

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 2268/24

AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

ANUNCIO

ACUERDO DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2024 DEL PLENO MUNICIPAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA, RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE INICIATIVA PRIVADA QUE AFECTA A LA PARCELA N.º.9 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP 16 SOTO II 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 veintisiete de octubre de dos mil veinticuatro, adoptó entre otros, el siguiente ACUERDO:

6. URBANISMO, PATRIMONIO, SERVICIOS A LA CIUDAD, MEDIO AMBIENTE Y SOSTENIBILIDAD.

A) ESTUDIO DE DETALLE POR EL QUE SE MODIFICAN DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LA PARCELA N.º.9 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP16 “SOTO II” DEL PGOU. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

EMPLAZAMIENTO: PP16 “SOTO II” DEL PGOU. ÁVILA.

PROMOTOR: D. Isidoro Sánchez Sánchez.

TÉCNICO REDACTOR: D. Santos Plaza López. Arquitecto.

TITULAR DE LA PARCELA: D. Isidoro Sánchez Sánchez.

ADMINISTRACIONES INTERESADAS: -Subdelegación de Gobierno de Ávila. C/ Hornos Caleros nº 1. 05071 Ávila.- Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila.- Servicio Territorial de Medio Ambiente. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila. – Servicio Territorial de Cultura. Pza. Fuente el Sol s/n. 05001 Ávila. - Dirección General de Vivienda y Urbanismo. Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Junta de Castilla y León. C/ Rigoberto Cortejoso, 14. 47014 Valladolid. – Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Consejería de Cultura y Turismo. Avda. del Monasterio Ntra. Sra. de Prado s/n. 47071 Valladolid. - Diputación Provincial. Pza. Corral de Campanas, 1. 05071 Ávila. Registro de la Propiedad de Ávila. C/ Duque de Alba, 6. 05001 Ávila.

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

ANTECEDENTES

I.- PROYECTO INICIAL DE ESTUDIO DE DETALLE. El Proyecto del Estudio de Detalle que se ha tramitado ha sido promovido a iniciativa privada por Don Isidoro Sánchez Sánchez y redactado por el Arquitecto D. Santos Plaza López, con el objeto de cambiar la ordenanza en el ámbito que afecta únicamente a la finca urbana, con referencia catastral 5902111UL5050S0001AF, situada en el Camino de los Chopos, nº 43, actual calle El Hoyo de Pinares de Ávila designada como Parcela resultante número 9 en el Proyecto de Actuación que establece las determinaciones completas de reparcelación del sector P.P. 16 "SOTO II" del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

I.1.- DOCUMENTACIÓN. La tramitación se inició el 20 de junio de 2023 (nº registro: 21219/2023) mediante la presentación del documento denominado "ESTUDIO de DETALLE para MODIFICAR DETERMINACIONES de ORDENACIÓN DETALLADA en PARCELA nº 9 del PROYECTO de ACTUACIÓN del PLAN PARCIAL 16 "SOTO II" del P.G.O.U. DE ÁVILA, redactado por Don SANTOS PLAZA LÓPEZ.

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

I.- INDICE DE DOCUMENTOS

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

TÍTULO I. MARCO NORMATIVO

Capítulo 1. LEGISLACIÓN APLICABLE

Capítulo 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Capítulo 3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Capítulo 4. AFECIONES SECTORIALES

TÍTULO II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Capítulo 1. ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES

Capítulo 2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

Capítulo 3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

DI-PI. PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANEAMIENTO VIGENTE

1. CÉDULA URBANÍSTICA

2. PLANO DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL

DI-IA. INFORMACIÓN AMBIENTAL

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Capítulo 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Capítulo 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES

Capítulo 3. RESUMEN EJECUTIVO

TÍTULO II. ÁMBITO DE ACTUACIÓN**TÍTULO III. ORDENACIÓN GENERAL****TÍTULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA****DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN****DN-UN. NORMATIVA URBANÍSTICA**

ORDENANZA PROPUESTA

ANEXOS

NOTA SIMPLE REGISTRAL

PLANO Y FICHA CATASTRAL

CÉDULA URBANÍSTICA

NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE

I.2.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE SEGÚN EL PROYECTO INICIAL. El ESTUDIO de DETALLE, promovido a iniciativa privada por Don Isidoro Sánchez Sánchez y redactado por el arquitecto Don Santos Plaza López, afecta únicamente a la finca urbana Parcela de terreno edificable identificada como parcela de resultado nº 9 del Proyecto de Actuación que establece las determinaciones completas de reparcelación del sector P.P. 16 "SOTO II" del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se circunscribe, por tanto, a la parcela con referencia catastral 5902111UL5050S0001AF, nº 9 de las resultantes del PAU, ubicada en la calle El Hoyo de Pinares de Ávila Linda: Al Norte, con la calle nº 1, que es la parcela resultante nº 32, del PAU y actual calle Hoyo de Pinares; al Sur, con la parcela resultante nº 8; al Este, con ELP-3, espacio libre de uso público, que es la parcela resultante nº 31 y, al Oeste, con parcela resultante nº 8 del PAU. Forma parte de la manzana delimitada por las calles Hoyo de Pinares, Arenas de San Pedro, Juan Aurelio Sánchez Tadeo y Carretera de Burghondo. Titularidad: Don Isidoro Sánchez Sánchez.

I.3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. El ESTUDIO de DETALLE presentado inicialmente tiene por objeto modificar la ordenación detallada de la parcela, cambiando la ordenanza asignada a la misma, que actualmente es la ordenanza de edificación Residencial Multifamiliar MC-RB IV –MC: Manzana Cerrada o RB: Residencial en bloque– por la ORDENANZA de edificación RESIDENCIAL UNIFAMILIAR del PGOU de Ávila, en todos sus grados:

ORDENACIÓN VIGENTE: Ordenanza Residencial Multifamiliar MC-RB IV. M C : Manzana Cerrada -RB: Residencial en bloque. ORDENACIÓN MODIFICADA: Ordenanza Residencial UNIFAMILIAR RU en todos sus grados. - RUI - Residencial Unifamiliar Intensiva (en hilera). - RUS - Residencial Unifamiliar Pareada (pareada). - RUE – Residencial Unifamiliar Extensiva (aislada)

OBJETO del ESTUDIO de DETALLE. El Plan Parcial [BOP nº 78, de 24 de abril de 2007] establece para esta parcela la ordenanza de edificación Residencial, Multifamiliar en Manzana Cerrada (MC). El objetivo es cambiar la ordenanza de aplicación a la ordenanza RU, en todos sus grados (RUI, RUS y RUE), del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila. Lo cual a la vez supone, la introducción de esta nueva tipología edificatoria, tal como recoge el PGOU y los planes parciales 14 y 16. Esta ordenanza, que ya está contemplada

en otras parcelas del mismo sector, no supone un aumento de aprovechamiento ni nº de viviendas... Se trata... de una disminución del aprovechamiento. Por ello, este ED se desarrolla en las condiciones previstas en el artículo 131 a) del RUCyL, por tratarse de una modificación de determinaciones de Ordenación Detallada en Suelo Urbano Consolidado

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

I.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. La propuesta del Estudio de Detalle se justifica en el capítulo 3 (página 7) del Título II de la memoria informativa del documento:

Este ED se desarrolla en las condiciones previstas en el artículo 131 a) del RUCyL, por tratarse de una modificación de determinaciones de Ordenación Detallada en Suelo Urbano Consolidado. - Se mantiene el uso dominante residencial, y se altera únicamente la ordenanza de edificación. - No hay aumento de número de viviendas. Pues la aplicación directa de las ordenanzas de edificación propuestas, hará que este nº siempre disminuya. - No hay aumento del volumen edificable Pues la aplicación directa de las ordenanzas de edificación propuestas, hará que este siempre disminuya. - La definición de parcela, alineaciones y rasantes se mantiene, en coherencia con el artículo 67 del PGOU.

- La introducción de la ordenanza de vivienda unifamiliar, sin cambio de uso dominante, se justifica, como se ha argumentado (en capítulo 2*), en la inexistente demanda de vivienda en manzana cerrada en ámbitos suburbanos, como el referido, a lo largo de más de 16 años desde la finalización del Plan. En cambio sí existe una cierta demanda de suelo para vivienda unifamiliar en dichos ámbitos suburbanos, dando con ello: 1. Viabilidad a las infraestructuras urbanas ya existentes. 2. Coherencia volumétrica en el ambiente. 3. Coherencia normativa, ya que las ordenanzas que se aplican son las contenidas en el PGOU de Ávila para la tipología RU

Capítulo 2- Antecedentes urbanísticos. Después de más de 16 años transcurridos, sin desarrollo, desde la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión, queda de manifiesto que la introducción de tipologías de manzana cerrada y en altura, en ámbitos suburbanos, solo tiene viabilidad cuando la demanda urbanística de crecimiento es real y fuerte. Lo que no sucede ni ha sucedido en este tiempo. En cambio, si tiene cierta viabilidad en estos ámbitos, la vivienda unifamiliar y la baja densidad, tradicionalmente propia de los crecimientos suburbanos. Por lo que la modificación de la ordenanza actual (MC), con la propuesta (RU), suponiendo una pérdida de derecho para el promotor, ofrece viabilidad de la infraestructura urbana para el municipio.

