

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 0314/24

### AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

#### A N U N C I O

**ACUERDO DE 26 DE ENERO DE 2024 DEL PLENO MUNICIPAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA, RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL E INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA 13.ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU POR LA QUE SE DIVIDE EL SECTOR SSUNC NI-8 ALDEA DEL REY NIÑO EN DOS SECTORES, DENOMINADOS SSUNC NI-8A Y SSUNC NI-8B ALDEA DEL REY NIÑO. TRÁMITE DE APROBACIÓN INICIAL E INFORMACIÓN PÚBLICA.**

Mediante el presente certifico que el Pleno Municipal de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día veintiséis de enero de dos mil veinticuatro, adoptó entre otros, el siguiente ACUERDO:

#### **URBANISMO. MODIFICACIÓN 13.ª DEL PGOU EN EL ÁMBITO DEL SSUNC 8-1 ALDEA DEL REY NIÑO. TRAMITE DE APROBACIÓN INICIAL**

Por la Presidencia se dio cuenta, quedando la Comisión enterada del asunto de referencia, teniendo en cuenta que una copia del expediente ha sido facilitado a los grupos municipales que integran esta Comisión, de donde resulta:

**Promotor:** Hermanos Hernández del Río.

**Emplazamiento:** Callejón del Monte. Aldea del Rey Niño. Ávila.

Terrenos afectados: fincas catastrales número:

- 1) 2643003UK5924S0001MI
- 2) 2643004UK5924S0001OI
- 3) 2643020UK5924S0001UI
- 4) 2643029UK5924S0001LI
- 5) 2643030UK5924S0001QI
- 6) 2643031UK5924S0001PI
- 7) 2643032UK5924S0001LI
- 8) 2643033UK5924S0001TI
- 9) 2643034UK5924S0001FI
- 10) 2643035UK5924S0001MI
- 11) 2643036UK5924S0001OI

**Administraciones interesadas y otros:**

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, Arquitecturas, Ordenación del Territorio y Urbanismo. Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. Junta de Castilla y León. C/ Rigoberto Cortejoso, 14. 47014 Valladolid.
- Confederación Hidrográfica del Duero. C/ Muro, 5. 47071 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.

**Técnico redactor:** D. J. Gabriel Rodríguez González.

Visto el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ávila objeto de modificación, el cual resultó aprobado mediante Orden de la Consejería de Fomento 740/2005, de 1 de junio (BOCyL n.º 110, de 8.6.2005 y BOP n.º 127, de 4.7.2005), modificado mediante Orden de la Consejería de Fomento 875/2007, de 11 de mayo (BOCyL 18.5.2007 y 5.6.2007 y BOP n.º 129, de 4 de julio de 2007), así como mediante Orden.

Visto el Proyecto de la 13.ª Modificación del Plan General reseñado que tiene por objeto dividir el sector SSUNC NI/8 en dos sectores, denominado SSUNC NI/8A y SSUNC NI/8B.

Y considerando lo establecido en el artículo 58 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/4/1999), en relación con lo establecido en el artículo 169 de vigente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 (BOCyL 2/2/2004), y demás disposiciones concordantes y de general aplicación procede resolver sobre la aprobación inicial del expediente, a results del trámite de información pública al que se someterá el mismo, de la emisión de los correspondientes informes y de la complementación documental que proceda, en su caso, conforme las siguientes determinaciones:

**I. DOCUMENTACIÓN.** El contenido de la presente Modificación 13.ª del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, promovida por los Hermanos Hernández del Río según el proyecto redactado por el arquitecto J. Gabriel Rodríguez González, formado por los siguientes documentos:

**1. MEMORIA INFORMATIVA.**

T.P. TÍTULO PRELIMINAR.

1. Introducción.
2. Datos del encargo.
3. Titularidad de las parcelas.
4. Justificación de la propuesta.

## 2. MEMORIA VINCULANTE.

### T.I. ANTECEDENTES.

1. Ámbito de actuación.
2. Situación actual y ordenanza vigente de actuación.

### T.II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

1. Objetivo y finalidad de la modificación puntual.
2. Justificación del instrumento de planeamiento urbanístico.
3. Conveniencia y motivos de la propuesta.
  - a. Atendiendo al planeamiento.
  - b. Atendiendo a la estructura económica de Ávila.
  - c. Atendiendo al contexto socioeconómico.
4. Interés público.

### T.III. ORDENACIÓN GENERAL.

1. Estado actual. Documentación fotográfica.
2. Estado modificado.

### T.IV. ORDENACIÓN DETALLADA.

### T.V. INFLUENCIA SOBRE LA ORD. GENERAL DEL MUNICIPIO.

### T.VI. ESTUDIO ECONÓMICO.

### T.VII. RESUMEN EJECUTIVO.

### T.VIII. PLAN DE ETAPAS.

### T.IX. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

### T.X. PRESCRIPCIONES Y REF. NORM. DE INFORMES SECTORIALES.

## PLANOS

**II. OBJETO DE LA 13.ª MODIFICACIÓN DEL PGOU.** La presente modificación puntual del PGOU se redacta con siguiente objetivo y finalidad, según el proyecto:

“Modificar la ficha de desarrollo de un sector de suelo urbano no consolidado de la localidad de Aldea del Rey Niño, cuyas referencias catastrales se han relacionado en el punto T1.1.

Se pretende hacer una división del sector inicial SSUNC NI/8 en dos sectores SSUNC NI/8A y SSUNC NI/8B. En concreto, afectaría a la finca con referencia catastral 2643003UK5924S0001MI que tiene un 36,14 % del sector inicial, convirtiendo esta parcela en el sector SSUNC NI/8A y el resto de parcelas en el SSUNC NI/8B. Debido a este cambio en la superficie de actuación de ambos sectores, se deben redactar nuevamente las fichas de desarrollo de éstos, calculando, de nuevo, todos los parámetros urbanísticos de acuerdo con las nuevas superficies.

Esta modificación pretende facilitar el desarrollo de ambos sectores, ya que se delimitaron en la redacción inicial del PGOU y, a día de hoy, no se han desarrollado entre

otros motivos, por la complejidad jurídica que suponía así como la gran diferencia de necesidades que tiene unas fincas con respecto a otras por lo que los propietarios de las parcelas beneficiadas no tienen ningún interés en desarrollar y esto perjudica al resto de parcelas haciéndolo, además, inviable al no contar con la superficie suficiente para poder inicial el desarrollo por su cuenta.

La transferencia de superficie que se pretende aplicar permitirá mayor facilidad en el desarrollo de ambos sectores al simplificarse bastante los trámites jurídicos de formación de juntas de compensación, acuerdo entre mayorías, etc., siempre atendiendo a facilitar la posibilidad del desarrollo de estos sectores que, desde la aprobación del plan general de ordenación urbana de Ávila, en 2005, aun no se han desarrollado.

Por tanto, el fin último de la modificación puntual es el de posibilitar el desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado, que completarían la urbanización en una zona del municipio en la que se mejorará la trama urbana y se completarán y mejorarán las infraestructuras urbanas.”

**II. TRAMITACIÓN INICIAL.** 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:

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

A tal efecto, ya han sido solicitados los correspondientes informes sectoriales, por lo que procede resolver sobre la aprobación inicial del expediente, a resultas del trámite de información pública al que se someterá el mismo (arts. 154 y 155 RUCyL) conforme lo informado al respecto por la Dirección General de Vivienda, Arquitecturas, Ordenación del Territorio y Urbanismo. Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, así como por la Arquitecta Municipal.

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

**Primero:** aprobar inicialmente el proyecto de 13.ª Modificación del PGOU promovida por los Hermanos Hernández del Río, que tiene por objeto dividir el sector SSUNC NI/8 Aldea del Rey Niño del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila en dos sectores, denominados SSUNC NI/8A y SSUNC NI/8B, englobando en el primero de ellos la totalidad de la parcela con referencia catastral 2643003UK5924S0001MI y el resto de parcelas en el sector NI/8B, generando una ficha independiente para cada uno de estos sectores.

