

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 1382/23

### AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

#### A N U N C I O

#### ACUERDO DE 28 DE ABRIL DE 2023 DEL PLENO MUNICIPAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA, RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE INICIATIVA PRIVADA QUE AFECTA AL SECTOR ARUP 3/9 TIRO PICHÓN, PARCELA 14, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA.

Mediante el presente se hace público que el Pleno Municipal de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día veintiocho de abril de dos mil veintitrés, adoptó entre otros, el siguiente ACUERDO:

#### **ESTUDIO DE DETALLE TIRO PICHÓN ARUP 3/9. PARCELA 14. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

**Ámbito:** Sector ARUP 3/9 "Tiro Pichón". Parcela número 14.

**Rfa. catastral:** 7919706UL5071N0001ZI.

**Superficie:** 6.112,00 m<sup>2</sup>.

**Promotor:** D. Luis A. Jiménez Labaig. Doña Begoña Anta Rodríguez. D. Antonio Fernando Encinar Villaverde. D. Carlos Santamaría Soluciones 2018 S.L. D. David Almohalla González Doña Silvia Martín Turón. Doña Rosaura de Soto Sierra. D. José M. Martín Vegas. Doña Sheila Jiménez Maroto. D. Diego Bachiller Galán.

**Representante-Arquitecto:** D. Gustavo Adolfo Vázquez Sánchez.

#### **Titularidad de las parcelas afectadas:**

TITULAR 1. D. Luis A. Jiménez Labai. Porcentaje de propiedad 9,375 %.

TITULAR 2. Dña. Begoña Anta Rodríguez. Porcentaje de propiedad 9,375 %.

TITULAR 3. D. Antonio Fernando Encinar Villaverde. Porcentaje de propiedad 12,500 %.

TITULAR 4. D. Carlos Santamaría Soluciones 2018, S.L. Porcentaje de propiedad 18,750 %.

TITULAR 5. D. David Almohalla González. Porcentaje de propiedad 18,750 %.

TITULAR 6. Doña Silvia Martín Turón. Porcentaje de propiedad 6,250 %.

TITULAR 7. Doña Rosaura de Soto Sierra - José M. Martín Vegas. Porcentaje de propiedad 12,500 %.

TITULAR 8. Doña Sheila Jiménez Maroto - D. Diego Bachiller Galán. Porcentaje de propiedad 12,500 %.

**Administraciones interesadas:**

- Subdelegación de Gobierno de Ávila. C/ Hornos Caleros n.º 1. 05071-Ávila.
- Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León. Pasaje del Císter, 1. 05071-Ávila.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente. Pasaje del Císter, 1. 05071-Ávila.
- Dirección General de Vivienda y Urbanismo. Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Junta de Castilla y León. C/ Rigoberto Cortejoso, 14. 47014-Valladolid.
- Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Consejería de Cultura y Turismo. Avda. del Monasterio Ntra. Sra. de Prado s/n. 47071-Valladolid.
- Diputación Provincial. Pza. Corral de Campanas, 1. 05071-Ávila.
- Registro de la Propiedad de Ávila. C/ Duque de Alba, 6. 05001-Ávila.

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 Parcela 14 del ARUP 3/9: "Tiro Pichón", promovido a iniciativa privada por Don Luis A. Jiménez Labaig y otros y redactado por el arquitecto Don Gustavo Adolfo Vázquez Sánchez, por el que se modifica su calificación y las determinaciones de ordenación detallada con el fin de facilitar la edificación de la parcela, dividiendo la misma parcela en parcelas más pequeñas con accesos independientes, que faciliten su edificación por propietarios autopromotores.

**I.1. Documentación.** La documentación presentada responde al siguiente índice:

MEMORIA INFORMATIVA. DI-MI.

Título I. MARCO NORMATIVO.

CAPÍTULO 1. LEGISLACIÓN APLICABLE.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

CAPÍTULO 3. OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

- A) Funciones de los Estudios de Detalle.
- B) Tipos de Estudio de Detalle.
- C) Documentación y contenido del Estudio de Detalle.
- D) Proceso de aprobación del Estudio de Detalle.

CAPÍTULO 4. AFECCIONES SECTORIALES.

Título II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS.

CAPÍTULO 1. EDIFICACIONES EXISTENTES.

CAPÍTULO 2. ANTECEDENTES.

CAPÍTULO 3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

INFORME AMBIENTAL. DI-IA.

## MEMORIA VINCULANTE. DN-MV.

Título I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

CAPÍTULO 3. MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO.

Título II. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Título III. ORDENACIÓN GENERAL.

Título VI. ORDENACIÓN DETALLADA.

## NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-UN.

## ANEXOS. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

**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 inflijir 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, el 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, siendo necesario tramitar un Proyecto de Parcelación asociado que se tramitará simultáneamente. En todo caso, el cambio de condiciones de parcelación no puede suponer incremento de la densidad o del número de viviendas, y se debe garantizar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios.

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 objeto del presente Estudio de Detalle es facilitar la edificación de la Parcela 14 del ARUP 3/9: "Tiro Pichón", dividiendo la parcela original que tiene una gran extensión, en parcelas más pequeñas con accesos independientes, que faciliten su edificación por propietarios autopromotores.

Este objetivo se conseguirá completando el sistema local de viario mediante la ejecución de un nuevo vial privado (debe decir público) de 12 metros, dentro de la parcela n.º 14. Supondrá la generación de un espacio interpuesto en parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, que asegurará la permanente y funcional conexión de las parcelas resultantes con las vías o espacios libres públicos al que dicho espacio tiene frente. En todo caso, el cambio de las condiciones de



parcelación no supondrá incremento de la densidad o del número de viviendas; garantizándose, a su vez, el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios.

Con la ejecución del vial mencionado se mantiene la funcionalidad prevista en el Plan Parcial y se mejoran las características de las parcelas resultantes, sobre todo teniendo en cuenta su topografía la cual presenta un gran desnivel en descenso de norte a sur.

La funcionalidad de dicho vial es la de permitir el acceso a las parcelas resultantes de la nueva parcelación, generando a su vez un escalonamiento que suavice la topografía y facilite la edificabilidad de las parcelas resultantes. En este sentido, sentido se suavizará, igualmente, el impacto visual del actual terraplén existente. El nuevo vial será de un solo sentido y se diseña con un ancho de 12,00 metros (lo que deberá ajustarse en el proyecto presentado). El diseño del vial se formaliza de tal manera que los vecinos pueden realizar fácilmente las maniobras utilizando los vados de acceso rodado a las parcelas finales. El uso final del vial será exclusivo de los vecinos de las parcelas a las que éste da acceso.

No es necesario realizar un estudio del número de plazas de aparcamiento, pues la ejecución del vial no altera las previsiones de aparcamientos del Plan Parcial, y se generan ocho plazas más ubicadas en el nuevo viario.

**I.3. Justificación de la propuesta.** Según el objeto del presente Estudio de Detalle, el mismo se justifica con el fin de completar el sistema local de viario público mediante la ejecución de un nuevo vial dentro de la parcela n.º 14 (a la que denominaremos parcela P\_14V), que permita la división de ésta, en parcelas con una geometría y dimensiones más adecuadas que faciliten su futura edificación.

La funcionalidad de dicho vial es la de articular la parcela original, de forma pentagonal y con un acusado desnivel (que se constituye en la actualidad como una manzana), en dos zonas o submanzanas definidas como sigue: Una submanzana norte que se denominará P\_14A, de geometría triangular, en la que las parcelas tendrán acceso desde el viario existente (Avda. Unión Europea y C/ Irlanda). Esta submanzana tendrá un desnivel considerablemente inferior al original. Y otra submanzana sur que se denominará P\_14B, en la que las parcelas tendrán acceso desde el nuevo viario, el cual tendrá un carácter privado. Esta submanzana tendrá una topografía casi plana.

Para establecer las correcciones de las rasantes del terreno, se han aplicado las condiciones recogidas en el PGOU a este respecto, y en concreto lo establecido en el art. 67. Una vez aprobado el presente documento, se procederá a la parcelación de las dos referidas submanzanas, para proceder al reparto de éstas entre los actuales propietarios del proindiviso, adjudicando a cada uno de los propietarios la parcela correspondiente.

**1.3. Memoria vinculante. Antecedentes.** El Plan General de General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado el 1 de junio de 2005 (BOP 4/7/2005) 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 10.11.1998), y sus modificaciones posteriores; el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (BOE 26.6.2008), la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León –LUCyL– (BOCyL 15.4.1999), y sus modificaciones posteriores, y concretamente la aprobada mediante Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.9.2008).
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León –RUCyL– (BOCyL 2.2.2004), y sus modificaciones posteriores, y concretamente las aprobadas por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL de 26.12.2005), y por Decreto 68/2006, de 5 de octubre (BOCyL 11.10.2005).
- Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (inclusión parcial).
- Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.
- Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 19.7.2002) y sus modificaciones posteriores; el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 25.4.2007).

**II. TRÁMITE DE INFORMES.** El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 –BOCyL 2/2/2004–, modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio –BOCyL 17/7/2009–, establece en el artículo 153. 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:
    - 1.º Por el Servicio Territorial de Fomento, respecto de los instrumentos de planeamiento de todos los municipios con población inferior a 5.000 habitantes, así como de los municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con una capital de provincia.
    - 2.º Por el centro directivo competente en materia de urbanismo, respecto de los demás instrumentos de planeamiento urbanístico.
  - c) Informe de la Diputación Provincial, vinculante en lo que afecte a sus competencias y orientativo en cuanto a las restantes determinaciones y a la documentación, respecto de lo cual debe prestar especial atención al fomento de la calidad y la homogeneidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico de la provincia correspondiente.



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

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

- a) El carácter desfavorable de los informes, en su caso, se hará constar expresa y motivadamente y sólo podrá afectar a las cuestiones respecto de las cuales el informe resulte vinculante.
- b) Para la emisión de los informes no serán exigibles al Ayuntamiento documentos cuya elaboración corresponda al órgano informante, ni su ausencia será causa de interrupción del plazo de emisión.
- c) El plazo para la emisión de los informes será de tres meses desde la recepción de la solicitud, salvo cuando la normativa sectorial señale otro diferente. Transcurrido el plazo sin que el informe haya sido notificado al Ayuntamiento, se podrá continuar el procedimiento. Los informes notificados después de dicho plazo podrán no ser tenidos en cuenta.
- d) No será exigible un segundo informe cuando el Ayuntamiento se limite a cumplir lo prescrito en el primero. En otro caso, el segundo y ulteriores informes no podrán disentir del primero respecto de lo que no haya sido modificado, ni podrán exigir documentación u otras condiciones que no se hayan requerido en el primero.”

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

**II.1. Informe de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.** La Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, con fecha 7 de abril de 2022, emitió el correspondiente informe con el siguiente tenor literal:

“ASUNTO: Notificación de acuerdo adoptado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Expediente CPCCYL 41/2022.

La Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en sesión ordinaria celebrada el día 7 de abril de 2022, en relación con el Estudio de Detalle “Tiro Pichón” ARUP 3/9. Parcela 14 del P.G.O.U. de Ávila, promovido por D. Luis A. Jiménez Labaig, en el ejercicio de la competencia que le atribuye el artículo 7.2 a) del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, ha adoptado el siguiente acuerdo:

INFORMAR FAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle “Tiro Pichón” ARUP 3/9. Parcela 14 del P.G.O.U. de Ávila, con la indicación de que los proyectos que se lleven a cabo en la misma deberán llevar a cabo controles arqueológicos cuando se realicen movimientos de tierras de cualquier naturaleza.

Contra este acuerdo, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes ante el titular de la Consejería competente en materia de Cultura de conformidad con lo dispuesto el art. 121 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y, en los artículos 60 y 61

de la Ley 3/2001 de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León y en el art. 27.1 del Decreto 37/2007 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

El presente acuerdo se emite sin estar aprobada el acta de la sesión, lo que se advierte, de conformidad con lo establecido en el artículo 58.3 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad 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 3 de junio de 2022, emitió el correspondiente informe con el siguiente tenor literal:

“Respecto del contenido, no se aprecia incidencia alguna sobre el modo territorial ni sobre la ordenación general vigente, si bien es necesario hacer las siguientes observaciones:

- Tal como exige el artículo 136 del RUCyL deberá incluirse “(...) en la Memoria vinculante un “resumen ejecutivo” que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión”.
- En cuanto al argumento recogido en el documento “informe ambiental DI-IA (...)” El presente Estudio de Detalle, no tiene efectos sobre el medio ambiente, y no requiere trámite ambiental alguno, conforme dispone el artículo 26 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.9.2008), por el que se añade el art. 52 bis a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) “Se advierte al respecto que, en los términos de la redacción vigente del artículo 157 del RUCyL, la necesidad de tramitación ambiental deberá consultarse al órgano ambiental.

Por lo que se refiere al objeto del Estudio de Detalle y la justificación de las modificaciones propuestas, se debe señalar lo siguiente:

- El documento expresa que el propósito de la modificación es dotar al ámbito de un viario que garantice el acceso a las nuevas parcelas que surjan de una posterior repartición de las parcelas P14A y P14B, e incluye un “Anexo III - Proyecto de segregación - repartición”, que define la segregación de la finca matriz (Parcela inicial P14) en 9 fincas resultantes.

Según la ordenación que propone el Estudio de Detalle, las parcelas resultantes P14A y P14B tienen la condición de solar pues cuentan con acceso por vía urbana que cumple las condiciones exigidas según el artículo 24 del RUCyL. Estos accesos son, concretamente, las calles existentes, calle Irlanda y Avenida de Unión Europea. No sería necesario dotar al ámbito de un nuevo viario.

Ahora bien, el Anexo III propone una repartición en la que 3 de las 9 parcelas resultantes, las parcelas P14-B2, P14-B3 y P14-B4, únicamente tienen acceso a través de la parcela resultante P14-V, que se define en el Estudio de Detalle como viario privado de nueva apertura y tiene asignada la calificación urbanística de “Jardín privado (JP)”. El artículo 91 de la Normativa del PGOU define las condiciones del uso pormenorizado de Jardín Privado. “En estos espacios libres de parcela se podrán disponer jardines, instalaciones deportivas descubiertas, accesos de vehículos y otros usos no cubiertos, así como las instalaciones complementarias necesarias para su uso. En particular, los



espacios grafiados como JP (Jardín Privado) en los Planos de Ordenación, no podrán ser ocupados por edificación, salvo con edificios auxiliar (...) de una planta y de superficie menor del 10 % de la superficie de Jardín Privado, con un máximo absoluto de 20 m<sup>2</sup> de edificación (...)".

Las condiciones de la ordenanza "Jardín Privado (JP) no se adecuan a la calificación de una vía pública, requerida para el fin que persigue el presente Estudio de Detalle, en consecuencia, no está justificado el objeto de este en los términos en que este se presenta.

Por lo anterior, deberá reconsiderarse el objeto del Estudio de Detalle y justificarse adecuadamente, asignado, en su caso, una calificación adecuada al viario de nueva apertura (pardela P14V), acorde con la definición de "vía pública", definida en la Disposición Adicional Única del RUCyL "abierta sobre terrenos de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas".

Por otra parte, deberá explicarse, en su caso, corregirse la discrepancia entre la superficie la parcela inicial (6.112 m<sup>2</sup>) y el resultado de sumar la superficie de las tres parcelas resultantes de la ordenación modificada (5.302,00 m<sup>2</sup>).

