

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 1567/25

AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

ANUNCIO

ACUERDO DE 27 DE JUNIO DE 2025 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 12 DEL PLAN PARCIAL CERRO HERVERO II POR EL QUE SE SUSTITUYE PARCIALMENTE LA ORDENANZA MC (RESIDENCIA MULTIFAMILIAR) POR LA ORDENANZA RU (RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, EN CUALQUIERA DE SUS GRADOS (INTENSIVA O AGRUPADA EN HILERA, SEMI-INTENSIVA O PAREADA Y AISLADA) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

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

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA N.º 12 PLAN PARCIAL “CERRO HERVERO II” PP 4. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA

EMPLAZAMIENTO:

PLAN PARCIAL “CERRO HERVERO II PP 4. PARCELA N.º 12.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

PARCELA CON RFA. CATASTRAL 8622223UL5082S0001XF.

PROMOTOR:

D. DANIEL MARTÍN PLAZA y D^a REBECA AYALA PLAZA

TÉCNICO REDACTOR:

D. JOSÉ GABRIEL RODRÍGUEZ GONZÁLEZ. ARQUITECTO.

ADMINISTRACIONES INTERESADAS: –Subdelegación de Gobierno de Ávila. C/ Hornos Caleros n.º 1. 05071 Ávila.– Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila.–Servicio Territorial de Medio Ambiente. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila. — Dirección General de Vivienda y Urbanismo. Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. Junta de Castilla y León. C/ Rigoberto Cortejoso, 14. 47014 Valladolid. — Dirección Gral. de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Consejería de Cultura. Avda. del Real Valladolid s/n. 47071 Valladolid.– Diputación Provincial. Pza. Corral de Campanas, 1. 05071 Ávila. Registro de la Propiedad de Ávila. C/ Duque de Alba, 6. 05001 Ávila. J.C.L. Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental. Consejería de Fomento y Medio Ambiente. C/ Rigoberto Cortejoso n.º 14. 47014 Valladolid.

Dada cuenta del expediente de referencia, del que resulta:

I. PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE. El Proyecto del Estudio de Detalle que se tramita afecta a la finca urbana PARCELA N.º 12 del Plan Parcial “Cerro Hervero” PP 4, del PGOU de Ávila, promovido a iniciativa privada por D. Daniel Martín Plaza y Dña. Rebeca Ayala Pérez y redactado por el arquitecto José Gabriel Rodríguez González, por el que se modifica su calificación y las determinaciones de ordenación detallada con el fin de facilitar y flexibilizar la promoción de viviendas y compatibilizar los usos del entorno.

I.1. DOCUMENTACIÓN. El proyecto presentado tiene el siguiente contenido.

1. MEMORIA INFORMATIVA

T.P. TITULO PRELIMINAR

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

2. MEMORIA VINCULANTE

T.I. ANTECEDENTES

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

T.II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

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

T.III. ORDENACIÓN GENERAL

T.IV. ORDENACIÓN DETALLADA

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

T.V. ESTUDIO ECONÓMICO

T.VI. RESUMEN EJECUTIVO

T.VII. PLAN DE ETAPAS

T.VIII. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

I.2. MEMORIA VINCULANTE. ANTECEDENTES. El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se circunscribe a la parcela con referencia catastral 8622223UL5082S0001XF: Situación actual y ordenanza vigente de actuación. La parcela objeto de modificación tiene el número 12 en la nomenclatura del proyecto de actuación.

La parcela tiene una superficie de 1.598,27 m² y un número máximo de viviendas asignado por el plan parcial de veinte, modificado a veinticinco en el proyecto de actuación. La Topografía del terreno es con pendiente en sentido norte sur.

Toda la parcela está afectada por la Ordenanza Residencial multifamiliar (MC), según, establece el vigente del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, y se elabora y redacta el presente Estudio de Detalle con el objeto de modificar dicha ordenanza de la que recoge el plan parcial Cerro Hervero II, con el objeto de poder aplicar la Ordenanza Residencial Unifamiliar (RU), algo más versátil, que permita el desarrollo urbanístico de la zona y poder ampliar el abanico de intervenciones que se puedan realizar en esas parcelas.

I.3. OBJETO DEL DETALLE. El presente estudio de detalle se redacta con el objeto de modificar la ordenanza de aplicación a la parcela reseñada, sustituyendo parcialmente la ordenanza MC (Residencial Multifamiliar) por la ordenanza RU (Residencial Unifamiliar) en cualquiera de sus grados (intensiva o agrupada en hilera, semi-intensiva o pareada y aislada que permitan cierta compatibilidad y versatilidad con la clasificación del suelo para posibilitar un desarrollo de viviendas de distintas tipologías. Se mantendrá una parcela de 200 m² con la ordenanza existente.

La ordenanza que se proyecta aplicar, permite cierta versatilidad de tipologías, siempre atendiendo a la ubicación del solar, ya que está en una de las zonas de expansión de la ciudad, dentro del plan Parcial Cerro Hervero II y rodeada de solares aun sin edificar, junto con otros ya edificados en bloque.

Por tanto, el fin último del estudio de detalle es el de posibilitar la versatilidad de usos de la ordenanza RU para un solar que está ubicado en sector de desarrollo con mucho suelo aun sin edificar y que, en consecuencia, potenciaría su desarrollo el hecho de contar con cierta flexibilidad de tipologías, mas vinculada a la ordenanza RU que a la actual de MC.

Además de modificar la ordenanza, se reservará una parte para cumplir con lo marcado por la ficha de la parcela que dice “Es obligado el 5 % en uso distinto, preferentemente comercial”. En este sentido, se debe reservar una parcela para materializar el uso comercial marcado por la ficha. Por tanto, se mantendrá una parcela de 200 m² con la ordenanza actual y el resto se modifica a Residencia unifamiliar en todas sus categorías.

I.4. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE. Esta propuesta se justifica y se considera conveniente por los siguientes motivos:

A) ATENDIENDO AL PLANEAMIENTO CUMPLE CON LOS OBJETIVOS QUE PLANTEA EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA:

- Permite la homogeneización de la zona con usos compatibles con los del entorno.
- Se plantea la incorporación de una ordenanza que permite mayor flexibilidad de uso que permite incorporar una variedad con la que no cuenta a día de hoy.
- Se busca mejorar esa versatilidad que permita el desarrollo de este tipo de terrenos que, desde su aprobación en 2002, aun no se ha desarrollado y ya han transcurrido 21 años.

- Contribuye a garantizar la calidad urbana, así como la necesaria variedad de tipología edificatoria compatible.
- Se plantea como una alternativa de tipología edificatoria sin perder las características que le son propias en la actualidad al entorno (Ordenanza RUI) adaptándose a una nueva circunstancia urbanística generada por la carencia de implantación de tipología edificatoria de viviendas unifamiliares en entornos mixtos plurifamiliar y servicios.
- Siendo competencia del Excmo. Ayuntamiento de Ávila la aprobación de este documento y de su propuesta, se garantiza la correcta gestión de los intereses públicos

B) ATENDIENDO A LA ESTRUCTURA ECONÓMICA DE ÁVILA:

- Se justifica dado que Ávila, en este sector, tiene una sobre-oferta de solares para promoción con tipologías de vivienda en Residencial Bloque y bastantes menos en Residencial Unifamiliar.
- Se abre una nueva oferta de edificación, con incorporación de una diversificación de usos, que permiten el desarrollo edificatorio compatible, más pausado y acorde con las posibilidades del entorno del plan parcial.

C) ATENDIENDO AL CONTEXTO SOCIO ECONÓMICO:

- Se plantea la posibilidad de reactivar la actividad edificatoria, a escala muy reducida, de forma que las inversiones y los riesgos necesarios están de acuerdo con la coyuntura económica actual en la ciudad.
- Se plantea una salida viable en el Suelo Urbano consolidado, de un solar que, debido a su ordenanza de aplicación, tiene poco atractivo para los futuros promotores, por el entorno en el que está.

II. TRÁMITE DE INFORMES. El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 —BOCyL 2/02/2004—, modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio —BOCyL 17/07/2009, establece en el artículo 153. Informes previos:

1. Una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuestos para su aprobación inicial, previamente a la misma el Ayuntamiento debe solicitar:

a) Los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, que serán vinculantes cuando así lo determine la legislación sectorial, pero sólo dentro del ámbito competencial que justifique su emisión.

b) Informe de la Administración de la Comunidad Autónoma, que será vinculante dentro de su ámbito competencial en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y orientativo respecto de la oportunidad, calidad, coherencia y homogeneidad de las restantes determinaciones y de la documentación. Este informe se emitirá:

1º. Por el Servicio Territorial de Fomento, respecto de los instrumentos de planeamiento de todos los municipios con población inferior a 5.000 habitantes, así como de los municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con una capital de provincia. 2º. Por el centro directivo competente en materia de urbanismo, respecto de los demás instrumentos de planeamiento urbanístico.

c) Informe de la Diputación Provincial, vinculante en lo que afecte a sus competencias y orientativo en cuanto a las restantes determinaciones y a la documentación, respecto de lo cual debe prestar especial atención al fomento de la calidad y la homogeneidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico de la provincia correspondiente.