II.- APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE. La Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el 26 de octubre de dos mil veintitrés, acordó por unanimidad:

Primero: Aprobar inicialmente el Proyecto del ESTUDIO DE DETALLE de iniciativa privada, POR EL QUE SE MODIFICAN DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LA PARCELA Nº.9 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP16 "SOLTO II" DEL PGOU en virtud del cual se modifica la asignación de uso, pasando de uso exclusivo de servicios privados, a residencial unifamiliar con ordenanza RU en todos sus grados (RUI, RUS y RUE). A tal efecto, se tendrán en cuenta los informes que deban emitirse conforme lo establecido en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril

(BOCyL 8/04/2016), por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

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

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

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

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

III.- TRÁMITE de INFORMACIÓN PÚBLICA. El acuerdo de aprobación inicial del expediente fue debidamente notificado al interesado, a los propietarios de los terrenos afectados y a las Administraciones interesadas.

Así mismo, el trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia N° 219, de 15 de noviembre de 2023; en el Boletín Oficial de Castilla y León N° 219, de 15 de noviembre de 2023, y en el Diario de Ávila de 14 de marzo de 2024, 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.

IV.- TRÁMITE DE INFORMES SECTORIALES. El proyecto presentado, conforme exige el artículo 153.1b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004, se remitió recabando el oportuno informe a las siguientes administraciones interesadas:

- Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León. Pasaje del Císter, nº 1 05001 Ávila (Registro: 2023/23495, fecha: 27/7/2023 -Nº: REGAGE23s00051107821).
- Subdelegación de Gobierno de Ávila. Calle Hornos Caleros nº 1, 05001 Ávila (Registro: 2023/23503, fecha: 27/7/2023), remisión nuevo enlace (Registro: 2023/23503, fecha: 27/7/2023 -Nº: REGAGE23s00056866465).

- Excm. Diputación Provincial de Ávila. Plaza Corral de Campanas, nº 1, 05001 Ávila (Registro: 2023/ 23498, fecha: 27/7/2023 -Nº: REGAGE23s00051119528).
- Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo, Consejería de Fomento y Medio Ambiente. J.C. y L. Calle Rigoberto Cortejoso, 14. 47014 Valladolid. (Registro: 2023/23499 Fecha: 27/7/2023 Nº: REGAGE23s00051111209).
- Servicio Territorial de Medio Ambiente, Pasaje del Císter, 1. 05001 Ávila (Registro: 2023/23500, fecha: 27/7/2023 - Nº: REGAGE23s00051109143).
- Servicio de Evaluación Ambiental y Auditorías Ambientales Consejería de Fomento y Medio Ambiente. J.C. y L. C/ Rigoberto Cortejoso, 14. 47014 Valladolid. (Registro: 2023/23501, fecha: 27/7/2023 - Nº: REGAGE23s00051113868 -Registro: 2023/31127, fecha: 13/10/2023).
- Servicio Territorial de Fomento. Plaza Fuente el Sol s/n. 05001 Ávila. (Registro: 2023/23505, Fecha: 27/7/2023 - Nº: REGAGE23s00051122034).
- Dirección General de PATRIMONIO CULTURAL, TURISMO y DEPORTE – Consejería de Cultura. Avda. del Real Valladolid s/nº-Monasterio Ntra. Sra. de Prado s/nº. 47071. Valladolid. (Registro: 2023/23502, fecha: 27/7/2023 - Nº: REGAGE23s00051112566) Remisión nuevo enlace (Registro: 2023/23503, fecha: 27/7/2023 - Nº: REGAGE23s00056867345).

En contestación a la solicitud de informes sobre el expediente, hasta la fecha, han sido emitidos los siguientes Informes:

IV.I.- INFORME DE LA SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO - DEPENDENCIA DE INDUSTRIA Y ENERGÍA. (Registro entradas de ORVE Nº: 27423/2023, fecha: 1/9/2023 <https://sede.avila.es> -CSV: 05001IDOC2F9E7B7E0FA12644995) Firmado por D^a Ángela García López, Jefa del Servicio Territorial de Industria y Energía, de fecha 28 de agosto de 2023:

INFORME SECTORIAL DE URBANISMO (URB 2023/12). El 25 de agosto de 2023 ha tenido entrada ...petición de informe sectorial, procedente del Ayuntamiento de Ávila, en relación con el ED "SOTO II" DEL PP 16, EN LA PARCELA 9 DEL PGOU, EN ÁVILA (con el objetivo de mantener el uso dominante residencial pero alterando la ordenanza de edificación, que pasará de ser la Manzana Cerrada (MC) a ser aplicada la ordenanza de Residencia Unifamiliar (RU), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y en el artículo 153 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el RUCyL.

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

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

IV.2.- INFORME DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AVILA - SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE JCYL. Por parte del Servicio Territorial de Medio Ambiente se emiten los siguientes informes:

1) INFORME PREVIO: (Registro entradas ORVE: Número 31502/2023, fecha: 2/10/2023 - <https://sede.avila.es> – Código Seguro de Verificación: 05001IDOC22924562370A9BD4E90) Traslado al interesado (Registro: 2023 / 30224, fecha: 3/10/2023). Con fecha 29 de septiembre de 2023, se emite INFORME del Servicio Territorial de Medio Ambiente, en el que se señala la necesidad, para inicial la tramitación, de remitir un ejemplar en formato digital al Servicio Territorial de Evaluación Ambiental por estar sometida estaría sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, indicando:

En contestación a su escrito solicitando informe sobre E.D. “Soto II”...esta modificación estaría sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, por estar incluida en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-12913>

Por tanto para iniciar la tramitación el Ayuntamiento deberá remitir al Servicio de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio (C/. Rigoberto Cortejoso, nº 14, 47014 - Valladolid), un ejemplar en formato digital de la documentación establecida en el artículo 29 de la citada Ley, esto es del ED y del documento ambiental estratégico con el contenido del citado artículo

2) INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE: FAVORABLE (Registro Entradas ORVE: N.º: 33728/2023, Fecha: 26/10/2023 -<https://sede.avila.es> -Código Seguro de Verificación: 05001IDOC22924562370A9BD4E90) Traslado interesado -(Registronº:2023/32667, Fecha:27/10/2023–CSV:05001IDOC2B4E1EB51BBD14F4992). Del informe FAVORABLE emitido por la Jefa del Servicio Territorial de Medio Ambiente, con fecha 23 de octubre de 2023, cabe destacar:

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

IV.3.- INFORME PREVIO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA Nº 9 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP 16 SOTO II, DE ÁVILA. (Registro entradas de ORVE Número: 245/2024 Fecha: 4/1/2024 -<https://sede.avila.es> -C.S.V.: 05001IDOC26110DF6709B8B141B0). Traslado interesado. (R. Salida número: 2024 / 524 Fecha: 9/1/2024). De su contenido cabe destacar: IP 50/2023:

- ÁMBITO Y SITUACIÓN URBANÍSTICA: La parcela está situada en Suelo Urbano consolidado y tiene la condición de solar. Edificabilidad 1.878,77 m² construibles (27 viviendas).
- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE: El objeto del Estudio de Detalle es modificar la ordenación detallada de la parcela, que actualmente se rige por la ordenanza de edificación Residencial, Multifamiliar en Manzana Cerrada (MC),

proponiéndose para la misma la ordenanza Unifamiliar (RU) del PGOU de Ávila, en todos sus grados: -Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI) (en hilera).- Residencial Unifamiliar Pareada (RUS) (pareada). - Unifamiliar Extensiva (RUE) (aislada)

La modificación propuesta no modifica la edificabilidad, y no supone un aumento de número de viviendas, pues la aplicación directa de las ordenanzas de edificación propuestas hará que el volumen edificable y el número de viviendas siempre disminuya. Se incluye un cuadro comparativo de las modificaciones propuestas en las condiciones de edificación. Y se indica que el Estudio de Detalle establece un nº máximo de viviendas es de 4.

-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 172 Y 173 DEL RUCYL. No afecta a los Espacios Libres Públicos ni a los Equipamientos públicos. Tampoco se produce ningún aumento en el volumen edificable, ni en la densidad de población...

