORAL HOMES SL

NORTE: Vía pública Denominada en la certificación:
En plano: Calle El Hoyo de Pinares y, en texto: Calle CAMINO de LOS CHOPOS, 43

Expediente: **21359-2023- AD ESTUDIO de DETALLE cambio Ordenanza Parcela nº 9 PAU – PP 16 “SOTO II” Ávila –EA 007/2024**
Interesado: **D. Isidoro SÁNCHEZ SÁNCHEZ.** – Representante: **D. SANTOS PLAZA LÓPEZ** – Arquitecto



Área de Urbanismo, Patrimonio, Servicios a la Ciudad, Medio Ambiente y Sostenibilidad

Plaza del Mercado Chico, 7. 05001 – Ávila. Teléfono: + 34 920 35 00 00.

Correo electrónico: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.



IV.4.- Información REGISTRAL de la FINCA

Registadores DE ESPAÑA	INFORMACIÓN REGISTRAL	Registadores DE ESPAÑA	INFORMACIÓN REGISTRAL								
<p>REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE ÁVILA C/ INDOOR DE ALBA, 4. PORTAL 1. PISO 1º. 05001 ÁVILA TEL/F: 920.35.23.10 // FAX: 920.21.37.81</p> <p>NOTA SIMPLE INFORMATIVA TELEMÁTICA</p> <p>Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acreditada, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.</p> <p>Fecha de Emisión: DIEZ DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS</p> <p>FINCA DE ÁVILA Nº: 59385 Código Registral Único: 05008002147032 Tomo: 2569 Libro: 1007 Folio: 198 Cancelación: 7 Fecha: 21/05/2015 REFERENCIA CATASTRAL: 59021110L05050001F CALIFICACIÓN EFICIENCIA ENERGÉTICA: DE FECHA:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCIÓN</th> <th>DE</th> <th>LA</th> <th>FINCA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>URBANA: PARCELA NÚMERO 8.1. PARCELA de terreno identificada como parcela de resultado nº 8.1 del Proyecto de Actuación P.P. 16 "Soto II" en término municipal de ÁVILA, al sitio del Soto. Tiene una SUPERFICIE de 1.326,15 m². Linderos: Norte: Calle nº 1, en línea recta de 29,47 metros; Sur: en línea recta de 29,47 metros, con parcela que se segregará identificada como número 8.3; Este: en línea recta de 45 metros, con zona verde ELP-3, que es la parcela resultante nº 31; y Oeste: en línea recta de 45 metros, con resto de la finca matriz de la cual se segrega y que se indentificará como número 8.2. Uso y Ordenanza: Residencial multifamiliar MC-RB IV. Edificabilidad: 1.317,62 m². Viviendas: 19. La finca descrita se ha formado por SEGREGACIÓN de la finca 59.383 al folio 9 del tomo 2.458.</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>TITULARIDADES</p> <p>TITULAR: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. NIF: A86602158 Tomo: 2569 Libro: 1007 Folio: 198 Alta: 100,000004 (TOTALIDAD) del pleno dominio, por título de CESIÓN. En virtud de la escritura que fue otorgada el día 21 de diciembre de 2012, por el Notario A. MADRIEDOS FERNÁNDEZ, Protocolo número 2.304. Observaciones:</p>		DESCRIPCIÓN	DE	LA	FINCA	URBANA: PARCELA NÚMERO 8.1. PARCELA de terreno identificada como parcela de resultado nº 8.1 del Proyecto de Actuación P.P. 16 "Soto II" en término municipal de ÁVILA, al sitio del Soto. Tiene una SUPERFICIE de 1.326,15 m ² . Linderos: Norte: Calle nº 1, en línea recta de 29,47 metros; Sur: en línea recta de 29,47 metros, con parcela que se segregará identificada como número 8.3; Este: en línea recta de 45 metros, con zona verde ELP-3, que es la parcela resultante nº 31; y Oeste: en línea recta de 45 metros, con resto de la finca matriz de la cual se segrega y que se indentificará como número 8.2. Uso y Ordenanza: Residencial multifamiliar MC-RB IV. Edificabilidad: 1.317,62 m ² . Viviendas: 19. La finca descrita se ha formado por SEGREGACIÓN de la finca 59.383 al folio 9 del tomo 2.458.				<p>CARGAS</p> <p>- AFEECIÓN. Una afeección al pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, por un plazo de 5 años, a contar desde la fecha de esta afeección, LIBERADA en cuanto a la cantidad de 11.805,47 euros satisfechos por autoliquidación. Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 4 Tomo: 2.458 Libro: 901 Folio: 14 Fecha: 05/07/2010</p> <p>- AFEECIÓN. Una afeección al pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, por un plazo de 5 años, a contar desde la fecha de esta afeección, LIBERADA en cuanto a la cantidad de 8.356,06 euros satisfechos por autoliquidación. Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 5 Tomo: 2.458 Libro: 901 Folio: 14 Fecha: 06/07/2010</p> <p>- AFEECIÓN. Una afeección al pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, por un plazo de 5 años, a contar desde la fecha de esta afeección, habiéndose alegado exención/no sujeción. Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 6 Tomo: 2.569 Libro: 1.007 Folio: 198 Fecha: 30/05/2013</p> <p>- AFEECIÓN. Una afeección al pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, por un plazo de 5 años, a contar desde la fecha de esta afeección, habiéndose alegado exención/no sujeción. Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 7 Tomo: 2.569 Libro: 1.007 Folio: 198 Fecha: 21/05/2015</p> <p>Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota: NO hay documentos pendientes de despacho</p>	
DESCRIPCIÓN	DE	LA	FINCA								
URBANA: PARCELA NÚMERO 8.1. PARCELA de terreno identificada como parcela de resultado nº 8.1 del Proyecto de Actuación P.P. 16 "Soto II" en término municipal de ÁVILA, al sitio del Soto. Tiene una SUPERFICIE de 1.326,15 m ² . Linderos: Norte: Calle nº 1, en línea recta de 29,47 metros; Sur: en línea recta de 29,47 metros, con parcela que se segregará identificada como número 8.3; Este: en línea recta de 45 metros, con zona verde ELP-3, que es la parcela resultante nº 31; y Oeste: en línea recta de 45 metros, con resto de la finca matriz de la cual se segrega y que se indentificará como número 8.2. Uso y Ordenanza: Residencial multifamiliar MC-RB IV. Edificabilidad: 1.317,62 m ² . Viviendas: 19. La finca descrita se ha formado por SEGREGACIÓN de la finca 59.383 al folio 9 del tomo 2.458.											