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

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

a) El carácter desfavorable de los informes, en su caso, se hará constar expresa y motivadamente y sólo podrá afectar a las cuestiones respecto de las cuales el informe resulte vinculante.

b) Para la emisión de los informes no serán exigibles al Ayuntamiento documentos cuya elaboración corresponda al órgano informante, ni su ausencia será causa de interrupción del plazo de emisión.

c) El plazo para la emisión de los informes será de tres meses desde la recepción de la solicitud, salvo cuando la normativa sectorial señale otro diferente. Transcurrido el plazo sin que el informe haya sido notificado al Ayuntamiento, se podrá continuar el procedimiento. Los informes notificados después de dicho plazo podrán no ser tenidos en cuenta.

d) No será exigible un segundo informe cuando el Ayuntamiento se limite a cumplir lo prescrito en el primero. En otro caso, el segundo y ulteriores informes no podrán disentir del primero respecto de lo que no haya sido modificado, ni podrán exigir documentación u otras condiciones que no se hayan requerido en el primero».

En respuesta a la solicitud de informes practicada fueron emitidos los que se reseñan a continuación, sobre lo que se estará a lo establecido en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril (BOCyL 8/04/2016), por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016.

II.1. INFORME DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEÓN. La Dirección General de Patrimonio, con fecha 1 de abril de 2024, emitió el correspondiente informe con el siguiente tenor literal:

« Asunto: Estudio de Detalle de la parcela n.º 12 del Plan Parcial “Cerro Hervero II” PP 4 del P.G.O.U. de Ávila. Recibida la documentación referida al expediente CPCCYL 51/2024 relativa al Estudio de Detalle de la parcela n.º 12 del Plan Parcial “Cerro Hervero II” PP 4 del P.G.O.U. de Ávila, promovido por D. Daniel Martín Plaza y enviado por el Ayuntamiento de Ávila, analizada la documentación que se aporta y consultada nuestra base de datos, se informa que las actuaciones derivadas del mencionado Estudio no inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado, ni tampoco existen bienes integrantes del patrimonio arqueológico en el ámbito de la intervención, por lo que, de conformidad con la normativa en materia de Patrimonio Cultural de aplicación, dicho proyecto no necesita ser informado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

No obstante, y si como consecuencia de los trabajos se realizaran hallazgos casuales de bienes del patrimonio cultural, los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieran sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración (artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León)».

II.2. INFORME URBANÍSTICO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, con fecha 27 de mayo de 2024, emitió el correspondiente informe con el siguiente tenor literal:

«El municipio de Ávila se encuentra ordenado urbanísticamente por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), aprobado definitivamente por Orden FOM/740/2005, de 1 de junio, de la Consejería de Fomento. El contenido del documento se describe en el informe técnico del Servicio de Urbanismo, en el que se señala lo siguiente (resumidamente):

ÁMBITO Y SITUACIÓN URBANÍSTICA. La parcela sobre la que se plantea el Estudio de Detalle está ordenada por el Plan Parcial Cerro Hervero II, del PGOU, aprobado definitivamente en Pleno Municipal del Ayuntamiento de Ávila, en sesión celebrada el 25 de enero de 2006.

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se circunscribe a la parcela con referencia catastral 8622223UL5082S0001XF, que se corresponde con la parcela RM-01 del Plan Parcial, de 1.598,27 m² de superficie; la parcela está afectada por la Ordenanza Residencial Multifamiliar, Manzana Cerrada (MC) del PGOU de Ávila, tiene asignada una edificabilidad de 2.014,76 m² y un número máximo de viviendas de 20 viviendas.

OBJETO Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN. El presente Estudio de Detalle tiene por objeto modificar las determinaciones de ordenación detallada de la parcela RM-01 del Plan Parcial Cerro Hervero II, definidas por este instrumento.

Concretamente, la modificación propone sustituir la ordenanza MC (Residencial Multifamiliar) por la ordenanza RU (Residencial Unifamiliar) en cualquiera de sus grados (intensiva o agrupada en hilera, semi-intensiva o pareada y aislada). El cambio de ordenanza se produce en toda la parcela salvo en una zona de 200 m² de superficie, que se mantiene con la ordenanza actual.

La modificación se propone con el fin, tal como se expresa en el documento, "(...) de posibilitar la versatilidad de usos de la ordenanza RU para un solar que está ubicado en sector de desarrollo con mucho suelo aun sin edificar y que, en consecuencia, potenciaría su desarrollo el hecho de contar con cierta flexibilidad de tipologías, más vinculada a la ordenanza RU que a la actual de MC."

MODIFICACIÓN PROPUESTA. A continuación, se refleja gráficamente la modificación descrita.

- **JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 172 DEL RUCYL.** El Estudio de Detalle no afecta a los espacios libres públicos ni a los equipamientos públicos, en consecuencia, no se produce incidencia en relación con las situaciones recogidas en el artículo 172 del RUCyL.

- **CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.** La conveniencia de la modificación, en relación con lo establecido en el art. 169.3b del RUCyL, se justifica por los motivos que se transcriben a continuación:

a) "Atendiendo a los objetivos que plantea el PGOU: – Permite la homogeneización de la zona con usos compatibles con los del entorno.– Se plantea la incorporación de una ordenanza que permite mayor flexibilidad de uso que permite incorporar una variedad con la que no cuenta a día de hoy – Se busca mejorar esa versatilidad que permita el desarrollo de este tipo de terrenos que, desde su aprobación en 2002, aun no se ha

desarrollado y ya han transcurrido 21 años.– Contribuye a garantizar la calidad urbana, así como la necesaria variedad de tipología edificatoria compatible.– Se plantea como una alternativa de tipología edificatoria sin perder las características que le son propias en la actualidad al entorno (Ordenanza RUI) adaptándose a una nueva circunstancia urbanística generada por la carencia de implantación de tipología edificatoria de viviendas unifamiliares en entornos mixtos plurifamiliar y servicios.– Siendo competencia del Excmo. Ayuntamiento de Ávila la aprobación de este documento y de su propuesta, se garantiza la correcta gestión de los intereses públicos

b) Atendiendo a la estructura económica de Ávila: Se justifica dado que Ávila, en este sector, tiene una sobre-oferta de solares para promoción con tipologías de vivienda en Residencial Bloque y bastantes menos en Residencial Unifamiliar Se abre una nueva oferta de edificación, con incorporación de una diversificación de usos, que permiten el desarrollo edificatorio compatible, más pausado y acorde con las posibilidades del entorno del plan parcial.

c) Atendiendo al contexto socioeconómico: – Se plantea la posibilidad de reactivar la actividad edificatoria, a escala muy reducida, de forma que las inversiones y los riesgos necesarios están de acuerdo con la coyuntura económica actual en la ciudad.– Se plantea una salida viable en el Suelo Urbano consolidado, de un solar que, debido a su ordenanza de aplicación, tiene poco atractivo para los futuros promotores, por el entorno en el que está.”

CONCLUSIONES. El informe técnico del Servicio de Urbanismo concluye con las siguientes observaciones: “Desde el punto de vista formal se puede considerar que el documento presentado cumple los requisitos exigidos por el artículo 136 del RUCyL para los Estudios de Detalle cuya misión, en este caso, es modificar la ordenación detallada en suelo urbano consolidado, reflejando adecuadamente sus determinaciones. No se aprecia incidencia alguna sobre el modelo territorial ni sobre la ordenación general vigente, por lo que no hay inconveniente en continuar su tramitación.

OBSERVACIONES: Por lo que respecta a su contenido, se observa lo siguiente:

1. El PGOU clasifica los terrenos afectados por la modificación como suelo urbanizable delimitado, sin embargo, en el documento se señala que estos tienen la clasificación de suelo urbano consolidado. Salvo por una modificación del planeamiento vigente, en este caso, los terrenos solo podrán ser considerados como suelo urbano consolidado una vez ejecutado el planeamiento que desarrolla el sector y recibidas las obras por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21.3 del RUCyL. Por lo tanto, deberá completarse la descripción de la situación urbanística del ámbito objeto de Estudio de Detalle, haciendo constar la fecha de recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento. Se advierte que, en caso de no haberse recibido la urbanización de los terrenos, estos tendrían la clasificación de suelo urbanizable y el instrumento adecuado para modificar la ordenación detallada por el Plan Parcial sería una modificación de este.

2. La descripción de la ordenación vigente en la parcela, en el texto y en la documentación gráfica, es incompleta, lo que impide identificar claramente las determinaciones que se modifican: El texto no describe completamente las modificaciones propuestas, por ejemplo, no se indica como afecta la modificación a la reserva del 10% de la edificabilidad para viviendas con protección que exige el plan parcial para cada parcela o de qué manera se reservará un porcentaje de la edificabilidad a usos comerciales. No está claro el número de viviendas permitido conforme a la ordenación vigente ni conforme a la ordenación

propuesta; en la descripción de la ordenación vigente se indica que el número máximo de viviendas es 25, que no se corresponde con lo indicado en el Plan Parcial (un máximo de 20 viviendas).