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

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

V.- INFORME TÉCNICO MUNICIPAL SOBRE EL PROYECTO INICIAL. El expediente fue informado por la Arquitecto Municipal, de donde resulta:

V.1. OBSERVACIONES SOBRE EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE: En un principio se detectó alguna discrepancia no sustancial en lo referente a la DESCRIPCIÓN de la FINCA, ámbito del Estudio de Detalle, entre la información obtenida en la ficha del proyecto de actuación, en la certificación descriptiva y gráfica catastral y en la nota simple registral incluida en el documento de ED:

INFORMACIÓN REGISTRAL DE LA FINCA (IR), según la copia de NOTA simple informativa telemática, incluida en el Estudio de Detalle, es: Urbana Parcela número 8.1. PARCELA de terreno identificada como parcela de resultado nº 8.1 del Proyecto de Actuación P.P. 16 "Soto II" en término municipal de Ávila, al sitio del Soto. Tiene una SUPERFICIE de 1.326,15 m². Linderos: Norte: Calle Nº 1, en línea recta de 29,47m, se corresponde con actual calle El Hoyo de Pinares; Sur: En línea recta de 27,47 m, con parcela que se segregará identificada como nº 8.3; Este: En línea recta de 45 metros, con zona verde ELP-3, que es la parcela resultante nº 31; y Oeste: En línea recta de 45 metros, con resto de la finca matriz de la cual se segrega y que se identificará como número 8.2. Uso y Ordenanza: Residencial multifamiliar MC-RB IV. Edificabilidad: 1.317,62 m² Viviendas: 19. La finca descrita se ha formado por SEGREGACIÓN de la finca 59.383 folio 9 del tomo 2.458

PROYECTO DE ACTUACIÓN. Según la ficha de este proyecto y el resto documentos del estudio de Detalle (ED), la descripción del parcela o ámbito del ED, se corresponde con la parcela "Urbana identificada como parcela de resultado nº 9 del Proyecto de Actuación. Tiene una SUPERFICIE de 1.955,75 m². Linderos: Norte: Calle Nº 1, que es

la parcela resultante nº 32; Sur: parcela resultante nº 8; Este: ELP-3, que es la parcela resultante nº 31; y Oeste: Parcela resultante número 8. Uso y Ordenanza: Residencial multifamiliar MC-RB IV. Edificabilidad: 1.878,77 m² Viviendas: 27. La finca descrita figura como inscrita en el registro de Ávila como: Finca 56871, tomo 2379, libro 850, folio 219

La superficie del ámbito del Estudio de Detalle es de 1.326m² si se considera la superficie gráfica de la parcela catastral, cuantía coincidente con la registral redondeada y 629,75 m² inferior al valor que establece la ficha de la parcela resultante nº 9, en la que se indica que la parcela tiene una superficie de 1955,75 m². Por todo lo expuesto, existe una discrepancia entre la Información registral aportada (IR), la información catastral (C) y la información de la parcela obtenida del resto de apartados del Estudio de Detalle (ED) en cuanto a número de parcela (nº 8.1 en IR y 9 en ED), superficie (1.326,15 m² en C e IR y 1.955,75 m² en ED), edificabilidad (1.317,62 m² en IR y 1.878,77 m² en ED) y Viviendas (19 en IR y 27 en ED).

Considerando que el objeto del expediente es el cambio de ordenanza de la parcela descrita y no modificar estos valores, salvo en el caso del número de viviendas que viene condicionado al frente de parcela, siendo inferior a cualquiera de los valores indicados; y considerando que los informes sectoriales son favorables se entiende que dicho cambio puede ser aprobado con independencia de los mismos.

V.2. OBERVACIONES SOBRE LA AALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN: Al describir el objeto se indica que las ordenanzas que se aplican son las contenidas en el PGOU de Ávila para la tipología RU., indicando los artículos del PGOU, en los que se establecen las determinaciones de las ordenanzas, en el apartado DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA de la Memoria vinculante. Además el texto de las ordenanzas se transcribe en su totalidad en el apartado ORDENANZAS PROPUESTAS (RUI, RUS y RUE) de dicha Memoria.

En todos los grados de la ordenanza RU del PGOU se establece como altura máxima: Altura máxima de la edificación -RUI (página 27) RUS (página 29). La altura máxima será de 4,00 metros para una planta, 7,00 metros para dos plantas. Podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior en las condiciones generales de esta normativa - RUE (página 31). La altura máxima será de 4,00 m para 1 planta, 7,00 m para 2 plantas, y 9,00 m para 3 plantas

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

Ni al definir el objeto, ni en el punto 5.2 de las ORDENANZAS PROPUESTAS, se hace referencia a que la propuesta incluya modificar la altura máxima establecida con carácter general en el PGOU y ED para dos plantas. Sin embargo, en el cuadro de la página 20, de la modificación propuesta se indica que la altura máxima será de 7,50 m.:

Altura máxima $2P+bc$ ($b+1+bc$) 7,5 m con la anotación. Justificación de la altura: La altura actual son 4 plantas. Para los diferentes tipos de RU el PGOU establece alturas desde 2 plantas y 7 metros a 3 y 9 metros. Se ha estimado coherente limitar a 2 + Bajo Cubierta y pasar la altura hasta 7,50 m, para dar cabida a la mayor proporción de aislamiento e instalaciones que demanda la normativa del CTE y Eficiencia Energética actuales.

Considerando que la planta bajo cubierta se permite siempre -cumpliendo las condiciones que se establecen en el PGOU referentes a las condiciones de aplicación de la altura de la edificación establecidas en los artículos 71 y 72 del PGOU y considerando lo

anteriormente expuesto, se considera que la altura máxima se establece en 7 m. + 50 cm. de alero, y que por ello no se ha incluido en el objeto y así se ha establecido en los apartados 5.2 de la ordenanza.

No obstante, tanto el cuadro de la página 20 como la posterior justificación de la altura puede también ser interpretado como que se incrementa 50 cm. la altura hasta alcanzar los 7,50 cm. hasta cara inferior del alero

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

V.3. OBSERVACIONES SOBRE LA DENSIDAD EDIFICATORIA. Se observa en el Estudio de Detalle que se disminuye el número de viviendas en la parcela. El Estudio de Detalle no establece y/o justifica la densidad mínima de población o número mínimo de viviendas edificables que, en 2006 se establecida, en el artículo 86.3.a).1º. del RUCyL.

Aplicando la ordenanza propuesta para la parcela en el ED y considerando que en aplicación de la misma únicamente se puede edificar una vivienda por parcela resultante, que debe cumplir las condiciones de superficie y frente mínimo de parcela establecidos para cada grado de la ordenanza; el nº máximo de viviendas, según las condiciones establecidas en cada uno de los grados es: Grado RUI- 5 viviendas (artículo 81 PGOU- Superficie \geq 150 m² y frente \geq 5,50m) $29,47 \geq 5,50 \times 5,5 = 27,5$ m; RUS / RUE: 2 viviendas. (artículo 82/ 83 PGOU- Superficie \geq 200/500 m² y frente \geq 10m) $29,47 \geq 10 \times 2 = 20$ m) Por lo que en la parcela, aplicando la ordenanza propuesta en el ED, solo se pueden edificar como máximo CINCO viviendas si se aplica la ordenanza RUI, y 2 viviendas aplicando los grados RUS y RUE, si bien no se justifica que con dicho número de viviendas se cumpla la densidad mínima edificatoria del sector.

No obstante, se valora el hecho de que: Los informes sectoriales favorables emitidos no inciden en dicho aspecto. El número mínimo de viviendas debe cumplirse en la totalidad del sector. La superficie de la parcela representa el 1,39% de la superficie total del sector. En el artículo 86 bis.2 se contempla la posibilidad de reducir establecer justificadamente densidades y edificabilidades que no cumplan los límites señalados, en los casos señalados.

V.4. CONCLUSIONES. Examinado el expediente y considerando los antecedentes expuestos y los informes emitidos, la Arquitecta municipal concluye:

- a) Las determinaciones de planificación, ordenación y gestión urbanística contempladas en el Estudio de Detalle presentado para la Modificación de determinaciones de ordenación detallada, se ajustan básicamente a las determinaciones establecidas para el Sector en el PGOU de Ávila
- b) Se han detectado diversas incidencias que deben subsanarse.

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

- Ajustado a la ORDEN FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN)- Art. 25 BOCYL N° 196 –Fecha: 10 octubre 2006.

- Indicando en título y pie de página, la fase de tramitación y fecha del documento: Ajustado a la ORDEN FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN)- Art. 25 BOCYL N.º 196 –Fecha: 10 de octubre de 2006.
- Incorporando las referencias a normativas y realizando las correcciones necesarias sobre el documento inicial, atendiendo a las prescripciones y observaciones contenidas en los Informes emitidos se deberá completar y/o corregir y/o justificar la información referente a los siguientes apartados:

a) **Ámbito del Estudio de Detalle:**

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

b) **Determinaciones urbanísticas:**

- **Altura máxima edificación.** Para evitar posibles discrepancias o errores en la interpretación, si se desea incrementar la altura máxima en el ámbito del estudio de Detalle, hasta los 7,50 m, deberá incluirse en el objeto y modificar el texto de las ordenanzas transcritas, o, en su caso corregir la tabla.
- **Justificación de densidad de población -número mínimo de viviendas conforme establecen los artículos: 80 y 133 RUCyL.** El número de viviendas que se asigne deberá tener en cuenta que cada una de las viviendas, al ser residencial unifamiliar, debe ubicarse en un espacio o parcela que cumpla las condiciones de parcela mínima, establecidos para cada grado de la ordenanza (RUI, RUS, RUE).