Se aporta copia de NOTA simple informativa telemática, de cuyo contenido cabe destacar:

IV.4.1.- DESCRIPCIÓN de la FINCA:

- **Urbana:** Parcela número 8.1. PARCELA de terreno identificada como parcela de resultado nº 8.1 del Proyecto de Actuación P.P. 16 "Soto II" en término municipal de Ávila, al sitio del Soto¹.
- **SUPERFICIE²:** 1.326,15 m²

IV.4.2.- LINDEROS:

- **Norte:** Calle Nº 1, en línea recta de 29,47m Se corresponde con actual calle El Hoyo de Pinares
- **Sur:** En línea recta de 27,47 m, con parcela que se segregará identificada como nº 8.3
- **Este:** En línea recta de 45 metros, con zona verde ELP-3, que es la parcela resultante nº 31
- **Oeste:** En línea recta de 45 metros, con resto de la finca matriz de la cual se segrega y que se identificará como número 8.2.

IV.4.3.- USO: Residencial multifamiliar Viviendas: 19

IV.4.4.- Ordenanza: MC-RB IV. Edificabilidad: 1.317,62 m²

IV.4.5.- Inscripción:

La finca descrita se ha formado por SEGREGACIÓN de la finca 59.383 folio 9 del tomo 2.458

IV.4.6.- TITULAR:

SAREB -SOCIEDAD DE GESTIÓN de ACTIVOS Procedentes de la REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A.

¹ La numeración de las parcelas, reflejada en la presente nota simple, no se corresponde con las fichas de las parcelas resultantes del PAU aprobado. La superficie es la misma que la reflejada en catastro pero inferior a la reflejada en la ficha de la parcela resultante nº 9 del PAU

² Superficie s/nota registral: 1.326,15 m² ≈ Sup. gráfica catastral=1326 m² < Sup. ficha PAU= 1.955,75 m² Siendo la diferencia, sin redondeo de 629,60 m² inferior a la superficie del ámbito del Estudio de Detalle, conforme figura en la ficha de la parcela 9 del PAU.

Expediente: 21359-2023- AD ESTUDIO de DETALLE cambio Ordenanza Parcela nº 9 PAU – PP 16 "SOTO II" Ávila –EA 007/2024
Interesado: D. Isidoro SÁNCHEZ SÁNCHEZ. – Representante: D. SANTOS PLAZA LÓPEZ – Arquitecto



Área de Urbanismo, Patrimonio, Servicios a la Ciudad, Medio Ambiente y Sostenibilidad

Plaza del Mercado Chico, 7. 05001 – Ávila. Teléfono: + 34 920 35 00 00.

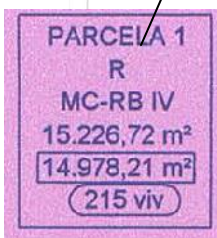
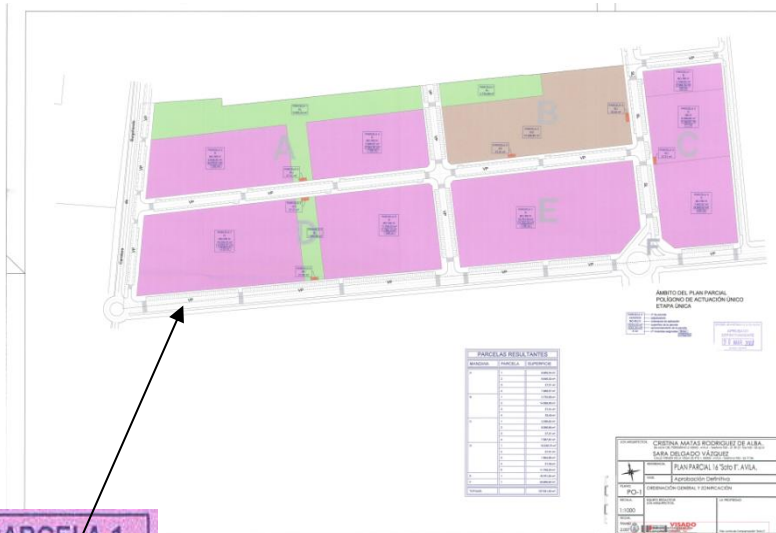
Correo electrónico: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.

IV.5.- PLANEAMIENTO de aplicación en el ámbito

IV.5.1.- PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA en adelante PGOU

Revisión y Adaptación del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA³ a la Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León y sus modificaciones de aplicación. Aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento, de 1 de junio de 2005, FOM/740/2005 y Orden FOM/1919/2006

IV.5.2.- PLAN PARCIAL SECTOR PP 16 "SOTO II" del PGOU en adelante PP "SOTO II"



Redactado por las arquitectas D^a Cristina Matas Rodríguez de Alba y D^a Sara Delgado Vázquez.

Aprobación inicial: 2-2-2007
Aprobado definitivamente por el Pleno Corporativo, en sesión de fecha 30 de marzo de dos mil siete.

Publicado en el en B.O.C. y L. - N^o 91 -11 de mayo 2007 y en el «Boletín Oficial de la Provincia de Ávila» n.º 78 de 24 de abril de 2007.

<https://www.diputacionavila.es/bops/2007/24-04-2007.pdf>

La Parcela resultante n^o 9 del PAU, forma parte de la MANZANA D, del PP y se sitúa en el vértice Noroeste de la parcela 1 R.

La manzana tiene una Superficie de: **15.226, 72 m²** y

Calificación: Ordenanza MC-RB IV. Edificabilidad: 14.978,21 m² y 215 viviendas

En el Capítulo 2. Del PP SOTO II-Determinaciones de ordenación general se establecen las determinaciones de ordenación general incluyendo:

- Superficie neta del sector (Sns): **140.727,00 m²**
- Densidades edificatorias: **Máxima: 985 < 70 viv/ha**
Mínima: 563 > 40 viv/ha.

Superficie	Densidad edificatoria	
	Nº máximo viviendas	Nº mínimo viviendas
10.000 m ² =1Ha	70 viviendas/Ha	40 viviendas /Ha
140.727 m²	985 viviendas < 70 viv/Ha= 985,089 viv/Sns	563 viviendas > 40 viv/Ha= 562,908 viv/Sns

³ **Orden FOM/740/2005**, de 1 de junio, sobre la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila de 1.998.: ...En su virtud, esta Consejería de Fomento HA RESUELTO:

Aprobar definitivamente la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Ávila, incorporando la nueva documentación entregada el 31 de mayo de 2005 al texto Refundido remitido el 19 de mayo de 2005, **con la excepción de los sectores de suelo urbano no consolidado** situados en las entidades locales menores con densidades entre 20 y 40 viviendas por hectáreas, cuya aprobación definitiva queda suspendida. Publicado en el BOCYL de 08 de junio de 2005 y en el BOP de fecha 4 de julio de 2.005 <https://www.diputacionavila.es/bops/2005/04-07-2005.pdf>

Orden FOM/1919/2006, de 13 de noviembre, sobre la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.: ...se levanta la excepción establecida en la Orden de 1 de junio de 2005...En su virtud, esta Consejería de Fomento HA RESUELTO: Aprobar definitivamente la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Ávila, incorporando la nueva documentación entregada el 31 de mayo de 2005 al texto Refundido remitido el 19 de mayo de 2005. Publicada en BOCYL de 4 de diciembre de 2006) <https://bocyl.jcyl.es/boletines/2006/12/04/pdf/BOCYL-D-04122006-15.pdf>

Expediente: **21359-2023- AD ESTUDIO de DETALLE cambio Ordenanza Parcela n^o 9 PAU – PP 16 "SOTO II" Ávila –EA 007/2024**
Interesado: **D. Isidoro SÁNCHEZ SÁNCHEZ.** – Representante: **D. SANTOS PLAZA LÓPEZ** – Arquitecto



Área de Urbanismo, Patrimonio, Servicios a la Ciudad, Medio Ambiente y Sostenibilidad

Plaza del Mercado Chico, 7. 05001 – Ávila. Teléfono: + 34 920 35 00 00.