**Segundo:** tener por solicitados los informes preceptivos conforme la normativa sectorial aplicable, debiendo considerarse al efecto el informe emitido al efecto por la Dirección General de Vivienda, Arquitecturas, Ordenación del Territorio y Urbanismo. Consejería de Medio Ambiente, Vivienda Y Ordenación del Territorio, así como por la Arquitecta Municipal. En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunica la resolución al Ayuntamiento antes de tres meses desde la recepción del instrumento. Todo ello conforme lo dispuesto en el art. 52.4 LUCyL según la redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18/9/08).

**Tercero:** ordenar la publicación de este acuerdo o del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León y en el Diario de Ávila, sin perjuicio de la utilización de otros medios de difusión y participación.

**Cuarto:** el periodo de información pública al que se someterá el expediente será de dos meses, contados desde la última fecha publicación del presente acuerdo o del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León.

**Quinto:** durante el periodo de información pública todas las personas, físicas y jurídicas, pueden:

- 1.º Consultar toda la documentación escrita, gráfica y cartográfica que integra el instrumento o expediente, a cuyo efecto el Ayuntamiento ha dispuesto un ejemplar completo y diligenciado del mismo en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza del Mercado Chico n.º 7, en horario de 9 a 14 horas de lunes

a viernes.

- 2.º Consultar la documentación relacionada con el instrumento o expediente expuesto en la página Web municipal <http://www.avila.es> y en la página Web de la Junta de Castilla y León <http://www.jcyl.es/Plau/>.
- 3.º Obtener copias impresas de la documentación relacionada con el instrumento o expediente expuesto, previa solicitud por escrito y abono de las tasas correspondientes, en su caso. No será necesaria solicitud ni pago de tasas para descargar, consultar e imprimir la documentación por vía electrónica.
- 4.º Presentar alegaciones, sugerencias, informes y cualesquiera otros documentos que estimen oportuno aportar en relación con el instrumento o expediente expuesto, lo cual se producirán a través del registro general del Ayuntamiento de Ávila y del portal del ciudadano de la página web municipal, sin perjuicio también de su presentación mediante fax al número 920 25 29 79 o por correo electrónico a las direcciones de la Oficina Técnica Municipal: [urbanismo@ayuntavila.com](mailto:urbanismo@ayuntavila.com).

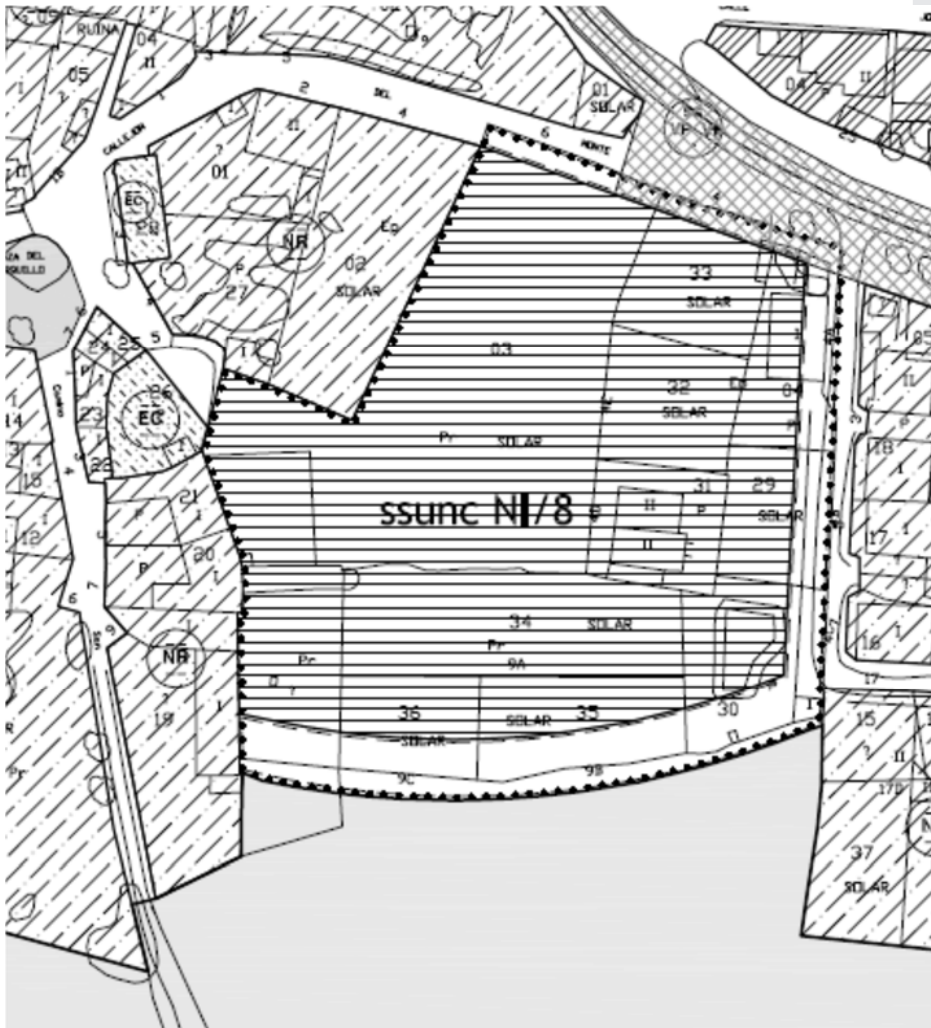
**Sexto:** concluida la información pública el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación provisional del expediente, en su caso, respecto al expediente de la 13.ª Modificación del Plan General como trámite previo a la aprobación definitiva del mismo por parte de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

Ávila, 30 de enero de 2024.

El Alcalde, *Jesús Manuel Sánchez Cabrera*.

**13ª MODIFICACION PUNTUAL  
PGOU  
DIVISION DEL AMBITO DEL SECTOR  
SSUNC NI/8  
ALDEA DEL REY NIÑO  
AVILA**

**MEMORIA  
ANEXOS**



Página 1 de 33

M E M O R I A I N D I C E

MODIFICACION PUNTUAL

**1. MEMORIA INFORMATIVA**

T.P. TITULO PRELIMINAR

1. Introducción.
2. Datos del encargo.
3. Titularidad de las parcelas
4. Justificación de la propuesta

**2. MEMORIA VINCULANTE**

T.I. ANTECEDENTES

1. Ámbito de actuación
2. Situación actual y ordenanza vigente de actuación.

T.II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

1. Objetivo y finalidad de la modificación puntual.
2. Justificación del instrumento de planeamiento urbanístico.
3. Conveniencia y motivos de la propuesta.
  - a. Atendiendo al planeamiento.
  - b. Atendiendo a la estructura económica de Avila.
  - c. Atendiendo al contexto socioeconómico.
4. Interés público

T.III. ORDENACIÓN GENERAL

1. Estado actual. Documentación fotográfica.
2. Estado modificado.

T.IV. ORDENACION DETALLADA

T.V. INFLUENCIA SOBRE LA ORD. GENERAL DEL MUNICIPIO

T.VI. ESTUDIO ECONOMICO

T.VII. RESUMEN EJECUTIVO

T.VIII. PLAN DE ETAPAS

T.IX. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

T.X. PRESCRIPCIONES Y REF. NORM. DE INFORMES SECT.



## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### T.P. TITULO PRELIMINAR

#### 1. INTRODUCCION

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

#### 2. DATOS DEL ENCARGO

Este documento, propiciado a instancias de los hermanos HERNANDEZ DEL RIO (Teresa, Abraham, Rafael y Mariano)., es redactado por D. Jose Gabriel RODRIGUEZ GONZALEZ, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Avila.