Finalmente, se hace constar que el presente informe, se emite dando por supuesto que son ciertos cuantos datos ha suministrado el interesado por lo que, cualquier falsedad o alteración, podrá ser causa de anulación de la misma. Y que la resolución, una vez realizados los ajustes necesarios se otorgue sin perjuicio de otras competencias concurrentes, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

VI.- SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS Y PROYECTO REFUNDIDO. En contestación al informe emitido por la Arquitecta Municipal, con fecha 27/8/2024, registro de entradas en la sede electrónica número: 25421 / 2024, se presenta el de documento refundido solicitado y contestación justificada a las observaciones emitidas sobre el proyecto inicial de Estudio de Detalle, lo que se produce en los siguientes términos:

«A) ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE. Justificación de las discrepancias entre la información catastral, registral y ficha del PAU. Las superficies y descripción de la adoptadas corresponden con los datos registrales, que a su vez lo son con los catastrales: superficie: 1.326,15 m² y dimensiones de los cuatro lados. Así mismo se ha procedido a comprobación in situ”, en reciente medición, que corresponde con dichas descripciones registral y catastral.

Estas dimensiones finales, son coherentes con la segregación realizada en 2.008, de la que resulta la que se describe que pasó a denominarse 8.1 en dicha segregación. En coherencia con ello, los derechos y obligaciones urbanísticas contempladas en este ED, son los que corresponden a su dimensión real, algo menor que la inicial del PAU. Todo ello

conforme a lo previsto en el artículo 246.º Definición de derechos” del RUCyL. Acotar los linderos En los planos y esquemas del ED se han acotado los linderos y se han definido las fincas colindantes.

B) DETERMINACIONES URBANÍSTICAS. Altura máxima de la edificación: Se ha ajustado la altura máxima a 7 m. a cornisa.

C) JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES DE DENSIDAD.

1) SEGÚN EL RUCYL. A partir del 11 de noviembre de 2006, la redacción del artículo 86.3.a) del RUCyL, quedó establecida, para los municipios de más de 20.000 habitantes, para el núcleo principal del municipio quedó establecida entre los siguientes límites: 30 a 70 viviendas y hasta 10.000 metros cuadrados edificables por hectárea.

En las fichas del PGOU y del Plan Parcial, se establecen los límites máximos y mínimos coherentes con la redacción del RUCyL vigente en su momento, ajustados al máximo/mínimo de 70/40 viviendas por hectárea, respectivamente. El Estudio de Detalle, al ser posterior a la aprobación de la nueva redacción del RUCyL, deberá moverse entre los nuevos límites creados, de 70 a 30 viviendas/hectárea.

2) SEGÚN EL PLAN PARCIAL [24/04/2007].

2.a. EN LA FICHA DEL PAU “SOTO II”, no se establece valor de densidad mínima. Dado que los proyectos de actuación no pueden cambiar las determinaciones de ordenación contenidas en el Plan Parcial al que se refieren, estaremos a lo que define dicho Plan Parcial. La superficie total del sector es de 137.641 m². El aprovechamiento se distribuye en 8 parcelas o manzanas, que suman un total de 79.323,70 m². Sobre estas manzanas el PP. fija el número máximo de viviendas, que asciende a 963, lo que equivale a 69,96 viviendas por hectárea (963 viv/13,7641 Ha = 69,96), lo que es ligeramente inferior al máximo de 70 viviendas por hectárea. No se fija el mínimo, pero si el máximo a cada una de las grandes manzanas en que se organiza el sector.

2.b. ANÁLISIS. La densidad máxima, que se ajusta dentro del límite de 70 v/Ha, se refiere a la superficie total, o “bruta”, del sector. Si analizásemos la correspondencia entre viviendas asignadas y superficie neta de la parcela edificable, las densidades suben, claro. Por ejemplo en la parcela 1 de la manzana C, de 2.338,82 m² se pueden hacer 28 viviendas. Esto supondría una densidad de 119,72 viviendas/hectárea (28 viv/0,233882 Ha = 119,72). E incluso llegaríamos a 141,20 viviendas por hectárea en la 1 de la manzana D, en la que se permiten 215 viviendas en 15.226,72 m² (215 viv/1,522672 = 141,20).

Así visto, la densidad media sería de 121,40 viviendas por hectárea, sobre la superficie de las parcelas edificables. Las densidades se refieren a la superficie total del sector, no a la neta de las parcelas edificables. La relación entre superficie de parcela/superficie del sector es 0,57631, esto de una forma global, para el sector. La cuenta sale con las superficies y con las viviendas: o sea: 121,40 viv/ha x 0,57631 = 69,96 vivi/Ha para las densidades. O, 137.641,00 m² x 0,57631 = 79.323,70 m² para las superficies bruta y neta edificable.

2.c. Densidad mínima y parcela ordenada por el ED. Para la densidad mínima, que no se fija en el PP ni en PA, la cuenta sería: 13,7641 Ha x 30 viv/Ha = 412,92 viviendas: redondeado a 413 viviendas. La ratio de equivalencia sup/neto superficie sector sigue vigente, comprobamos. La densidad sobre superficie neta en parcelas edificables, corregida por dicho factor antes extraído (0,57631), arroja el mismo número de viviendas: (30viv/Ha x 7,93237Ha/0,57631) = 412,92 viviendas.

Aclarado esto, la parcela ordenada por el ED procede de la nº 9 del PA de 1.955,75 m², a la que la densidad mínima aplicable, corregida es de 10 viviendas: $(30\text{viv}/\text{Ha} \times 0,195575\text{Ha}/0,57631 = 10,18$ viviendas, redondeo a 10 viviendas. Este dato aún es menor para la superficie real medida en el estudio de detalle, que es de 1.326 m². Por ello en puridad, y con los mismos parámetros matemáticos, la densidad mínima aplicable sería: 7 viviendas $(30\text{viv}/\text{Ha} \times 0,1326\text{Ha}/0,57631) = 6,90$ viviendas, redondeo a 7 viviendas.

3. JUSTIFICACIÓN FINAL.

3.a. VIVIENDAS EXISTENTES. En el punto 2.b, tomamos como ejemplo la parcela 1 de la manzana C, de 2.338,82 m². Elegimos esta porque: - Ya está edificada. - Contiene 28 viviendas, que coincide con el número máximo. - La referencia catastral del edificio es: 6302801UL5060S, donde se pueden comprobar estos datos.

Si a esta parcela, con las mismas reglas se aplicase la densidad mínima, el número de viviendas sería: 12 viviendas. Luego, estando edificadas 28, hay un margen de 16 viviendas por encima del mínimo. $(30\text{viv}/\text{Ha} \times 0,233882\text{Ha}/0,57631) = 12,17$ viviendas, redondeo a 12 viviendas. Análoga es la situación de la catastral 6302811UL5060S. Se trata de una parcela de 2.193 m² procedente de la C4. Contiene 43 viviendas (se acompaña listado catastral) aplicada la densidad mínima tendríamos $(30\text{viv}/\text{Ha} \times 0,2193/0,57631) = 11,41$ viviendas, redondeo a 12 viviendas. Estando edificadas 43, hay un margen de 31 viviendas por encima del mínimo.

Por tanto, si el número de viviendas mínimo aplicable a la parcela es de 7 viviendas, a la medición real, (10 a la del PP), para la densidad solicitada de 1 vivienda, que es de 6 por debajo de la aplicable. Por tanto, existe un margen consumido de 41 viviendas por encima del mínimo sólo considerando dos promociones ya edificadas. $(16+31)-6=41$

3.b. POR PROPORCIONALIDAD. La parcela representa un 0,9633 % del sector $(1.326/137.641,00/100=0,9633\%)$, por lo que, a efectos de densidad, es irrelevante. Más teniendo en cuenta que hay un margen, ya materializado, de 41 viviendas por encima del mínimo en sólo dos promociones. Estos últimos cálculos sobre densidades aplicables se han justificado a la parcela real, resultante de la medición, como así se contempla en el ED. Es discrepante con la del PA, es menor. Es esta superficie la que sustenta los derechos y las obligaciones, edificabilidad, longitud de fachada, etc. en coherencia con el artículo 246 b) del RUCyL. De ser considerada la del PA, la densidad mínima sería de 10, en vez de 7, las 41 de exceso pasarían a ser 38. Todavía hay margen».