Correo electrónico: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.



IV.5.3.- PROYECTO DE ACTUACIÓN "SOTO II" PP 16.

Aprobado definitivamente con fecha 18 de mayo de 2007 en adelante PAU "SOTO II" BOP Ávila nº: 108 de junio de 2007 <https://www.diputacionavila.es/bops/2007/05-06-2007.pdf>

IV.6.- FICHA de la PARCELA resultante nº 9 del PAU "SOTO II"

El marco inmediato de este ESTUDIO de DETALLE es el Proyecto de Actuación, que establece las determinaciones completas de reparcelación del PP "SOTO II" y, en lo referente a las determinaciones específicas del ámbito del ED, la ficha de la parcela nº 9 del PAU "SOTO II":

PARCELA Nº 9	
PROYECTO DE ACTUACIÓN "SOTO II" ÁVILA	
ADJUDICATARIO: SANTA CLAUDIA, S.L.	LINDEROS
USO Y ORDENANZA: RESIDENCIAL MC-RB IV	Norte: Calle nº 1, que es la parcela resultante nº 32.
SUPERFICIE: 1.955,75 m ²	Sur: Parcela resultante nº 8.
EDIFICABILIDAD: 1.878,77 m ²	Este: ELP-3 que es la parcela resultante nº 31.
VIVIENDAS: 27	Oeste: Parcela resultante nº 8.
	VALOR: 255.513 €
	CARGAS: 134.494,73 €

Determinaciones de aplicación - Cuadro resumen incluido en la Ficha de la parcela resultante nº 9

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA
APROBADO DEFINITIVAMENTE
18 MAY 2007
EPICHA TECNICA

PARCELA RESULTANTE Nº 9

Finca aportada: Parcialmente la número 8 en 1.955,75m/2
Adjudicatario: Inmobiliaria Santa Claudia S.L. con CIF nº B-83086850
Domicilio: C/. Berna, s/n, local, 4, POZUELO DE ALARCÓN (Madrid)

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana identificada como parcela de resultado nº9 del Proyecto de Actuación "Soto II".
Superficie: 1.955,75 m/2
Linderos:
Norte: Calle nº 1, que es la parcela resultante nº 32
Sur: Parcela resultante nº 8.
Este: ELP-3 que es la parcela resultante nº 31.
Oeste: Parcela resultante nº 8.

Uso y Ordenanza: Residencial multifamiliar MC-RB IV
Edificabilidad: 1.878,77 m/2 Viviendas: 27

DATOS ECONOMICOS

VALOR: 255.513 Euros
Participación-financiación. Aportación/ Euros
134.494,73 Euros
Cargas: Las de garantía de gastos de urbanización por el importe indicado.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
ÁVILA
Nº 56871
FINCA 56871
VOL. 219
FOLIO 850
Nº 1º

PARCELA Nº 9

PROYECTO DE ACTUACIÓN "SOTO II" ÁVILA

ADJUDICATARIO: SANTA CLAUDIA, S.L.	LINDEROS
USO Y ORDENANZA: RESIDENCIAL MC-RB IV	Norte: Calle nº 1, que es la parcela resultante nº 32.
SUPERFICIE: 1.955,75 m ²	Sur: Parcela resultante nº 8.
EDIFICABILIDAD: 1.878,77 m ²	Este: ELP-3 que es la parcela resultante nº 31.
VIVIENDAS: 27	Oeste: Parcela resultante nº 8.
	VALOR: 255.513 €
	CARGAS: 134.494,73 €

E: 15003

PARCELAS APORTADAS

E: 15003

PARCELAS RESULTANTES

E: 15003

PARCELA RESULTANTE Nº 9

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA
APROBADO DEFINITIVAMENTE
18 MAY 2007
EPICHA TECNICA

En lo referente a las determinaciones de aplicación cabe destacar:

- Uso y ordenanza: Residencial multifamiliar MC-RB IV.
- Superficie. **1.955,75 m²** Edificabilidad: **1.878,77 m²**
- Viviendas: **27** Densidad edificatoria <70 viviendas/Hectárea

Expediente: 21359-2023- AD ESTUDIO de DETALLE cambio Ordenanza Parcela nº 9 PAU – PP 16 "SOTO II" Ávila –EA 007/2024
Interesado: D. Isidoro SÁNCHEZ SÁNCHEZ. – Representante: D. SANTOS PLAZA LÓPEZ – Arquitecto



Área de Urbanismo, Patrimonio, Servicios a la Ciudad, Medio Ambiente y Sostenibilidad

Plaza del Mercado Chico, 7. 05001 – Ávila. Teléfono: + 34 920 35 00 00.
Correo electrónico: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.



V.- OBJETO del Estudio de Detalle

El objeto del **ESTUDIO de DETALLE** presentado, promovido a iniciativa privada por D. Isidoro Sánchez Sánchez y redactado por el Arquitecto D. Santos PLAZA LÓPEZ, es modificar la ordenación detallada de la parcela, cambiando la ordenanza asignada a la misma, que actualmente es la ordenanza MC, de edificación Residencial, Multifamiliar en Manzana Cerrada, por la ORDENANZA de edificación RESIDENCIAL UNIFAMILIAR del PGOU de Ávila, en todos sus grados:

Ordenación vigente: Ordenanza Residencial Multifamiliar **MC-RB IV**

MC: Manzana Cerrada -RB: Residencial en bloque

Ordenación modificada: Ordenanza Residencial UNIFAMILIAR **RU** en todos sus grados

- RUI - Residencial Unifamiliar Intensiva (en hilera)

- RUS - Residencial Unifamiliar Pareada (pareada)

- RUE – Residencial Unifamiliar Extensiva (aislada)

Capítulo 3. OBJETO del ESTUDIO de DETALLE

El Plan Parcial establece para esta parcela la ordenanza de edificación Residencial, Multifamiliar en Manzana Cerrada (MC). El objetivo es cambiar la ordenanza de aplicación a la ordenanza RU, en todos sus grados (RUI, RUS y RUE), del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila. Lo cual a la vez supone, la introducción de esta nueva tipología edificatoria, tal como recoge el PGOU y los planes parciales 14 y 16

Esta ordenanza, que ya está contemplada en otras parcelas del mismo sector, no supone un aumento de aprovechamiento ni nº de viviendas... Se trata... de una disminución del aprovechamiento...