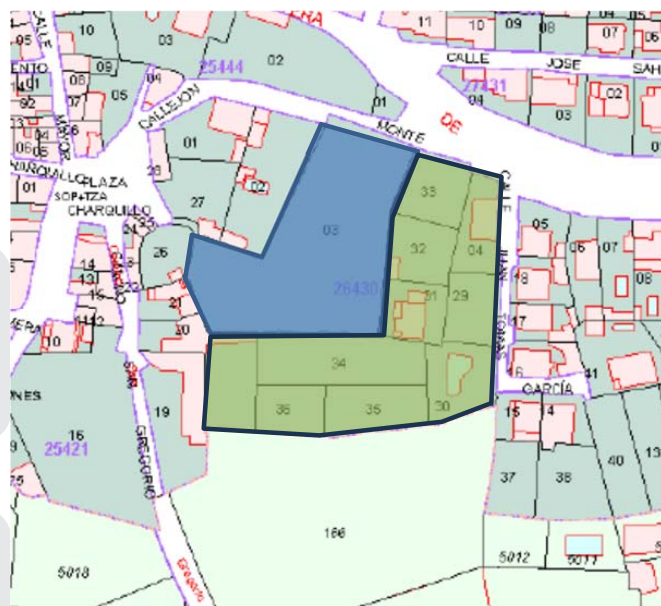
#### 3. TITULARIDAD DE LAS PARCELAS

Parte de los terrenos que componen la intervención pertenecen los hermanos HERNANDEZ DEL RIO, en concreto la parcela con referencia catastral 2643003UK5924S0001MI, el resto de las parcelas son de distintos propietarios.

#### 4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Con el objeto de poder desarrollar el sector parte del sector SSUNC NI/8 , los propietarios de una de las parcelas incluidas en este sector (los promotores), cuya referencia catastral es 2643003UK5924S0001MI, desean incluir la totalidad de la parcela en una subdivisión del sector, ya que las condiciones del resto de las parcelas que componen el sector como son las fincas con referencia catastral 2643033UK5924S0001TI, 2643032UK5924S0001LI y 2643031UK5924S0001PI que son del mismo propietario, con acceso por la zona norte, o las fincas 2643030UK5924S0001QI, 2643029UK5924S0001LI y 2643004UK5924S0001OI que ya cuentan con acceso desde vía pública, además de la falta de iniciativa urbanizadora del resto de las parcelas. De este modo se imposibile el desarrollo de dicho sector, generando un menoscabo en los derechos urbanísticos que amparan a los promotores de esta modificación puntual.

Esta modificación, por tanto, pretende subdividir el sector NI/8 en dos sectores, NI/8A y NI/8B, englobando en el primero de ellos la totalidad de la parcela con referencia catastral 2643003UK5924S0001MI y el resto de parcelas en el sector NI/8B, generando una ficha independiente para cada uno de estos sectores.



El sector inicial sería el que figura en la fotografía adjunta



La superficie de cada uno de los dos sectores sería de 3145,42 para el sector NI/8ª y de 5.556,59 para el sector NI/8B:

De esta forma, la configuración física de los dos sectores sería de la siguiente manera:



## 2. MEMORIA VINCULANTE

### T.I. ANTECEDENTES

En fecha 19 de octubre de 1.998 queda aprobado definitivamente por la Junta de Castilla y León la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila. (BOCyL 27-10-98 y BOP 16-12-98).

En junio de 2.005 queda aprobado definitivamente por la Junta de Castilla y León la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Los barrios anexionados quedaron incluidos en el término municipal de Avila en el año 1976, por lo que la gestión del suelo se ordena desde el PGOU de Avila desde ese año..

Con la finalidad de cumplir las previsiones del plan general de ordenación urbana, y atendiendo a los preceptos de aplicación de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y el decreto 22/2004 de Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), y modificaciones de 99/2005, 68/2006, 6/2008 y Texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009 se elabora y redacta la presente modificación puntual con el objeto de modificar la ficha SSUNC NI/8 que define el sector 8 en la Aldea del Rey niño, en dos sectores SSUNC NI/8A Y SSUNC NI/8B, siendo el primero de ellos el que alberga en su totalidad la parcela con referencia catastral 2643003UK5924S0001MI que estaba incluida en el sector inicial con el objeto de poder agilizar y simplificar el desarrollo de estos sectores, ya que las parcelas que quedan en el otro sector son mas de la mitad del mismo y tienen un desarrollo urbano que hace inviable el desarrollo conjunto de dicho sector.

Esta modificación pretende simplificar y facilitar el desarrollo de los sectores al hacer coincidir los limite físicos de las parcelas con los límites de los sectores, evitando que las características de algunas de las parcelas al tener frente a vía pública e incluso con servicios urbanos, impida el desarrollo del sector ya que estas parcelas serían, de facto, suelo urbano con todos los servicios. En este sentido se pretende que los propietarios tengas los mismos derechos al desarrollo del sector y gener más agilidad y rapidez al desarrollo de las fincas afectadas, así como menos trabas jurídicas y legales.

#### 1. Ámbito de actuación.

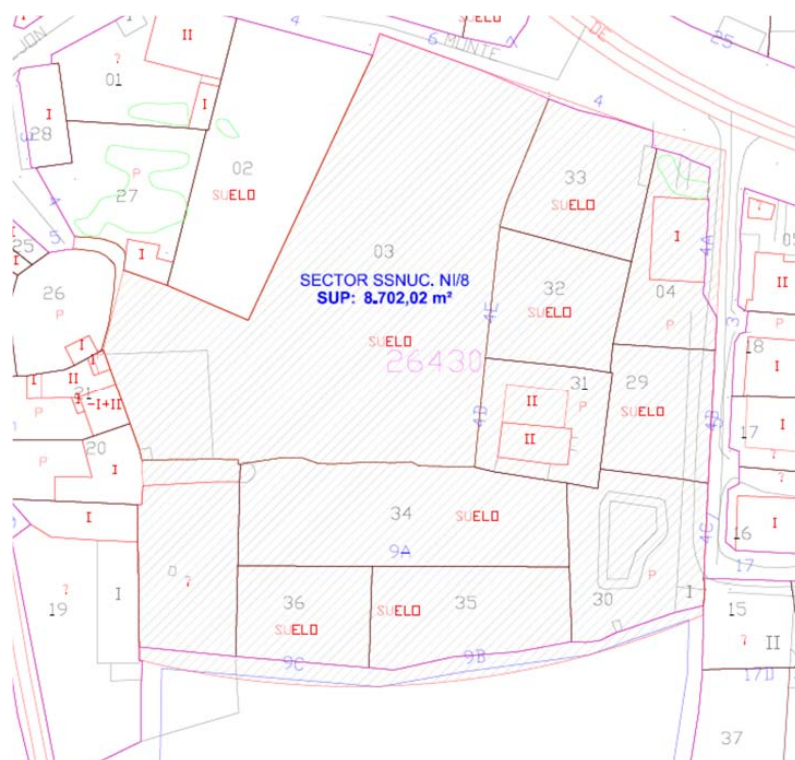
El ámbito de actuación de esta modificación puntual se circunscribe a las parcelas afectadas por el sector SSUNC NI/8, que se desglosan en las siguientes referencias catastrales:

SSUNC NI/8

- 2643003UK5924S0001MI
- 2643004UK5924S0001OI
- 2643020UK5924S0001UI
- 2643029UK5924S0001LI
- 2643030UK5924S0001QI
- 2643031UK5924S0001PI
- 2643032UK5924S0001LI
- 2643033UK5924S0001TI
- 2643034UK5924S0001FI
- 2643035UK5924S0001MI
- 2643036UK5924S0001OI

2. Situación actual y ordenanza vigente de actuación,

El sector objeto de modificación está ubicado en el Callejón del Monte, bajo las ordenanzas RUS, ELP y EC, entre dos zonas urbanas consolidadas de vivienda unifamiliares aisladas o adosadas,



Zona de intervención

Página 7 de 33



La Topografía del terreno es sensiblemente planta entre los dos accesos desde la vía pública, la calle que debe trazarse para unir las dos calles existentes desarrollándose en L.

Toda la zona a modificar está afectada por las ordenanzas antes referidas (RUS, ELP, EC), 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.