VII.- INFORME TÉCNICO MUNICIPAL DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS Y PROYECTO REFUNDIDO PAR APROBACIÓN DEFINITIVA. A la vista de la nueva documentación presentada, así como de la justificación de la misma, la Arquitecta Municipal informa concluyendo:

«Entendiendo que el objeto del Estudio de Detalle se refiere al ámbito de la actual parcela 8.1. que tiene su origen en su totalidad, en la parcela resultante nº 9 del PAU, y es resultante de la reordenación de las parcelas 8 y 9 del PAU (referida en el apartado IV.2 del presente informe)

Considerando que de todo lo expuesto en el presente informe y en los restantes informes emitidos de donde se desprende que: a) Las determinaciones de planificación, ordenación y gestión urbanística contempladas en el Estudio de Detalle presentado para la Modificación de determinaciones de ordenación detallada, se ajustan básicamente a las

determinaciones establecidas para el Sector en el PGOU de Ávila. b) Se ha justificado la densidad edificatoria.

Por todo lo anteriormente expuesto, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** el expediente, si bien debe ser objeto de consideración la posibilidad de requerir al interesado la presentación de un nuevo documento refundido del Estudio de Detalle con las siguientes puntualizaciones:

- a) Indicar en título y pie de página, la fase de tramitación y fecha del documento definitivo no del periodo de tramitación.
- b) Realizando las correcciones necesarias sobre el documento inicial, atendiendo a las prescripciones y observaciones contenidas en los Informes emitidos para lo cual deberá completar y/o corregir y/o justificar la información referente al ámbito del ED, identificando claramente la parcela 8.1. y suprimiendo o justificando las referencias o numeración no coincidente con el PP o PAU.
- c) Corregir o suprimir texto página 20: Justificación de la altura: La altura actual son 4 plantas. Para los diferentes tipos de RU el PGOU establece alturas desde 2 plantas y 7 metros a 3 y 9 metros. Se ha estimado coherente limitar a 2 + Bajo Cubierta y pasar la altura hasta 7,50 m. para dar cabida a la mayor proporción de aislamiento e instalaciones que demanda la normativa del CTE y Eficiencia Energética actuales».

VIII.- 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 PP 16 "SOTO II" del Plan General (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131.a. RUCyL), y en consecuencia resulta:

1. 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"

2. El objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE, es el de modificar las determinaciones de la ordenación detallada, según el artículo 131. a) del RUCyL.

3. Según el art. 92 del RUCyL, y en concreto en el apartado a), la ordenación detallada en Suelo Urbano Consolidado comprende la calificación urbanística, esta calificación, según el art. 94 del RUCyL, comprende: a) La asignación del uso pormenorizado. b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad. c) La asignación de la tipología edificatoria

El objeto del Estudio de Detalle que se tramita consiste entonces en modificar la ordenación detallada de la parcela, que actualmente se rige por la ordenanza de edificación Residencial, Multifamiliar en Manzana Cerrada (MC), proponiéndose para la misma la ordenanza Unifamiliar (RU) del PGOU de Ávila, en todos sus grados: -Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI) (en hilera).- Residencial Unifamiliar Pareada (RUS) (pareada). - Unifamiliar Extensiva (RUE) (aislada)

La modificación propuesta no modifica la edificabilidad, y no supone un aumento de número de viviendas, pues la aplicación directa de las ordenanzas de edificación propuestas hará que el volumen edificable y el número de viviendas siempre disminuya. Se incluye un cuadro comparativo de las modificaciones propuestas en las condiciones de edificación.

SEGUNDO.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. Conforme ha quedado dicho, el ED se desarrolla en las condiciones previstas en el artículo 131 a) del RUCyL, por tratarse de una modificación de determinaciones de Ordenación Detallada en Suelo Urbano Consolidado. - Se mantiene el uso dominante residencial, y se altera únicamente la ordenanza de edificación. - No hay aumento de número de viviendas ni del volumen edificable, pues la aplicación directa de las ordenanzas de edificación propuestas, hará que este nº siempre disminuya. - La definición de parcela, alineaciones y rasantes se mantiene, en coherencia con el artículo 67 del PGOU.

La introducción de la ordenanza de vivienda unifamiliar, sin cambio de uso dominante, se justifica, como se ha argumentado, en la inexistente demanda de vivienda en manzana cerrada en ámbitos suburbanos, como el referido, a lo largo de más de 16 años desde la finalización del Plan. En cambio sí existe una cierta demanda de suelo para vivienda unifamiliar en dichos ámbitos suburbanos, dando con ello: 1. Viabilidad a las infraestructuras urbanas ya existentes. 2. Coherencia volumétrica en el ambiente. 3. Coherencia normativa, ya que las ordenanzas que se aplican son las contenidas en el PGOU de Ávila para la tipología RU

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

TERCERO.- RÉGIMEN JURÍDICO Y DETERMINACIONES.- Las determinaciones que debe reunir el documento presentado se contienen en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), cuya revisión fue aprobada definitivamente por Orden FOM/7402005 de la Consejería de Fomento de fecha 1 de junio de 2005, (BOCyL nº 110 de 8/06/2005 y BOP nº 127 de 4/07/2005), complementada mediante Orden FYM/1919/2006, de 13 de noviembre (BOCyL nº 233, de 4/12/2006), así como en el artículo 45 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y art. 133 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación, a su vez, con el Plan Parcial del Sector PP 16 Soto II, aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2007 y publicado en el BOP nº 78 de 24 de abril de 2007

Así mismo, el marco normativo básico vigente al que se atiende el presente ESTUDIO DE DETALLE, está constituido por las siguientes disposiciones:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10.11.98), y sus modificaciones posteriores; el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (BOE 26.06.08), la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León -LUCyL- (BOCyL 15.04.1999), y sus modificaciones posteriores, y concretamente la aprobada mediante Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.09.08).
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León -RUCyL- (BOCyL 2.02.2004), y sus modificaciones posteriores, y concretamente las aprobadas por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL de 26.12.2005), y por Decreto 68/2.006, de 5 de octubre (BOCyL 11.10.2005).
- Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (inclusión parcial)
- Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.
- Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 19.07.002) y sus modificaciones posteriores; el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 25.04.07).

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

TERCERO.- DOCUMENTACIÓN. Las determinaciones del proyecto presentado se desarrollan en los documentos que resultan necesarios (Arts.51 LUCyL) en relación con lo dispuesto en el art. 136.1 RUCyL. Examinada entonces la documentación aportada se comprueba por los Servicios Técnicos que la misma es suficiente a los fines previstos para la tramitación del presente Estudio de Detalle. Además, debe tenerse en cuenta que se incorporan al expediente las correcciones oportunas, tal y como se requieren en los antecedentes expuestos, sin perjuicio de las correcciones formales que procedan en el documento que deberá ser objeto de publicación conforme lo informado por la Arquitecta municipal.

CUARTO.- PROCEDIMIENTO. Ha correspondido al Ayuntamiento la aprobación inicial del expediente (Art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León), y le corresponde igualmente la aprobación definitiva (Art. 55 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León).

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

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

POR TODO LO EXPUESTO, EL PLENO MUNICIPAL, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:

Primero.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Estudio de Detalle de iniciativa privada, promovido por Don Isidoro Sánchez Sánchez y redactado por el Arquitecto D. Santos Plaza López, por el que se modifican determinaciones de ordenación detallada de la parcela nº. 9 del Proyecto de Actuación del Plan Parcial PP16 "SOTO II" del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, con referencia catastral 5902111UL5050S0001AF, situada en el Camino de los Chopos, nº 43, actual calle El Hoyo de Pinares de Ávila. En virtud, se modifica la asignación de uso y ordenanza de Residencial, Multifamiliar en Manzana Cerrada (MC), que se sustituye por la ordenanza Residencial Unifamiliar (RU) del PGOU de Ávila, en todos sus grados: -Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI) (en hilera).- Residencial Unifamiliar Pareada (RUS) (pareada). - Unifamiliar Extensiva (RUE) (aislada).

Asimismo, el Estudio de Detalle debe entenderse complementada con las determinaciones y prescripciones establecidas en los informe técnicos y dictámenes emitidos al efecto, así como con las disposiciones aplicables contenidas en Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado por Orden de 1 de junio de 2005, de la Consejería de Fomento (BOCyL 8/06/05 y BOP 4/07/05), en relación con el Plan Parcial aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2007 y publicado en el BOP nº 78 de 24 de abril de 2007, y en relación también con lo establecido en la legislación y normativa que resulte aplicable.

Segundo.- Notificar el acuerdo adoptado al promotor del expediente y las administraciones interesadas y ordenar su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León, así como en la página Web municipal, en los términos previstos en el art. 61 de la

Ley de Urbanismo de Castilla y León según la redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18/09/08). Igualmente se remitirá una copia digital del documento aprobado al Registro de Urbanismo de Castilla y León, conforme lo previsto en el art.402 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Para la publicación del Estudio de Detalle, el promotor del expediente presentará el correspondiente proyecto definitivo con las correcciones materiales de carácter formal que han quedado referenciadas. Completado el proyecto y supervisado por la Oficina Técnica Municipal se procederá a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (Art. 175 RUCyL y Art. 70,2 LBRL), así como en el Boletín Oficial de Castilla y León y en el Archivo de Planeamiento Urbanístico y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León <https://www.jcyl.es/plau/>

Contra el presente acuerdo, que agota la vía administrativa conforme lo establecido en el artículo 114 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo. El recurso contencioso-administrativo se interpondrá, de conformidad con el artículo 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación o publicación, según lo establecido en el artículo 46 de la misma.