Por ello, este ED se desarrolla en las condiciones previstas en el artículo 131 a) del RUCyL, por tratarse de una modificación de determinaciones de Ordenación Detallada en Suelo Urbano Consolidado

También se dan las condiciones de **coherencia** del artículo 132 del RUCyL, ya que las determinaciones que propone, ya están establecidas en el PGOU de Ávila, y en los PP. 14 y 16, de los sectores Soto I y Soto II. Estas determinaciones de RU **se proponen sin alteración alguna en su contenido***. Sólo se transcriben del Plan General
Página 4 memoria informativa ED

La propuesta del Estudio de Detalle se justifica en el capítulo 3 del documento:

Este ED se desarrolla en las condiciones previstas en el artículo 131 a) del RUCyL, por tratarse de una modificación de determinaciones de Ordenación Detallada en Suelo Urbano Consolidado

Se mantiene el uso dominante residencial, y se altera únicamente la **ordenanza de edificación...**

No hay aumento de número de viviendas.

Pues la aplicación directa de las ordenanzas de edificación propuestas, hará que este nº siempre disminuya.

No hay aumento del volumen edificable

Pues la aplicación directa de las ordenanzas de edificación propuestas, hará que este siempre disminuya.

La definición de parcela, alineaciones y rasantes se mantiene, en coherencia con el artículo 67 del PGOU...

La introducción de la **ordenanza de vivienda unifamiliar, sin cambio de uso dominante**, se justifica, como se ha argumentado, en la inexistente demanda de vivienda en manzana cerrada en ámbitos suburbanos, como el referido⁴, a lo largo de más de 16 años desde la finalización del Plan. En cambio sí existe una cierta demanda de suelo para vivienda unifamiliar en dichos ámbitos suburbanos, dando con ello:

1. Viabilidad a las infraestructuras urbanas ya existentes
2. Coherencia volumétrica en el ambiente.
3. Coherencia normativa, ya que las ordenanzas que se aplican son las contenidas en el PGOU de Ávila para le tipología RU.

⁴ Capítulo 2- Antecedentes urbanísticos

Después de más de 16 años transcurridos, sin desarrollo, desde la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión, queda de manifiesto que la introducción de tipologías de manzana cerrada y en altura, en ámbitos suburbanos, solo tiene viabilidad cuando la demanda urbanística de crecimiento es real y fuerte. Lo que no sucede ni ha sucedido en este tiempo. En cambio, si **tiene cierta viabilidad en estos ámbitos, la vivienda unifamiliar y la baja densidad**, tradicionalmente propia de los crecimientos suburbanos. Por lo que la modificación de la ordenanza actual (MC), con la propuesta (RU), suponiendo una pérdida de derecho para el promotor, ofrece viabilidad de la infraestructura urbana para el municipio.

Expediente: **21359-2023- AD ESTUDIO de DETALLE cambio Ordenanza Parcela nº 9 PAU – PP 16 "SOTO II" Ávila –EA 007/2024**
Interesado: **D. Isidoro SÁNCHEZ SÁNCHEZ. – Representante: D. SANTOS PLAZA LÓPEZ – Arquitecto**



Área de Urbanismo, Patrimonio, Servicios a la Ciudad, Medio Ambiente y Sostenibilidad

Plaza del Mercado Chico, 7. 05001 – Ávila. Teléfono: + 34 920 35 00 00.

Correo electrónico: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.



V.1.- ALTURA MÁXIMA de la edificación:

Al describir el objeto se indica que las ordenanzas que se aplican son las contenidas en el PGOU de Ávila para la tipología RU., indicando los artículos del PGOU, en los que se establecen las determinaciones de las ordenanzas, en el apartado DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA de la Memoria vinculante. Además el texto de las ordenanzas se transcribe en su totalidad en el apartado ORDENANZAS PROPUESTAS (RUI, RUS y RUE) de dicha Memoria Páginas 26 a 31

En todos los grados de la ordenanza se establece como altura máxima:

5.2. Altura máxima de la edificación RUI (página 27) RUS (página 29)
La altura máxima será de 4,00 metros para una planta, 7,00 metros para dos plantas.
Podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior en las condiciones generales de esta normativa
5.2. Altura máxima de la edificación RUE (página 31)
La altura máxima será de 4,00 m para 1 planta, 7,00 m para 2 plantas, y 9,00 m para 3 plantas

Es decir, tanto en el PGOU, como en las ordenanzas transcritas en el Estudio de Detalle, se establece como **altura máxima de la edificación: dos plantas y 7 m.**

Ni al definir el objeto, ni en el punto 5.2 de las ORDENANZAS PROPUESTAS, se hace referencia a que la propuesta incluya modificar la altura máxima establecida con carácter general en el PGOU y ED para dos plantas.

Sin embargo, en el cuadro de la página 20, de la modificación propuesta se indica, que la altura máxima será de 7,50 m: $2P+bc (b+1+bc) 7,5 m$

ESTADO ACTUAL		ESTUDIO DE DETALLE	
ORDENANZA	Manzana Compacta MC	ORDENANZA	Residencial Unifamiliar RU
* Uso y tipología características	Residencial Manzana Compacta	Residencial Unifamiliar	HU
* Uso y tipología compatibles	no se determinan	todos sus grados	RUI (Residencial Unifamiliar Intensiva) RUS (Residencial Unifamiliar Pareada) RUE (Residencial Unifamiliar Extensiva)
* Parcela Mínima	200 m ² fachada > 8 m		RUI (160 m ²) fachada > 5,5 m RUS (200 m ²) fachada > 10m RUE (500 m ²) fachada > 10m
* Ocupación máxima	70% SR 100% BR, se permite sobresalir los sótanos hasta 1,20 m		RUI (160 m ²) 76% SR, 90% BR RUS (200 m ²) 60% SR, 80% BR RUE (500 m ²) 40% SR, 60% BR
* Retranqueos	Alineaciones s/ Planos ordenación retranqueos s/ ordenanza		Alineaciones s/ Planos ordenación retranqueos s/ ordenanza
* Altura máxima	4 plantas		$2P+bc (b+1+bc) 7,5 m$
* Edificabilidad máxima	1.877,77 m ² sobre 1.966,76 m ² suelo = (0,96 m ² /m ²)		0,96 m ² /m ²
* nº máximo viviendas	27		4

*Ø

***Justificación de la altura**

La altura actual son 4 plantas. Para los diferentes tipos de RU el PGOU establece alturas desde 2 plantas y 7 metros a 3 y 9 metros. Se ha estimado coherente limitar a 2 + Bajo Cubierta y pasar la altura hasta 7,50 m, para dar cabida a la mayor proporción de aislamiento e instalaciones que demanda la normativa del CTE y Eficiencia Energética actuales.