Por otra parte, la descripción e identificación de la parcela que recoge el documento es la que establece el Proyecto de Actuación que desarrolla el Plan Parcial, pero no está claro si las demás determinaciones de ordenación que se propone modificar son las que fija ese Plan Parcial.

La ordenación propuesta tampoco se describe gráficamente de una forma adecuada; únicamente se presenta documentación catastral y un plano del Resumen Ejecutivo que no señala con claridad la superficie afectada por la suspensión de licencias; debe aportarse la documentación gráfica referida a la ordenación vigente (PP) y a la ordenación propuesta, donde figuren todos los parámetros que comprende la ordenación detallada modificada. Por todo lo anterior, deberá completarse la identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto, tanto en la Memoria como gráficamente, todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 169.3.b.2º.

3. Se debe justificar el cumplimiento del artículo 173.b del RUCyL, sobre modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población: En suelo urbano consolidado debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más.

4. Se advierte que se han incluido datos personales protegidos por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de datos personales y garantía de los derechos digitales (DNI adscrito al titular de este); estos datos no deben figurar en los documentos que el Ayuntamiento someterá a difusión pública (documento aprobado inicialmente y el documento de aprobación definitiva)".

TRAMITACIÓN. En cuanto a la tramitación, se trata de planeamiento de desarrollo que establece determinaciones de ordenación detallada, en suelo urbano (o urbanizable) por lo que el Ayuntamiento debe seguir lo establecido en el artículo 52 y siguientes de la Ley de Urbanismo, en relación con el artículo 154 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que podría sintetizarse en las siguientes fases:

- Solicitud de informes previos, según se dispone en el artículo 153 del RUCyL. Se deberá tener en cuenta la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016 (BOCyL de 8 de abril de 2016), sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

- Aprobación inicial por el Alcalde del Ayuntamiento, de conformidad con lo señalado en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Dicha competencia puede ser delegada en la Junta de Gobierno Local.

- Información pública de uno a tres meses, conforme el artículo 52.2.b) de la Ley de Urbanismo y el 155.2.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- Aprobación definitiva de conformidad con lo señalado en el artículo 55.1 de la Ley de Urbanismo y artículo 163.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León por el Pleno del Ayuntamiento, por mayoría absoluta en relación con los artículos 22.2.c) y 47.3.i de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

• Asimismo se recuerda que de acuerdo con el artículo 402 del RUCyL una vez aprobado definitivamente en su caso, el Ayuntamiento deberá remitir la documentación del Estudio de Detalle en soporte digital diligenciado, para su archivo en el Registro de Urbanismo de Castilla y León.

[POR TODO LO EXPUESTO] La Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo informa que procede seguir con la tramitación del Estudio de Detalle en la parcela n.º 12 del Plan Parcial "Cerro Hervero II" PP 4 de Ávila, promovido por Daniel Martín Plaza y Rebeca Ayala Plaza. Si bien, deberá completarse y justificar en el documento las cuestiones que se han indicado, antes de su aprobación definitiva».

II.3. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. La Dirección General de Calidad y Sostenibilidad, con fecha 27 de marzo de 2024 de registro de entrada, emitió el correspondiente informe con el siguiente tenor literal:

«Ref.: LDR EXPTE: CON/2024/023. ASUNTO: TRAMITE AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE DETALLE CAMBIO DE ORDENANZA DE PARCELA DESTINADA A RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR PLAN PARCIAL "CERRO HERVERO II" (ÁVILA). EXPEDIENTE CON/2024/023

Con fecha 11 de marzo de 2024 tiene entrada en el registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio documentación del Ayuntamiento de Ávila, remitida a la Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental, en relación con el trámite ambiental del estudio de detalle referido en el asunto.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Ávila es un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente por Orden FOM/1919/2006, de 13 de noviembre, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León n.º 233, de 4 de diciembre de 2006.

De acuerdo con lo expuesto en la documentación remitida, el estudio de detalle promovido por Daniel Martín Plaza y Rebeca Ayala Plaza tiene por objeto modificar la ordenanza de aplicación del solar con referencia catastral 8622223UL508250001XF. Se pretende sustituir parcialmente la ordenanza MC (Residencial Multifamiliar) por la ordenanza RU (Residencial Unifamiliar) en cualquiera de sus grados (intensiva o agrupada en hilera, semi-intensiva o pareada y aislada que permitan cierta compatibilidad y versatilidad con la clasificación del suelo para posibilitar un desarrollo de viviendas de distintas tipologías. Se mantendrá una parcela de 200 m² con la ordenanza existente.

El plan referido en el asunto se desarrolla en suelo urbanizable y no afecta a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

El artículo 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental establece las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible.

Por todo lo expuesto, desde esta Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental se considera que no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica, ya que el referido plan o programa no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental».

II.4. INFORME DE LA SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO. La Subdelegación del Gobierno con fecha 14 de marzo de 2024 emitió el siguiente informe, cuyo tenor literal es el siguiente:

«INFORME SECTORIAL DE URBANISMO (URB 09/04). Instrumento de planeamiento: Estudio de Detalle de la parcela 12 del Plan Parcial “Cerro Hervero “PP 4 del PGOU de Ávila. Término municipal: Ávila. Promotor: D. Daniel Martín Plaza y Doña. Rebeca Ayala Plaza.

El 12 de marzo de 2024 ha tenido entrada en la Subdelegación del Gobierno en Ávila petición de informe sectorial, procedente del Ayuntamiento de Ávila, en relación con EL ESTUDIO DETALLE DE LA PARCELA N.º 12 DEL PLAN PARCIAL “CERRO HERVERO II” PP 4 DEL PGOU DE ÁVILA (con el objeto de facilitar y flexibilizar la promoción de viviendas y compatibilizar los usos del entorno modificando la ordenanza de aplicación a su propiedad , solicitada por la promotora, para sustituir la ordenanza MC–Manzana Cerrada por la ordenanza RU–Residencia Unifamiliar , que permitan cierta versatilidad tanto en el tamaño mínimo de parcela como en el frente mínimo), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en el artículo 153 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

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

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

II.6. INFORME DE LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL. La Diputación Provincial de Ávila, con fecha 5 y 6 de febrero de 2025, emitió los siguientes informes, cuyo tenor literal es el siguiente:

III.6.1. N.º EXPEDIENTE: 3376/2024. ASUNTO: Solicitud de informe sobre estudio de detalle de la parcela N.º 12 “CERRO HERVERO II” PP 4 DEL PGOU DE ÁVILA. En relación al escrito que ha tenido entrada en el Registro Central de esta Diputación Provincial, con fecha 13/03/2024 (N.º.R.E. 2591), remitido por el Ayuntamiento de Ávila, por el cual solicita informe sobre estudio de detalle de la parcela N.º 12 “CERRO HERVERO II” PP 4 DEL PGOU DE ÁVILA; le informo que la actuación proyectada se encuentra fuera de las zonas de protección de las carreteras provinciales que discurren por su término municipal, no siendo preceptiva la emisión de informe sectorial de carreteras, por parte del Servicio de Vías y Obras de esta Diputación Provincial, para la aprobación del mismo.

III.6.2. EXPEDIENTE: 3320/2024 Municipio: ÁVILA. Procedimiento: PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. Objeto: ESTUDIO DE DETALLE PARCELA N.º 12 “CERRO HERVERO II” Promotor: DANIEL MARTÍN PLAZA Y REBECA AYALA PLAZA. Emplazamiento: PARCELA N.º 12 “CERRO HERVERO II”. Referencia Catastral: 8622223UL5082S0001XF Documentación técnica: PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. Firmado Técnico redactor: JOSE GABRIEL RODRÍGUEZ GONZÁLEZ Arquitecto. Remitido el documento ESTUDIO

DE DETALLE PARCELA N.º 12 “CERRO HERVERO II” [2024-E-RC-2591], al efecto de la emisión del informe previsto en el Art. 153.1.c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establecen las siguientes consideraciones:

– Del examen de la documentación remitida se desprende que el instrumento de planeamiento urbanístico objeto de tramitación no comporta afección a competencias de titularidad provincial en materia urbanística, significando por tanto el carácter no vinculante del presente a los efectos previstos en la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016.

– El presente informe se emite sin perjuicio de las posibles competencias en carreteras provinciales, para lo que se emitirá informe por el Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial de Ávila.

II.7. OTROS INFORMES. El expediente no ha sido informado por ninguna otra administración interesada, lo que significa, en su caso, que su informe es favorable por silencio de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.4 LUCyL. No obstante esto último, de ninguna manera podría entenderse este silencio como contrario o disconforme con la legislación sectorial que pudiera resultar aplicable. En cuanto al informe jurídico que ampara la tramitación del expediente, este se contiene en los fundamentos de derechos del presente dictamen.