Ávila, 9 de octubre de 2024.

El Alcalde, *Jesús Manuel Sánchez Cabrera*.

**ANEXO: ESTUDIO DE DETALLE POR EL QUE SE MODIFICAN
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LA PARCELA N.º.9
DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP16 “SOTO II”
DEL PGOU DE ÁVILA.**

**ESTUDIO DE DETALLE
PARA MODIFICAR DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN
DETALLADA EN
PARCELA nº9 del PROYECTO DE ACTUACIÓN del PLAN PARCIAL
16 “SOTO II” DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
(ACTUAL PARCELA 8.1)**

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

REFERENCIA CATASTRAL
SITUACION

5902111UL5050S
Camino de los Chopos, 43, actualmente c/ El
Hoyo de Pinares
05002 AVILA
D. ISIDORO SÁNCHEZ SÁNCHEZ.
SANTOS PLAZA LÓPEZ
Septiembre 2024

POBLACION
PROMOTOR
ARQUITECTO
FECHA

INDICE DE DOCUMENTOS

AGENTES INTERVINIENTES

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

TÍTULO I. MARCO NORMATIVO

Capítulo 1. LEGISLACIÓN APLICABLE

Capítulo 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Capítulo 3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Capítulo 4. AFECCIONES SECTORIALES

TÍTULO II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Capítulo 1. ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES

Capítulo 2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

Capítulo 3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

DI-PI. PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANEAMIENTO VIGENTE

1. CÉDULA URBANÍSTICA

2. PLANO DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL

DI-IA. INFORMACIÓN AMBIENTAL

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Capítulo 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Capítulo 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES

Capítulo 3. RESUMEN EJECUTIVO

TÍTULO II. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

TÍTULO III. ORDENACIÓN GENERAL

TÍTULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA

DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN

DN-UN. NORMATIVA URBANÍSTICA

ORDENANZA PROPUESTA

ANEXOS

JUSTIFICACIÓN CONDICIONES INFORME ARQUITECTA MUNICIPAL

NOTA SIMPLE REGISTRAL

PLANO Y FICHA CATASTRAL

CÉDULA URBANÍSTICA

NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

Título I MARCO NORMATIVO

Capítulo 1. LEGISLACIÓN APLICABLE

El marco normativo vigente al que se atiene el presente Estudio de Detalle, es el constituido por las Normas de Rango Legal y Reglamentario vigentes, en el ámbito territorial sobre el que se interviene, en Ávila – Castilla y León. Se recogen en el anexo “Normativa y Legislación Aplicable”

Capítulo 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

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

El espacio de aplicación de este ESTUDIO DE DETALLE es la parcela nº9, de las resultantes del Proyecto de Actuación, aprobado en 18/05/2007, que establece las determinaciones completas de reparcelación del PLAN PARCIAL 16 DEL Sector “SOTO II”, del Plan General de Ávila, aprobado en 30/03/2007, BOCyL 11/05/2007.

Capítulo 3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

Esta ordenanza, que ya está contemplada en otras parcelas del mismo sector, no supone un aumento de aprovechamiento ni de número de viviendas, por lo que no son aplicables las condiciones del art. 173 del RUCyL. Se trata sin embargo, de una **disminución del aprovechamiento**.

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

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

Capítulo 4. AFECCIONES SECTORIALES

No se producen.

Título II ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Capítulo 1. ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES

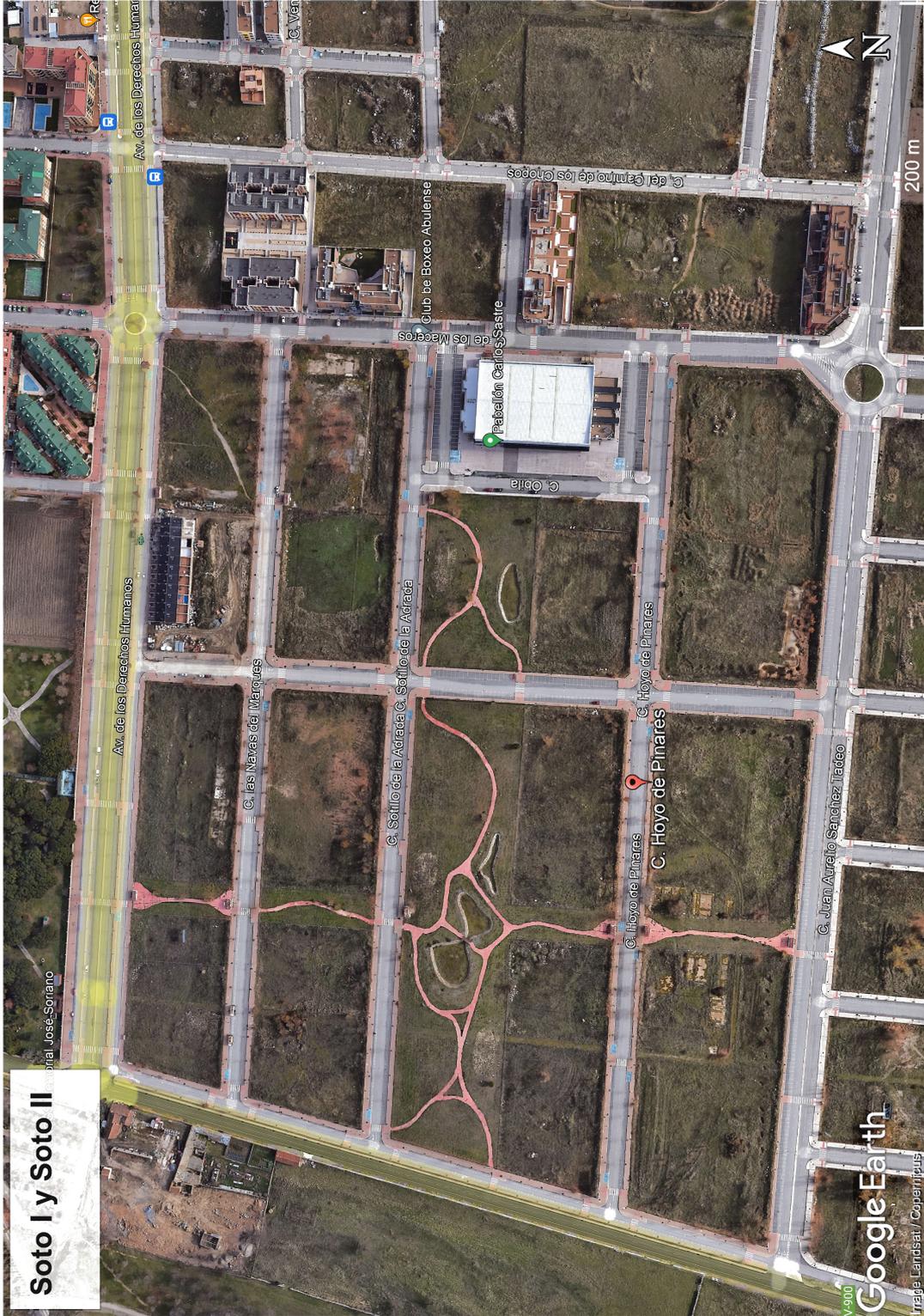
Parcela sin edificación. Es resultante del Proyecto de Actuación del Sector. Es por tanto, Suelo Urbano Consolidado. También cumple la condición de solar definida en el artículo 24 del RUCyL, al contar con todas las infraestructuras previstas en él, no habiendo llegado por inedificación a la extinción de dicha condición.



Ortofoto de la parcela y de todo el ámbito del sector "Soto II" en su estado actual, sin edificaciones
Idem. En parcelario catastral actual.



La siguiente ortofoto recoge los dos sectores colindantes, Soto I (PP 14) y Soto II (PP16) foto actual, PP´s de aprobación marzo 2007



Soto I y Soto II

Capítulo 2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El PLAN PARCIAL DEL Sector “SOTO II”, del Plan General de Ávila, aprobado en 30/03/2007, BOCyL 11/05/2007. El Proyecto de Actuación que establece las determinaciones completas de reparcelación, fue aprobado en 18/05/2007.

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

Capítulo 3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

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

Se mantiene el uso dominante residencial, y se altera únicamente **la ordenanza de edificación**, que pasará de ser la de MC (Manzana Cerrada), a **ser de aplicación la ordenanza RU**, residencial unifamiliar, en todos sus grados (RUI, RUS, y RUE), **tal y como**, en todos los casos, ordenanzas actual y propuesta, **se definen por el PGOU de Ávila**.

No hay aumento de número de viviendas.

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

No hay aumento del volumen edificable

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

La definición de parcela, alineaciones y rasantes se mantiene, en coherencia con el artículo 67 del PGOU de Ávila, que dice:

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 rústica o con destino urbano.