Considerando que la planta bajo cubierta se permite siempre -cumpliendo las condiciones que se establecen en el PGOU referentes a las condiciones de aplicación de la altura de la





edificación establecidas en los artículo 71 y 72⁵ del PGOU - y considerando lo anteriormente expuesto, se considera que la altura máxima se establece en 7 m. + 50 cm. de alero, y que por ello no se ha incluido en el objeto y así se ha establecido en los apartados 5.2 de la ordenanza. No obstante tanto el cuadro de la página 20 como la posterior justificación de la altura puede también ser interpretado como que se incrementa 50 cm. la altura hasta alcanzar los 7,50 cm. hasta cara inferior del alero

Para evitar posibles discrepancias o errores en la interpretación, si se desea incrementar la altura máxima en el ámbito del estudio de Detalle, hasta los 7,50 m, deberá **incluirse en el objeto y modificar el texto de las ordenanzas** transcritas, o, en su caso **corregir la tabla**.

V.2.- DENSIDAD EDIFICATORIA - OBSERVACIONES

El Estudio de Detalle no establece y/o justifica la densidad mínima de población o número mínimo de viviendas edificables que, en 2006 se establecida, en el artículo 86.3.a).1º. del RUCyL: ... la densidad mínima no debe ser inferior a **40 viviendas por Hectárea**, excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales... A partir del 11 de noviembre de 2006, la redacción de dicho punto, se ajusta a lo establecido en el nº 4 de la letra c) del artículo único del Decreto 68/2006, por el que se modifica el RUCyL y, para los municipios de más de 20.000 habitantes, se distingue por una parte el núcleo principal y por otra parte el resto del término municipal, fijando una densidad mínima y máxima de entre 30 y 70 viviendas por hectárea para el núcleo principal y entre 20 y 50 viviendas por hectárea para el resto del término municipal.

Actualmente las densidades máximas y mínimas de población, o número máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector, se regulan con las reglas señaladas en el artículo 86 bis⁶ del RUCyL, que establece los siguientes límites:

... **30** a 70 viviendas y hasta 10.000 metros cuadrados edificables por hectárea.

En la ficha del sector en el PGOU y en el Plan Parcial que desarrolla el sector, se establece un nº máximo de viviendas de 985 y un número mínimo de 563 viviendas para la totalidad del sector. Correspondiendo a la manzana y parcela:

	Parc. 1 -Manzana A	Parcela 9 PAU	Densidad
Superficie	15.226,72 m ²	1.955,75 m ²	Nº viv/Ha
Nº máximo viviendas	< 215 viviendas	< 27 viviendas < 27,62	< 70 viv/Ha
Nº mínimo* viviendas	> 123 viviendas	> 16 viviendas > 15,78	> 40 viv/Ha
	> 93 viviendas	> 12 viviendas > 11,835	> 30 viv/Ha

* Estimado: La estimación del número mínimo de viviendas es estimada suponiendo que el reparto fuese directamente proporcional al nº de viviendas máximo asignado a la parcela.

⁵ Artículo 72 – Cubiertas y construcciones por encima de la altura del edificio

1. Cubiertas: Con independencia de la posibilidad de construir bajo cubierta, se admiten con carácter general únicamente las siguientes construcciones y medidas máximas por encima de la altura del edificio...:

a) La cubierta del edificio, cuya cara superior arrancará de la arista superior del alero o cornisa, tanto en el caso de fachada exterior como en el interior para el caso de fachada a Jardín Privado, estará como máximo a 0,70 metros por encima de la altura máxima, que determina la altura máxima admisible del edificio **–altura del edificio y canto del alero–** fijada por las Ordenanzas de aplicación...

⁶ Artículo 86 bis. Densidad en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

1.- En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de los municipios con Plan General de Ordenación Urbana, la densidad de población y la edificabilidad respetarán los siguientes límites:

a) En los núcleos de población con más de 20.000 habitantes: de 30 a 70 viviendas y hasta 10.000 metros cuadrados edificables por hectárea.

b) En los demás núcleos de población incluidos en municipios con Plan General de Ordenación Urbana: de 20 a 50 viviendas, y hasta 7.500 metros cuadrados edificables por hectárea.





La ficha de la parcela en el PAU "SOTO II" no establece el valor de la densidad mínima que puede reducirse siempre que aplicando dicha disminución no se incumpla el nº mínimo de viviendas por Ha. establecido por la normativa, que, considerando la densidad existente o prevista en la totalidad del sector debe ser, como mínimo de:

40 viv/Ha=563 viviendas s/ PP y PGOU - 30 viviendas/Ha=423 viviendas s/art. 86 bis. RUCyL

Aplicando la ordenanza propuesta para la parcela en el ED y considerando que en la ordenanza RUI/RUS/RUE únicamente se puede edificar una vivienda por parcela resultante, que debe cumplir las condiciones de superficie y frente mínimo de parcela; el número posible de viviendas, según las condiciones de parcela establecidos en los diferentes grados son:

Condiciones	Superficie parcela= 1.955,75 m ²			L. frontal	Frente parcela =29,47 m	
Ordenanza RU del PGOU	RUI –Art. 81	RUS –Art. 82	RUE –Art. 83	RUI –Art. 81	RUS –Art. 81	RUE –Art. 81
Mínimo s/ ordenanza	≥ 150 m ²	≥ 200 m ²	≥ 500 m ²	≥ 5,5 m	≥ 10 m	≥ 10 m
Nº máximo viviendas	13 viviendas	10 viviendas	4 viviendas	5 viviendas	2 viviendas	2 viviendas

Por lo que en la parcela, con la ordenanza propuesta en el ED, solo se puede edificar como máximo CINCO viviendas si se aplica la ordenanza RUI, y 2 viviendas aplicando los grados RUS y RUE

No se justifica que con dicho número de viviendas se cumpla la densidad mínima edificatoria del sector. No obstante, se valora el hecho de que:

- Los informes sectoriales favorables emitidos no inciden en dicho aspecto.
- El número mínimo de viviendas debe cumplirse en la totalidad del sector.
- La superficie de la parcela representa el 1,39% de la superficie total del sector.
- En el artículo 86 bis.²⁷ se contempla la posibilidad de reducir establecer justificadamente densidades y edificabilidades que no cumplan los límites señalados, en los casos señalados.

⁷ 2.-En suelo urbano no consolidado el Plan General podrá establecer justificadamente densidades y edificabilidades que no cumplan los límites señalados en el apartado anterior, en los siguientes casos:

- a) En los ámbitos y sectores que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana se podrán superar los límites señalados hasta en un 50 por ciento.
- b) Donde se justifique la conveniencia de respetar los parámetros de la edificación tradicional, en especial en los conjuntos históricos y en su entorno, y en las zonas con poblamiento disperso, se podrán establecer densidades inferiores a los límites citados hasta en un 50 por ciento.