III. APROBACIÓN INICIAL. A la vista la tramitación que seguía el expediente, y teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 33.3.a, 45, 50 y ss., y 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, así como su Reglamento de desarrollo (arts. 131 a 136, 149 a 154 y 435 a 440), procedía resolver sobre la tramitación inicial del expediente a resultados del trámite de información pública y de emisión de informes al que se someterá el proyecto que se tramita. En consecuencia, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 19 de mayo de 2022, acordó:

«Primero: Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle en virtud del cual se modifica la ordenación de la parcela 12 con rfa. catastral 8622223UL508250001XF, de suelo urbano consolidado del Plan Parcial “Cerro Hervero II” PP 4 aprobado y ejecutado en desarrollo de las previsiones del Proyecto del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, promovido por D. Daniel Martín Plaza y doña Rebeca Ayala Plaza, según la redacción dada por el arquitecto don José Gabriel Rodríguez González

A tal efecto, se tendrán en cuenta los informes que deba 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 resultados 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, n.º 7, en horario de 9,00 a 14,00 horas.

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

IV. INFORMACIÓN PÚBLICA. El acuerdo de aprobación inicial del expediente fue debidamente notificado a los interesados y a los propietarios de los terrenos afectados, a la Dirección General de Urbanismo Ponencia Técnica de CUyOTCyL – Consejería de Fomento y Medio Ambiente Junta de Castilla y León, a la Subdelegación del Gobierno, a la Diputación Provincial, al Servicio Territorial de Medio Ambiente–Junta de Castilla y León, a la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León–Consejería de Cultura y Turismo.

Así mismo, el trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de 23 de diciembre de 2024, en el Diario de Ávila del 5 de noviembre de 2024, y en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 4 de enero de 2025, así como en la web municipal y de la Junta de Castilla y León, sin que durante este período se haya formulado ningún tipo de alegación o sugerencia.

V. PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE DEFINITIVO. En cumplimiento de las prescripciones derivadas de los informes emitidos se presenta del proyecto definitivo de Estudio de Detalle, en el que a tal efecto se incluye un anexo de tramitación con el siguiente tenor:

«Durante la tramitación del expediente, el ayuntamiento ha solicitado los informes previos según lo marcado por el artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 —BOCyL 2/02/2004—, modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio —BOCyL 17/07/2009.

En respuesta a la solicitud de informes practicada fueron emitidos los que se reseñan a continuación, sobre lo que se estará a lo establecido en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril (BOCyL 8/04/2016), por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016:

1. INFORME DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEÓN: Se informa que las actuaciones derivadas del mencionado Estudio no inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventario, ni tampoco existen bienes integrantes del patrimonio arqueológico en el ámbito de la intervención, por lo que, de conformidad con la normativa en materia de Patrimonio Cultural de aplicación, dicho proyecto no necesita ser informado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

2. INFORME URBANÍSTICO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN: Se advierte que el documento marca la clasificación del suelo como “Suelo urbano consolidado” pero los terrenos en el PGOU se clasifican como “suelo urbanizable delimitado”. En realidad, el sector “Cerro Hervero II” se ha desarrollado en su totalidad y se han recepcionado las obras de urbanización según la documentación obrante en el ayuntamiento de Ávila.

Se advierte que el documento presentado describe de forma incompleta la ordenación vigente en la parcela, incorporando las modificaciones sufridas desde la aprobación del plan parcial hasta la aprobación del proyecto de actuación y reparcelación. (Se incorpora en este documento en el punto T-IV).

Se solicita una documentación gráfica más detallada tanto de la ordenación vigente como de la ordenación propuesta, que se aporta en el documento gráfico adjunto (Se incorpora en el presente documento en su apartado gráfico).

El número máximo de viviendas de cada una de las parcelas no se podrá materializar en las parcelas resultantes.

3. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN: Desde esta Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental se considera que, de acuerdo con el informe del Servicio de Evaluación Ambiental, no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica, ya que el referido plan o programa no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental».

4. INFORME DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE ÁVILA, SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN: Desde este servicio se constata que no existe ningún impedimento para seguir con la tramitación.

5. INFORME EN MATERIA DE INDUSTRIA Y ENERGÍA: Esta modificación estará sujeta a lo establecido en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (y su normativa de desarrollo), y en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (y su normativa de desarrollo).

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.

De acuerdo a lo establecido en la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, se hace constar la ausencia de afección al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas de esta modificación puntual».

VI. INFORME TÉCNICO MUNICIPAL. Finalmente, el expediente fue informado inicialmente por la Arquitecta Municipal con fecha 12 de junio de 2025, de donde resulta:

1. **NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN:** A) PROYECTO DE REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PGOU a la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León. Aprobado mediante Orden FOM/740/2005 y Orden FOM/1919/2006 y sus modificaciones. B) PLAN PARCIAL CERRO HERVERO II Aprobado definitivo por el pleno con fecha 25 de enero de 2006 y publicado con fecha 10 de marzo de 2006. C) PROYECTO DE ACTUACIÓN CERRO HERVERO I aprobado definitivamente con fecha 13 de julio de 2006.

El PGOU de Ávila, clasifica la parcela como suelo urbano consolidado, incluida en un ámbito de planeamiento asumido. Se asume el plan parcial 4 Cerro Hervero II, aprobado en 2006, que asigna a la parcela 12 la ordenanza n.º 3: MC de Manzana Cerrada, con un máximo de 2 plantas; una superficie de 1.598,27 m², una edificabilidad de 2.014,76 m² y un máximo de 25 viviendas, según el proyecto de actuación.

2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. La redacción del ESTUDIO DE DETALLE de INICIATIVA PRIVADA, responde a los objetivos de la actividad urbanística pública: “se elabora y redacta el presente Estudio de Detalle con el objeto de modificar la ordenanza de aplicación de una parcela en el plan parcial Cerro Hervero II, con el objeto de poder aplicar una ordenanza algo más versátil que permita el desarrollo urbanístico de la zona.

Esta modificación pretende generar cierta versatilidad dentro de las condiciones que marcaba el Plan parcial redactado, con el objeto de poder ampliar el abanico de intervenciones que se puedan realizar en esas parcelas”.

El objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE, es el de modificar las determinaciones de la ordenación detallada de aplicación a la parcela. Se pretende modificar la ordenanza asignada a la parcela n.º 12, para permitir una mayor variedad en las viviendas a edificar.

Se propone cambiar la actual ordenanza MC Manzana Cerrada por la ordenanza RU residencial unifamiliar en cualquiera de sus grados (RUI, RUS, RUE) para flexibilizar el uso y reactivar el mercado inmobiliario en la zona norte de Ávila con la incorporación de distintas ofertas.

En concreto las modificaciones pasarían por hacer tres divisiones en la parcela y generar dos zonas (las exteriores) a las que se les aplique la ordenanza RU, manteniendo la zona central de 200 m² con la ordenanza que tenía MC, con el fin de poder materializar las condiciones marcadas por la ficha del proyecto de actuación en el que se solicita la reserva del 5 % de la edificabilidad para distintos usos con preferencia para el uso comercial.

A la vista de las determinaciones de ordenación propuestas, no se produce aumento de edificabilidad ni del número de viviendas.

El estudio de detalle divide la parcela en 3 subparcelas: PARCELA 12–A. Superficie: 699,13 m². Ordenanza: Residencial Unifamiliar. N.º plantas: II alturas. N.º viviendas: 5 viviendas. Edificabilidad: 800 m²/m². PARCELA 12–B. Superficie: 200 m² Ordenanza: Manzana Cerrada. N.º plantas: II alturas. N.º viviendas: 15 viviendas. Edificabilidad: 414,76 m²/m². PARCELA 12–C. Superficie: 699,13 m² Ordenanza: Residencial Unifamiliar. N.º plantas: II alturas. N.º viviendas: 5 viviendas. Edificabilidad: 800 m²/m²

3. JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS. El Estudio de Detalle presentado tiene por objeto modificar la ordenanza de aplicación de una parcela en el plan parcial Cerro Hervero II, con el objeto de poder aplicar una ordenanza algo más versátil que permita el desarrollo urbanístico de la zona.

Desde el punto de vista formal se estima que el documento presentado cumple los requisitos exigidos por el artículo 136 del RUCyL para los Estudios de Detalle cuya misión, en este caso, es establecer las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

4. DOCUMENTACIÓN. Respecto a su contenido, se indica lo siguiente: La documentación técnica que debe contener el Estudio de Detalle se ajustará a las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas con la precisión suficiente para cumplir éste, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes

sobre su ámbito de ordenación, según establece el artículo 136 del RUCyL, ha de estar constituido por los siguientes documentos:

1) Memoria descriptiva y justificativa. 2) Contenido: – Ámbito del Estudio de Detalle.

Determinaciones y parámetros urbanísticos vigentes, y relación de normativa de aplicación.– Justificación de la conveniencia y procedencia de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los regula y autoriza.– Análisis sectorial específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia; y la justificación de que la nueva ordenación garantiza la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

2) Planos: De información (de situación y del estado actual) y de la ordenación (propuesta).