1.1. Parcela Catastral.

Es toda parcela incluida en el catastro de urbana o de rústica previamente a la fecha de aprobación definitiva de esie 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 m².

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 implícitos 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. Lindero frontal

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

b. Lindero posterior, testero o trasero

Linde o lindes opuestas al lindero frontal, en su caso.

c. Linderos 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 lindero, 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%.

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

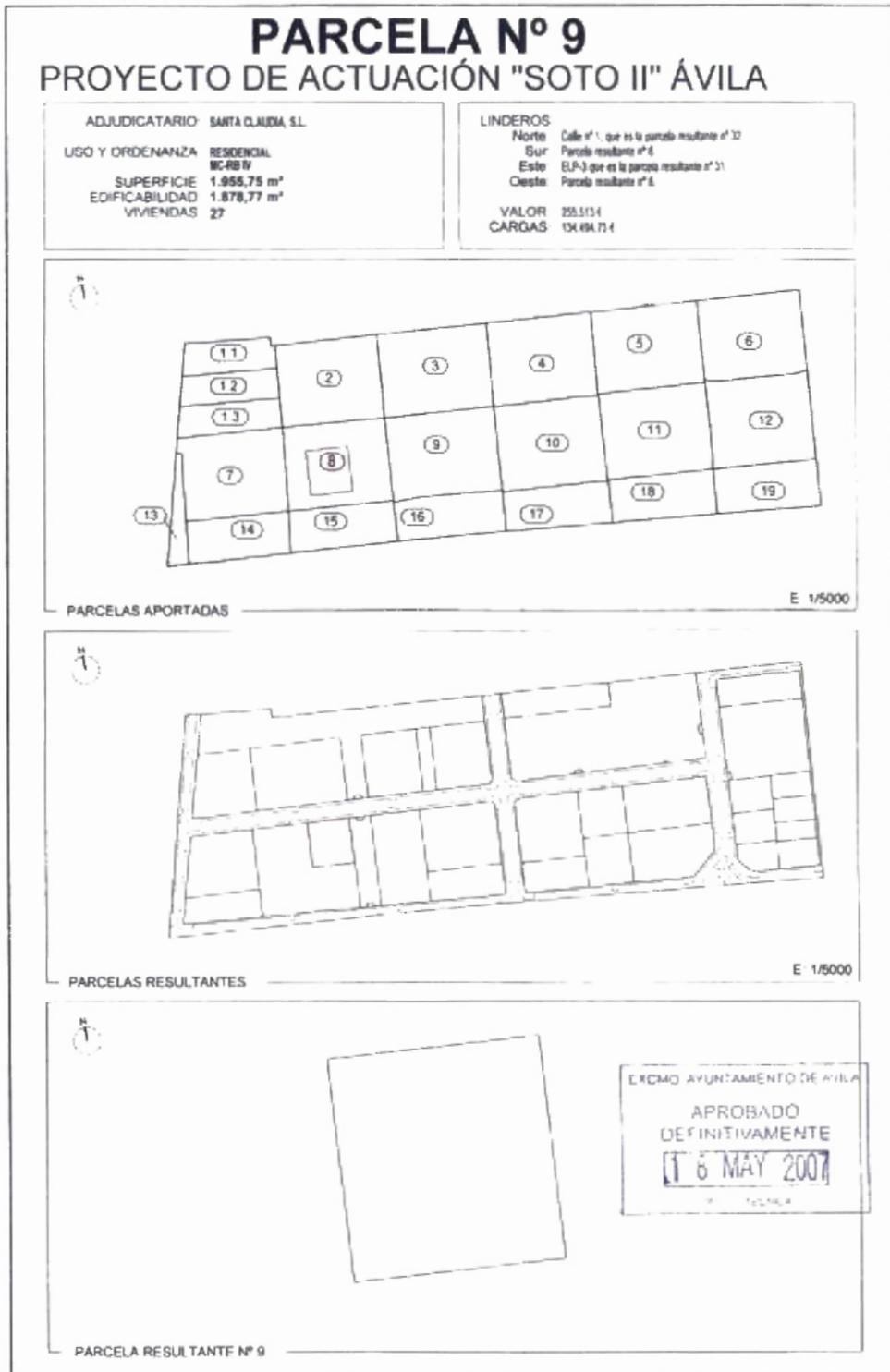
Viabilidad a las infraestructuras urbanas ya existentes

Coherencia volumétrica en el ambiente.

Coherencia normativa, ya que las ordenanzas que se aplican son las contenidas en el PGOU de Ávila para la tipología RU.

DI-PI. PLANOS DE INFORMACIÓN**PLANEAMIENTO VIGENTE****Cédula Urbanística (plano)****Plano de Ordenación del P. Parcial 16 Soto II (afectado)****Plano de Ordenación del P. Parcial 14, Soto I (mismo sector, otra fase)**

Cédula Urbanística (plano)



Parcela de origen en el PA (n.º 9)

Sigue referencias a parcela final (8.1 resultante de la segregación)

DI-IA. INFORME AMBIENTAL

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).



DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

Título I CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El marco directo de ordenación detallada es el plan parcial 16 del Sector "SOTO II", del Plan General de Ávila, aprobado en 30/03/2007, BOCyL 11/05/2007. Se desarrolla sobre una zona periférica a la ciudad, establece un uso predominantemente residencial y de forma dominante con tipología de manzana cerrada.

Un planeamiento aprobado en tales fechas, se elabora antes, en una época de lo que se ha venido comúnmente denominando "burbuja inmobiliaria", que explotó como consecuencia de la crisis económica de 2008. Esta crisis, en su mayor parte provocada por sobredimensionamiento de las expectativas inmobiliarias y el exceso de endeudamiento que conllevó. Se trataba de obtener grandes paquetes edificables en la idea de "cuantas más viviendas mejor". Acabó mal, acabó en sectores urbanizados como éste, sin edificaciones, abandonados y finalmente, en manos de las entidades financieras. La demanda de vivienda no era ni de ese volumen ni de esas características.

En la situación actual que será así a muy largo plazo, por la enorme cantidad de suelo creado en similares condiciones, la demanda es la de auto promotores particulares, sobre parcelas en 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.

Esta reorganización supone, mantener el uso dominante previsto, residencial, y abrir la tipología inicial (Manzana Cerrada) y compatibilizar con tipologías de Residencial Unifamiliar, que si tienen demanda y controlan el perfil volumétrico del valle.

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto de **incluir como ordenanza compatible la RU** en todos sus grados (**RUI, RUS, RUE**), transcribiéndola del PGOU, con el objeto de proceder construir vivienda unifamiliar.

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

- Atendiendo al Planeamiento, cumple con los objetivos que plantea el Plan Parcial 16 "SOTO II" y el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.
- Se facilita el desarrollo urbanístico de la parcela permitiendo la aparición de actuaciones edificatorias individualizadas, conforme a la ordenanza urbanística.
- Se amplían las tipologías edificatorias propias del ámbito, introduciendo la ordenanza RU en todas sus acepciones: RUI, RUS y RUE. Del PGOU de Ávila.
- 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.
- Contribuye a garantizar la calidad urbana, así como la necesaria variedad de tipología edificatoria compatible.

- 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.
- a) Atendiendo a la estructura económica de Ávila:
 - 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 reales.
- b) 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

OBJETIVO.

Fomentar el desarrollo territorial y urbano sostenible.

CRITERIO

Mantenimiento del uso dominante residencial, cambiar la ordenanza de uso pormenorizado actual de Manzana Cerrada (MC), a la Residencial Unifamiliar (RU), ya contemplada en alguna zona del sector, y las ordenanzas para dicho uso, con todas la tipologías (RUI, RUS, y RUE) contempladas en el PGOU de Ávila.

No se modifica ningún parámetro de ordenación general ni se altera la parcela original.

Capítulo 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS

El objeto del estudio de Detalle se incluye, en las opciones contempladas en el artículo 131.a. del RUCyL:

“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.*

Capítulo 3. RESUMEN EJECUTIVO

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

El marco inmediato de este ESTUDIO DE DETALLE es la parcela 8.1, que procede de la segregación de la nº9, de las resultantes del Proyecto de Actuación, aprobado en 18/05/2007, que establece las determinaciones completas de reparcelación del PLAN PARCIAL 16 DEL Sector "SOTO II", del Plan General de Ávila, aprobado en 30/03/2007, BOCyL 11/05/2007.

Dicha parcela 8.1 es menor a la 9 de la que procede, por lo que se encuentra en el ámbito de la citada nº 9. SUS DIMENSIONES SON LAS QUE SE REFLEJAN EN ESTE DOCUMENTO, y es coincidente con los datos del Registro de la Propiedad así como del catastro

Se trata de una parcela de forma rectangular y topografía sensiblemente plana, que tiene acceso por su lado Norte, por la calle VP del Plan Parcial, denominada en la Actualidad Calle Hoyo de Pinares. Tiene fachada así mismo por su lindero Este, a la parcela 3 de Espacios Libres Públicos.