## T.II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

### 1. Objetivo y finalidad de la modificación puntual.

La presente modificación puntual se redacta con el objeto de modificar la ficha de desarrollo de un sector de suelo urbano no consolidado de la localidad de Aldea del Rey Niño, cuyas referencias catastrales se han relacionado en el punto T1.1.

Se pretende hacer una división del sector inicial SSUNC NI/8 en dos sectores SSUNC NI/8A y SSUNC NI/8b. En concreto, afectaría a la finca con referencia catastral 2643003UK5924S0001MI que tiene un 36,14 % del sector inicial, convirtiendo esta parcela en el sector SSUNC NI/8A y el resto de parcelas en el SSUNC NI/8B. Debido a este cambio en la superficie de actuación de ambos sectores, se deben redactar nuevamente las fichas de desarrollo de éstos, calculando, de nuevo, todos los parámetros urbanísticos de acuerdo con las nuevas superficies.

Esta modificación pretende facilitar el desarrollo de ambos sectores, ya que se delimitaron en la redacción inicial del PGOU y, a día de hoy, no se han desarrollado entre otros motivos, por la complejidad jurídica que suponía así como la gran diferencia de necesidades que tiene unas fincas con respecto a otras por lo que los propietarios de las parcelas beneficiadas no tienen ningún interés en desarrollar y esto perjudica al resto de parcelas haciéndolo, además, inviable al no contar con la superficie suficiente para poder inicial el desarrollo por su cuenta.

La transferencia de superficie que se pretende aplicar permitirá mayor facilidad en el desarrollo de ambos sectores al simplificarse bastante los trámites jurídicos de formación de juntas de compensación, acuerdo entre mayorías, etc.. siempre atendiendo a facilitar la posibilidad del desarrollo de estos sectores que, desde la aprobación del plan general de ordenación urbana de Avila, en 2005, aun no se han desarrollado.

Por tanto, el fin último de la modificación puntual es el de posibilitar el desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado, que completarían la urbanización en una zona del municipio en la que se mejorará la trama urbana y se completarán y mejorarán las infraestructuras urbanas.

### 2. Justificación del instrumento de planeamiento urbanístico.

La modificación puntual tiene por objeto la modificación de la delimitación del sector de suelo urbano no consolidado NI/8, que permita el desarrollo urbanístico de estos, para un entorno de suelo residencial como es el municipio de Aldea del Rey Niño.

El objeto de la modificación puntual se incluye, por tanto, en las opciones contempladas en el artículo 58.1. de la ley 5/1999 del 8 de Abril:

*“Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se consideran como modificación de los mismos...”*

### 3. Conveniencia y motivos de la propuesta.

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

a) Atendiendo al planeamiento cumple con los objetivos que plantea el plan general de ordenación urbana de Ávila:

- Facilitará el desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado que aún quedan por desarrollar.
- Modifica el límite de los sectores, simplificando las tramitaciones administrativas y jurídicas necesarias.
- Completa el desarrollo del suelo urbano según lo definido en el plan general de ordenación urbana.
- Contribuye a garantizar la calidad urbana, así como la necesaria variedad de tipología edificatoria compatible.
- Se plantea como una alternativa viable para el desarrollo de los sectores sin perder las características marcadas inicialmente en las fichas definidas en 2005, adaptándose a una nueva circunstancia urbanística de desarrollo comedido y selectivo, huyendo de situaciones complejas o inviables.
- 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 déficit de suelo urbano en esta localidad.
- Se abre una nueva oferta de edificación, con incorporación de una diversificación de usos, que permiten el desarrollo edificatorio compatible, más pausado y acorde con las posibilidades del entorno de la localidad.

c) Atendiendo al contexto socioeconómico:

- Se plantea la posibilidad de reactivar la actividad edificatoria, de forma que las inversiones y los riesgos necesarios están de acuerdo con la coyuntura económica actual en la ciudad.
- Se plantea una salida viable en estos sectores de Suelo Urbano no consolidado, ya que, debido a su configuración inicial, su desarrollo se hacía complicado.

### 4. Interés público.



El proyecto de la Modificación del PGOU de Ávila responde a las previsiones establecidas en los ARTS. 2 y 4 LUCyL y ARTS. 2 y 5 RUCyL, quedando acreditado por tanto el interés público en los siguientes términos generales:

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

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

1) El interés público se acredita por la necesidad de crecimiento residencial del municipio, lo que se justifica en base a un análisis pormenorizado de la dinámica de población del mismo.

2) El interés público en la ordenación proyectada se concreta en la forma del crecimiento proyectado, cual se realiza de una forma compacta y ordenada, mediante la consolidación y configuración de borde urbano al nor este de la ciudad.

3) El interés público es tenido en cuenta en la incidencia territorial y la propuesta de ordenación, de donde se concluye que los nuevos sectores productivos propuestos responden a criterios de necesidad de un nuevo punto de centralidad urbana, un nuevo centro de actividad y la obtención de sistemas generales protegidos y de equipamientos que estén al servicio de toda la población

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

5) El interés público como objetivo de la actuación urbanística se justifica en la atención que merecen nuevas demandas de suelo residencial, y la clasificación de espacios protegidos como sistemas generales (ART. 27, RUCyL).

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

### T.III. ORDENACIÓN GENERAL

La presente Modificación puntual modifica las determinaciones de ordenación general que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, en los siguientes aspectos:

1. Superficie Bruta de los sectores
2. Edificabilidad máxima de uso predominante
3. Superficie de Sistema general viario (SG-VP)
4. Sistema local de espacios libres públicos.
5. Sistema local de equipamientos.
6. Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.
7. Plazas de aparcamiento.

Página 12 de 33

En cumplimiento del artículo 58.1 del reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) que establece que “*Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se consideran como modificación de los mismos*”, dichas modificaciones se deben tramitar como modificación puntual del PGOU.

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.

1. Estado actual.

En la actualidad, el sector objeto de modificación, está delimitado con una superficie tal y como se recogen en la dos fichas que se anexan a continuación.

A continuación, se adjunta la documentación de la ficha en su situación actual, anterior a la modificación solicitada:



<b>SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>ssunc.</b>
--	---------------

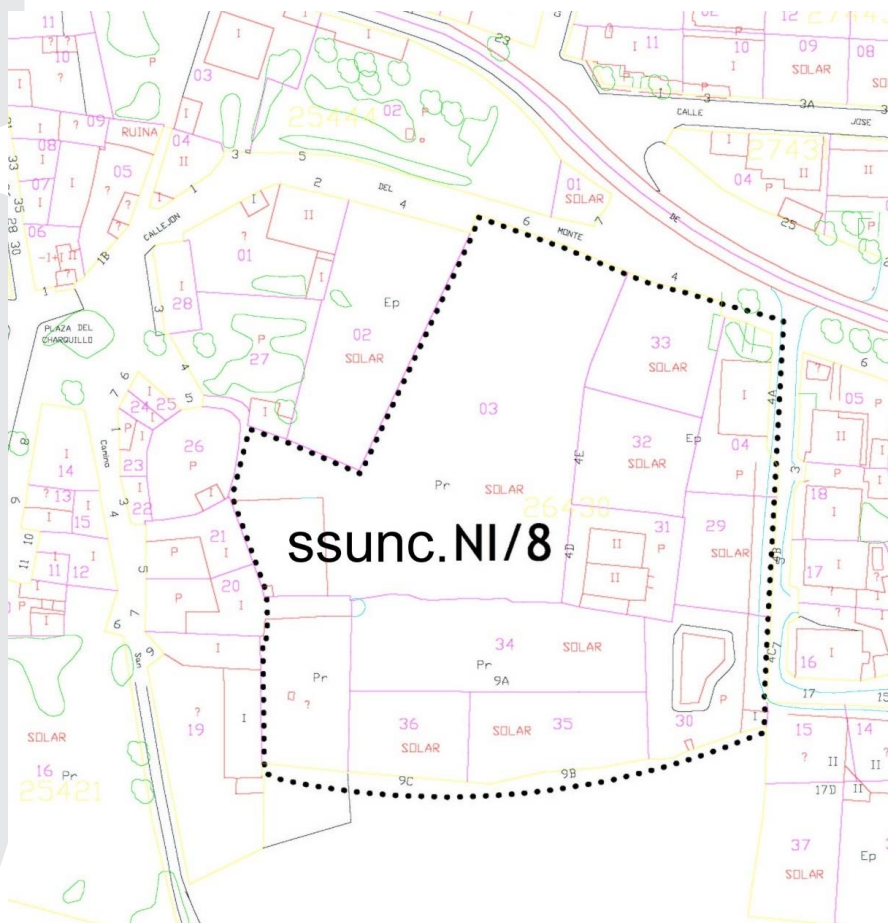
**A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

SECTOR Nº	<b>ssunc. NI-8</b>
DENOMINACIÓN	CALLEJÓN DEL MONTE
NÚCLEO	ALDEA DEL REY NIÑO

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.02 - 07 I

SUPERFICIE Bruta **8.692 m<sup>2</sup>**

Entorno con base parcelaria



**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,51 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	RUS
	Público	ELP, EC
Nº Máximo de viviendas 29 < 34 viv/ha	<b>APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES</b>	
Nº Mínimo de viviendas 18 > 20 viv/ha		
Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>
Residencial Semi-Intensivo RUS	4.351,32 m <sup>2</sup>	A.lucrativo privado= 3.916,19 m <sup>2</sup> (90% de 4.351,32 m <sup>2</sup> ) A. de cesión Ayto.=435,13 m <sup>2</sup>
<b>CESIONES</b>		
<b>Sistemas Generales: SG-VP</b>		160 m <sup>2</sup>
Asignación Directa al Sector y obtención por cesión gratuita Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.		
<b>Sistemas Locales:</b>		Mínimos legales según RUCyL
<b>Sistema de Espacios Libres Públicos</b>		
15m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> usos predominante.		653 m <sup>2</sup>
<b>Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-</b>		
15m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> usos predominante.		653 m <sup>2</sup>
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.		1.490 m <sup>2</sup>
<b>Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m<sup>2</sup> const</b>		88: 44 públicas y 44 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50%		
El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50%		
El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%		

**Plazos** para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.

**Índice de variedad de uso:** al menos el 10%.

**Índice de variedad tipológica:** no se establece.

**C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.**

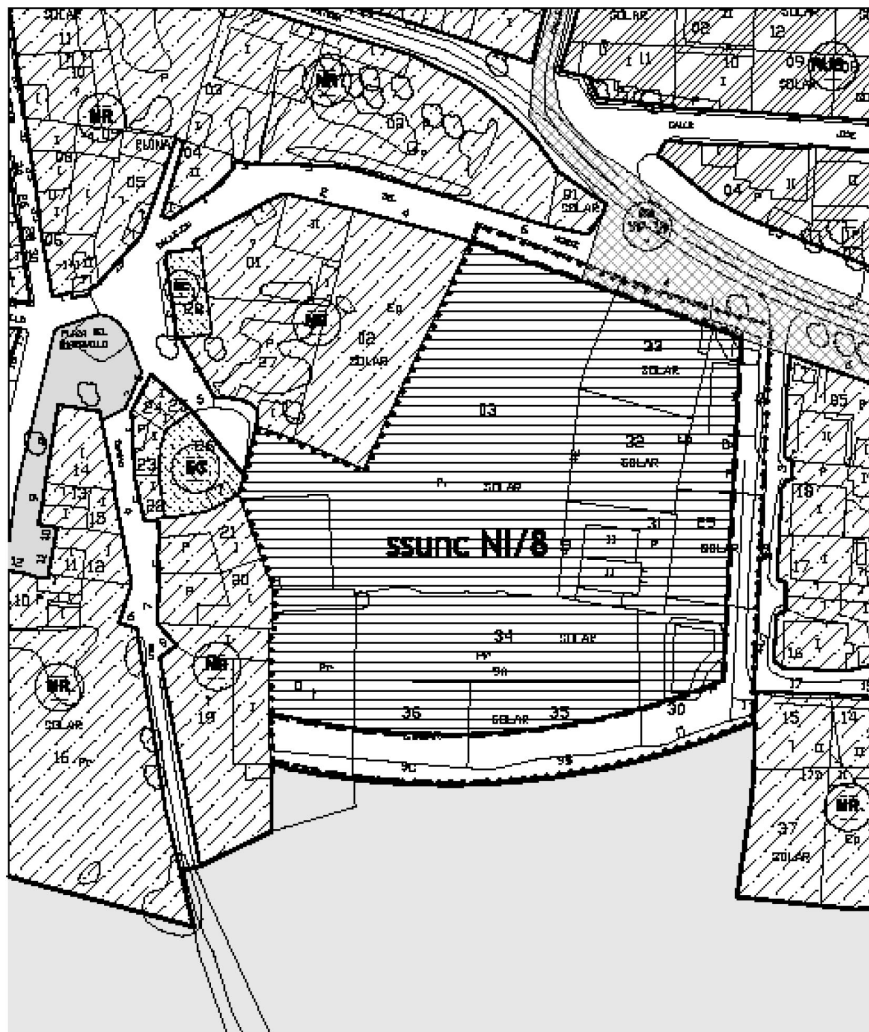
El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del pertinente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización.	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>
---	---

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

Ayuntamiento de Ávila.

ADAPTACIÓN a la Ley 5/1986 de Castilla y León del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila. Documento Reducido de Aprobación Definitiva. Abril 2000.

<b>SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>ssunc.</b>
<b>NÚMERO</b>	<b>NI/8</b>
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>Calles del Marín</b>
<b>NÚCLEO</b>	<b>ALDEA DEL REYNIÑO</b>



Ventana Plano de Ordenación.



Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

Los parámetros urbanísticos marcados por el PGOU son los recogidos en las propias fichas de desarrollo.

Las fotografías del sector en su estado inicial son las siguientes:

















2. Estado modificado.

La presente Modificación puntual propone la modificación de las condiciones de la fichas que compone el ámbito de actuación descrito, con el fin de variar la superficie de intervención en dos sectores, haciendo una división en los sectores NI/8A y NI/8B, en lo que afecta a la finca con referencia catastral 2643003UK5924S0001MI, así como a la parte del sistema general, marcado en la ficha. En concreto se genera el sector NI/8A de **3.145,42 m<sup>2</sup>** de parcela privativa y, el sector NI/8B de **5.556,59 m<sup>2</sup>**

Las condiciones de ordenación general serian las siguientes.:

SECTOR NI/8	VIGENTE	MODIFICADA (NI/8A)
SUPERFICIE BRUTA	8.692 m <sup>2</sup>	3.145 m <sup>2</sup>
INDICE DE EDIFICABILIDAD MAXIMA	0.51 m <sup>2</sup>	0.51 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MAXIMA DE USO PREDOMINANTE	4351.32 m <sup>2</sup>	1.589,67 m <sup>2</sup>
SISTEMA GENERAL VIARIO	160 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
SISTEMAS LOCALES ELP	653 m <sup>2</sup>	238 m <sup>2</sup>
SISTEMAS LOCALES EQUIPAMIENTO.	653 m <sup>2</sup>	238 m <sup>2</sup>
VIALES Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS CON URBANIZACION Y EJECUCION DE INFRAESTRUCTURAS	1.490 m <sup>2</sup>	1.110 m <sup>2</sup>
PLAZAS DE APARCAMIENTO	88 (44 publicas)	32 (16 publicas)

SECTOR NI/8	VIGENTE	MODIFICADA (NI/8A)
SUPERFICIE BRUTA	8.692 m <sup>2</sup>	5.547 m <sup>2</sup>
INDICE DE EDIFICABILIDAD MAXIMA	0.51 m <sup>2</sup>	0.51 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MAXIMA DE USO PREDOMINANTE	4351.32 m <sup>2</sup>	2.761,65 m <sup>2</sup>
SISTEMA GENERAL VIARIO	160 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>
SISTEMAS LOCALES ELP	653 m <sup>2</sup>	414 m <sup>2</sup>
SISTEMAS LOCALES EQUIPAMIENTO.	653 m <sup>2</sup>	414 m <sup>2</sup>
VIALES Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS CON URBANIZACION Y EJECUCION DE INFRAESTRUCTURAS	1.490 m <sup>2</sup>	1490 m <sup>2</sup>
PLAZAS DE APARCAMIENTO	88 (44 publicas)	56 (28 públicas)

Por tanto, las condiciones de ordenación general no varían con respecto a las existente en la ficha inicial. Simplemente con objeto de hacer viable los dos sectores, se ha incorporado el viario del sector NI/8A, manteniendo el existente en el sector NI/8B.

El resto de los parámetros urbanísticos se mantienen, cumpliendo con lo marcado en el artículo 169 del RUCyL.

En cuanto a la reserva de suelo para equipamiento público, se prevén 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> construibles, superior a lo marcado en el artículo 106 del RUCyL de 10 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> construibles.

En las reservas de espacios libres y equipamiento se cumple con lo marcado en el artículo 172 del RUCyL, ya que se modifican los espacios libres y los equipamientos al amparo de lo marcado en el punto b) de dicho artículo:

*b) Cuando se trate de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, en el mismo sector, o de ser imposible en un sector próximo, pero sin disminuir sus propios espacios libres y equipamientos públicos.*

En el caso que no ocupa, se modifican las reservas de suelo para equipamientos y espacios libres, manteniendo el coeficiente de 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> en cada uno de los dos sectores en los que se interviene.

En todo caso **se ubican en el mismo sector donde han sido modificadas.**

Las fichas modificadas se adjuntan a continuación:

<b>SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>ssunc.</b>
--	---------------

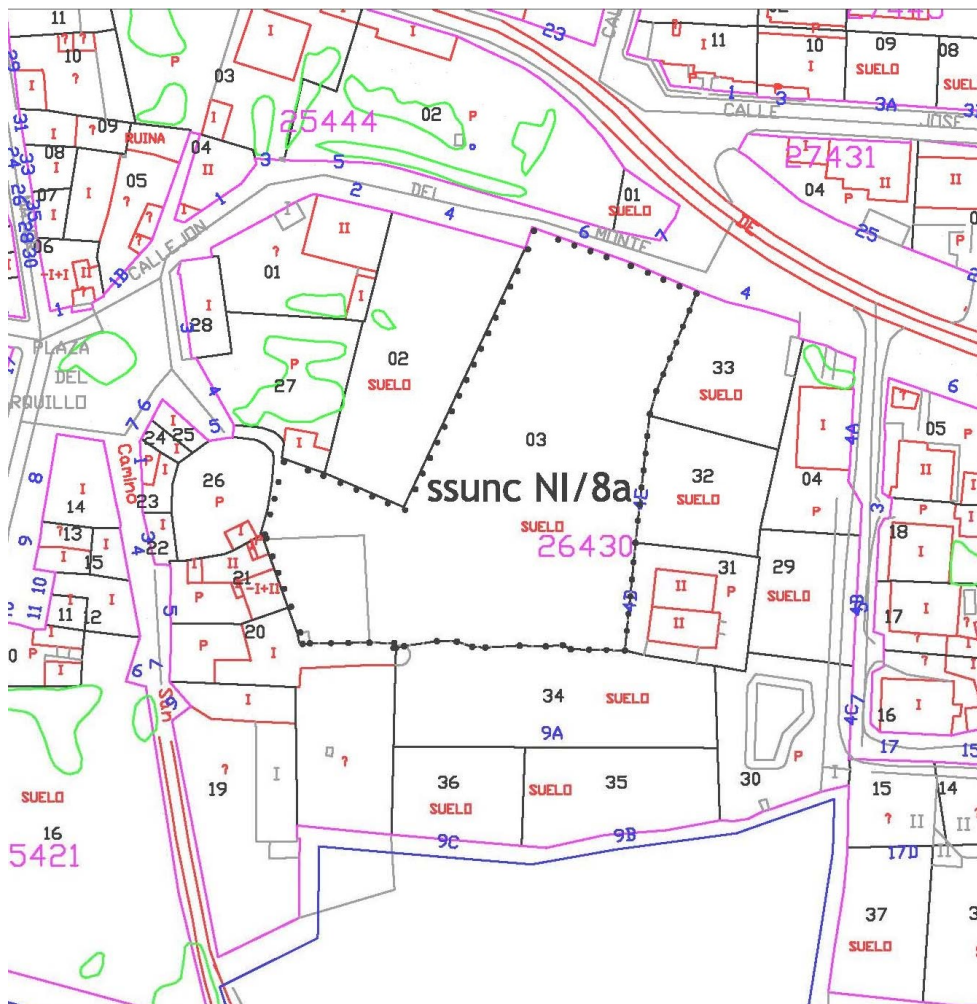
**A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

SECTOR N.º	<b>ssunc. NI-8A</b>
DENOMINACIÓN	CALLEJÓN DEL MONTE
NÚCLEO	ALDEA DEL REY NIÑO

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.02 - 07 I

SUPERFICIE Bruta 3.145 m<sup>2</sup>

Entorno con base parcelaria



**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	<b>0,51 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	<b>RUS</b>
	Público	<b>ELP, EC</b>

Nº Máximo de viviendas 29 < 34 viv/ha	<b>APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES</b>
Nº Mínimo de viviendas 18 > 20 viv/ha	

Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b> A. lucrativo privado= 1.430,70 m <sup>2</sup> (90% de 1.589,67 m <sup>2</sup> ) A. de cesión Ayto.=158,96 m <sup>2</sup>
Residencial Semi-Intensivo <b>RUS</b>	1.589,67 m <sup>2</sup>	

**CESIONES**

<b>Sistemas Generales: SG-VP</b>	<b>28 m<sup>2</sup></b>
Asignación Directa al Sector y obtención por cesión gratuita Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
<b>Sistemas Locales:</b>	Mínimos legales según RUCyL
<b>Sistema de Espacios Libres Públicos</b>	
15m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> usos predominante.	238 m <sup>2</sup>
<b>Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-</b>	
15m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> usos predominante.	238 m <sup>2</sup>
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	1.110 m <sup>2</sup>
<b>Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m<sup>2</sup> const</b>	32: 16 públicas y 16 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50%	
El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50%	
El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

**Plazos** para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.  
**Índice de variedad de uso:** al menos el 10%.  
**Índice de variedad tipológica:** no se establece.

**C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.**

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del pertinente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización.	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>
---	---