3) Resumen ejecutivo. Contenido: – Síntesis de la Memoria descriptiva y justificativa, incluyendo cuadro comparativo resumen de los parámetros urbanísticos según el Plan vigente y los resultantes del Estudio de Detalle.

A la vista de cuanto antecede, puede decirse que la documentación presentada es suficiente a los fines perseguidos por el Estudio de Detalle de referencia. Se justifica la conveniencia y oportunidad del estudio de Detalle, de acuerdo al apartado 2 –página 10/29 – del Estudio de Detalle.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.– OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE (ART. 45 LUCyL y ARTS 131–135 RUCyL). 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 PLAN PARCIAL CERRO HERVERO II Aprobado definitivo por el pleno con fecha 25 de enero de 2006 y publicado con fecha 10 de marzo de 2006 y de la ficha del PROYECTO DE ACTUACIÓN CERRO HERVERO II aprobado definitivamente con fecha 13 de julio de 2006, relativas a la ordenanza de aplicación a la parcela n.º 12 del Proyecto de Actuación de dicho sector.

En consecuencia, el proyecto presentado se ajusta a lo dispuesto en la normativa reseña. A saber:

«Art. 45 LUCyL. 1. Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

- a) En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.
- b) En los sectores de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

2. Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

3. Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los artículos 42 ó 44, según el instrumento de planeamiento general del Municipio. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla».

Así mismo, conforme las determinaciones aplicables a los Estudios de Detalle el objeto del proyecto se justifica en los siguientes términos:

Con el objeto de facilitar y flexibilizar la promoción de viviendas y compatibilizar los usos del entorno, los promotores han decidido solicitar la modificación de la ordenanza de aplicación a su propiedad dentro de las que marcaba el plan parcial que se redactó para el desarrollo del sector Cerro Hervero II PP4 (BOP, 17/02/2006).

Esta modificación pretende sustituir la ordenanza MC (Manzana Cerrada) por la ordenanza RU (Residencial Unifamiliar) en cualquiera de sus grados (intensiva o agrupada en hilera, semi-intensiva o pareada y aislada, que permitan cierta versatilidad tanto en el tamaño mínimo de parcela como en el frente mínimo. En concreto las modificaciones pasarían por hacer tres divisiones en la parcela y generar dos zonas (las exteriores) a las que se les aplique la ordenanza RU, manteniendo la zona central de 200 m² con la ordenanza que tenía MC, con el fin de poder materializar las condiciones marcadas por la ficha del proyecto de actuación en el que se solicita la reserva del 5 % de la edificabilidad para distintos usos con preferencia para el uso comercial.

La ordenanza que se pretende aplicar permite cierta versatilidad de tipología de vivienda, siempre atendiendo a la ubicación del solar, ya que está en una de las zonas de expansión en la parte Sur Este de la ciudad y la posibilidad de generar parcelas algo más pequeñas, da más facilidades para su desarrollo y viabilidad.

Además de modificar la ordenanza, se reservará una parte para cumplir con lo marcado por la ficha de la parcela, donde se dispone que una reserva del 5 % con destino y un uso distinto, preferentemente comercial”

En este sentido, se reservará una parcela para materializar el uso comercial marcado por la ficha. Por tanto, se mantendrá una parcela de 200 m² con la ordenanza actual y el resto se modifica a Residencia unifamiliar en todas sus categorías.

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

SEGUNDO.– MARCO JURÍDICO URBANÍSTICO. El marco normativo básico vigente al que se atiene el presente ESTUDIO DE DETALLE, está constituido por:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10.11.98), y sus modificaciones posteriores; el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (BOE 26.06.08), la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León –LUCyL– (BOCyL 15.04.1999), y sus modificaciones posteriores, y concretamente la aprobada mediante Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.09.08).
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León –RUCyL– (BOCyL 2.02.2004), y sus modificaciones posteriores, y concretamente las aprobadas por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL de 26.12.2005), y por Decreto 68/2006, de 5 de octubre (BOCyL 11.10.2005).
- Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (inclusión parcial).
- Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

TERCERO.– EL ESTUDIO DE DETALLE COMO PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Con carácter general, el Estudio de Detalle es un instrumento de Planeamiento de desarrollo, cuya función esencial es definir de forma concreta los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

En este sentido, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle se pueden alterar las Condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, y situación de los usos, sin infligir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes. No afecta por tanto a aspectos sustanciales de planificación urbanística, tales como la clasificación ni la calificación.

En todo caso, los Estudios de Detalle precisan de la habilitación del planeamiento jerárquicamente superior, y sólo son posibles para suelo urbanizado. El ámbito del Estudio de Detalle debe ser al menos un edificio completo, si bien también puede comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

En el cumplimiento de su función, el Estudios de Detalle: 1) Puede delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero dichos espacios libres tendrían carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio. 2) No puede alterar el destino del suelo, ni incrementar la edificabilidad ni desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial. 3) Tampoco puede parcelar el suelo, pudiendo únicamente modificar las condiciones de parcelación, siendo el Estudio de Detalle la figura oportuna para parcelar. La licencia de parcelación o en su caso los instrumentos de gestión urbanística correspondientes.

Conforme a las funciones indicadas anteriormente, existen varios tipos de Estudio de Detalle según el objetivo a alcanzar, siendo en todo caso preceptivo su aprobación definitiva con carácter previo a la tramitación y obtención de la correspondiente Licencia urbanística o Declaración Responsable.

En este caso se plantea con los siguientes objetivos: Generación de un espacio interpuesto en parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, que asegure la permanente y funcional conexión de las parcelas resultantes con las vías o espacios libres públicos al que necesariamente dicho espacio dará frente, siendo necesario tramitar un Proyecto

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

CUARTO.- DOCUMENTACIÓN (ART. 136 RUCyL). La documentación técnica que debe contener el Estudio de Detalle se ajustará a las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas con la precisión suficiente para cumplir éste, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.

Así mismo, el documento para tramitar el Estudio de Detalle debe estar suscrito por técnico competente, y además de los documentos administrativos como la acreditación del promotor; autorización del promotor al técnico para la tramitación; relación de colindantes, propietarios y afectados por el Estudio de Detalle; nota simple; información catastral; acreditación de la identidad y habilitación profesional del técnico firmante; o la autorización para publicación en sede electrónica; ha de estar constituido por los siguientes documentos:

1) Memoria descriptiva y justificativa. Contenido: – Ámbito del Estudio de Detalle. Determinaciones y parámetros urbanísticos vigentes, y relación de normativa de aplicación. Justificación de la conveniencia y procedencia de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los regula y autoriza.– Análisis sectorial específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia; y la justificación de que la nueva ordenación garantiza la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

2) Planos: De información (de situación y del estado actual) y de la ordenación (propuesta).

3) Resumen ejecutivo. Contenido: – Síntesis de la Memoria descriptiva y justificativa, incluyendo cuadro comparativo resumen de los parámetros urbanísticos según el Plan vigente y los resultantes del Estudio de Detalle.

A la vista de cuanto antecede, puede decirse que la documentación presentada es suficiente a los fines perseguidos por el Estudio de Detalle de referencia, tal y como ha sido informado al respecto.

QUINTO.- PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE. Tal y como ha quedado dicho con anterioridad, el procedimiento de aprobación consta de dos fases: en primer lugar, la admisión a trámite hasta la Aprobación Inicial con información pública, y en segundo lugar la Aprobación Definitiva.

– Aprobación inicial. Tras la presentación de la documentación y una vez que ésta se considera suficiente y completa para la tramitación, se admite a trámite el expediente y pasa a analizarse el contenido de la misma por los Servicios técnicos municipales. Si la propuesta es conforme a la ordenación urbanística vigente se emiten los correspondientes informes técnico y jurídico de admisión a trámite con propuesta de Aprobación Inicial para su elevación al organismo municipal competente (Junta de Gobierno del Ayuntamiento).

– Información pública. La Aprobación inicial conlleva la exposición al público del Estudio de Detalle a través de la publicación del Anuncio tanto en el Boletín Oficial como en un periódico de tirada nacional de gran difusión y a través de la notificación individualizada a todos los propietarios que pudieran verse afectados (colindantes), extendiéndose durante un período de tiempo (20 días hábiles) en que pueden presentarse las alegaciones contra las determinaciones del Estudio de Detalle. Este período de exposición al público conlleva la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas que, incluidas en el ámbito comprendido en el Estudio de Detalle, pudieran resultar afectadas por sus determinaciones.

– Aprobación Definitiva. Tras la finalización del período de exposición pública de la Aprobación Inicial, se evalúan las alegaciones al Estudio de Detalle –en caso de que se hayan producido en forma y plazo–, y se emiten los correspondientes informes técnicos estimatorios o desestimatorios de las alegaciones, procediéndose bien a la emisión del informe jurídico con la propuesta de Aprobación Definitiva para su elevación al organismo municipal competente (Pleno del Ayuntamiento). En este caso, cabe señalar que en dicho trámite no se ha producido alegación alguna.

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).

En consecuencia, aprobado inicialmente el proyecto, este 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), con el resultado recogido en los antecedentes expuestos.

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.

Una vez aprobado definitivamente el expediente por Acuerdo en el Pleno del Ayuntamiento, procede entonces la publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León del correspondiente anuncio del dicho acuerdo junto con el resumen ejecutivo de la normativa urbanística regulatoria del Estudio de Detalle.

En cuanto a la vigencia del Estudio de Detalle aprobado, cabe decir que los Estudios de Detalle tienen vigencia indefinida, salvo que planeamiento jerárquicamente superior (Plan General de Ordenación) y la normativa técnica de aplicación con la que fueron aprobados hubiera cambiado, por lo que en cualquier momento podría iniciarse la tramitación de la correspondiente Licencia urbanística o Declaración Responsable que los desarrolle.

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

Primero: Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en virtud del cual se modifica la ordenación detallada de la parcela 12, con rfa. catastral 8622223UL5082S0001XF, calificada al día de la fecha como suelo urbano consolidado en ejecución del Plan Parcial “Cerro Hervero II” PP 4 y en desarrollo de las previsiones del Proyecto del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, y promovido por D. Daniel Martín Plaza y doña Rebeca Ayala Plaza según la redacción dada por el arquitecto don José Gabriel Rodríguez González.

En consecuencia se modifican las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado consistentes en la sustitución del uso y tipología de la ordenanza MC (Residencial Multifamiliar) por la ordenanza RU (Residencial Unifamiliar) en cualquiera de sus grados (intensiva o agrupada en hilera, semi-intensiva o pareada y aislada).

Asimismo, la modificación del citado Plan Parcial 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), y conforme la legislación y normativa que resulte aplicable.

Segundo: Ordenar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle, así como el proyecto del mismo, en el Boletín Oficial de la Provincia (Art. 175 RUCyL y Art. 70,2 LBRL), y en el Boletín Oficial de Castilla y León en extracto. Para su publicación se adjuntarán, en su caso, los ejemplares correspondientes en formatos papel para su diligencia y digital para su publicación y archivo en el Registro de Urbanismo de Castilla y León (art.402 RUCyL). Asimismo, dicho acuerdo se notificará personalmente a todos los propietarios afectados y a las Administraciones interesadas (art. 174 RUCyL).

Lo que se hace público para general conocimiento advirtiendo que contra el meritado acuerdo definitivo en vía administrativa, cabe interponer los siguientes recursos:

a) Recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que lo dictó, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su publicación (art. 123 Ley 39/2015 LPAC), así como recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, computados a partir del día siguiente a aquél en que se notifique resolución expresa del recurso de reposición, o en su defecto, en el plazo de seis meses computados a partir del día siguiente en que deba entenderse presuntamente desestimado por silencio administrativo.

b) Recurso contencioso administrativo directo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación del presente acuerdo.

El recurso contencioso-administrativo se interpondrá ante la sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en Burgos, conforme lo dispuesto en los artículos 8.1, 25.1 Y 46 de la Ley 29/ 1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda interponer cualquier otro recurso que estime oportuno en derecho.

Ávila, 7 de julio de 2025.

El Alcalde, *Jesús Manuel Sánchez Cabrera*.

ANEXO:

ESTUDIO DE DETALLE DE INICIATIVA PRIVADA DE LA PARCELA N.º 12 DEL PLAN PARCIAL “CERRO HERVERO II” PP 4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA.

Estudio de Detalle

**Cambio de ordenanza de
parcela destinada a
Residencial
Multifamiliar**

**Plan Parcial “Cerro Hervero II”(AVILA)
PP 4**



**MEMORIA
ANEXOS****DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

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

ESTUDIO DE DETALLE

1. MEMORIA INFORMATIVA

T.P. TITULO PRELIMINAR

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

2. MEMORIA VINCULANTE

T.I. ANTECEDENTES

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

T.II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

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

T.III. ORDENACIÓN GENERAL

T.IV. ORDENACION DETALLADA

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

T.V. ESTUDIO ECONOMICO

T.VI. RESUMEN EJECUTIVO

T.VII. PLAN DE ETAPAS

T.VIII. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

3. ANEXO DE TRAMITACIÓN

1. MEMORIA INFORMATIVA

I.P. TITULO PRELIMINAR

1. INTRODUCCION

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

2. DATOS DEL ENCARGO

Este documento, propiciado a instancias de D. Daniel Martín Plaza, con NIF ***088**-N y domicilio en la C/ Castilla y Leon ***** de Avila (05004), y D^a. Rebeca Ayala Plaza, con NIF ***092**-M y domicilio en la Avenida España ***** de Avila (05004), es redactado por D. Jose Gabriel RODRIGUEZ GONZALEZ, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Avila.

3. TITULARIDAD DE LAS PARCELAS

Los terrenos que componen la intervención pertenecen a D. Daniel Martín Plaza, con NIF ***088**-N y domicilio en la C/ Castilla y Leon ***** de Avila (05004), y D^a. Rebeca Ayala Plaza, con NIF ***092**-M y domicilio en la Avenida España ***** de Avila (05004)

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Con el objeto de facilitar y flexibilizar la promoción de viviendas y compatibilizar los usos del entorno, los promotores han decidido solicitar la modificación de la ordenanza de aplicación a su propiedad dentro de las que marcaba el plan parcial que se redactó para el desarrollo del sector Cerro Hervero II.

Esta modificación pretende sustituir la ordenanza MC (Manzana Cerrada) por la ordenanza RU (Residencial Unifamiliar) en cualquiera de sus grados (intensiva o agrupada en hilera, semi-intensiva o pareada y aislada, que permitan cierta versatilidad tanto en el tamaño mínimo de parcela como en el frente mínimo.

La ordenanza que se pretende aplicar permite cierta versatilidad de tipología de vivienda, siempre atendiendo a la ubicación del solar, ya que está en

una de las zonas de expansión en la parte Sur Este de la ciudad y la posibilidad de generar parcelas algo más pequeñas, da más facilidades para su desarrollo y viabilidad.

Además de modificar la ordenanza, se reservará una parte para cumplir con lo marcado por la ficha de la parcela que dice “ Es obligado el 5 % en uso distinto, preferentemente comercial”

Uso y Ordenanza: Residencial multifamiliar y colectiva MC.
(Es obligado un 5% en uso distinto, preferentemente comercial).

Edificabilidad: 2.014,76 m/2 **Viviendas:** 25

FINCA	5513
INS.	1ª

En este sentido, se debe reservar una parcela para materializar el uso comercial marcado por la ficha. Por tanto, se mantendrá una parcela de 200 m² con la ordenanza actual y el resto se modifica a Residencia unifamiliar en todas sus categorías.







2. MEMORIA VINCULANTE

T.I. ANTECEDENTES

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

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

El plan parcial Cerro Hervero II se aprobó y publicó en Enero de 2006. Han pasado 18 años desde su aprobación y aún quedan muchas parcelas por desarrollar.

Con la finalidad de cumplir las previsiones del plan general de ordenación urbana, y atendiendo a los preceptos de aplicación de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y el decreto 22/2004 de Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), y modificaciones de 99/2005, 68/2006, 6/2008 y Texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009 se elabora y redacta el presente Estudio de Detalle con el objeto de modificar la ordenanza de aplicación de una parcela en el plan parcial Cerro Hervero II, con el objeto de poder aplicar una ordenanza algo más versátil que permita el desarrollo urbanístico de la zona.

Esta modificación pretende generar cierta versatilidad dentro de las condiciones que marcaba el Plan parcial redactado, con el objeto de poder ampliar el abanico de intervenciones que se puedan realizar en esas parcelas.

1. Ámbito de actuación.

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se circunscribe a la parcela con referencia catastral 8622223UL5082S0001XF:

2. Situación actual y ordenanza vigente de actuación,

La parcela objeto de modificación tiene el numero 12 en la nomenclatura del proyecto de actuación. Cuenta con una superficie de 1.598,27 m² y un número máximo de viviendas de 25.



Zona de intervención

La Topografía del terreno es con pendiente en sentido norte sur.

Toda la parcela está afectada por la Ordenanza Residencial multifamiliar (MC), según establece la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, adaptándose a la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, de 8 de abril, en su Tomo de Normativa del Documento Refundido de aprobación definitiva en abril de 2.005.

Artículo 79.- Manzana Cerrada. (P.G.O.U.).

Es el uso formado por el básico predominante de bloque abierto, adoptando los siguientes usos compatibles:

Uso básico:
Residencial Uni y Multi
Administrativo y S. Privados
Deportivo
Garaje y/o estacionamiento
Parques y jardines
Hostelería

Condiciones:
Todas las plantas
Todas las plantas
Planta baja y sótano
Mínimo 1,25 plazas/100 m2
Todo
Todas las plantas

T.II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

1. Objetivo y finalidad del estudio de detalle.

El presente estudio de detalle se redacta con el objeto de modificar la ordenanza de aplicación del solar con referencia catastral 8622223UL5082S0001XF.

Se pretende sustituir parcialmente la ordenanza MC (Residencial Multifamiliar) por la ordenanza RU (Residencial Unifamiliar) en cualquiera de sus grados (intensiva o agrupada en hilera, semi-intensiva o pareada y aislada que permitan cierta compatibilidad y versatilidad con la clasificación del suelo para posibilitar un desarrollo de viviendas de distintas tipologías. Se mantendrá una parcela de 200 m² con la ordenanza existente.

La ordenanza que se pretende aplicar permite cierta versatilidad de tipologías, siempre atendiendo a la ubicación del solar, ya que está en una de las zonas de expansión de la ciudad, dentro del plan Parcial Cerro Hervero II y rodeada de solares aun sin edificar, junto con otros ya edificados en bloque.

Por tanto, el fin último del estudio de detalle es el de posibilitar la versatilidad de usos de la ordenanza RU para un solar que está ubicado en sector de desarrollo con mucho suelo aun sin edificar y que, en consecuencia, potenciaría su desarrollo el hecho de contar con cierta flexibilidad de tipologías, mas vinculada a la ordenanza RU que a la actual de MC.

2. Justificación del instrumento de planeamiento urbanístico.

El estudio de detalle tiene por objeto la modificación de la ordenanza de aplicación del inmueble con referencia catastral 8622223UL5082S0001XF, que permita cierta coherencia y versatilidad de usos para un entorno de suelo de expansión prácticamente sin desarrollar.

El objeto del estudio de Detalle se incluye, por tanto, en las opciones contempladas en el artículo 131.a. del Decreto 22/2004:

“Los estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto: a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada. (Ord. detallada art. 92.a: Calificación urbanística,...)”

3. Conveniencia y motivos de la propuesta.

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

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

- Permite la homogeneización de la zona con usos compatibles con los del entorno.
- Se plantea la incorporación de una ordenanza que permite mayor flexibilidad de uso que permite incorporar una variedad con la que no cuenta a día de hoy.
- Se busca mejorar esa versatilidad que permita el desarrollo de este tipo de terrenos que, desde su aprobación en 2002, aun no se ha desarrollado y ya han transcurrido 21 años.
- Contribuye a garantizar la calidad urbana, así como la necesaria variedad de tipología edificatoria compatible.
- Se plantea como una alternativa de tipología edificatoria sin perder las características que le son propias en la actualidad al entorno (Ordenanza RUI) adaptándose a una nueva circunstancia urbanística generada por la carencia de implantación de tipología edificatoria de viviendas unifamiliares en entornos mixtos plurifamiliar y servicios.
- Siendo competencia del Excmo. Ayuntamiento de Ávila la aprobación de este documento y de su propuesta, se garantiza la correcta gestión de los intereses públicos

b) Atendiendo a la estructura económica de Avila:

- Se justifica dado que Ávila, en este sector, tiene una sobreoferta de solares para promoción con tipologías de vivienda en Residencial Bloque y bastantes menos en Residencial Unifamiliar
- Se abre una nueva oferta de edificación, con incorporación de una diversificación de usos, que permiten el desarrollo edificatorio compatible, más pausado y acorde con las posibilidades del entorno del plan parcial.

c) Atendiendo al contexto socioeconómico:

- Se plantea la posibilidad de reactivar la actividad edificatoria, a escala muy reducida, de forma que las inversiones y los riesgos necesarios están de acuerdo con la coyuntura económica actual en la ciudad.
- Se plantea una salida viable en el Suelo Urbano consolidado, de un solar que, debido a su ordenanza de aplicación, tiene poco atractivo para los futuros promotores, por el entorno en el que está.

T.III. ORDENACIÓN GENERAL

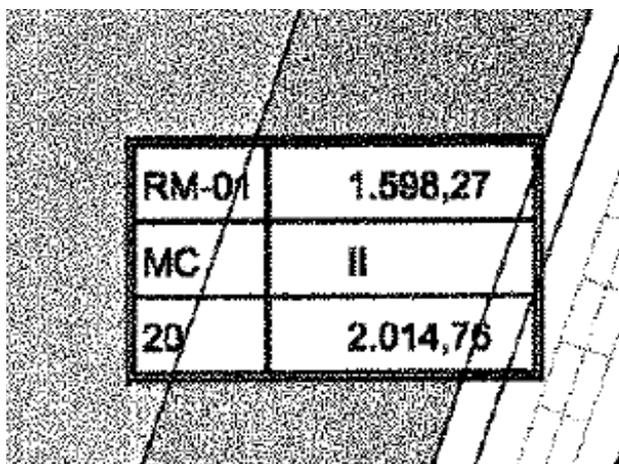
El presente Estudio de Detalle no modifica en modo alguno las determinaciones de ordenación general que establece tanto plan parcial Cerro Hervero II como el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, en cumplimiento del artículo 132.2 del reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) que establece que “Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes”.

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

T.IV. ORDENACION DETALLADA

1. Estado actual.

El plan parcial que desarrolla el sector, marca la parcela objeto de este estudio de detalle con el número 12, cuyas condiciones iniciales son la siguientes:



RM-01	1.598,27
MC	II
20	2.014,75

Lo que se traduce en los siguientes parámetros:

Superficie de parcela	1.598,27 m ²
Edificabilidad:	2.014,75 m ²

Nº Viviendas: 20 viviendas

Índice de integración: En MC el 10 % del aprov. Destinado a viv. Prot.

Con el proyecto de actuación, el solar sufrió alguna modificación. Se le aplica la ordenanza MC. La parcela objeto de modificación tiene el número 12 en la nomenclatura del proyecto de actuación. Cuenta con una superficie de 1.598,27 m² pero el número máximo de viviendas a pasado a 25. Además, la reserva del 10 % de edificabilidad para vivienda protegida ya no está afectada, en cambio se deber reserva el 5 % de la edificabilidad para otro tipo de usos, preferentemente comercial. En el documento gráfico de los anexos, se incorpora el estado actual de la ordenación propuesta, inicialmente del plan parcial y el del proyecto de actuación que será el que se pretende modificar.

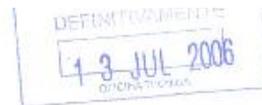
El resto de parcelas que rodean a la que es objeto de este estudio de detalle, tienen como ordenanza de aplicación Espacio libre Público, Dotacional comunitario y Residencial Unifamiliar Intensivo.,

REF CAT 9334602UL5093S0001IS

El plan general de ordenación urbana (PGOU), establecen los siguientes parámetros urbanísticos.

CLASIFICACION	Suelo Urbano Consolidado
SUPERFICIE	1.598,27 m ² .
ORDENANZA APLICACION	MC
ALTURA MAXIMA	2 Plantas
EDIFICABILIDAD	2.014,76 m ²

PARCELA RESULTANTE N.º 12



Finca aportada: Parcialmente la número 3 en 1.598,27 m/2.
Adjudicatario: Promociones Cuevas Sanchez S.L con CTF n.º B-29876257
Domicilio: Calle Compositor Lomber Ruiz n.º10 de Málaga

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana identificada como parcela de resultado n.º 12 del Proyecto de Actuación "Cerro Hervero II".

Superficie: 1.598,27 m/2

Linderos:

Norte: Parcela dotacional AC-01, que es la resultante n.º 38

Sur: Espacio público ELP-01, que es la resultante n.º 40

Este: Calle 3, que es la resultante n.º 45

Oeste: Dotacional DC-01, que es la resultante n.º 38

REGISTRO	
ÁVILA	
BY	12
TOMC	2314
LIBRO	812
FOLIO	17
FINCA	55138
ING.	1ª

Uso y Ordenanza: Residencial multifamiliar y colectiva MC.
 (Es obligado un 5% en uso distinto, preferentemente comercial).

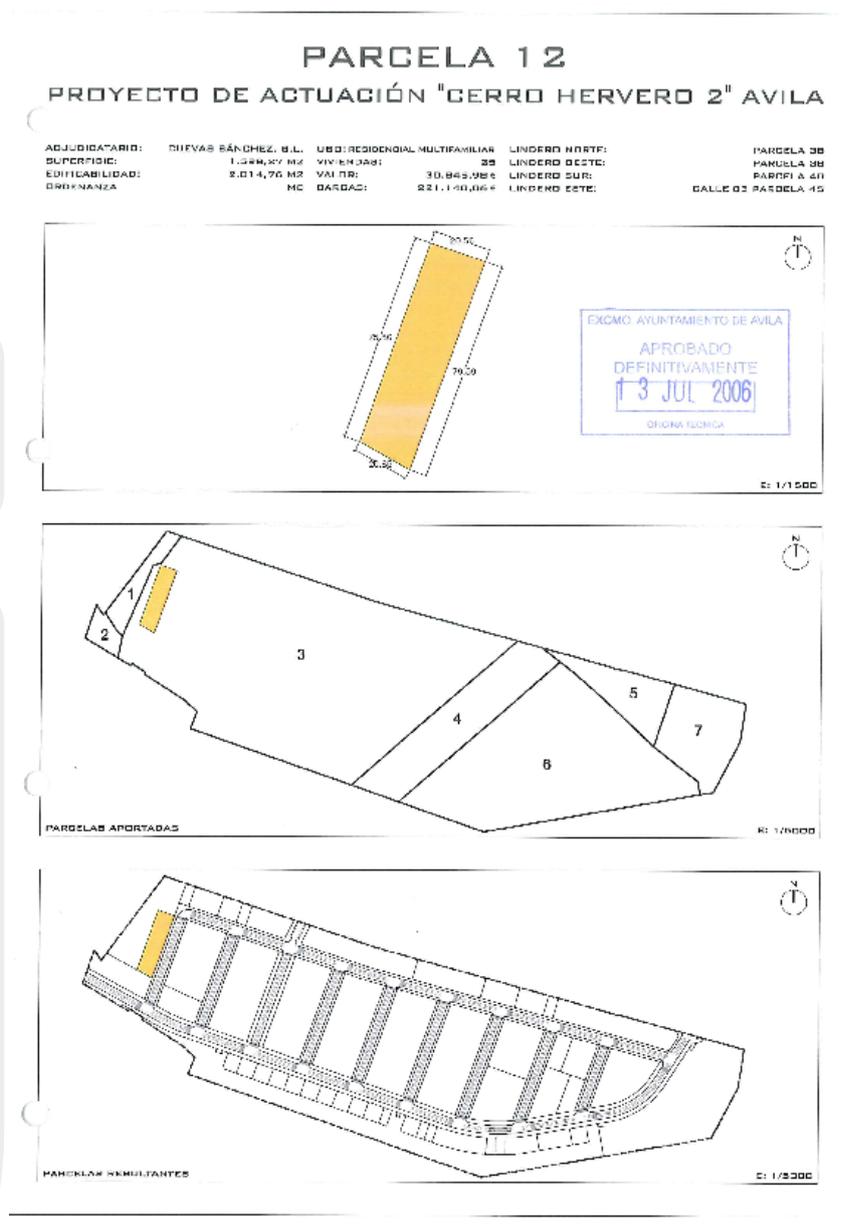
Edificabilidad: 2.014,76 m/2 **Viviendas:** 25

DATOS ECONOMICOS

VALOR: 30.645,98 Euros

Participación financiación. Aportación/ Euros
 221.140,06 Euros

Cargas: Las de garantía de gastos de urbanización por el importe indicado.



2. Estado modificado.

El presente Estudio de Detalle propone la modificación de las condiciones de la parcela que compone el ámbito de actuación descrito, a partir de la situación final de la parcela, resultante de las condiciones marcadas por el proyecto de actuación y reparcelación, con el fin de modificar la ordenanza de aplicación para flexibilizar el uso y reactivar el mercado inmobiliario en la zona norte de Avila con la incorporación de distintas ofertas.

En concreto las modificaciones pasarían por hacer tres divisiones en la parcela y generar dos zonas (las exteriores) a las que se les aplique la ordenanza RU, manteniendo la zona central de 200 m² con la ordenanza que tenía MC, con el fin de poder materializar las condiciones marcadas por la ficha del proyecto de actuación en el que se solicita la reserva del 5 % de la edificabilidad para distintos usos con preferencia para el uso comercial.

Así pues, tendríamos tres fichas derivadas de las divisiones antes referidas, con las siguientes características:

Parcela 12-A

RM-01-A	699.13
RU	II
5	800

Parcela 12-B

RM-01-B	200
MC	II
15	414.76

Parcela 12-C

RM-01-C	699.13
RU	II
5	800

Se mantendrá la ordenanza MC en la parte marcada en el plano de

Resumen ejecutivo.

La ordenanza que se pretende aplicar al resto es RU, que tiene las siguientes características:

Artículo 81: Ordenanza de Residencial unifamiliar intensiva (RUI)**1. USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS**

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.

2. TAMAÑO DE 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.

3. POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA**3.1. Ocupación máxima de parcela:**

Ocupación sobre rasante: 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

3.2. 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 las siguientes circunstancias:

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

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

El retranqueo mínimo posterior será igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros. No obstante, y sólo en caso de existir edificación colindante medianera en el lindero posterior, la nueva edificación podrá adosarse al mismo tramo de edificación colindante.

A estos efectos, el espacio común o el Espacio Libre Público no se considerará que forma linderos con el resto de la propiedad.

En las actuaciones de edificación cuyo frente edificable a vía pública o a espacio libre frontal sea superior a 24 metros, se diseñará el tratamiento y la composición de los paramentos exteriores verticales del o de los frentes del edificio visibles desde espacios públicos, dividiéndolos en varios tramos verticales. El tratamiento y la composición diferenciados de cada uno de los tramos de fachada asegurarán el mantenimiento visual del ritmo y la escala del troceado

tradicional de los frentes edificados a vía o espacio público del entorno visual de la actuación.

En todo caso el máximo de fachada continua, no podrá superar los 48 m. de longitud, medidos en la alineación oficial de fachada a vía pública..

4. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

4.1. *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..*

4.2. *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..*

5. EDIFICABILIDAD MAXIMA

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

5. ANEJOS DE EDIFICACION

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. USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

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.

2. TAMAÑO DE 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

3. POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

3.1. Ocupación máxima de parcela:

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

3.2. 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.

4. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

4.1. *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..*

4.2. *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..*

5. EDIFICABILIDAD MAXIMA

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 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

6. ANEJOS DE EDIFICACION

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 83: Ordenanza de Residencial unifamiliar extensiva (RUE)

1. USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Pormenorizado será Residencial Unifamiliar.

En el Grado nº 3 (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.

2. TAMAÑO DE 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 de 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.

5. POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

5.1. Ocupación máxima de parcela:

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

5.2. 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..

6. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

6.1. *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..*

6.2. *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.*

5. EDIFICABILIDAD MAXIMA

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

En defecto de este grafismo en los Planos, el índice máximo de edificabilidad aplicable es de 0.4 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. ANEJOS DE EDIFICACION

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.

T.V. ESTUDIO ECONOMICO

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

T.VI. RESUMEN EJECUTIVO

Según lo dispuesto en el artículo 136, se incorpora este resumen ejecutivo *“...que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, “*

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se circunscribe a la parcela con referencia catastral 8622223UL5082S0001XF, según lo marcado en el plano adjunto de resumen ejecutivo.

T.VII. PLAN DE ETAPAS

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

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

T.VIII. ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los terrenos que componen la intervención pertenecen a D. Daniel Martín Plaza, con NIF ***088**-N y domicilio en la C/ Castilla y Leon ***** de Avila (05004), y D^a. Rebeca Ayala Plaza, con NIF ***092**-M y domicilio en la Avenida España ***** de Avila (05004),.

3.- ANEXO DE TRAMITACIÓN:

Durante la tramitación del expediente, el ayuntamiento ha solicitado los informes previos según lo marcado por el artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 –BOCyL 2/02/2004–, modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio –BOCyL 17/07/2009.

En respuesta a la solicitud de informes practicada fueron emitidos los que se reseñan a continuación, sobre lo que se estará a lo establecido en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril (BOCyL 8/04/2016), por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016:

1. INFORME DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEÓN:... *se informa que las actuaciones derivadas del mencionado Estudio no inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventario, ni tampoco existen bienes integrantes del patrimonio arqueológico en el ámbito de la intervención, por lo que, de conformidad con la normativa en materia de Patrimonio Cultural de aplicación, dicho proyecto no necesita ser informado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.*
2. INFORME URBANÍSTICO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN:...
*Se advierte que el documento marca la clasificación del suelo como "Suelo urbano consolidado" pero los terrenos en el PGOU se clasifican como "suelo urbanizable delimitado". En realidad, el sector "Cerro Hervero II" se ha desarrollado en su totalidad y se han recepcionado las obras de urbanización **según la documentación obrante en el ayuntamiento de Ávila.***
Se advierte que el documento presentado describe de forma incompleta la ordenación vigente en la parcela, incorporando las modificaciones sufridas desde la aprobación del plan parcial hasta la aprobación del proyecto de actuación y reparcelación. (Se incorpora en este documento en el punto T-IV).
Se solicita una documentación gráfica más detallada tanto de la ordenación vigente como de la ordenación propuesta, que se aporta en el documento gráfico adjunto. (Se incorpora en el presente documento en su apartado gráfico)
El número máximo de viviendas de cada una de las parcelas no se podrá materializar en las parcelas resultantes.
3. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN:... *... Desde esta Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental se considera que, de acuerdo con el informe del Servicio de Evaluación Ambiental, no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica, ya que el referido plan o programa no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*

4. INFORME DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AVILA, SERVICIO TERRITORIAL DE MEDION AMBIENTE DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN:... Desde este servicio se constata que no existe ningún impedimento para seguir con la tramitación.
5. INFORME EN MATERIA DE INDUSTRIA Y ENERGÍA: Esta modificación estará sujeta a lo establecido en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (y su normativa de desarrollo), y en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (y su normativa de desarrollo).
*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.*
De acuerdo a lo establecido en la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, se hace constar la ausencia de afección al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas de esta modificación puntual

Ávila, Junio 2025

EL ARQUITECTO



Fdo Jose Gabriel Rodriguez Gonzalez