En cuanto a la tramitación, se trata de planeamiento de desarrollo que establece determinaciones de ordenación detallada, 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, que podría sintetizarse en las siguientes fases:

- Según lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, deberá consultarse el órgano ambiental (actualmente, Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio), el trámite de la evaluación ambiental estratégica.
- Solicitud de informes previos, según se disponen 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. En caso de ausencia de afección sobre el despliegue de la redes públicas de comunicación electrónica se hará constar en la Memoria Vinculante, en caso contrario deberá solicitarse informe de la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones.
- Aprobación inicial por el Alcalde del Ayuntamiento, de conformidad con lo señalado en el artículo 21.1j) 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 que procede seguir con la tramitación del Estudio de Detalle para Modificación de Alineaciones en la Parcela 14 del ARUP 3/9 “Tiro Pichón” del PGOU de Ávila, promovido por Luis A. Jiménez Labaig y otros, si bien deben corregirse las deficiencias indicadas, antes de su aprobación definitiva.”

**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 5 de abril de 2022, emitió el correspondiente informe con el siguiente tenor literal: “Se ha recibido en el registro de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente un escrito del Ayuntamiento de Ávila a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental, en relación con el trámite ambiental que procede aplicar al estudio de detalle referido en el asunto.

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 encontraría dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2012, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental”.

**11.4. Informe de la Subdelegación del Gobierno.** La Subdelegación del Gobierno con fecha 7 de marzo de 2022 emitió el siguiente informe, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Informe Sectorial de Urbanismo (URB 2022/04). Instrumento de planeamiento: Estudio de Detalle de la parcela 14 en ARUP 3/9 del “Tiro Pichón”. Término municipal: Ávila. Promotor: D. Luis A. Jiménez Labaig y 7 más solicitantes.

El 3 de marzo de 2022 ha tenido entrada en la Subdelegación del Gobierno en Ávila petición de informe sectorial, procedente del Ayuntamiento de Ávila, en relación con el Estudio Detalle de la Aprobación Inicial de la Parcela 14 del Plan Sector ARUP 3/9 del denominado “Tiro Pichón” (con el objetivo de definir concretamente los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes de la zona), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en el artículo 153 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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

Por todo ello **INFORMAMOS FAVORABLEMENTE**.

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



**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 19 de mayo de 2022, acordó:

Primero: aprobar inicialmente el Proyecto del Estudio de Detalle que afecta a la parcela número 14 del ARUP 3/9: "Tiro Pichón", clasificada como suelo urbano consolidado por el vigente Plan General de Ordenación Urbana, promovido por Don Luis A. Jiménez Labaig y otros y redactado por el arquitecto Don Gustavo Adolfo Vázquez Sánchez, que tiene por objeto facilitar la edificación de la Parcela 14 del ARUP 3/9: "Tiro Pichón", dividiendo la parcela original que tiene una gran extensión, en parcelas más pequeñas con accesos independientes, que faciliten su edificación por propietarios autopromotores. Con tal fin se completa el sistema local de viario público mediante la ejecución de un nuevo vial interior de 12 metros dentro de la parcela n.º 14.

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

Tercero: tener por remitida una copia del proyecto reseñado a las administraciones interesadas, para su conocimiento y emisión de los informes que procedan conforme lo establecido en el artículo 153.1.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 (BOCyL 2/2/2014), modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL 17/7/2009). En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunica la resolución al Ayuntamiento antes de la finalización del período de información pública.

Cuarto: someter el expediente al trámite de información pública durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, en el Boletín Oficial de la Provincia y en El Diario de Ávila, así como en la página web municipal [www.ayuntavila.es](http://www.ayuntavila.es). Todo ello al objeto de que pueda consultarse el expediente en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza del Mercado Chico, n.º 7, en horario de 9,00 a 14,00 horas.

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

**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 6 de junio de 2022, en el Diario de Ávila del 5 de noviembre de 2022, y en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha de 2 de junio de 2022, 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 INICIAL.** El expediente fue informado inicialmente por la Arquitecto Municipal con fecha 20 de junio de 2022, concluyendo en los siguientes términos:

“Examinado el expediente, los antecedentes que concurren en el mismo y considerando lo anteriormente expuesto, de donde se desprende que, la propuesta descrita en el documento Expediente de Segregación de referencia, incluye la apertura de un vial de nueva creación y considerando que:

- La apertura de un nuevo vial, supone una modificación, de la ordenación detallada establecida, que debe ser tramitado mediante Estudio de Detalle; se incluye la apertura de un nuevo vial que constituye una modificación de la ordenación detallada establecida en la parcela, que requiere la tramitación y aprobación previa de un Estudio de Detalle y proyecto de actuación, e implicará el desarrollo de un proyecto de urbanización para su ejecución. “Conforme establece el artículo 311, del RUCyL no pueden otorgarse licencias de parcelación cuyo objeto sea la realización de una parcelación urbanística, antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y, cuando sea exigible, del instrumento de gestión urbanística”.
- El nuevo vial, identificado como parcela resultante P14V: no tiene carácter de vial público; no cumple o no justifica el cumplimiento de las condiciones establecidas en el PGOU 2005, para los viales de nueva creación (ver IV.2.2.) en lo referente a anchura, radios giro, ...

Se INFORMA DESFAVORABLEMENTE la concesión de licencia de parcelación solicitada, para la segregación en nueve parcelas, de la parcela n.º 14 del ARUP 3/9 “Tiro de Pichón” en Ávila, conforme la propuesta presentada.

Se hace CONSTAR: Respecto a las parcelas resultantes: La ordenanza de aplicación sobre las parcelas resultantes (siempre que su superficie sea  $> 500 \text{ m}^2$  y  $< 1000 \text{ m}^2$  como la actual propuesta), será la Ordenanza n.º 4 - RU del PP “Tiro de Pichón” en los grados RUI y RUS, no podrá aplicarse el grado RUE.

Deberá justificar o corregir las discrepancias de superficies detectadas en los distintos documentos aportados ↔ Superficie de la finca matriz: según las escrituras aportadas y ficha del PAU, sería  $6.122,00 \text{ m}^2$ , según catastro de  $6.119,00 \text{ m}^2$  y según la suma de parcelas resultantes:  $6.184,25 \text{ m}^2$ .



Las parcelas resultantes deben contar con acceso por vía urbana señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico (artículo 24 RUCyL).

Respecto al VIAL: considerando que las parcelas resultantes deben contar con acceso por vía urbana señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico (artículo 24 RUCyL) y que la apertura de una nueva vía pública, constituye modificación de la ordenación detallada:

El vial de nueva apertura debe ser objeto de un Estudio de Detalle y ajustarse a la definición contenida en la disposición adicional única y a las condiciones establecidas en el PGOU, para lo cual deberá tener una anchura mínima, del vial 12 m y de la calzada 7 m. Radio mínimo del encintado en las intersecciones será 10 m.

Disposición adicional única. Conceptos. A los efectos de la normativa urbanística, se entiende por:... 2.º Ordenación detallada:... 1.º Vías públicas: sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Sobre la misma parcela se está tramitando un Estudio de Detalle en el que se propone la división de la parcela únicamente en tres parcelas resultantes; una de las cuales es el vial descrito.

La parcelación debe ser incluida con las correcciones necesarias para ajustarse a los establecido en el PGOU y P.P. ARUP 3/9 Tiro de Pichón, referentes a las condiciones de vial reseñadas: la sección del vial deberá corresponderse con alguna de las secciones tipo establecidas en PGOU-2005; anchura mínima 12 m, radio giro encuentro con calles y justificar las discrepancias de superficie detectadas en los distintos documentos aportados en el E.D. que se está tramitando ↔ En caso contrario, la apertura de nuevo vial (objeto del mismo) no estaría justificada, dado que las tres parcelas resultantes propuestas en el ED ya cuentan con acceso desde dos vías públicas existentes, calles Irlanda y Avenida de la Unión Europea, que limitan la parcela n.º 14 del PP y PAU "Tiro de Pichón".

Respecto a la situación actual del acceso a la parcela. Si bien no es objeto deberá requerirse al interesado para que proceda a la limpieza y retirada de la tierra depositada, sobre acera y calzada, para facilitar el acceso a la parcela. Están prohibidas las cuñas de hormigón o cualquier tipo de material sobre la calzada, el acceso a vehículos debe resolverse mediante vados que cumplan la normativa de accesibilidad."

## **VI. CORRECCIÓN DEL PROYECTO INICIAL Y PRESENTACIÓN DE PROYECTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.** A la vista del informe anterior, se presentan las correcciones pertinentes al proyecto inicial, sobre el que la Arquitecta municipal emite el correspondiente informe en el que concluye:

"Examinado el documento presentado (en fecha 13 de febrero de 2023 y n.º registro: 5133/2023) por don Gustavo Adolfo Vázquez Sánchez, en representante de los Interesados y como arquitecto redactor del documento "Estudio de Detalle - documento para aprobación definitiva - modificación de alineaciones - Parcela 14 -ARUP 3/9: "Tiro Pichón" - febrero 2023".

Considerando que el 17 de abril de 2023, dicho Arquitecto, ha aportado nueva documentación (n.º registro: 11688/2023), en el que, con los ajustes referidos en el presente informe, se subsanarían básicamente las incidencias detectadas en el documento anterior:

- 1) El radio mínimo del encintado de las intersecciones del nuevo viario con las calles existentes que debe ser de 10 m., conforme a lo establecido en el apartado 2.1.3 "Estudio de Tráfico" del "Anexo: Ordenación Municipal de Condiciones Técnicas para la redacción de proyectos de Urbanización y de Obras de Infraestructuras".
- 2) Perfil del terreno de la parcela y rasantes propuestas que deberán ajustarse a lo establecido en el PGOU, artículo 67.

Examinados ambos documentos y los antecedentes que concurren en el mismo; considerando todo lo anteriormente expuesto, de donde se desprende que las determinaciones de planificación, ordenación y gestión urbanística contempladas en el Estudio de Detalle, con los ajustes referidos en la documentación aportada el 17 de abril y en el presente informe, se ajustarían básicamente a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, puesto que la propuesta no altera el destino del suelo, ni incrementa la edificabilidad, ni desconoce o infringe las demás limitaciones impuestas por el PGOU o en el PP del sector ARUP 3/9: "Tiro Pichón" y solo afecta a una única parcela (n.º 14 del PAU del sector, se INFORMA FAVORABLEMENTE la continuación de la tramitación del expediente del Estudio de Detalle, cuyo objeto es Modificar las Alineaciones mediante la apertura de un nuevo vial público y modificación de la ordenanza RU por la ordenanza RUI-RUS-RUE del PGOU.

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

- 1) Estudio de Detalle - Modificación de alineaciones mediante la apertura de vial público y cambio de Ordenanza de parcela n.º 14 del sector de planeamiento asumido ARUP 3/9: "Tiro Pichón"- abril 2023". ↳ Documento refundido que complete, justifique y corrija las incidencias y erratas detectadas e indicadas en los Informes emitidos, siendo éstas, con carácter no exhaustivo:
- 2) Suprimir todos los planos y referencias que no se ajusten a la solución propuesta en los planos aportados el 17 de abril de 2023.
- 3) Para evitar errores, tanto en el título, como en cualquier referencias que se incluyan en el documento del Estudio de Detalle, referentes al vial de nueva creación y, especialmente en las que se indique que es objeto del mismo deberá indicarse el carácter público del vial de nueva creación ↳ a modo de ejemplo "...el objeto de ubicar dentro de la parcela 14 un nuevo vial (pág 26) —> ...el objeto de ubicar dentro de la parcela 14 un nuevo vial público).
- 4) El título del ED deberá indicar el doble objeto del mismo: apertura de vial público y cambio de la ordenanza en la parcela n.º 14.
- 5) Las secciones extremas del vial público, "A-A y E-E", conforme a los planos aportados el 18 de abril, al no reflejar la pendiente de las calles existentes y del nuevo vial, podría inducir a considerar que las aceras y calzada del vial podrían



llegar a tener una pendiente transversal del 18,66 % (encuentro con calle Irlanda) y/o de hasta el 20,37 % (encuentro con la calle Unión Europea), muy superior a la establecida por la Normativa. Considerando que se trata de un error deberá suprimirse en el documento ambas secciones y sustituirse, en su caso, por unas ajustadas a la normativa.

6) Considerando que, en el Estudio de Detalle no se ha justificado suficientemente, el cumplimiento de la normativa vigente, especialmente en lo referente a la normativa de accesibilidad, ya que, como indica el Estudio de Detalle, dicha justificación se realizará en el Proyecto de Urbanización. A efecto de garantizar dicho cumplimiento, el estudio de Detalle deberá incluir las siguientes determinaciones:

- El vial se ajustará a la sección tipo y características establecidas en el PGOU, en el Anexo: "Ordenación Municipal de Condiciones Técnicas para la redacción de proyectos de Urbanización y de Obras de Infraestructura" y en la Orden TMA/851/2021:
- En ningún caso la sección mínima del vial será inferior a 12 m de anchura.
- La alineación del cerramiento de las parcelas, en los encuentros del vial de nueva creación con los viales existentes, tienen carácter orientativo y, por tanto, su configuración queda supeditado, al cumplimiento de las condiciones establecidas en la normativa vigente: el encuentro entre las alineaciones de la parcela con frente a dos calles se resolverá, en su caso, mediante chaflán o curva, si así lo requiere el cumplimiento de la normativa de accesibilidad (itinerario horizontal...) sin que, dicho retranqueo, modifique el valor asignado de edificabilidad, ni la posible reducción de superficie genere derecho alguno.
- La ubicación de los vados y pasos de peatones también tiene el carácter orientativo dado que los mismos deben cumplir las condiciones establecidas en la normativa de accesibilidad vigente, Orden TMA/851/2021 (artículos 20, 21 y relacionados)."

Por otra parte, en dicho informe se hace constar que:

- 1) El ámbito del Estudio de Detalle, se considerará hasta la ejecución de la urbanización como suelo urbano no consolidado. El derecho a urbanizar requiere la previa aprobación del presente Estudio de Detalle, del Proyecto de Normalización o actuación y de Urbanización. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.
- 2) El presente informe se refiere únicamente al Estudio de Detalle, no al proyecto de urbanización presentado que deberá adaptarse al ED, justificar el cumplimiento de la Normativa vigente de aplicación a proyectos de urbanización (accesibilidad, normativa sectorial ...) y ser objeto de los informes específicos (urbanísticos, de infraestructuras, alumbrado, servicios de jardines, protección incendios, tráfico (...).

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

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**Primero. Objeto del Estudio de Detalle.** El proyecto reseñado tiene por objeto la modificación puntual de determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado el 1 de junio de 2005, teniendo en cuenta para ello los artículos 33.3.a, 45, 50 y ss. y 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y los artículos 131 a 136, 149 a 154 y 435 a 440 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El objeto concreto del Estudio de Detalle es modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del sector ARUP 3/9 “Tiro Pichón” del Plan General (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131.a. RUCyL), relativas a la ordenanza de aplicación a la parcela n.º 28 del Proyecto de Actuación de dicho sector que pasará a ser de Residencial Manzana Cerrada (MC).

Así mismo, el presente estudio de detalle se redacta al amparo del punto 1 del artículo 50 “Elaboración y avances” del capítulo V de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que dice expresamente que “El planeamiento urbanístico podrá ser elaborado por las Administraciones públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponderá exclusivamente a las primeras”, se plantea esta propuesta de iniciativa privada.

**Segundo. Justificación de la propuesta.** El Estudio de Detalle tramitado según se justifica por la necesidad de completar el sistema local de vial público mediante la ejecución de un nuevo vial dentro de la parcela n.º 14 (denominada parcela P\_14V), que permita la división de ésta, en parcelas con una geometría y dimensiones más adecuadas que faciliten su futura edificación.