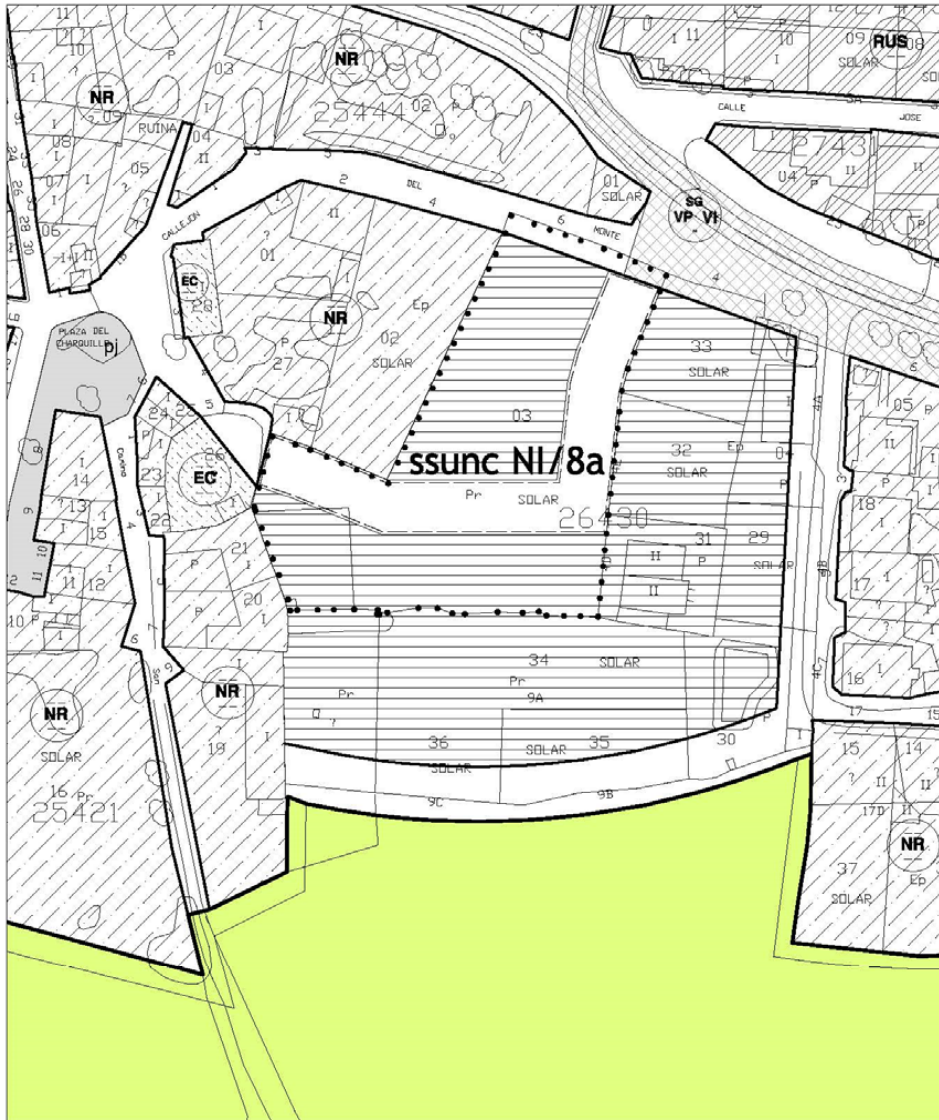
PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.



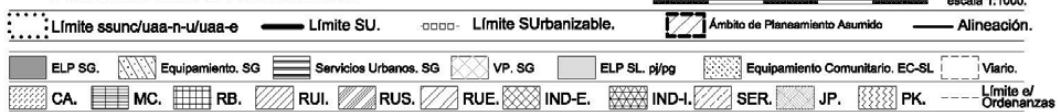
Ayuntamiento de Ávila.

ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del  
Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.  
Documento Refundido de Aprobación Definitiva. Abril 2.005.

<b>SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>ssunc</b>
<b>NÚMERO</b>	<b>NI 8a</b>
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>CALLEJON DEL MONTE</b>
<b>NÚCLEO</b>	<b>ALDEA DEL REY NIÑO</b>



Ventana Plano de Ordenación.



Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

Página 27 de 33

<b>SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>ssunc.</b>
--	---------------

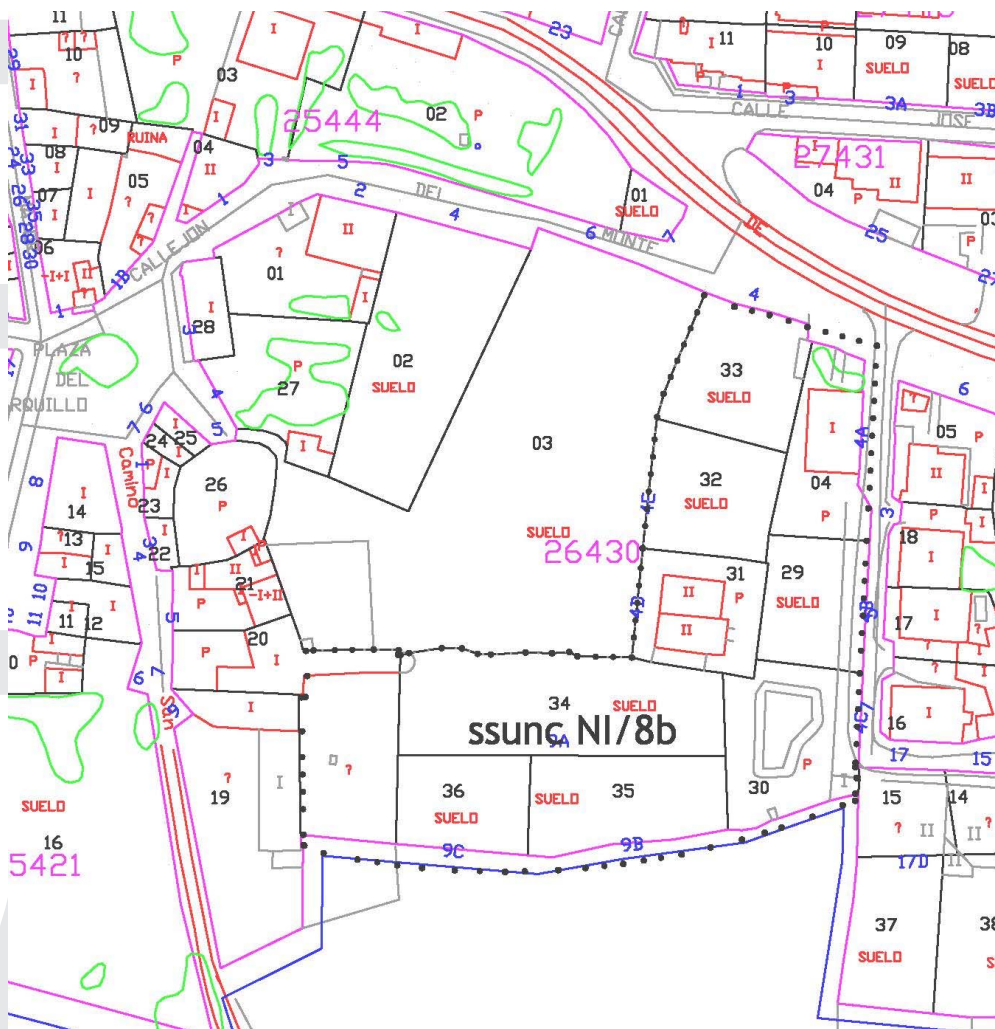
**A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

SECTOR N.º	<b>ssunc. NI-8B</b>
DENOMINACIÓN	CALLEJÓN DEL MONTE
NÚCLEO	ALDEA DEL REY NIÑO

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.02 - 07 I

SUPERFICIE Bruta 5.547 m<sup>2</sup>

Entorno con base parcelaria



**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,51 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	RUS
	Público	ELP, EC
Nº Máximo de viviendas 29 < 34 viv/ha	<b>APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES</b>	
Nº Mínimo de viviendas 18 > 20 viv/ha		
Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>
Residencial Semi-Intensivo RUS	2.761,65 m <sup>2</sup>	A.lucrativo privado= 2.761,65 m <sup>2</sup> (90% de 2.485,48 m <sup>2</sup> ) A. de cesión Ayto.=276,16 m <sup>2</sup>
<b>CESIONES</b>		
<b>Sistemas Generales: SG-VP</b>	132 m <sup>2</sup>	
Asignación Directa al Sector y obtención por cesión gratuita Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.		
<b>Sistemas Locales:</b>	Mínimos legales según RUCyL	
<b>Sistema de Espacios Libres Públicos</b>	15m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> usos predominante.	
	414 m <sup>2</sup>	
<b>Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-</b>	15m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> usos predominante.	
	414 m <sup>2</sup>	
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	1.490 m <sup>2</sup>	
<b>Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m<sup>2</sup> const</b>	56: 28 públicas y 28 privadas	
El mínimo de plazas de uso público será del 50%		
El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50%		
El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%		