3.- Para la aplicación de las reglas previstas en este artículo:

- a) Se excluirán de las superficies de referencia los terrenos reservados para sistemas generales.
- b) No se tendrá en cuenta la edificabilidad destinada a dotaciones urbanísticas públicas.
- c) Previa aprobación de una Norma Técnica Urbanística que las regule, el Plan General podrá admitir excepciones o reducciones al cómputo de edificabilidad, a fin de incentivar:
 - 1º. La sustitución de infraviviendas por viviendas que reúnan los requisitos legalmente exigibles.
 - 2º. La implantación de dotaciones privadas no lucrativas, de otros usos no lucrativos, de instalaciones obligatorias conforme a la normativa y en general de usos que se consideren de interés público.
 - 3º. La reducción de la demanda energética de calefacción o refrigeración mediante la realización de obras o la instalación de dispositivos bioclimáticos.
 - 4º. La reducción del consumo de energía primaria no renovable mediante la realización de obras, la implantación de instalaciones energéticas comunes o la instalación de captadores solares.

Expediente: 21359-2023- AD ESTUDIO de DETALLE cambio Ordenanza Parcela nº 9 PAU – PP 16 "SOTO II" Ávila –EA 007/2024
Interesado: D. Isidoro SÁNCHEZ SÁNCHEZ. – Representante: D. SANTOS PLAZA LÓPEZ – Arquitecto



Área de Urbanismo, Patrimonio, Servicios a la Ciudad, Medio Ambiente y Sostenibilidad

Plaza del Mercado Chico, 7. 05001 – Ávila. Teléfono: + 34 920 35 00 00.

Correo electrónico: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.



VI.- **APROBACIÓN INICIAL e INFORMACIÓN PÚBLICA**

La Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el 26 de octubre de dos mil veintitrés, acordó por unanimidad:

Primero: Aprobar inicialmente el Proyecto del ESTUDIO DE DETALLE de iniciativa privada, POR EL QUE SE MODIFICAN DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LA PARCELA Nº.9 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP16 "SOLTO II" DEL PGOU en virtud del cual se modifica la asignación de uso, pasando de uso exclusivo de servicios privados, a residencial unifamiliar con ordenanza RU en todos sus grados (RUI, RUS y RUE). A tal efecto, se tendrán en cuenta los informes que deban emitirse conforme 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, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

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

Tercero: Tener por remitida una copia del proyecto reseñado a las administraciones interesadas, para su conocimiento y emisión de los informes que procedan conforme lo establecido en el artículo 153.1.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 (BOCyL 2/02/2014), 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.

VI.1.- **INFORMACIÓN PÚBLICA**

El acuerdo de aprobación inicial del expediente fue debidamente notificado al interesado, a los propietarios de los terrenos afectados y a las Administraciones interesadas. Así mismo, el trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncios publicados en:

- Boletín Oficial de la Provincia: BOP Nº 219 – Fecha: 15 de noviembre de 2023
- Boletín Oficial de Castilla y León: BOCYL Nº 219 – Fecha: 15 de noviembre de 2023
- Anuncio Diario de Ávila – Fecha: 14 de marzo de 2024

Sin que, hasta la fecha, conste se haya formulado ningún tipo de alegación o sugerencia.





VII.- **TRÁMITE DE SOLICITUD DE INFORMES.**

A la vista del proyecto presentado por los promotores del mismo que han quedado reseñados, conforme exige el artículo 153.1b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004, se remitió el mismo, recabando el oportuno informe a las siguientes administraciones interesadas:

- 004* Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León. Pasaje del Císter, 1. 05001 Ávila.
Salida 2023/23495 - Fecha: 27/7/2023 - Nº: REGAGE23s00051107821
- 005* Subdelegación de Gobierno de Ávila. C/ Hornos Caleros nº 1. 05001 Ávila.
Salida 2023/23503 - Fecha: 27/7/2023 - Nº: REGAGE23s00051115416
012* - Remisión nuevo enlace- Salida 2023/23503 - Fecha: 27/7/2023 - Nº: REGAGE23s00056866465
- 006* Excma. Diputación Provincial de Ávila. Pza. Corral de Campanas, 1. 05001
Salida 2023/ 23498 - Fecha: 27/7/2023 - Nº: REGAGE23s00051119528
- 007* Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo. Consejería de Fomento y Medio Ambiente. J.C. y L. C/ Rigoberto Cortejo, 14. 47014 Valladolid.
Salida 2023/23499 Fecha: 27/7/2023 Nº: REGAGE23s00051111209
- 008* Servicio Territorial de Medio Ambiente. Pasaje del Císter, 1. 05001 Ávila.
Salida 2023/23500 - Fecha: 27/7/2023 - Nº: REGAGE23s00051109143
- 009* Servicio de Evaluación Ambiental y Auditorías Ambientales. Consejería de Fomento y Medio Ambiente. J.C. y L. C/ Rigoberto Cortejo, 14. 47014 Valladolid.
Salida 2023/23501 - Fecha: 27/7/2023 - Nº: REGAGE23s00051113868
018* - Salida Número: 2023 / 31127 Fecha: 13/10/2023
- 010* Servicio Territorial de Fomento. Pza. Fuente el Sol s/n. 05001 Ávila.
Salida 2023/23505 - Fecha: 27/7/2023 - Nº: REGAGE23s00051122034
- 011* Dirección General de PATRIMONIO CULTURAL, TURISMO y DEPORTE – Consejería de Cultura. Avda. del Real Valladolid s/nº-Monasterio Ntra. Sra. de Prado s/nº. 47071. Valladolid. - Salida 2023/23502 - Fecha: 27/7/2023 - Nº: REGAGE23s00051112566
013* - Remisión nuevo enlace- Salida 2023/23503 - Fecha: 27/7/2023 - Nº: REGAGE23s00056867345

VIII.- **INFORMES SECTORIALES**

En contestación a la solicitud de informes sobre el expediente de 13ª Modificación Puntual del PGOU de Ávila, hasta la fecha, han sido emitidos los siguientes Informes:

VIII.1.- **Informe de la SUBDELEGACIÓN del GOBIERNO - Dependencia de Industria y Energía**

014*- REGISTRO Entradas de ORVE Número: 27423 / 2023 Fecha: 1/9/2023
<https://sede.avila.es> - Código Seguro de Verificación: 05001IDOC2F9E7B7E0FA12644995

Firmado por Dª Ángela García López, Jefa del Servicio Territorial de Industria y Energía, de fecha 28 de agosto de 2023:

- **INFORME SECTORIAL DE URBANISMO (URB 2023/12)**

El 25 de agosto de 2023 ha tenido entrada ...petición de informe sectorial, procedente del Ayuntamiento de Ávila, en relación con el ED "SOTO II" DEL PP 16, EN LA PARCELA 9 DEL PGOU, EN ÁVILA (con el objetivo de mantener el uso dominante residencial pero alterando la ordenanza de edificación, que pasará de ser la Manzana Cerrada (MC) a ser aplicada la ordenanza de Residencia Unifamiliar (RU), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y en el artículo 153 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el RUCyL

Del examen de la documentación recibida se desprende que el instrumento de planeamiento urbanístico objeto del presente informe no afecta a servidumbres de la infraestructura energética básica estatal (oleoductos, gasoductos de transporte primario y secundario, y red de transporte primario de energía eléctrica) existente ni planificada, competencia de la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Por todo ello **INFORMAMOS FAVORABLEMENTE.**

En cualquier caso, dicha modificación deberá estar sujeta a lo establecido en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (y su normativa de desarrollo), y en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (y su normativa de desarrollo).

Expediente: 21359-2023- AD ESTUDIO de DETALLE cambio Ordenanza Parcela nº 9 PAU – PP 16 "SOTO II" Ávila –EA 007/2024
Interesado: D. Isidoro SÁNCHEZ SÁNCHEZ. – Representante: D. SANTOS PLAZA LÓPEZ – Arquitecto



Área de Urbanismo, Patrimonio, Servicios a la Ciudad, Medio Ambiente y Sostenibilidad

Plaza del Mercado Chico, 7. 05001 – Ávila. Teléfono: + 34 920 35 00 00.
Correo electrónico: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.



VIII.2.- Informe Delegación Territorial de Avila - Servicio Territ. de Medio Ambiente –J.C.y L.

VIII.2.1.- Informe previo

- 015* - REGISTRO Entradas de ORVE Número: 31502 / 2023 Fecha: 2/10/2023
<https://sede.avila.es> - Código Seguro de Verificación: 05001IDOC22924562370A9BD4E90
016*- Traslado al interesado- R. Salida número: 2023 / 30224 - Fecha: 3/10/2023

Con fecha 29 de septiembre de 2023, se emite INFORME, firmado por D^a Rosa San Segundo Romo, Jefa del Servicio Territorial de Medio Ambiente, en el que se señala la necesidad, para inicial la tramitación, de remitir un ejemplar en formato digital al Servicio Territorial de Evaluación Ambiental por estar sometida estaría sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada:

En contestación a su escrito solicitando informe sobre E.D. "Soto II"...esta modificación estaría sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, por estar incluida en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-12913>
Por tanto para iniciar la tramitación el Ayuntamiento deberá remitir al **Servicio de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio (C/. Rigoberto Cortejoso, nº 14, 47014 - Valladolid)**, un ejemplar en formato digital de la documentación establecida en el artículo 29 de la citada Ley, esto es del ED y del documento ambiental estratégico con el contenido del citado artículo

VIII.2.2.- INFORME del Servicio Territorial de Medio Ambiente FAVORABLE

- 020* - REGISTRO Entradas de ORVE - Número: 33728 / 2023 Fecha: 26/10/2023
<https://sede.avila.es> - Código Seguro de Verificación: 05001IDOC22924562370A9BD4E90
016*- Traslado interesado- R. Salida número: 2023 / 32667 Fecha: 27/10/2023 – CSV: 05001IDOC2B4E1EB51BBD14F4992

Del informe FAVORABLE emitido por la Jefa del Servicio Territorial de Medio Ambiente, con fecha 23 de octubre de 2023, cabe destacar:

En contestación a su escrito solicitando informe sobre E.D. "Soto II"... Se redacta con el objeto de incluir como Ordenanza compatible la RU en todos sus grados (RUI, RUS, RUE) transcribiéndola del PGOU, con el objeto de construir **UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR...** En lo que respecta al artículo 153 del RUCyL, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la MODIFICACIÓN presentada

VIII.3.- Informe previo de la DIRECCIÓN GENERAL de VIVIENDA, ARQUITECTURA, ORDENACIÓN del TERRITORIO y URBANISMO SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA Nº 9 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP 16 SOTO II, DE ÁVILA

- 024* - REGISTRO Entradas de ORVE Número: 245/ 2024 Fecha: 4/1/2024
<https://sede.avila.es> - Código Seguro de Verificación: 05001IDOC26110DF6709B8B141B0
025*- Traslado interesado- R. Salida número: 2024 / 524 Fecha: 9/1/2024 9:01

Del contenido del informe técnico del Servicio de Urbanismo, cabe destacar: IP 50/2023

Ámbito y situación urbanística:

... La parcela está situada en Suelo Urbano consolidado y tiene la condición de solar...Edificabilidad 1.878,77 m² construibles (27 viviendas)...

Objeto y justificación del Estudio de Detalle:

El objeto del Estudio de Detalle es modificar la ordenación detallada de la parcela, que actualmente se rige por la ordenanza de edificación Residencial, Multifamiliar en Manzana Cerrada (MC), proponiéndose para la misma la ordenanza Unifamiliar (RU) del PGOU de Ávila, en todos sus grados:

- Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI) (en hilera)
- Residencial Unifamiliar Pareada (RUS) (pareada)
- Unifamiliar Extensiva (RUE) (aislada)

La modificación propuesta **no modifica la edificabilidad, y no supone un aumento de número de viviendas**, pues la aplicación directa de las ordenanzas de edificación propuestas hará que el volumen edificable y el número de viviendas siempre disminuya.





En el siguiente cuadro se reflejan las modificaciones propuestas en las condiciones de edificación:

ESTADO ACTUAL		ESTUDIO DE DETALLE	
ORDENANZA	Manzana Compacta MC	ORDENANZA	Residencial Unifamiliar RU
* Uso y tipología características	Residencial Manzana Compacta	Residencial Unifamiliar	RU
* Uso y tipología compatibles	no se determinan	todos sus grados	RUI (Residencial Unifamiliar Intensiva) RUS (Residencial Unifamiliar Pareada) RUE (Residencial Unifamiliar Extensiva)
* Parcela Mínima	200 m2 fachada > 8 m		RUI (150 m2) fachada > 5,5 m RUS (200 m2) fachada > 10m RUE (500 m2) fachada > 10m
* Ocupación máxima	70% SR 100% BR, se permite sobresalir los sótanos hasta 1,20 m		RUI (150 m2) 75% SR, 90% BR RUS (200 m2) 60% SR, 80% BR RUE (500 m2) 40% SR, 60% BR
* Retranqueos	Alireaciones s/ Planos ordenación retranqueos s/ ordenanza		Alireaciones s/ Planos ordenación retranqueos s/ ordenanza
* Altura máxima	4 plantas		2P+BC (B+1+Ec) 7,5 m
* Edificabilidad máxima	1.877,77 m2 sobre 1.955,75 m2 suelo = (0,96 m2/m2)		0,96 m2/m2
* nº máximo viviendas	27		4

Indica que el Estudio de Detalle establece un nº máximo de viviendas de **4**

Justificación del cumplimiento de los artículos 172 y 173 del RUCyL

... No afecta a los Espacios Libres Públicos ni a los Equipamientos públicos. Tampoco se produce ningún aumento en el volumen edificable, ni en la densidad de población...

Justificación de la conveniencia y oportunidad de la Modificación.