La funcionalidad de dicho vial es la de articular la parcela original, de forma pentagonal y con un acusado desnivel (que se constituye en la actualidad como una manzana), en dos zonas o submanzanas que han quedado definidas en el proyecto: Una submanzana norte que se denominará P\_14A, de geometría triangular, en la que las parcelas tendrán acceso desde el vial existente (Avda. Unión Europea y C/ Irlanda). Y otra submanzana sur que se denominará P\_14B, en la que las parcelas tendrán acceso desde el nuevo vial, el cual tendrá un carácter público. Para establecer las correcciones de las rasantes del terreno, se han aplicado las condiciones recogidas en el PGOU a este respecto, y en concreto lo establecido en el art. 67. Una vez aprobado el presente documento, se procederá a la parcelación de las dos referidas submanzanas, para proceder al reparto de éstas entre los actuales propietarios del proindiviso, adjudicando a cada uno de los propietarios la parcela correspondiente.

**Tercero. Régimen jurídico y determinaciones.** Las determinaciones que debe reunir el documento presentado se contienen en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), cuya revisión fue aprobada definitivamente por Orden FOM/7402005 de la Consejería de Fomento de fecha 1 de junio de 2005 (BOCyL n.º 110, de 8/6/2005 y BOP n.º 127, de 4/7/2005), complementada mediante Orden FYM/1919/2006, de 13 de noviembre (BOCyL n.º 233, de 4/12/2006)., así como en el artículo 45 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y art. 133 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Todo ello en relación con el Plan Parcial ARUP 2/1 Soto I del Plan General (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131.a. RUCyL) incorporado al PGOU y aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2007 y publicado en el BOP de 19 de abril de 2007, tal y como se recoge igualmente en el Proyecto de Actuación aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2007 BOP 19/4/2007).



Así mismo, el marco normativo básico vigente al que se atiene el presente Estudio de Detalle, está constituido por las siguientes disposiciones:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10.11.1998), y sus modificaciones posteriores; el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (BOE 26.6.2008), la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León –LUCyL– (BOCyL 15.4.1999), y sus modificaciones posteriores, y concretamente la aprobada mediante Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.9.2008).
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León –RUCyL– (BOCyL 2.2.2004), y sus modificaciones posteriores, y concretamente las aprobadas por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL de 26.12.2005), y por Decreto 68/2006, de 5 de octubre (BOCyL 11.10.2005).
- Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (inclusión parcial).
- Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.
- Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 19.7.2002) y sus modificaciones posteriores; el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 25.4.2007).

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

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

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

expuestos y conforme lo dictaminado por esta Comisión. No obstante, el trámite de aprobación definitiva deberá producirse sobre el correspondiente proyecto refundido que recoja las prescripciones reseñadas por la Arquitecta municipal.

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

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

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

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

**Primero.** Aprobar definitivamente Proyecto del Estudio de Detalle que afecta a la parcela número 14 del ARUP 3/9: "Tiro Pichón", clasificada como suelo urbano consolidado por el vigente Plan General de Ordenación Urbana, promovido por don Luis A. Jiménez Labaig y otros y redactado por el arquitecto don Gustavo Adolfo Vázquez Sánchez, que tiene por objeto facilitar la edificación de la parcela 14 del sector, dividiendo la parcela original que tiene una gran extensión, en parcelas más pequeñas con accesos independientes, que faciliten su edificación por propietarios autopromotores. Con tal fin se completa el sistema local de vial público mediante la ejecución de un nuevo vial interior de 12 metros dentro de la parcela n.º 14.

La presente aprobación que se dictamina se produce con carácter previo a la elaboración del correspondiente proyecto refundido que deberá recoger las prescripciones reseñadas al efecto por la Arquitecta municipal, por los que el proyecto que sobre el que el Pleno municipal resolverá sobre su aprobación definitiva será el refundido que recoja el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado VI de los antecedentes recogidos anteriormente.

**Segundo.** Notificar el acuerdo adoptado a las administraciones interesadas y ordenar su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León, así como en la página Web municipal, en los términos previstos en el art. 61 de la Ley de Urbanismo de



Castilla y León según la redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18/9/2008). Igualmente se remitirá una copia digital del documento aprobado al Registro de Urbanismo de Castilla y León, conforme lo previsto en el art.402 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.”

Ávila, 30 de mayo de 2023.

El Alcalde, *Jesús Manuel Sánchez Cabrera*.

**ANEXO****PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE DE INICIATIVA PRIVADA QUE AFECTA AL  
SECTOR ARUP 3/9 CAMINEROS, PARCELA 14 DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA****ESTUDIO DE DETALLE***DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA***MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES MEDIANTE APERTURA DE NUEVO  
VIAL PÚBLICO  
CAMBIO DE ORDENANZA****PARCELA 14. ARUP 3/9: “Tiro Pichón”**

Abril 2023



## ANTECEDENTES

## AGENTES INTERVINIENTES

1. PROMOTOR
2. TÉCNICO REDACTOR
3. TITULARIDAD DE LA PARCELA

## MEMORIA INFORMATIVA. DI-MI

Título I.	<u>MARCO NORMATIVO</u> CAPÍTULO 1. CAPÍTULO 2. CAPÍTULO 3.	LEGISLACIÓN APLICABLE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE A) Funciones de los Estudios de Detalle B) Tipos de Estudio de Detalle C) Documentación y contenido del Estudio de Detalle D) Proceso de aprobación del Estudio de Detalle AFECCIONES SECTORIALES
Título II.	<u>ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS</u> CAPÍTULO 1. CAPÍTULO 2.	ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

## INFORME AMBIENTAL. DI-IA

## MEMORIA VINCULANTE. DN-MV

Título I.	<u>CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE</u> CAPÍTULO 1. 000CAPÍTULO 2. CAPÍTULO 3. CAPÍTULO 4.	OBJETIVOS Y CRITERIOS JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO RESUMEN EJECUTIVO
Título II.	<u>ÁMBITO DE ACTUACIÓN</u>	
Título III.	<u>ORDENACIÓN GENERAL</u>	
Título VI.	<u>ORDENACIÓN DETALLADA</u>	

## NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-UN

## ANEXOS

## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

## MEMORIA INFORMATIVA. DI-MI

### Título I. MARCO NORMATIVO

#### CAPÍTULO 1 LEGISLACIÓN APLICABLE

El marco normativo básico vigente al que se atiene el presente ESTUDIO DE DETALLE, está constituido por:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10.11.98), y sus modificaciones posteriores; el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (BOE 26.06.08), 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)

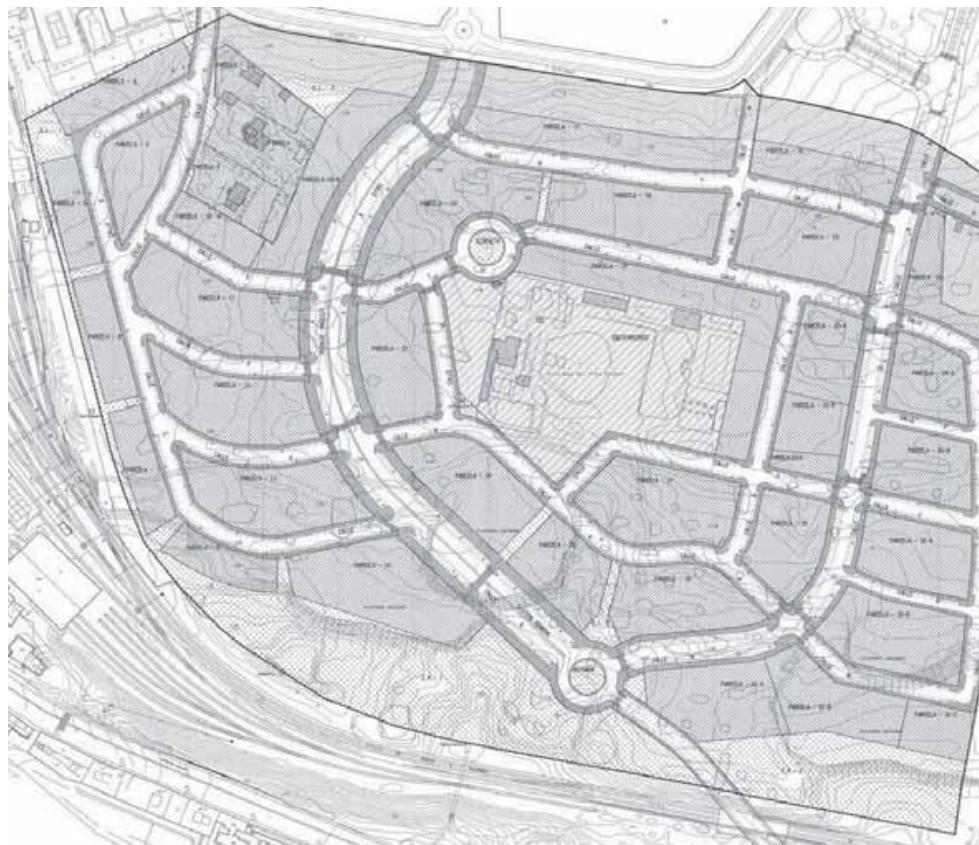


## CAPÍTULO 2 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

El marco de referencia inmediato es el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila en vigor, aprobado por:

*Orden de la Consejería de Fomento nº 740/2005, de 1 de junio (BOCyL 8.06.2005), publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila nº.127, de 4 de julio de 2005.*

Más concretamente, el presente ESTUDIO DE DETALLE afecta a la PARCELA 14. ARUP 3/9: "Tiro Pichón".



Según el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, las determinaciones de la Ordenación Detalla que están recogidas en el TÍTULO III, CAPÍTULO I, artículos del 41 al 46.

### **Artículo 41 -Calificación de Suelo.**

1.1. El Suelo Urbano Consolidado, el incluido en las áreas de Suelo Urbano No Consolidado del núcleo de Ávila y el Suelo Urbanizable Delimitado con planeamiento e instrumentos de gestión aprobados y asumidos, cuentan con ordenación detallada, siendo sus condiciones de uso, sus condiciones de edificación, intensidad, etc., las establecidas a continuación y por sus respectivas Fichas de este documento de Plan General de Ordenación Urbana, además de lo derivado de su grado de catalogación u otras circunstancias particulares.

### **Artículo 42 -Actuaciones Aisladas en S. Urbano.**

El presente Plan General contempla el desarrollo de actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano, mediante las figuras de Actuaciones Aisladas de Urbanización y de Expropiación, distintas de las edificatorias, y de Actuación Aislada de Normalización de fincas y Urbanización, grafiadas en los planos como ámbitos de Urbanización, Expropiación o Normalización, cuyas determinaciones son las establecidas en este Título, en los Planos de Ordenación y en sus respectivas fichas (Anexo 1), que se desarrollarán conforme a lo establecido por la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

## CAPÍTULO 3

### 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 infiijir 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, el Estudios de Detalle:

- *Puede delimitar espacios libres y/o viaarios 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.*
- *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.*
- *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, siendo necesario tramitar un Proyecto de Parcelación asociado que se tramitará simultáneamente. En todo caso, el cambio de condiciones de parcelación no puede suponer incremento de la densidad o del número de viviendas, y se debe garantizar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios.*

#### 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).

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,

#### Sección 1.ª Estudios de Detalle

##### Artículo 131. Objeto.

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.
- b) En los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- c) En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

##### Artículo 132. Coherencia con el planeamiento general.

1. No pueden aprobarse Estudios de Detalle en ámbitos que carezcan de planeamiento general en vigor.
2. Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.
3. Los Estudios de Detalle deben también:
  - a) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.
  - b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.

4. Cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.

*Artículo 133. Determinaciones en suelo urbano consolidado.*

1. En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas:
  - a) En los artículos 92 a 100 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.
  - b) En el artículo 127 para los municipios con Normas Urbanísticas Municipales o Normas Urbanísticas Territoriales.
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

*Artículo 136. Documentación.*

1. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo, se hará referencia a los siguientes aspectos:
  - a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.
  - b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
  - c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
2. Además de la Memoria vinculante, los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir al menos los siguientes documentos:
  - a) Los documentos de información, anexos sin carácter normativo escritos y gráficos, estos últimos a escala mínima 1:1.000, comprensivos de toda la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones del Estudio de Detalle, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes de su ámbito, y al menos a los siguientes:
    - 1.º Situación.
    - 2.º Topografía.
    - 3.º Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.
    - 4.º Estructura de la propiedad.
    - 5.º Dotaciones urbanísticas existentes.
    - 6.º Otros usos del suelo existentes.
    - 7.º Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables.
    - 8.º Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.
    - 9.º El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.
    - 10.º Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.



- b) La normativa, que debe recoger las determinaciones escritas del Estudio de Detalle a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidos.
- c) Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas del Estudio de Detalle a escala mínima 1:1.000 con claridad suficiente para su correcta interpretación, y al menos las siguientes:
  - 1.<sup>a</sup> Calificación urbanística.
  - 2.<sup>a</sup> Reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos.
  - 3.<sup>a</sup> Red de vías públicas, definidas por sus alineaciones y rasantes.
  - 4.<sup>a</sup> Servicios urbanos.
  - 5.<sup>a</sup> Delimitación de unidades de actuación.
- d) El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE es facilitar la edificación de la **PARCELA 14 del ARUP 3/9: "Tiro Pichón"**, dividiendo la parcela original que tiene una gran extensión, en parcelas más pequeñas con accesos independientes, que faciliten su edificación por propietarios autopromotores.

- Este objetivo se conseguirá completando el sistema local de viario mediante la ejecución de un nuevo vial público, dentro de la parcela nº 14.

Supondrá la generación de un espacio interpuesto en parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, que asegurará la permanente y funcional conexión de las parcelas resultantes con las vías o espacios libres públicos al que dicho espacio tiene frente.

En todo caso, el cambio de las condiciones de parcelación no supondrá incremento de la densidad o del número de viviendas; garantizándose, a su vez, el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios.

Con la ejecución del vial mencionado se mantiene la funcionalidad prevista en el Plan Parcial y se mejoran las características de las parcelas resultantes, sobre todo teniendo en cuenta su topografía la cual presenta un gran desnivel en descenso de norte a sur.

La funcionalidad de dicho vial es la de permitir el acceso a las parcelas resultantes de la nueva parcelación, generando a su vez un escalonamiento que suavice la topografía y facilite la edificabilidad de las parcelas resultantes. En este sentido, sentido se suavizará, igualmente, el impacto visual del actual terraplén existente.

**El nuevo vial público será de un solo sentido y se diseña con un ancho de 12,00 metros, tal como se requiere en las condiciones de SOLAR del PGOU de Ávila.**

El diseño del vial se formaliza de tal manera que los vecinos pueden realizar fácilmente las maniobras utilizando los vados de acceso rodado a las parcelas finales. El uso final del vial será exclusivo de los vecinos de las parcelas a las que éste da acceso.

No es necesario realizar un estudio del número de plazas de aparcamiento, pues la ejecución del vial no altera las previsiones de aparcamientos del Plan Parcial, y se generan ocho plazas más ubicadas en el nuevo viario público.

- Por otro lado, es también objeto del presente documento la adecuación de las ordenanzas RU vigentes en el sector, a las ordenanzas RUI, RUS y RUE, recogidas en la Revisión del PGOU, actualmente en vigor.

## CAPÍTULO 4 AFECCIONES SECTORIALES

Atendiendo al objeto del ESTUDIO DE DETALLE, en la tramitación del expediente se tendrán en cuenta las siguientes administraciones interesadas:

- Administración del Estado (Subdelegación del Gobierno en Ávila)
- Administración de la Comunidad Autónoma (Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila)
  - Servicio Territorial de Fomento
  - Servicio Territorial de Medio Ambiente
  - Servicio Territorial de Cultura
- Diputación Provincial de Ávila
- Registro de la Propiedad de Ávila



## Título II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS

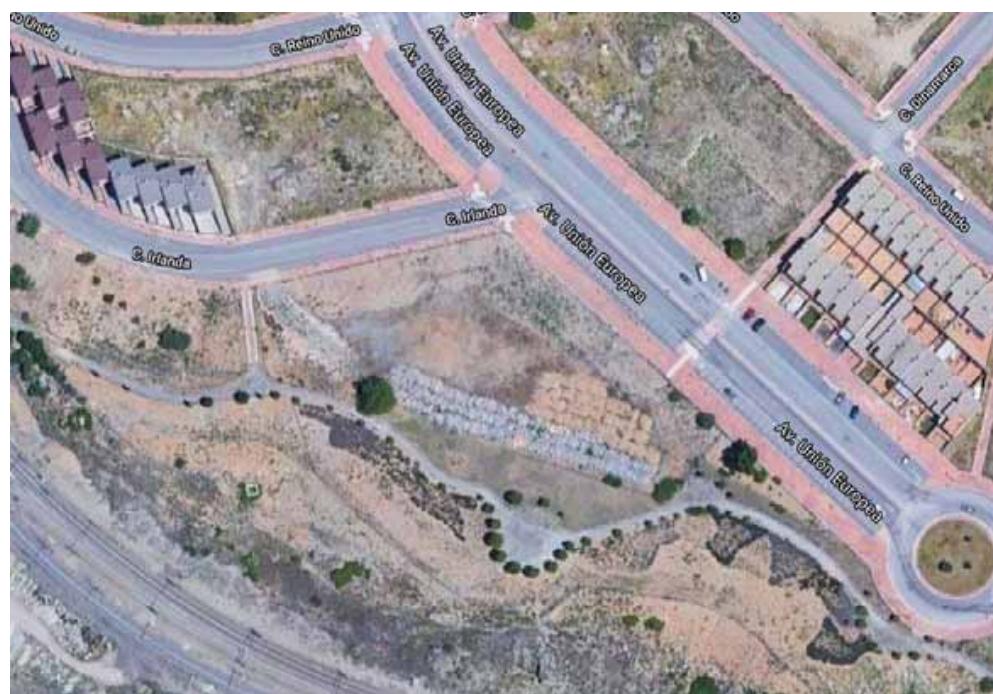
*La justificación del ESTUDIO DE DETALLE se sustenta en su remisión a los objetivos planteados, teniendo en cuenta los siguientes aspectos.*

### CAPÍTULO 1 ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES

La parcela objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE se ubica en el sector ARUP 3/9: "TIRO Pichón", en concreto en la parte sur de este sector. Este sector se desarrolló según Plan Parcial aprobado por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Ávila, en sesión celebrada el 28 de noviembre de 2003, publicado en el BOCyL, el 3 de marzo 2004.

El solar tiene forma pentagonal y una topografía muy accidentada con un acusado desnivel en descenso de norte a sur.

Las fachadas norte dan a la Avenida de la Unión Europea y la Calle Irlanda; las fachadas este y oeste a dos calles peatonales y la fachada sur a una zona verde.



ORTOFOTO PARCELA 14 ARUP 3/9: "Tiro de Pichón"

Actualmente está libre de edificaciones, lo cual supone una ventaja a la hora de disponer el trazado del nuevo viario público.

## CAPÍTULO 2

### JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El objeto del presente Estudio de Detalle es completar el sistema local de vial público mediante la ejecución de un nuevo vial dentro de la parcela nº 14 (a la que denominaremos parcela P\_14V), que permita la división de ésta, en parcelas con una geometría y dimensiones más adecuadas que faciliten su futura edificación.

La funcionalidad de dicho vial es la de articular la parcela original, de forma pentagonal y con un acusado desnivel (que se constituye en la actualidad como una manzana), en dos zonas o submanzanas definidas como sigue:

- *Una submanzana norte que se denominará P\_14A, de geometría triangular, en la que las parcelas tendrán acceso desde el vial existente (Avda. Unión Europea y Cl Irlanda). Esta submanzana tendrá un desnivel considerablemente inferior al original.*
- *Una submanzana sur que se denominará P\_14B, en la que las parcelas tendrán acceso desde el nuevo vial público. Esta submanzana tendrá una topografía casi plana.*

Para establecer las correcciones de las rasantes del terreno, se han aplicado las condiciones recogidas en el PGOU a este respecto, y en concreto lo establecido en el **art. 67 - PARCELAS:**

#### 1. Parcela

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rural o con destino urbano.

##### 1.1. Parcela Catastral.

Es toda parcela incluida en el catastro de urbana o de rural previamente a la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.

##### 1.2. Parcela Neta.

Es la comprendida entre las alineaciones oficiales, y limitada por espacios públicos o por parcelas de otra propiedad.

##### 1.3. Parcela Bruta.

Es el terreno en propiedad previamente a las cesiones que impusiera el planeamiento. Si éstas no existen o ya se hubieran realizado, la parcela bruta coincide con la parcela neta.

##### 1.4. Parcela mínima

Es la establecida en las Normas Urbanísticas del Suelo Urbano, en los Planes Parciales o en los Planes Especiales que desarrollen el Plan General, con base en las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma y superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas. Las condiciones de forma de la parcela mínima serán las que permitan la inscripción de un rectángulo de superficie igual o mayor que la dimensión de la fachada mínima por su fondo. La longitud mínima de fachada deberá mantenerse en un fondo mínimo de modo que pueda inscribirse un rectángulo cuyas dimensiones sean de Longitud = 5 m mínimo x Fondo = 9 mínimo y cuya área sea al menos de 45 m<sup>2</sup>.

Para poder edificar será obligatorio cumplir estos mínimos de superficie y longitud. Se exceptúan aquellas parcelas de menor tamaño en Suelo Urbano, existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de este Plan; y las parcelas que resultasen de la división de una propiedad con cesión obligatoria de vial o de suelo Libre de Uso Público implícita en la Ordenación. Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

#### 2. Solar

Son aquellas parcelas de suelo clasificado como urbano en el Plan General por cumplir las condiciones del art. 24 del RUCyL y que, además, sean aptas para la edificación.

#### 3. Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas propiedades de otras. Según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela, se clasifican en:

##### a. Líder frontal

Aquel que delimita el frente de la parcela hacia la(s) vía(s) pública(s).

##### b. Líder posterior, testero o trasero

Linde o lindes opuestos al líder frontal, en su caso.

##### c. Líderes laterales

Los restantes límites que separan la propiedad respecto de los predios colindantes. En caso de linderos curvos, el Ayuntamiento determinará los tramos que conformen cada clase de líder, con la interpretación que mejor se acomode a las definiciones anteriores.

**4. Alineaciones****4.1. Alineaciones oficiales**

Son las líneas que se fijan como tales en los planos de Ordenación o en los Planes Parciales o Especiales, en los Estudios de Detalle que se redacten, y en las Certificaciones de Tira de Cuerdas que realice el Ayuntamiento cuando no se den los casos anteriores, y que separan:

- a) Los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos. Corresponde a la alineación exterior
- b) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela, corresponde a la alineación interior.

**5. Rasantes**

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal, de la calle existente o en proyecto.

**5.1. Rasantes oficiales**

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, que sirven de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación, y definidas en los documentos oficiales vigentes o que determine el Ayuntamiento cuando éstos no los contuviesen.

**5.2. Rasante actual**

Es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las señalen, tendrán el carácter de rasante oficial.

**5.3. Rasante natural del terreno.**

Es la correspondiente al perfil natural del terreno.

**5.4. Rasante ideal.**

En una manzana, es la definida por una recta ideal que uniese la cota de las rasantes de las alineaciones en dos calles opuestas limitando la manzana. Puede aplicarse a la rasante ideal de la calle que las corta y que limita la manzana por un tercer lado, o a los terrenos interiores a la manzana. En este último caso, la rasante ideal en cada punto será la recta trazada entre los puntos que dividen en tramos proporcionales a dos frentes de manzana en calles opuestas. También sirve para diferenciar la planta sótano –cuando la distancia hasta la cara inferior del forjado es menor o igual a 0,90 m-de la planta baja – cuando la distancia hasta la cara inferior del forjado es mayor de 0,90 m–.

**5.5. Rasante definitiva.**

Es la correspondiente al perfil definitivo del terreno y sirve para la medición de las alturas de la edificación, una vez acabado el edificio.

**5.6. Perfil del terreno de parcela**

En caso de movimiento de tierras la inclinación máxima del perfil del terreno definitivo – rasante ideal entre calles opuestas–que se permitirá será del +/25% de la inclinación de la rasante ideal. El desnivel del terreno entre parcelas colindantes no podrá ser superior en 1,5 m. en una banda de 3 m. de ancho colindante con estos linderos, que tendrá una pendiente inferior al 50%.

Una vez aprobado el presente documento, se procederá a la parcelación de las dos referidas submanzanas, para proceder al reparto de éstas entre los actuales propietarios del proindiviso, adjudicando a cada uno de los propietarios la parcela correspondiente.

No es necesario realizar un estudio del número de plazas de aparcamiento, pues la ejecución del vial no altera las previsiones de aparcamientos del Plan Parcial, y se generan ocho plazas más ubicadas en el nuevo viario público.

## INFORME AMBIENTAL. DI-IA

El vigente Plan General de Ordenación Urbana ya contiene el dictamen medioambiental previsto en el artículo 157 del RUCyL, lo que se produjo mediante RESOLUCIÓN 30 de marzo de 2005, de la Consejería de Medio Ambiente (BOCyL nº 65 DE 6 de abril de 2005).

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

### Artículo 52 bis. Trámite ambiental.

1. Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, entendiendo como tales:

- a) Los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, en todo caso.
  - b) Las modificaciones de instrumentos de planeamiento general en las que concurren alguna de las siguientes circunstancias:
    - 1.º Que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial.
    - 2.º Que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.
    - 3.º Que modifiquen la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afectación significativa sobre los mismos.
    - 4.º Que se incremente más de un 20 % la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior. Si el uso predominante es industrial, sólo se requerirá evaluación ambiental si además el ámbito es mayor de 50 hectáreas.
2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento con ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, así como los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000 o en suelo rústico con protección natural, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano.
3. Reglamentariamente se adaptarán al planeamiento urbanístico los procedimientos de evaluación ambiental y evaluación de impacto ambiental previstos en la legislación sectorial.



## MEMORIA VINCULANTE. DN-MV

### Título I.

### CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La nueva situación, en cuanto a demanda del mercado inmobiliario en Ávila, es la de autopromotores particulares que demandan parcelas de superficie media (entre 400,00m<sup>2</sup> y 500,00m<sup>2</sup>) sobre las que poder edificar viviendas unifamiliares, preferiblemente aisladas y de una planta. Para ello se hace necesario reorganizar las manzanas existentes sin edificar, resultantes de los desarrollos urbanísticos previos a la crisis del año 2008, puesto que estas manzanas estaban diseñadas principalmente para la construcción de promociones de viviendas unifamiliares adosadas.

Esta reorganización supone:

- La simple reparcelación de las manzanas en parcelas que den respuesta a este nuevo tipo de demanda
- La reorganización de las manzanas actuales, con la inclusión de nuevos viarios (de carácter público o privado), que permitan la reparcelación de las manzanas resultantes en el tipo de parcelas referido

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto de ubicar dentro de la parcela 14 un nuevo vial que pueda dar respuesta a esta demanda.

El objeto de dicho vial será la de dividir la parcela\_manzana en dos submanzanas, facilitando los accesos y posibilitando la segregación en parcelas con unas condiciones de geometría y topografía aptas para su edificación.

El trazado de este vial supondrá la posibilidad de parcelar y segregar las submanzanas resultantes, en parcelas edificables que cumplan las determinaciones establecidas en la ordenanza de aplicación.

Las nuevas parcelas resultantes, una vez ejecutado el nuevo vial, tendrán todas ellas, una superficie superior a 500,00 m<sup>2</sup> y un líder frontal a viario público superior a 10 metros.

Esta propuesta se justifica y se considera conveniente por los siguientes motivos:

a) Atendiendo al Planeamiento, cumple con los objetivos que plantea el Plan Parcial ARUP 3/9 "Tiro de Pichón" y el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila con la ordenación del Sector de Planeamiento Asumido ARUP 3/9 "Tiro de Pichón":

- Completa la urbanización propuesta para el Sector ARUP 3/9 "Tiro de Pichón".
- Se facilita el desarrollo urbanístico de la parcela permitiendo la aparición de actuaciones edificatorias individualizadas, segregando parcelas conforme a la ordenanza urbanística.
- No se modifican las características edificatorias propias del ámbito, actualizando la ordenanza a las recogidas en el PGOU: RUI, RUS y RUE.
- Se mejora la conexión de la parcela 14 con el viario público.
- Se facilita la implantación de la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar aislada o pareada, complementaria y compatible con la tipología de vivienda unifamiliar adosada en hilera.
- 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 (Ordenanza RUI) adaptándose a una nueva circunstancia urbanística generada por la carencia de implantación de tipología edificatoria en promoción de viviendas adosadas o en hilera provocada por la crisis inmobiliaria y económica que afecta a la totalidad del territorio nacional.
- 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 autopromoción de viviendas aisladas o pareadas, que permiten el desarrollo edificatorio individualizado, más pausado y acorde con las posibilidades del potencial cliente.

c) Atendiendo al contexto socioeconómico:

- Se plantea la posibilidad de reactivar la actividad edificatoria, a escala muy reducida, de forma que las inversiones y los riesgos necesarios están de acuerdo con la coyuntura económica actual en la ciudad.
- Se plantea la edificación de viviendas en el Suelo Urbano consolidado, amortizando de alguna manera el esfuerzo urbanizador ya realizado en el desarrollo del Plan Parcial y de los servicios urbanísticos ya implantados en la parcela.
- Se permite un retorno al Ayuntamiento del esfuerzo de prestación de servicios urbanísticos al permitirse la edificación de nuevas viviendas que colmaten el Suelo Urbano que ahora está sin edificar



## CAPÍTULO 1 OBJETIVOS Y CRITERIOS

La redacción del ESTUDIO DE DETALLE responde a los objetivos de la actividad urbanística pública:

*"fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible, comprometido con los valores de progreso económico, cohesión social, preservación del patrimonio natural y cultural y respeto a las peculiaridades locales, integrando las políticas de ámbito municipal"*

El presente ESTUDIO DE DETALLE afecta exclusivamente a aspectos de la ordenación detallada, en concreto se propone la apertura de una calle, de trazado prácticamente recto y casi sin desniveles, que sirva de soporte para una nueva ordenación de la parcela\_manzana con una nueva parcelación más lógica y con una topografía más suave que pueda facilitar la edificación de ésta.

Como resultado, se obtendrán dos subparcelas, que serán susceptibles de parcelación, y tendrán unas condiciones geométricas y topográficas más adecuadas para su edificación.

**No se modifica la edificabilidad de la parcela fijada por el Proyecto de Actuación.**

## CAPÍTULO 2

### JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El Estudio de Detalle tiene por objeto modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del sector ARUP 3/9 "Tiro de Pichón" del Plan General de Ordenación Urbana (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131 a. RUCyL), para:

- a) *Completar el viario, mediante la ejecución de un nuevo vial, dentro de la parcela 14, conforme lo previsto en el artículo 133.1.a del RUCyL, en relación con los artículos 92.b, 95.1 que se remite al 83.1 del RUCyL.*
- b) *Actualizar las ordenanzas de Residencial Unifamiliar, según las determinaciones del PGOU.*

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.*



## CAPITULO 3

### MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO

#### 3.1.- INTRODUCCIÓN

LEY ORGÁNICA 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres

*Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.*

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

LEY 1/2003, de 3 marzo 2003. Ley de Igualdad de Oportunidades entre Mujeres y Hombres en Castilla y León

*Artículo 2. Objetivos generales*

Las actuaciones que se desarrolle en cumplimiento de la presente Ley para promover la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres tendrán los siguientes objetivos:

1. La participación de la mujer en la planificación, desarrollo y ejecución de políticas generales de las distintas Consejerías de la Junta de Castilla y León, especialmente a través de los órganos y entidades establecidos en el Título III de la presente
2. Ley. 2. La implicación de la sociedad en su conjunto en la adopción de medidas de acción positiva que impulsen la incorporación de la mujer en el ámbito político, social, económico, laboral y cultural de nuestra Comunidad.
3. Promover la integración laboral de la mujer.
4. Prevenir las situaciones de violencia contra la mujer.
5. Prestar atención integral a las mujeres con problemas de violencia de género y a otras mujeres con necesidades especiales por razón de género.
6. Difundir en la Comunidad de Castilla y León el concepto de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres como progreso social y bien común.
7. La implicación de las Administraciones Públicas en facilitar a las mujeres su participación activa en la nueva sociedad del conocimiento y de la información.
8. Las Administraciones Públicas promoverán la participación de las mujeres en los asuntos públicos introduciendo medidas que garanticen la misma, con el fin de integrar la perspectiva de género y el objetivo de igualdad entre hombres y mujeres.
9. Las Administraciones Públicas garantizarán una educación para la igualdad.

*Artículo 3. Principios que informan la actuación administrativa*

La Administración de la Comunidad de Castilla y León y el resto de Administraciones Públicas de su ámbito territorial de actuación se regirán en materia de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres por los siguientes principios:

1. La Transversalidad que comporta aplicar la perspectiva de género en las fases de planificación, ejecución y evaluación de las políticas llevadas a cabo por las distintas Administraciones Públicas.

2. La Planificación como marco de ordenación estable en materia de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres en Castilla y León, que garantice la coherencia, continuidad y optimización de los recursos en todas las acciones que se lleven a cabo en esta materia.
3. La Coordinación como la ordenada gestión de competencias en materia de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres con objeto de aumentar la eficacia.

Para dar respuesta a estas exigencias en lo referente al Impacto de Género, se procederá a:

- a) La realización de una evaluación previa del impacto en función del género
- b) La incorporación, en función de dicha evaluación, de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres

### 3.2.- INFORME

#### DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO

1. Denominación del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:  
**ESTUDIO DE DETALLE**  
**Modificación de alineaciones de la Parcela 14 del ARUP 3/9: "Tiro de Pichón", del PGOU de ÁVILA**
2. Promotor del ESSTUDIO DE DETALLE:  
**LUIS A. JIMÉNEZ LABAIG, BEGOÑA ANTA RODRÍGUEZ**  
**ANTONIO FERNANDO ENCINAR VILLAVERDE**  
**CARLOS SANTAMARÍA SOLUCIONES 2018 S.L.**  
**DAVID ALMOHALLA GONZALEZ, SILVIA MARTÍN TURÓN**  
**ROSAURA DE SOTO SIERRA, JOSÉ M. MARTÍN VEGAS**  
**SHEILA JIMÉNEZ MAROTO, DIEGO BACHILLER GALÁN**
3. Otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta:  
**Plan General de Ordenación Urbana de Ávila. Orden de la Consejería de Fomento el 740/2005, de 1 de junio (BOCyL 8.06.2005)**  
**Plan Parcial ARUP 3/9: "Tiro de Pichón"**
4. Exposición los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:
  - a) Atendiendo al Planeamiento, cumple con los objetivos que plantea el Plan Parcial ARUP 3/9 "Tiro de Pichón" y el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila con la ordenación del Sector de Planeamiento Asumido ARUP 3/9 "Tiro de Pichón":
    - Completa la urbanización propuesta para el Sector ARUP 3/9 "Tiro de Pichón".
    - Se facilita el desarrollo urbanístico de la parcela permitiendo la aparición de actuaciones edificatorias individualizadas, segregando parcelas conforme a la ordenanza urbanística.
    - No se modifican las características edificatorias propias del ámbito, permaneciendo la ordenanza RU en todas sus acepciones: RUI, RUS y RUE.
    - Se mejora la conexión de la parcela 14 con el viario público.
    - Se facilita la implantación de la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar aislada o pareada, complementaria y compatible con la tipología de vivienda unifamiliar adosada en hilera.
    - 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 (Ordenanza RUI) adaptándose a una nueva circunstancia urbanística generada por la carencia de implantación de tipología edificatoria en promoción de viviendas adosadas o en hilera provocada por la crisis inmobiliaria y económica que afecta a la totalidad del territorio nacional.
    - 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 autopromoción de viviendas aisladas o pareadas, que permiten el desarrollo edificatorio individualizado, más pausado y acorde con las posibilidades del potencial cliente.



## c) Atendiendo al contexto socioeconómico:

- Se plantea la posibilidad de reactivar la actividad edificatoria, a escala muy reducida, de forma que las inversiones y los riesgos necesarios están de acuerdo con la coyuntura económica actual en la ciudad.
- Se plantea la edificación de viviendas en el Suelo Urbano consolidado, amortizando de alguna manera el esfuerzo urbanizador ya realizado en el desarrollo del Plan Parcial y de los servicios urbanísticos ya implantados en la parcela.
- Se permite un retorno al Ayuntamiento del esfuerzo de prestación de servicios urbanísticos al permitirse la edificación de nuevas viviendas que colmaten el Suelo Urbano que ahora está sin edificar

## 5. Exposición de los objetivos para promover la igualdad de mujeres y hombres:

## - Eliminación del riesgo de inseguridad derivado de los siguientes factores:

- Tejido urbano degradado con aspecto de abandono y elementos de urbanización.
- Mejora de la accesibilidad de la zona con el establecimiento de mecanismos que salven las diferencias de cotas, circulación de vehículos en y desarrollo de aceras, facilitando las comunicaciones y el transporte, así como su visibilidad.
- Creación y diseño de unos espacios y una ordenación urbana que resulten adecuados para hacer más confortable el trabajo y, sobre todo, la vida cotidiana, sin olvidar la creación de unos espacios más seguros y unos entornos más agradables para la vida en sociedad. Lo que se aborda atendiendo a todas las etapas de la vida, desde la infancia a la vejez. Construyendo una ordenación urbanística que permita elaborar proyectos de convivencia y modos de vida equilibrados, más justos y solidarios.

## EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

## 6. ¿Se prevé que la presencia de mujeres y hombres en los beneficios o resultados derivados de la futura norma contribuya a la disminución de las desigualdades en el sector?

**Sí:** La propuesta de ordenación planteada promueve la implantación de usos urbanísticos más acordes con las necesidades del mercado que permitirán activar la zona. Se crearán espacios de ocio y esparcimiento al servicio de los ciudadanos, con dotaciones que permitirán el desarrollo de la vida cotidiana. Se generarán espacios más seguros para el tránsito en el barrio, contribuyendo a la igualdad en la utilización del espacio.

## 7. ¿Se prevé que la futura norma produzca la eliminación o, al menos, la disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos?

**Sí:** Facilitando la visibilidad de las mujeres en un entorno más accesible.

## 8. ¿Se garantiza el cumplimiento de las normas y otros instrumentos jurídicos dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad y se prevé una mejora de las mismas?

**Sí:** en materia de accesibilidad, de condiciones de movilidad.

## MEDIDAS PARA ELIMINAR LAS DESIGUALDADES Y PROMOVER LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES

## 9. ¿Se ha incluido en el texto del proyecto de norma alguna medida para promover la incorporación de la perspectiva de género?

**Sí:** Incorporando la igualdad de mujeres y hombres como principio. Haciendo o promoviendo el uso no sexista del lenguaje.

## 10. ¿Se ha incluido en el texto del proyecto de norma alguna medida para promover la participación equilibrada de mujeres y hombres?

**Sí:** en el proceso de exposición pública.

## CAPITULO 4

### RESUMEN EJECUTIVO

El objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE es facilitar la edificación de la **PARCELA 14 del ARUP 3/9: "Tiro Pichón"**, dividiendo la parcela original que tiene una gran extensión, en parcelas más pequeñas con accesos independientes, que faciliten su edificación por propietarios autopromotores.

Este objetivo se conseguirá completando el sistema local de vial mediante la ejecución de un nuevo vial, dentro de la parcela nº 14. Supondrá la generación de un espacio interpuesto en parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, que asegurará la permanente y funcional conexión de las parcelas resultantes con las vías o espacios libres públicos al que dicho espacio tiene frente.

En todo caso, el cambio de las condiciones de parcelación no supondrá incremento de la densidad o del número de viviendas; garantizándose, a su vez, el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios.

La funcionalidad de dicho vial es la de permitir el acceso a las parcelas resultantes de la nueva parcelación, generando a su vez un escalonamiento que suavice la topografía y facilite la edificabilidad de las parcelas resultantes. En este sentido, sentido se suavizará, igualmente, el impacto visual del actual terraplén existente.

No es necesario realizar un estudio del número de plazas de aparcamiento, pues la ejecución del vial no altera las previsiones de aparcamientos del Plan Parcial, y se generan ocho plazas más ubicadas en el nuevo vial público.

Es también objeto del presente documento la adecuación de las ordenanzas RU vigentes en el sector, a las ordenanzas RUI, RUS y RUE, recogidas en la Revisión del PGOU, actualmente en vigor.



## Título II. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se circscribe a la Parcela número 14 del Sector ARUP 3/9 "Tiro Pichón", reflejada en los planos adjuntos y que se describe a continuación, según los datos registrales:

- Parcela número 14, con referencia catastral 7919706UL5071N0001ZI.
  - PARCELA RESULTANTE NÚMERO CATORCE.
- Parcela de terreno señalada con el número 14 del Proyecto de Actuación ARUP 3/9 "Tiro de Pichón" del PGOU de Ávila en término de Ávila, situada en la calle A. Tiene una SUPERFICIE de seis mil ciento doce metros cuadrados -6.112,00-, con forma irregular.
- LINDA: por el frente entrando o norte, con calle A y calle C; por la derecha u oeste, con calle peatonal, por la izquierda o este con Zona Verde-1; y al fondo o sur con Zona Verde-1.
- DATOS URBANÍSTICOS: Le corresponde una edificabilidad máxima de tres mil doscientos cinco metros cuadrados -3.205,00m<sup>2</sup>- y un máximo de 25 viviendas.
- ORDENANZA Residencial Unifamiliar -RU- en todos sus grados -RUI, RUS y RUE-, con una altura máxima de dos plantas y con las limitaciones y compatibilidades que establece el P.G.O.U. de Ávila.

Los datos anteriores pueden referenciarse en el Título de Propiedad y su correspondiente Ficha Catastral que se incorporan a este documento como Anexos 1 y 2 respectivamente.

La parcela está afectada, según el Plan Parcial, por la Ordenanza RU en todas sus categorías:

- RUI
- RUS
- RUE

considerada como Planeamiento Asumido, según establece la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, adaptándose a la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, de 8 de abril, en su Tomo de Normativa del Documento Refundido de aprobación definitiva en abril de 2.005.

### Artículo 52 – Residencial Unifamiliar Intensiva

Es el uso formado por el básico predominante de residencial unifamiliar, adoptando los siguientes usos compatibles:

Uso Básico	Condiciones
Residencial Unifamiliar	Vivienda Unifamiliar
Administrativo y S. Privados	Despachos profesionales del titular de la vivienda
Deportivo	Planta baja y sótano
Garaje y/o estacionamiento	1,25 plazas por vivienda al menos
Parques y Jardines	Todo

### Artículo 53 – Residencial Unifamiliar Pareada

Es el uso formado por el básico predominante de residencial unifamiliar, adoptando los siguientes usos compatibles:

Uso Básico	Condiciones
Residencial Unifamiliar	Vivienda Unifamiliar
Administrativo y S. Privados	Despachos profesionales del titular de la vivienda
Deportivo	Planta baja y sótano
Garaje y/o estacionamiento	1,25 plazas por vivienda al menos
Parques y Jardines	Todo

### Artículo 54 – Residencial Unifamiliar Extensiva

Es el uso formado por el básico predominante de residencial unifamiliar, adoptando los siguientes usos compatibles:

Uso Básico	Condiciones
Residencial Unifamiliar	Vivienda Unifamiliar
Administrativo y S. Privados	Todos
Espectáculo y Reunión	Uso exclusivo
Hostelería	Uso exclusivo
Deportivo	Planta baja y sótano
Garaje y/o estacionamiento	1,25 plazas por vivienda al menos
Parques y Jardines	Todo

### Título III. ORDENACIÓN GENERAL

El presente Estudio de Detalle no modifica en modo alguno las determinaciones de ordenación general que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, en cumplimiento del artículo 132.2 del reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) que establece que "Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes" y se desarrolla dentro de lo establecido en el propio Plan General como sector de Sector de Planeamiento Asumido.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, y los instrumentos de ordenación del territorio vigentes son de plena aplicación en la parcela, con carácter vinculante.



ARUP 3/9: "Tiro de Pichón"



## Título IV. ORDENACIÓN DETALLADA

### 1.- ESTADO ACTUAL

En la actualidad, los terrenos que componen el ámbito de actuación de este Estudio de Detalle figura como una única parcela (Parcela P\_14). Existiendo, por tanto, una única referencia catastral de la parcela:

- 7919706UL5071N0001ZI

El ámbito de actuación, se encuentra delimitado por sus linderos:

- **frente entrando o norte, con calle A y calle C** (actualmente Avda. Unión Europea y C/ Irlanda)
- **derecha u oeste, con calle peatonal**
- **izquierda o este con Zona Verde-1**
- **fondo o sur con Zona Verde-1**

El Plan Parcial ARUP 3/9 "Tiro de Pichón" establece la ordenanza de aplicación RU (Residencial Unifamiliar en todos sus grados), asignándole, en base al Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, como Sector de Planeamiento Asumido ARUP 3/9 "Tiro de Pichón", los siguientes parámetros urbanísticos:

#### Ordenanza RUI

- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar Intensiva
- Usos compatibles: Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar  
Administrativo y S. Privados - Despachos profesionales del titular  
Deportivo - Planta baja y sótano  
Garaje y/o estacionamiento - Mínimo 1,25 plazas/vivienda  
Parques y jardines - Todo  
Hostelería - Uso exclusivo  
Comercial - Uso exclusivo
- Tipología: Uso residencial - Edificación agrupada en hilera  
Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa
- Parcela mínima: Uso Residencial - Superficie > 100 m<sup>2</sup> y lindero frontal > 6,00m  
Uso Comercial - Uso General 1.000 m<sup>2</sup>; Hipermercado 10.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: Sobre rasante 75 %  
Bajo rasante 90 %
- Superficie de parcela: 6.184,25 m<sup>2</sup> (superficie topográfica)
- Retranqueos: Uso Residencial:  
o Lindero frontal: Se permite adosamiento  
o Lindero lateral: Se permite adosamiento  
o Lindero posterior: ½ de la altura / mínimo 3 m  
Uso Comercial: Posición libre en parcela (3,00 m con zonas verdes)
- Altura máxima: Nº de plantas sobre rasante: 2  
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- Edificabilidad máxima: Según P.P. ARUP 3/9 "Tiro de Pichón"
- Plazas de aparc.: Uso comercial 3 plazas/100 m<sup>2</sup> de superficie construida  
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso

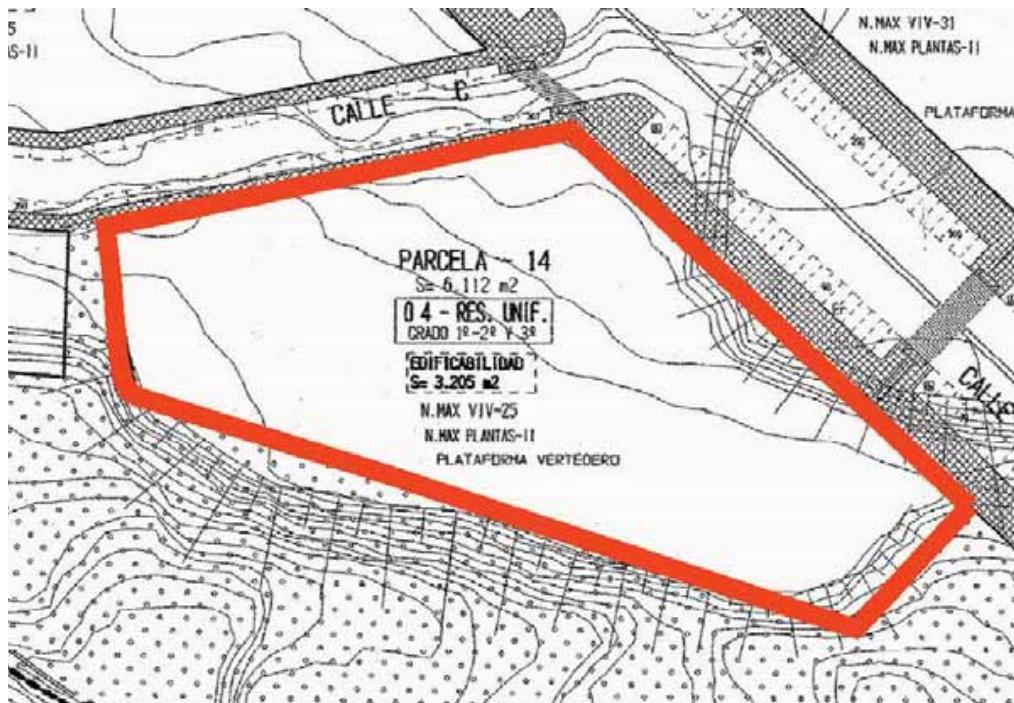
#### Ordenanza RUS

- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar Semi\_intensiva
- Usos compatibles: Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar  
Administrativo y S. Privados - Despachos profesionales del titular  
Deportivo - Planta baja y sótano  
Garaje y/o estacionamiento - Mínimo 1,25 plazas/vivienda  
Parques y jardines - Todo  
Hostelería - Uso exclusivo  
Comercial - Uso exclusivo
- Tipología: Uso residencial - Edificación pareada  
Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa
- Parcela mínima: Uso Residencial - Superficie > 500 m<sup>2</sup> y lindero frontal > 10 m  
Uso Comercial - Uso General 1.000 m<sup>2</sup>; Hipermercado 10.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: Sobre rasante 60 %  
Bajo rasante 80 %
- Superficie de parcela: 6.184,25 m<sup>2</sup> (superficie topográfica)
- Retranqueos: Uso Residencial:  
Lindero frontal: mínimo 4,00 m  
o Lindero lateral: Se permite adosamiento. ½ de la altura / mínimo 3 m  
o Lindero posterior: ½ de la altura / mínimo 3 m  
Uso Comercial: Posición libre en parcela (3,00 m con zonas verdes)

- Altura máxima: N.º de plantas sobre rasante: 2  
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- Edificabilidad máxima: Según P.P. ARUP 3/9 "Tiro de Pichón"
- Plazas de aparc.: Uso comercial 3 plazas/100 m<sup>2</sup> de superficie construida  
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso

#### Ordenanza RUE

- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar Extensiva
- Usos compatibles: Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar  
Administrativo y S. Privados - Todos  
Espectáculo y Reunión - Uso exclusivo  
Hostelería - Uso exclusivo  
Deportivo - Planta baja  
Garaje y/o estacionamiento - Mínimo 1,25 plazas/vivienda  
Parques y jardines - Todo  
Comercial - Uso exclusivo
- Tipología: Uso residencial - Edificación aislada
- Parcela mínima: Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa
- Ocupación máxima: Uso Residencial - Superficie > 500 m<sup>2</sup> y lindero frontal > 10 m
- Superficie de parcela: Uso Comercial - Uso General 1.000 m<sup>2</sup>; Hipermercado 10.000 m<sup>2</sup>
- Retranqueos: Sobre rasante 40 %  
Bajo rasante 60 %  
6.184,25 m<sup>2</sup> (superficie topográfica)
- Altura máxima: Uso Residencial:  
Lindero frontal: Se permite adosamiento
  - Lindero lateral: ½ de la altura / mínimo 3 m
  - Lindero posterior: ½ de la altura / mínimo 3 m
 Uso Comercial: Posición libre en parcela (3m con zonas verdes)
- Edificabilidad máxima: N.º de plantas sobre rasante: 2  
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- Plazas de aparc.: Según P.P. ARUP 3/9 "Tiro de Pichón"  
Uso comercial 3 plazas/100 m<sup>2</sup> de superficie construida  
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso



## 2.- ESTADO MODIFICADO

El presente Estudio de Detalle propone la modificación de las condiciones de la parcela que conforma ámbito de actuación (parcela P\_14) descrito, mediante el trazado de un vial, de tal forma que se generen dos submanzanas susceptibles de segregar en parcelas fácilmente edificables que cumplan la normativa urbanística. Para ello es necesaria la materialización de dicho vial público:

- En primer lugar, se procede a la definición del trazado del nuevo vial (parcela P\_14V) que complementará el Sistema Local de Vial Público.
- Una vez definido el nuevo vial, se generan dos submanzanas (parcela P\_14A y Parcela P\_14B) edificables y susceptibles de ser segregadas y edificadas.



Como complemento al presente Estudio de Detalle, se redactarán los correspondientes documentos de:

- Proyecto de Urbanización
- Proyecto de Parcelación\_Segregación

En el Proyecto de Urbanización se recogerá la definición geométrica y las condiciones constructivas del vial público propuesto, así como las características (dimensionado, trazado y características materiales) de las instalaciones asociadas a éste.



Trazado del nuevo vial público y parcelas edificables

En el Proyecto de Parcelación\_Segregación se recogerá, en primer lugar, la segregación de la parcela destinada a viario público (que será propiedad del conjunto de los propietarios de la parcela original, en el porcentaje correspondiente) y en segundo lugar se procederá a la segregación de cada una de las dos submanzanas en las parcelas edificables, que se adjudicarán a cada uno de los propietarios.



Por consiguiente, los parámetros urbanísticos de aplicación (ordenanzas del PGOU de Ávila) en las parcelas resultantes, serían:

#### PARCELA P\_14A

##### Ordenanza RUI

- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar Intensiva
- Usos compatibles: Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar  
Administrativo y S. Privados - Despachos profesionales del titular  
Deportivo - Planta baja y sótano  
Garaje y/o estacionamiento - Mínimo 1,25 plazas/vivienda  
Parques y jardines - Todo  
Hostelería - Uso exclusivo  
Comercial - Uso exclusivo
- Tipología: Uso residencial - Edificación agrupada en hilera  
Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa
- Parcela mínima: Uso Residencial - Superficie > 150 m<sup>2</sup> y lindero frontal > 5,50m  
Uso Comercial - Uso General 1.000 m<sup>2</sup>; Hipermercado 10.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: Sobre rasante 75 %  
Bajo rasante 90 %
- Superficie de parcela: 1.762,71 m<sup>2</sup>
- Retranqueos: Uso Residencial:
  - Lindero frontal: Se permite adosamiento
  - Lindero lateral: Se permite adosamiento
  - Lindero posterior: ½ de la altura / mínimo 3 m
 Uso Comercial: Posición libre en parcela (3,00 m con zonas verdes)
- Altura máxima: N° de plantas sobre rasante: 2  
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- Edificabilidad máxima: 1.201,875 m<sup>2</sup>. Según P.P. ARUP 3/9 "Tiro de Pichón"
- Plazas de aparc.: Uso comercial 3 plazas/100 m<sup>2</sup> de superficie construida  
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso

##### Ordenanza RUS

- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar Semi\_intensiva
- Usos compatibles: Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar  
Administrativo y S. Privados - Despachos profesionales del titular  
Deportivo - Planta baja y sótano  
Garaje y/o estacionamiento - Mínimo 1,25 plazas/vivienda  
Parques y jardines - Todo  
Hostelería - Uso exclusivo  
Comercial - Uso exclusivo
- Tipología: Uso residencial - Edificación pareada  
Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa
- Parcela mínima: Uso Residencial - Superficie > 200 m<sup>2</sup> y lindero frontal > 10 m  
Uso Comercial - Uso General 1.000 m<sup>2</sup>; Hipermercado 10.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: Sobre rasante 60 %  
Bajo rasante 80 %
- Superficie de parcela: 1.762,71 m<sup>2</sup>
- Retranqueos: Uso Residencial:
  - Lindero frontal: mínimo 4,00 m
  - Lindero lateral: Se permite adosamiento. ½ de la altura / mínimo 3 m
  - Lindero posterior: ½ de la altura / mínimo 3 m
 Uso Comercial: Posición libre en parcela (3,00 m con zonas verdes)
- Altura máxima: N° de plantas sobre rasante: 2  
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- Edificabilidad máxima: 1.201,875 m<sup>2</sup>. Según P.P. ARUP 3/9 "Tiro de Pichón"
- Plazas de aparc.: Uso comercial 3 plazas/100 m<sup>2</sup> de superficie construida  
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso

**Ordenanza RUE**

- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar Extensiva
- Usos compatibles: Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar  
Administrativo y S. Privados - Todos  
Espectáculo y Reunión – Uso exclusivo  
Hostelería - Uso exclusivo  
Deportivo - Planta baja  
Garaje y/o estacionamiento - Mínimo 1,25 plazas/vivienda  
Parques y jardines - Todo  
Comercial - Uso exclusivo
- Tipología: Uso residencial - Edificación aislada  
Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa
- Parcela mínima: Uso Residencial - Superficie > 500 m<sup>2</sup> y lindero frontal > 10 m  
Uso Comercial - Uso General 1.000 m<sup>2</sup>; Hipermercado 10.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: Sobre rasante 40 %  
Bajo rasante 60 %
- Superficie de parcela: 1.762,71 m<sup>2</sup>
- Retranqueos: Uso Residencial:  
Lindero frontal: Se permite adosamiento
  - o Lindero lateral: ½ de la altura / mínimo 3 m
  - o Lindero posterior: ½ de la altura / mínimo 3 mUso Comercial: Posición libre en parcela (3m con zonas verdes)
- Altura máxima: N.º de plantas sobre rasante: 2  
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- Edificabilidad máxima: 1.201,875 m<sup>2</sup>. Según P.P. ARUP 3/9 "Tiro de Pichón"
- Plazas de aparc.: Uso comercial 3 plazas/100 m<sup>2</sup> de superficie construida  
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso



Condiciones urbanísticas parcela P\_14A



## PARCELA P\_14B

## Ordenanza RUI

- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar Intensiva
- Usos compatibles: Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar  
Administrativo y S. Privados - Despachos profesionales del titular  
Deportivo - Planta baja y sótano  
Garaje y/o estacionamiento - Mínimo 1,25 plazas/vivienda  
Parques y jardines - Todo  
Hostelería - Uso exclusivo  
Comercial - Uso exclusivo
- Tipología: Uso residencial - Edificación agrupada en hilera  
Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa
- Parcela mínima: Uso Residencial - Superficie > 150 m<sup>2</sup> y lindero frontal > 5,50m  
Uso Comercial - Uso General 1.000 m<sup>2</sup>; Hipermercado 10.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: Sobre rasante 75 %  
Bajo rasante 90 %
- Superficie de parcela: 2.937,85 m<sup>2</sup>
- Retranqueos: Uso Residencial:
  - Lindero frontal: Se permite adosamiento
  - Lindero lateral: Se permite adosamiento
  - Lindero posterior: ½ de la altura / mínimo 3 m
 Uso Comercial: Posición libre en parcela (3,00 m con zonas verdes)
- Altura máxima: N° de plantas sobre rasante: 2  
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- Edificabilidad máxima: 2.003,125 m<sup>2</sup>. Según P.P. ARUP 3/9 "Tiro de Pichón"
- Plazas de aparc.: Uso comercial 3 plazas/100 m<sup>2</sup> de superficie construida  
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso

## Ordenanza RUS

- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar Semi\_intensiva
- Usos compatibles: Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar  
Administrativo y S. Privados - Despachos profesionales del titular  
Deportivo - Planta baja y sótano  
Garaje y/o estacionamiento - Mínimo 1,25 plazas/vivienda  
Parques y jardines - Todo  
Hostelería - Uso exclusivo  
Comercial - Uso exclusivo
- Tipología: Uso residencial - Edificación pareada  
Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa
- Parcela mínima: Uso Residencial - Superficie > 200 m<sup>2</sup> y lindero frontal > 10 m  
Uso Comercial - Uso General 1.000 m<sup>2</sup>; Hipermercado 10.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: Sobre rasante 60 %  
Bajo rasante 80 %
- Superficie de parcela: 2.937,85 m<sup>2</sup>
- Retranqueos: Uso Residencial:
  - Lindero frontal: mínimo 4,00 m
  - Lindero lateral: Se permite adosamiento. ½ de la altura / mínimo 3 m
  - Lindero posterior: ½ de la altura / mínimo 3 m
 Uso Comercial: Posición libre en parcela (3,00 m con zonas verdes)
- Altura máxima: N° de plantas sobre rasante: 2  
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- Edificabilidad máxima: 2.003,125 m<sup>2</sup>. Según P.P. ARUP 3/9 "Tiro de Pichón"
- Plazas de aparc.: Uso comercial 3 plazas/100 m<sup>2</sup> de superficie construida  
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso

**Ordenanza RUE**

- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar Extensiva
- Usos compatibles: Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar  
Administrativo y S. Privados - Todos  
Espectáculo y Reunión - Uso exclusivo  
Hostelería - Uso exclusivo  
Deportivo - Planta baja  
Garaje y/o estacionamiento - Mínimo 1,25 plazas/vivienda  
Parques y jardines - Todo  
Comercial - Uso exclusivo
- Tipología: Uso residencial - Edificación aislada  
Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa
- Parcela mínima: Uso Residencial - Superficie > 500 m<sup>2</sup> y lindero frontal > 10 m  
Uso Comercial - Uso General 1.000 m<sup>2</sup>; Hipermercado 10.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: Sobre rasante 40 %  
Bajo rasante 60 %
- Superficie de parcela: 2.937,85 m<sup>2</sup>
- Retranqueos: Uso Residencial:  
Lindero frontal: Se permite adosamiento
  - o Lindero lateral: ½ de la altura / mínimo 3 m
  - o Lindero posterior: ½ de la altura / mínimo 3 mUso Comercial: Posición libre en parcela (3m con zonas verdes)
- Altura máxima: N.º de plantas sobre rasante: 2  
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- Edificabilidad máxima: 2.003,125 m<sup>2</sup>. Según P.P. ARUP 3/9 "Tiro de Pichón"
- Plazas de aparc.: Uso comercial 3 plazas/100 m<sup>2</sup> de superficie construida  
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso



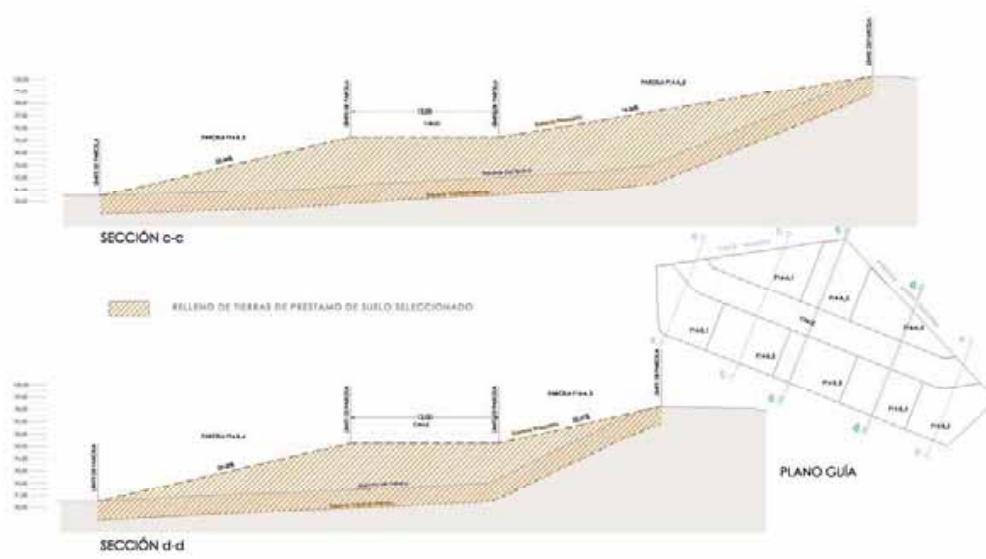
Condiciones urbanísticas parcela P\_14B

PARCELA P 14V

Parcela destinada a viario público, para garantizar el acceso a las parcelas P\_14A y P\_4B.



*Viario público de nueva apertura*



## *Estudio de rasantes*

## NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-UN

*El Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, y los instrumentos de ordenación del territorio vigentes son de plena aplicación en la parcela, con carácter vinculante.*

*El conjunto de la parcela está afectada por la ordenanza RU, en todos sus grados, definida en el Plan Parcial ARUP 3/9 "Tiro Pichón", y considerada como Planeamiento Asumido, según establece la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, adaptándose a la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, de 8 de abril, en su Tomo de Normativa del Documento Refundido de aprobación definitiva en abril de 2.005.*

***Atendiendo a cuanto consta expresado y justificado en la memoria vinculante, se modifica la ordenanza urbanística de aplicación, en el sentido de que se asumen las ordenanzas que regulan el uso residencial unifamiliar, recogidas en el vigente PGOU de Ávila.***

**Artículo 81 - Ordenanza de Residencial unifamiliar intensiva (RUI)****1. ÁMBITO**

Corresponde a las manzanas o submanzanas señaladas en los planos de ordenación como:

•RUI Unifamiliar intensiva

**2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS**

El Uso Pormenorizado será Residencial Unifamiliar. En este Grado nº 1 (RUI: Residencial Unifamiliar Intensivo) la tipología será de edificación agrupada (en hilera), con o sin patio-jardín delantero y lateral, y con patio-jardín trasero.

En promociones conjuntas de RUI, no se exigirá el patio-jardín delantero o trasero si en su lugar existe un espacio común a toda la promoción. En esta Ordenanza los planos de fachada de los edificios no adoptan una posición necesariamente fija en relación con las alineaciones de la manzana, por lo que las trazas de las calles mantienen secciones uniformes entre alineaciones e irregulares entre los planos definidos por las fachadas de las construcciones.

**3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA**

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General y con Ordenanza Residencial Unifamiliar son edificables. No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 5,5 metros ni a superficies de parcela menores de 150 m<sup>2</sup>, cumpliéndose en todo caso las condiciones generales de esta normativa. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, si existiese, no se considerará como lindero de las parcelas a las que corresponda el pro-indiviso.

No obstante, se admite reducir hasta un 20% la parcela mínima (pero no el frente de parcela) si se trata de una promoción unitaria con un espacio común, cuya superficie equivalga al total de la reducción de parcelas. A estos efectos, se considerará espacio común el terreno destinado a dotación deportiva, de ocio o de jardín accesible por todas las viviendas que se adscriben a esta fórmula de cómputo, así como los accesos internos a la urbanización, peatonales o rodados.

**4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA****4.1. Ocupación máxima**

- Se admite para parcelas existentes y edificadas previamente a la aprobación definitiva del Plan General, la ocupación efectiva existente.
- La edificación no ocupará más del 75% de la superficie de la parcela sobre rasante. Podrá ocupar el 90% bajo rasante.

Como excepción, en las parcelas catastrales de menos de 100 m<sup>2</sup> existente previamente a la aprobación provisional del Plan General, la nueva edificación podrá ocupar sobre rasante el 100% de la parcela, y siempre que sea admisible la edificación sin retranqueo de acuerdo con el Apartado siguiente.

**4.2. Alineaciones y Retranqueos**

Las alineaciones señaladas en los planos de Ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación. Los retranqueos señalados a continuación se exigirán respecto a la alineación oficial y respecto a linderos. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, y sus accesos interiores a la urbanización, si existiesen, no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el pro-indiviso.

No se exige retranqueo de la edificación al lindero frontal. La nueva edificación podrá adosarse a linderos laterales de parcela cuando concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de Edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera, o con condiciones particulares de la promoción que permitan la construcción medianera. En el primer caso, la nueva edificación podrá adosarse al mismo tramo de edificación medianera existente.
- Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de condiciones particulares de la promoción con la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

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

El retranqueo mínimo posterior será igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros. No obstante, y sólo en caso de existir edificación colindante medianera en el lindero posterior, la nueva edificación podrá adosarse al mismo tramo de edificación colindante. A estos efectos, el espacio común o el Espacio Libre Público no se considerará que forma linderos con el resto de la propiedad.

En las actuaciones de edificación cuyo frente edificable a vía pública o a espacio libre frontal sea superior a 24 metros, se diseñará el tratamiento y la composición de los paramentos exteriores verticales del o de los frentes del edificio visibles desde espacios públicos, dividiéndolos en varios tramos verticales. El tratamiento y la composición diferenciados de cada uno de los tramos de fachada asegurarán el mantenimiento visual del ritmo y la escala del troceado tradicional de los frentes edificados a vía o espacio público del entorno visual de la actuación. En todo caso el máximo de fachada continua, no podrá superar los 48 m. de longitud, medidos en la alineación oficial de fachada a vía pública.

#### 5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

##### 5.1. Número máximo de plantas sobre rasante

El número máximo de plantas sobre rasante es el señalado en los Planos de Ordenación, salvo que no estuviese grafiado, en cuyo caso será de dos plantas.

##### 5.2. Altura máxima de la edificación

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.

#### 6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

En Suelo Urbano Consolidado, el Aprovechamiento Real será el que resulte de la aplicación a la parcela bruta del coeficiente de edificabilidad máxima grafiado en los Planos de Ordenación o de las Condiciones de Ordenanza asignadas a cada parcela en su calificación. En defecto de este grafito en los Planos, el índice máximo de edificabilidad aplicable es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para RUI.

En el caso de promociones unitarias con un espacio común se computará esta superficie como parte del ámbito espacial mínimo y el Aprovechamiento Urbanístico se materializará sobre las parcelas individuales en la proporción correspondiente al coeficiente de propiedad del propietario.

#### 7. ANEXOS DE EDIFICACIÓN

Las construcciones anexas sobre el espacio libre privado de parcela, no podrán ser extensión directa de la edificación principal residencial, a la que siempre estarán funcionalmente vinculadas, ni ocupar en superficie más del 15% de la superficie total de parcela. Su edificabilidad, incluida en el cómputo global, no podrá superar el 10% m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la asignada a la parcela. Los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los del resto de la edificación.

**Artículo 82 - Ordenanza de Residencial Unifamiliar Pareada (RUS)****1. ÁMBITO**

Corresponde a las manzanas o submanzanas señaladas en los planos de ordenación como:

- **RUS** Unifamiliar semi-intensiva

**2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS**

El Uso Pormenorizado será Residencial Unifamiliar. En este Grado nº 2 (RUS: Residencial Unifamiliar Semi-Intensivo) la tipología será de edificación pareada, con o sin patio-jardín delantero y lateral, y con patio-jardín trasero.

En promociones conjuntas de RUS, no se exigirá el patio-jardín delantero o trasero si en su lugar existe un espacio común a toda la promoción, cumpliendo siempre las condiciones de retranqueo mínimo. En esta Ordenanza los planos de fachada de los edificios no adoptan una posición necesariamente fija en relación con las alineaciones de la manzana, por lo que las trazas de las calles mantienen secciones uniformes entre alineaciones e irregulares entre los planos definidos por las fachadas de las construcciones.

**3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA**

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General y con Ordenanza Residencial Unifamiliar son edificables. No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela menores de 200 m<sup>2</sup>, cumpliéndose en todo caso las condiciones generales de esta normativa. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, si existiese, no se considerará como lindero de las parcelas a las que corresponda el pro-indiviso.

No obstante, en los tres grados se admite reducir hasta un 20% la parcela mínima (pero no el frente de parcela) si se trata de una promoción unitaria con un espacio común, cuya superficie equivalga al total de la reducción de parcelas. A estos efectos, se considerará espacio común el terreno destinado a dotación deportiva, de ocio o de jardín accesible por todas las viviendas que se adscribieren a esta fórmula de cómputo, así como los accesos internos a la urbanización, peatonales o rodados.

**4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA****4.1. Ocupación máxima**

- Se admite para parcelas existentes y edificadas previamente a la aprobación definitiva del Plan General, la ocupación efectiva existente.

La edificación no ocupará más del 60% de la superficie de la parcela sobre rasante. Podrá ocupar el 80% bajo rasante.

**4.2. Alineaciones y Retranqueos**

Las alineaciones señaladas en los planos de Ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación. Los retranqueos señalados a continuación se exigirán respecto a la alineación oficial y respecto a linderos. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, y sus accesos interiores a la urbanización, si existiesen, no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el pro-indiviso.

El retranqueo de la edificación al lindero frontal será de al menos 4 m. La nueva edificación se adosará a linderos laterales de parcela, bien con proyecto unitario bien cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de condiciones particulares de la promoción con la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

Los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales serán iguales a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 metros. El retranqueo mínimo posterior será igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros. No obstante, y sólo en caso de existir edificación colindante medianera en el lindero posterior, la nueva edificación podrá adosarse al mismo tramo de edificación colindante. A estos efectos, el espacio común o el Espacio Libre Público no se considerará que forma linderos con el resto de la propiedad.

**5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN****5.1. Número máximo de plantas sobre rasante**

El número máximo de plantas sobre rasante es el señalado en los Planos de Ordenación, salvo que no estuviese grafiado, en cuyo caso será de dos plantas.

**5.2. Altura máxima de la edificación**

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.

**6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

En Suelo Urbano Consolidado, el Aprovechamiento Real será el que resulte de la aplicación a la parcela bruta del coeficiente de edificabilidad máxima grafiado en los Planos de Ordenación o de las Condiciones de Ordenanza asignadas a cada parcela en su calificación. En defecto de este grafismo en los Planos, el índice máximo de edificabilidad aplicable es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para RUS. En el caso de promociones unitarias con un espacio común se computará esta superficie como parte del ámbito espacial mínimo y el Aprovechamiento Urbanístico se materializará sobre las parcelas individuales en la proporción correspondiente al coeficiente de propiedad del pro-indiviso.

**7. ANEXOS DE EDIFICACIÓN**

Las construcciones anexas sobre el espacio libre privado de parcela, no podrán ser extensión directa de la edificación principal residencial, a la que siempre estarán funcionalmente vinculadas, ni ocupar en superficie más del 15% de la superficie total de parcela. Su edificabilidad, incluida en el cómputo global, no podrá superar el 10% m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la asignada a la parcela. Los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los del resto de la edificación.

**Artículo 83 - Ordenanza de Residencial unifamiliar extensiva (RUE)****1. ÁMBITO**

Corresponde a las manzanas o submanzanas señaladas en los planos de ordenación como:

- **RUE** Unifamiliar extensiva

**2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS**

El Uso Pormenorizado será Residencial Unifamiliar.

En el Grado nº3 (RUE: Residencial Unifamiliar Extensiva) la tipología será de edificación aislada con patio-jardín delantero, trasero, y lateral.

En esta Ordenanza los planos de fachada de los edificios no adoptan una posición necesariamente fija en relación con las alineaciones de la manzana, por lo que las trazas de las calles mantienen secciones uniformes entre alineaciones e irregulares entre los planos definidos por las fachadas de las construcciones.

**3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA**

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

En el Grado nº 3 (RUE: unifamiliar extensivo) no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores 10 metros ni a superficies de parcela menores de 500 m<sup>2</sup>.

En cada parcela RUE se permitirá una única vivienda. No obstante, en los tres grados se admite reducir hasta un 20% la parcela mínima (pero no el frente de parcela) si se trata de una promoción unitaria con un espacio común, cuya superficie equivalga al total de la reducción de parcelas. A estos efectos, se considerará espacio común el terreno destinado a dotación deportiva, de ocio o de jardín accesible por todas las viviendas que se adscriben a esta fórmula de cómputo, así como los accesos internos a la urbanización, peatonales o rodados.

**4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA****4.1. Ocupación máxima**

- Se admite para parcelas existentes y edificadas previamente a la aprobación definitiva del Plan General, la ocupación efectiva existente.

La ocupación máxima es del 40% sobre rasante, y del 60% bajo rasante.

**4.2. Alineaciones y Retranqueos**

Las alineaciones señaladas en los planos de Ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación. Los retranqueos señalados a continuación se exigirán respecto a la alineación oficial y respecto a linderos. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, y sus accesos interiores a la urbanización, si existiesen, no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso.

Los retranqueos mínimos de la edificación a lindero lateral y posterior serán iguales a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 metros. El retranqueo de la edificación al lindero frontal será como mínimo de 4 m.

**5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN****5.1. Número máximo de plantas sobre rasante**

El número máximo de plantas sobre rasante es el señalado en los Planos de Ordenación, salvo que no estuviese grafiado, en cuyo caso será de dos plantas.

**5.2. Altura máxima de la edificación**

La altura máxima será de 4,00 metros para una planta, 7,00 metros para dos plantas, y 9,00 metros para tres plantas.

**6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

En Suelo Urbano Consolidado, el Aprovechamiento Real será el que resulte de la aplicación a la parcela bruta del coeficiente de edificabilidad máxima grafiado en los Planos de Ordenación o de las Condiciones de Ordenanza asignadas a cada parcela en su calificación.

En defecto de este grafismo en los Planos, el índice máximo de edificabilidad aplicable es de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para RUE.

En el caso de promociones unitarias con un espacio común se computará esta superficie como parte del ámbito espacial mínimo y el Aprovechamiento Urbanístico se materializará sobre las parcelas individuales en la proporción correspondiente al coeficiente de propiedad del pro-indiviso.

**7. ANEXOS DE EDIFICACIÓN**

Las construcciones anexas sobre el espacio libre privado de parcela, no podrán ser extensión directa de la edificación principal residencial, a la que siempre estarán funcionalmente vinculadas, ni ocupar en superficie más del 10% de la superficie total de parcela. Su edificabilidad, incluida en el cómputo global, no podrá superar el 10% m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la asignada a la parcela. Los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los del resto de la edificación.

EL ARQUITECTO,

Fdo.: Gustavo A. Vázquez Sánchez  
Arq. Col. núm. 0441 COACyLE

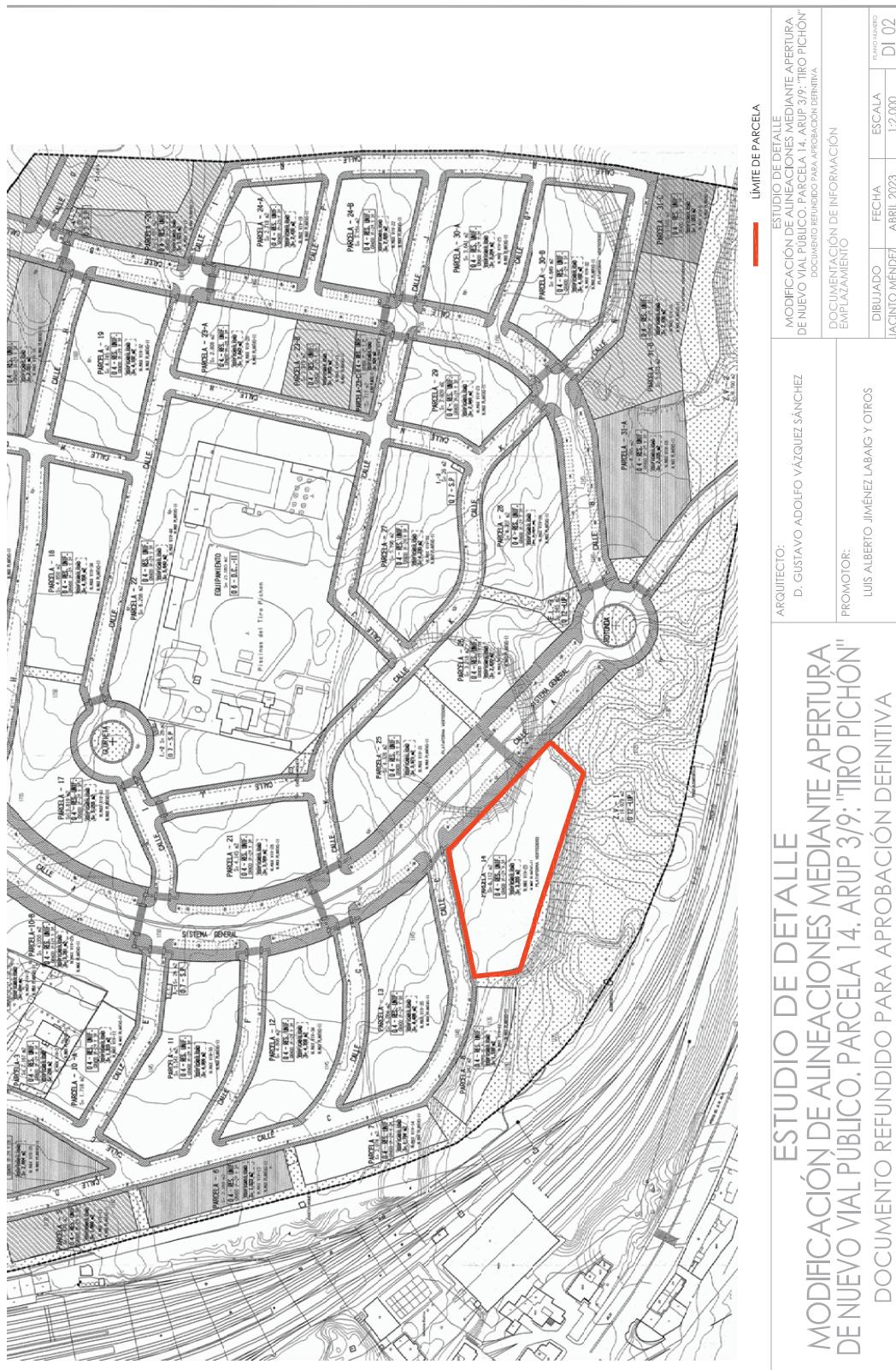


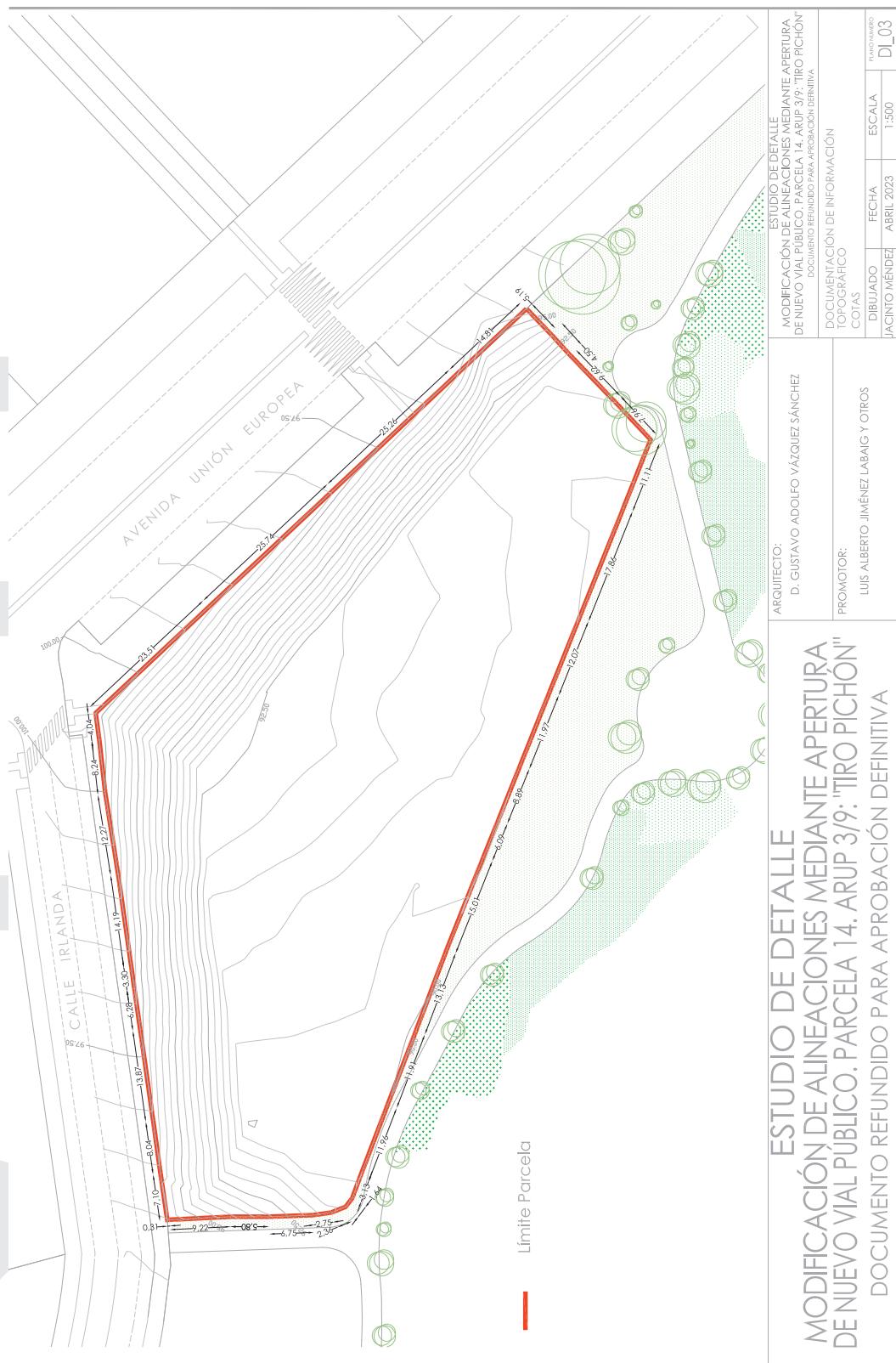
ESTUDIO DE DETALLE  
MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES MEDIANTE APERTURA  
DE NUEVO VIAL PÚBLICO. PARCELA 14. ARUP 3/9: "TIRO PICHÓN"  
DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA  
DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN  
SITUACIÓN

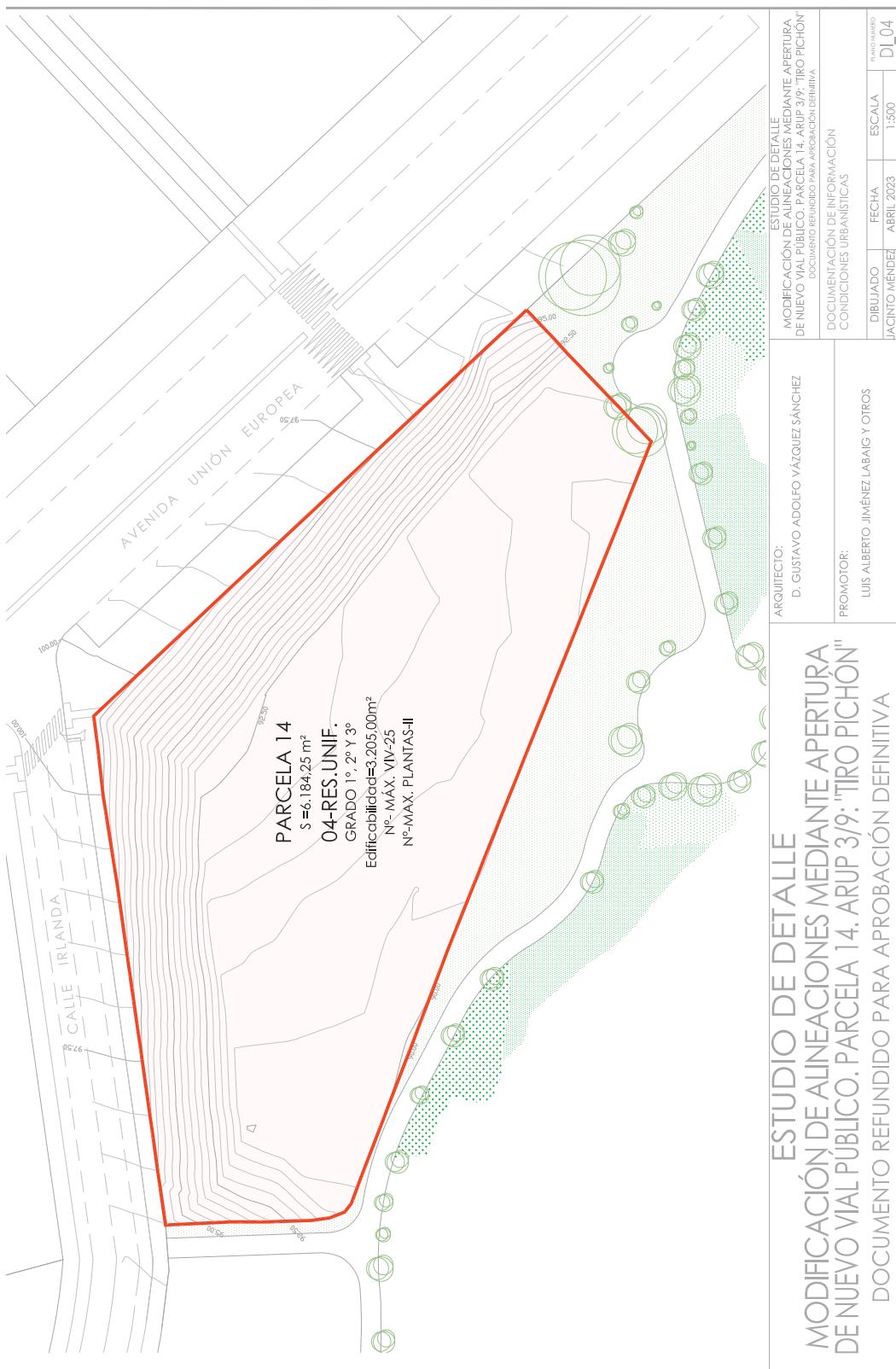
ARQUITECTO:  
D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ  
PROMOTOR:  
LUIS ALBERTO JIMÉNEZ LABAIG Y OTROS

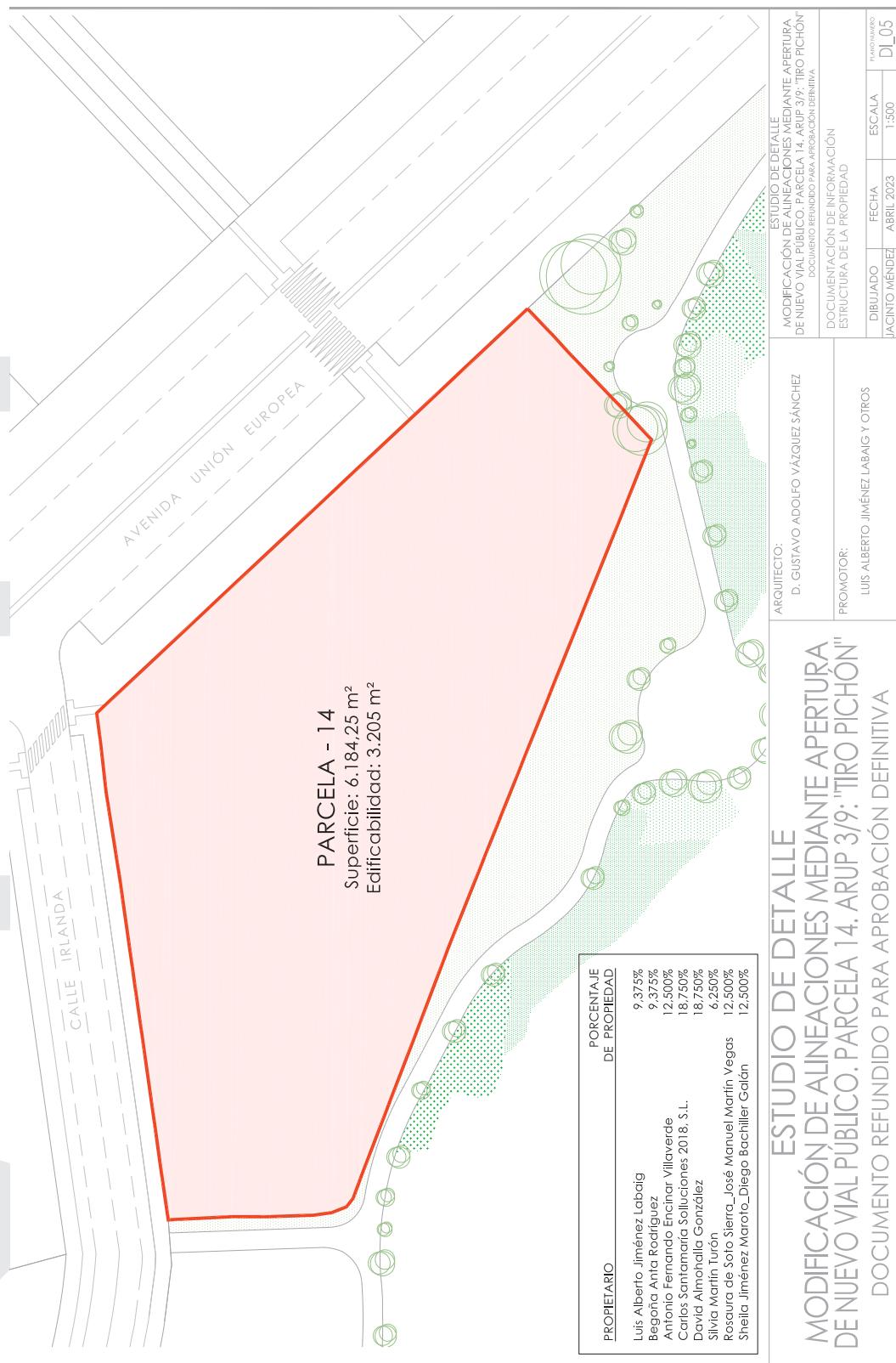
ESTUDIO DE DETALLE  
MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES MEDIANTE APERTURA  
DE NUEVO VIAL PÚBLICO. PARCELA 14. ARUP 3/9: "TIRO PICHÓN"  
DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

DIBUJADO	FECHA	ESCALA	PROYECTO
JACINTO MENDEZ	ABRIL 2023	1:20.000	DL_01











**ESTUDIO DE DETALLE  
MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES MEDIANTE APERTURA  
DE NUEVO VIAL PÚBLICO. PARCELA 14. ARUP 3/9: "TIRO PICHÓN"  
DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

ARQUITECTO:  
D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ

PROMOTOR:  
LUIS ALBERTO JIMÉNEZ LABAIG Y OTROS

ESTUDIO DE DETALLE  
MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES MEDIANTE APERTURA  
DE NUEVO VIAL PÚBLICO. PARCELA 14. ARUP 3/9: "TIRO PICHÓN"  
DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN  
DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES  
SISTEMA VIAL

DIBUJADO FECHA ESCALA FIRMANTE

JACINTO MENDEZ ABRIL 2023 1:1000 DI\_06