**Plazos** para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.

**Índice de variedad de uso:** al menos el 10%.

**Índice de variedad tipológica:** no se establece.

**C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.**

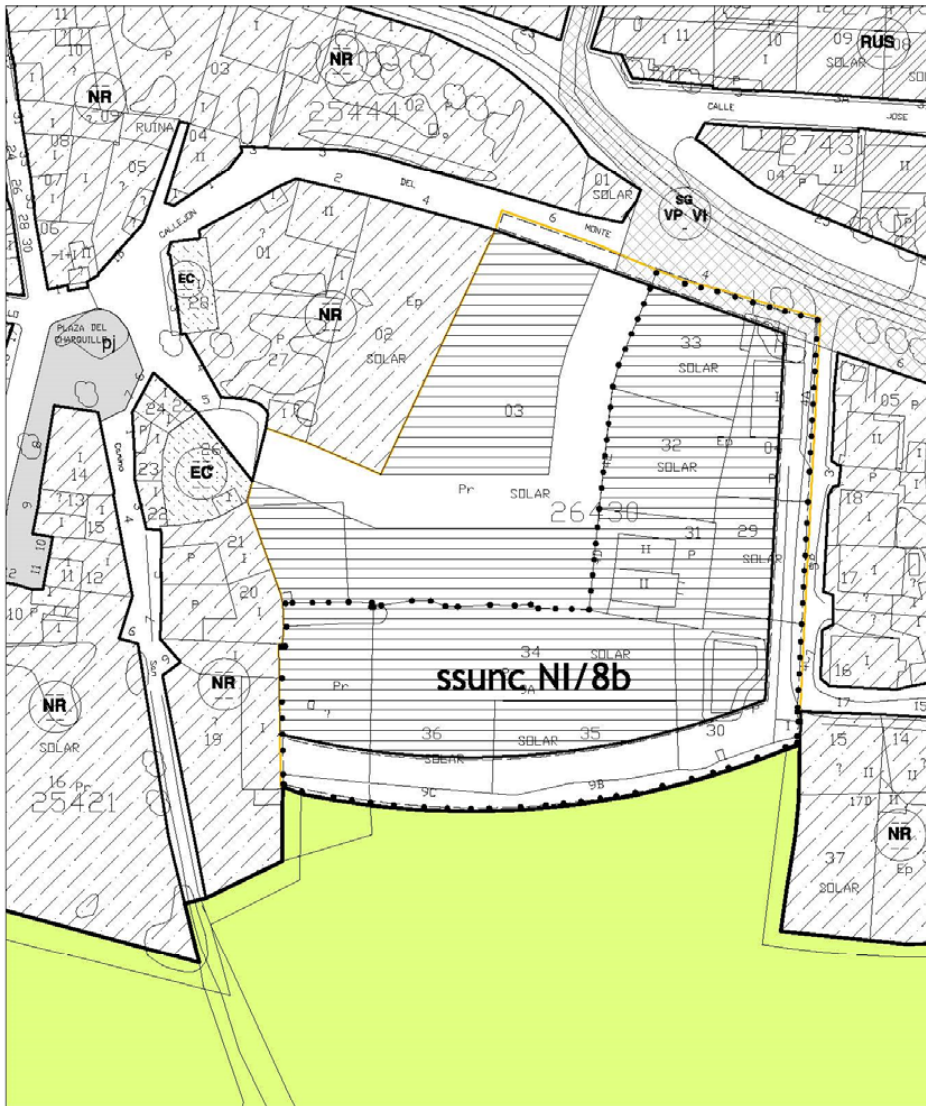
El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del pertinente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización.	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>
---	---

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

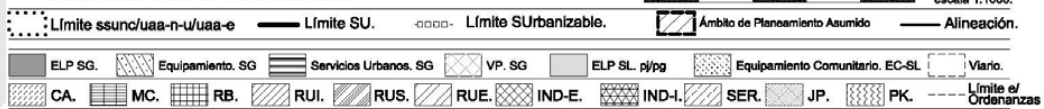
Ayuntamiento de Ávila.

ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila. Documento Refundido de Aprobación Definitiva. Abril 2.005.

<b>SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>ssunc</b>
NÚMERO	<b>NI 8b</b>
DENOMINACIÓN	<b>CALLEJON DEL MONTE</b>
NÚCLEO	<b>ALDEA DEL REY NIÑO</b>



Ventana Plano de Ordenación.



Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

#### T.IV. ORDENACION DETALLADA

Las condiciones de ordenación detallada están recogidas en la ordenación general, por lo que es la misma modificación que la referida en el punto anterior.

#### T.V. INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACION GENERAL DEL MUNICIPIO

Con todos estos condicionantes se ha estudiado las posibles influencias de esta modificación sobre el modelo territorial y la ordenación general del municipio, no apreciándose ningún elemento negativo que se pueda reseñar, puesto que se trata simplemente de un trasvase de superficies con sus correspondientes aprovechamientos y cesiones en función de la edificabilidad máxima de uso predominante, que no altera ni afecta a ningún nivel en las condiciones urbanísticas del entorno ni la zona de afección.

Los valores absolutos de la suma de los dos sectores se mantienen inalterados, por lo que, en esencia, la modificación es interna entre ambos sectores pero nula en relación con el resto del municipio. Es más, dicha modificación ordena e incorpora cierta coherencia en la configuración de los sectores para una mayor facilidad en su desarrollo. Además, generará una dinamización del mercado inmobiliario del municipio, permitiendo la fijación de nuevas empresas en un polígono industrial que necesita de oferta de suelo y una reactivación y renovación.

#### T.VI. ESTUDIO ECONOMICO

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

#### T.VII. RESUMEN EJECUTIVO

El ámbito de aplicación de esta modificación puntual es, estrictamente, el del sector SSUNC NI/8 de suelo urbano no consolidado de uno de los barrios anexionados de la ciudad de Avila.

#### T.VIII.PLAN DE ETAPAS

La propiedad está capacitada y desea desarrollar la modificación en una única etapa.

Puesto que esta intervención no requiere de ningún plan de inversiones, se ejecutará una vez esté aprobado por el ayuntamiento.

### T.IX. ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los terrenos que componen la intervención pertenecen a los hermanos. Teresa, Abraham, Rafael y Mariano HERNANDEZ DEL RIO, con NIF 70793738P, 06552862R, 06553009X, 06280013Q.

### T.X. PRESCRIPCIONES Y REF. A NORMATIVAS. DE INFORMES SECTORIALES.

1. *Servicio de Ordenación y Protección de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León:*

Si como consecuencia de los trabajos se realizaran hallazgos casuales de bienes del patrimonio cultural, los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieran sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración (artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

2. *Protección Civil: riesgos naturales o tecnológicos*

De los posibles riesgos que pueden afectar a esta modificación puntual, como son 1. Riesgo de Inundaciones. 2. Riesgo de Incendios Forestales. 3. Riesgo derivado del Transporte por Carretera y Ferrocarril de Sustancias Peligrosas. 4. Riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan Sustancias Peligrosas, ninguna de ellas se puede decir que sea un riesgo, por lo que no es innecesario justificar estos puntos.

3. *Informe en materia de industria y energía*

Esta modificación estará sujeta a lo establecido en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (y su normativa de desarrollo), y en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (y su normativa de desarrollo).

4. *Informe de confederación hidrográfica del Duero.*

En caso de necesidad, deberán adaptarse las actuales y futuras infraestructuras de saneamiento y de depuración de la localidad a la futura incorporación a las mismas del incremento de caudal y carga contaminante que supondrá el desarrollo urbanístico objeto de la presente modificación. -Las redes de saneamiento municipal, en caso de necesidad, deberán ser ampliadas o reforzadas para asegurar su funcionamiento, atendiendo a lo dispuesto en el

artículo 20.c de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, que modifica la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León. A tal efecto Se deberá solicitar a la C.H.D. cualquier autorización o concesión que, en aplicación de la legislación vigente, se realice en materia de su competencia.

Ávila, febrero 2023

EL ARQUITECTO

Fdo Jose Gabriel Rodriguez Gonzalez