La conveniencia de la modificación se justifica en la Memoria vinculante (página 9)... por inexistencia de demanda de vivienda en bloque y si de demanda para vivienda unifamiliar ... dando con ello: Viabilidad a las infraestructuras urbanas ya existentes. Coherencia volumétrica en el ambiente Coherencia normativa, ya que las ordenanzas que se aplican son las contenidas en el PGOU de Ávila, para la tipología RU

El informe concluye:

La Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo **informa que procede seguir con la tramitación del Estudio de Detalle de la Parcela nº 9 del Proyecto de Actuación del Plan Parcial PP 16 "Soto II" de Ávila**, promovido por D. Isidoro Sánchez Sánchez.

IX.- **CONCLUSIONES:**

Examinado el expediente, los antecedentes que concurren en el mismo, el **ESTUDIO de DETALLE** promovido a iniciativa privada por Don Isidoro Sánchez Sánchez y redactado por el arquitecto Don Santos Plaza López, cuyo objeto es MODIFICAR DETERMINACIONES de ORDENACIÓN DETALLADA en PARCELA nº 9 del PROYECTO de ACTUACIÓN del PLAN PARCIAL 16 "SOTO II" del P.G.O.U. de ÁVILA, presentado el 20 de junio de 2023 (nº registro: 21219 / 2023). Considerando que de todo lo expuesto en el presente informe y en los restantes informes emitidos de donde se desprende que:

- a) Las determinaciones de planificación, ordenación y gestión urbanística contempladas en el Estudio de Detalle presentado para la Modificación de determinaciones de ordenación detallada, se ajustan básicamente a las determinaciones establecidas para el Sector en el PGOU de Ávila

Expediente: 21359-2023- AD ESTUDIO de DETALLE cambio Ordenanza Parcela nº 9 PAU – PP 16 "SOTO II" Ávila –EA 007/2024
Interesado: D. Isidoro SÁNCHEZ SÁNCHEZ. – Representante: D. SANTOS PLAZA LÓPEZ – Arquitecto



Área de Urbanismo, Patrimonio, Servicios a la Ciudad, Medio Ambiente y Sostenibilidad

Plaza del Mercado Chico, 7. 05001 – Ávila. Teléfono: + 34 920 35 00 00.

Correo electrónico: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.



- b) No se ha concluido el periodo de información pública al no haber transcurrido el plazo fijado desde la publicación en el Diario de Ávila
- c) Se han detectado diversas incidencias que deben ser aclaradas, corregidas o justificadas.

Por todo lo anteriormente expuesto, se INFORMA que procede continuar con la tramitación del expediente a expensas de lo que resulte de la Información pública. Conforme lo indicado en el presente Informe y en los distintos Informes sectoriales referidos se deberá **APORTAR**:

IX.1.- **DOCUMENTO REFUNDIDO del ESTUDIO de DETALLE**⁸:

Indicando en título y pie de página, la fase de tramitación y fecha del documento⁹

Incorporando las referencias a normativas y realizando las correcciones necesarias sobre el documento inicial, atendiendo a las prescripciones y observaciones contenidas en los Informes emitidos deberá completar y/o corregir y/o justificar la información referente a:

a) **Ámbito del ED:**

- Justificar discrepancias detectadas en la información catastral (superficie) y registral (descripción, numeración, superficie...) de la parcela (IV.4.-) y en los restantes documentos que forman parte del expediente y en especial con la ficha del PAU. Identificar claramente la parcela suprimiendo o justificando las referencias o numeración no coincidente con el PP o PAU.

- Acotar linderos

b) **Determinaciones urbanísticas:**

- Altura máxima edificación¹⁰ (-V.1.-)
- Justificar Densidad de población y **número mínimo de viviendas**¹¹: (V.2.-)
- El número de viviendas que se asigne deberá tener en cuenta que cada una de las viviendas, al ser residencial unifamiliar, debe ubicarse en un espacio o parcela que cumpla las condiciones de parcela mínima, establecidos para cada grado de la ordenanza (RUI, RUS, RUE)
- ...

⁸ Ajustado a la ORDEN FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN)- Art. 25 BOCYL N° 196 -Fecha: 10 de octubre de 2006 - <https://bocyl.jcyl.es/boletines/2006/10/10/pdf/BOCYL-D-10102006-10.pdf>

⁹ El documento refundido deberá tener la FECHA correspondiente a la presentación del mismo (para distinguirla de los documentos presentados previamente (no válidos) y la FASE a que se corresponde

¹⁰ ...Para evitar posibles discrepancias o errores en la interpretación, si se desea incrementar la altura máxima en el ámbito del estudio de Detalle, hasta los 7,50 m, deberá incluirse en el objeto y modificar el texto de las ordenanzas transcritas, o, en su caso corregir la tabla.

¹¹ Artículo 80- Determinaciones de ordenación general:... c) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, los parámetros de ordenación general para cada sector (artículos 86 a 88) .Artículo 86 – bis - Densidad en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Artículo 133. Determinaciones en suelo urbano consolidado:...2. Los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado no pueden establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente de la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como suelo urbano no consolidado conforme al artículo 26.





IX.2.- Se hace **CONSTAR**

- La documentación está firmada por D. SANTOS PLAZA LÓPEZ, como Arquitecto, pero el documento carece de visado y no se aporta Certificado colegiación.
- El presente informe, se emite dando por supuesto que:
 - Son ciertos cuantos datos ha suministrado el interesado por lo que, cualquier falsedad o alteración, podrá ser causa de anulación de la misma.
 - La resolución, una vez realizados los ajustes necesarios se otorgue sin perjuicio de otras competencias concurrentes, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros

Esta es la opinión de quien suscribe, que informa con carácter no exhaustivo y sin perjuicio de cualquier otra mejor fundada y que se emite, a los efectos de valorar el cumplimiento, de las características urbanísticas exigidas por el Planeamiento vigente, en la propuesta de Estudio de Detalle presentado y que somete a consideración Municipal, para que conste y surta los efectos oportunos, todo ello sin perjuicio de los correspondientes informes o autorizaciones competencia de otros órganos o Administraciones que, en su caso, le pueden afectar; así como, **de la decisión que el órgano competente adopte**, en:

Ávila, a 20 de Marzo de 2024

(Firmado digitalmente)

Fdo: ELENA ARÉS OSSET
Arquitecta Municipal

NOMBRE:
ARES OSSET M. ELENA
PUESTO DE TRABAJO:
TAE ARQUITECTO
FECHA DE FIRMA:
20/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO:
504C63499FE60C2E665E930AA287840435338FE7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ávila - <https://sede.avila.es> - Código Seguro de Verificación: 05001IDOC27AAD207B949EF940B4

Expediente: 21359-2023- AD ESTUDIO de DETALLE cambio Ordenanza Parcela nº 9 PAU – PP 16 “SOTO II” Ávila –EA 007/2024
Interesado: D. Isidoro SÁNCHEZ SÁNCHEZ. – Representante: D. SANTOS PLAZA LÓPEZ – Arquitecto



Área de Urbanismo, Patrimonio, Servicios a la Ciudad, Medio Ambiente y Sostenibilidad

Plaza del Mercado Chico, 7. 05001 – Ávila. Teléfono: + 34 920 35 00 00.

Correo electrónico: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.