La parcela está libre de edificación.

El objeto del Estudio de Detalle es modificar determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado, al amparo del artículo 131 a) del RUCyL.

La ordenación detallada a cambiar es la **tipología edificatoria** (art. 94.c RUCyL). **Se mantiene el uso dominante: residencial.** Se propone aplicar la **ordenanza unifamiliar (RU)** en todos sus grados (**RUI, RUS y RUE**), modificando la actual de Manzana Compacta (MC). Todas ellas, definiciones en el ámbito del PGOU que recoge el PP.

La modificación propuesta **no supone incremento en el número de viviendas.** Pues la aplicación directa de las ordenanzas de edificación propuestas, hará que este número siempre disminuya.

La modificación propuesta **no supone aumento del volumen edificable.** Pues la aplicación directa de las ordenanzas de edificación propuestas, hará que este siempre disminuya.

Título II ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Se limita a la parcela resultante nº 9 del Proyecto de Actuación del Plan Parcial 16 del Sector "SOTO II", del Plan General de Ávila. El Plan Parcial fue aprobado en 30/03/2007, BOCyL 11/05/2007, y el proyecto de actuación aprobado en 18/05/2007.

La parcela tiene la referencia catastral actual: 5902111UL5050S0001AF.

Está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Ávila.

Tomo: 2569

Libro: 1007

Folio: 198

Finca: 59385

Se incorpora Nota Simple Registral en anexos.

Título IV ORDENACIÓN DETALLADA

ESTADO ACTUAL

Los terrenos que componen el ámbito de actuación de este Estudio de Detalle, figuran como una parcela única, la nº 9 resultante del Proyecto de Actuación, su referencia catastral actual es:

590111UL5050S0001AF.

Se encuentra delimitada por sus linderos:

Norte, frente entrando: con calle El Hoyo de Pinares

Oeste, o derecha entrando: con catastral 5902112UL5050S0001BF, sin edificar

Este, o izquierda entrando: con parcela AR 3/1, EL Soto 2 31 (P), destinada a espacios libres públicos. Catastral 5902106UL5050S0001HF

Sur, o fondo entrando. Con parcela AR 3/1, El Soto 2 8(3) catastral 5902113UL5050S0001YF

El Plan Parcial 16 "El SOTO II" establece la **ordenanza** de aplicación MC (Manzana Compacta), con los siguientes parámetros urbanísticos:

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

* Justificación de la Edificabilidad

En el documento actual, se asigna una edificabilidad numérica a la parcela: 1.877,77 m2. Para una superficie de la misma de 1.955,75, lo que equivale a 0,96 m2/m2.

* Justificación de la altura

La altura actual son 4 plantas. Para los diferentes tipos de RU el PGOU establece alturas desde 2 plantas y 7 metros a 3 y 9 metros. Se ha estimado coherente limitar a 2 + Bajo Cubierta y pasar la altura hasta 7,00 m, para dar cabida a la mayor proporción de aislamiento e instalaciones que demanda la normativa del CTE y Eficiencia Energética actuales.

ORDENANZA ACTUAL

La actual es la de Manzana Cerrada, siguen las páginas del Plan Parcial que la definen.

2. Uso y tipología característicos: El Uso Pormenorizado es Residencial Multifamiliar y Colectivo. Corresponde a tipología de edificio entre medianerías, que definen frentes de fachada continuos. Integran espacios libres en la parte trasera de las parcelas formando uno o varios patios de manzana, salvo en el caso en que las pequeñas dimensiones de la manzana lo impidan y se formen patios de luces.

3. Tamaño y forma de la parcela: Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación de este Plan Parcial y con esta Ordenanza son edificables.

A efecto de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establece como superficie mínima de parcela 200 m², con frente mínimo de 8 metros.

4. Posición de la Edificación en la parcela.

4.1 Fondo y ocupación máxima de parcela

4.1.1. Fondo máximo: No se fija fondo máximo edificable, que vendrá determinado por los retranqueos mínimos exigidos respecto al lindero posterior.

4.1.2. Ocupación sobre rasante: La ocupación máxima sobre rasante en la parcela por la edificación principal será del 70 % de la superficie neta de parcela.

La superficie en patio de parcela no ocupada por la edificación principal podrá ser ocupada en su totalidad con una única planta baja. Computará el 100 % de su extensión a los efectos del cálculo de superficie máxima edificable. En cualquier caso, una superficie de área igual o superior al 50 % de la de patio, y situada bien en el propio patio libre de edificación, o bien sobre el techo de esta planta baja, o combinación de ambas, deberá ser practicable para limpieza mediante acceso desde zonas comunes.

4.1.3. Ocupación bajo rasante: Podrá ocuparse bajo rasante la totalidad de la parcela, admitiéndose una ~~altura máxima de la cara superior de forjado de techo de sótano en todos sus puntos~~ de 1,20 metros sobre la rasante ideal.

4.2 Alineaciones y retranqueos

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AVILA

DEFINITIVAMENTE

30 MAR 2007

5.3 Torreón y elementos arquitectónicos sobre cubierta: Podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior. La altura de elementos decorativos como frontones, columnatas y pérgolas se limitará a 1,80 metros desde la cara superior del último forjado. Los torreones podrán alcanzar 3,00 metros de altura máxima por encima de la altura máxima autorizada, y limitando su desarrollo frontal al 20 % de la longitud de la fachada correspondiente, con un máximo por fachada de 5,00 metros. El fondo no será superior a su frente de fachada. No se permitirá el aprovechamiento bajo la cubierta de dichos torreones, salvo como espacio libre incorporado al propio de la planta del torreón. La planta del torreón computará en un 100 % a efectos de superficie máxima edificable. Los torreones no podrán crear medianerías.

6. Edificabilidad máxima: En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real será el que resulte de la aplicación a la parcela neta del coeficiente de edificabilidad máxima grafado en los planos de ordenación.

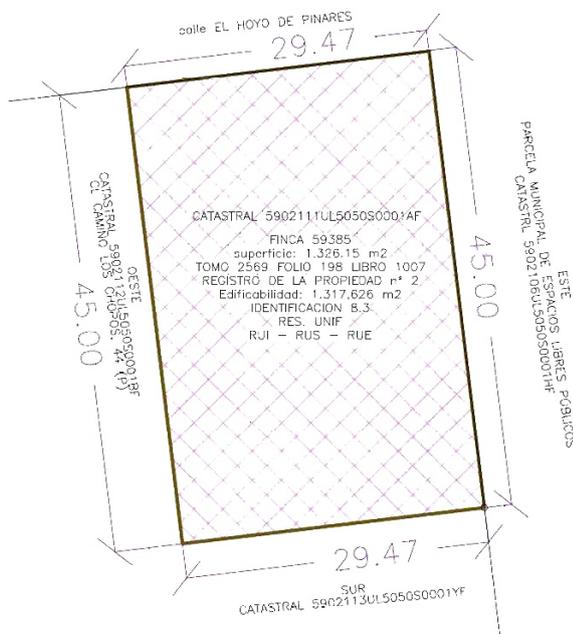
DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN

Se mantienen los planos de ordenación general, en los que se señala el ámbito de aplicación del Estudio de Detalle para la ordenanza de RU, Residencial Unifamiliar

PARCELA n.º 9 RESULTANTE DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN



PARCELA CON DIMENSIONES CORREGIDAS SEGÚN TITULO REGISTRAL



PARCELA 8.1 segregada de la 9 del P.A.

Sigue: Plano de ordenación del Plan Parcial con indicación del la zona afectada por el Estudio de Detalle

DN-UN. NORMATIVA URBANÍSTICA

Atendiendo a cuanto consta expresado y justificado en la memoria vinculante, se incluirán las Ordenanzas vinculadas al uso Residencial Unifamiliar (RU), en todos sus grados:

- **Ordenanza RUI (Residencial Unifamiliar Intensiva),**
artículo 81 del PGPU de Ávila.
- **Ordenanza RUS (Residencial Unifamiliar Pareada),**
artículo 82 del PGPU de Ávila.
- **Ordenanza RUE (Residencial Unifamiliar Extensiva),**
artículo 83 del PGPU de Ávila.

ORDENANZAS PROPUESTAS (RUI, RUS y RUE)

Se transcriben directamente del 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 m², 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 adscribiesen 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 m² 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 proindiviso.

No se exige retranqueo de la edificación al lindero frontal. La nueva edificación podrá adosarse a linderos laterales de parcela cuando concurra alguna de 2P2P 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 l 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 grafismo en los Planos, el índice máximo de edificabilidad aplicable es de 1 m²/m² 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 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% m²/m² 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 m², 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 adscribiesen 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 proindiviso.

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 $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ 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^2/m^2 de la asignada a la parcela.

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 m².

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 adscribiesen 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 estuviere 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 grafado 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 m²/m² 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% m²/m² 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.

Ávila, a 19 de junio de 2023 / 9 de septiembre de 2024

El redactor: