

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 1968/26

AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

A N U N C I O

ACUERDO DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2026 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 83-A DE, SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁREA VICOLOZANO API VICO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA, EN VIRTUD DEL CUAL SE MODIFICA LA REORDENACIÓN URBANÍSTICA CON NUEVA REPARCELACIÓN, MANTENIENDO LAS ALINEACIONES DEFINIDAS EN EXPEDIENTES DE LICENCIA Y ORDENANZA INDUSTRIAL INTENSIVA INDI.

Mediante el presente se hace público que el Pleno corporativo del Excmo. Ayuntamiento de Ávila, en sesión celebrada el 28 de septiembre de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

URBANISMO. ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 83-A DEL API VICO “ÁREA 1 DE VICOLOZANO” DEL PGOU DE ÁVILA. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

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

EMPLAZAMIENTO: Área Industrial de Vicolozano.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN: Parcela 83-A del Polígono Industrial Vicolozano.

RFA.: CATASTRAL: 3349301UL6034N0001GO

PROMOTOR: SILOS DEMONTENOGARA, S.L.

AQUITECTO: Gustavo Adolfo Gómez Valadés

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

Examinado el expediente, resulta:

Dada cuenta del expediente de referencia, del que resulta:

I.- PROYECTO INICIAL DE ESTUDIO DE DETALLE.

El Proyecto del Estudio de Detalle que se ha tramitado ha sido promovido a iniciativa privada por la sociedad SILOS DEMONTENOGARA, S.L. y redactado por el Arquitecto Gustavo Adolfo Gómez Valadés, el cual afecta a la parcela 83-A de suelo urbano consolidado del Área Vicolozano API VICO del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, en virtud del cual se modifica la reordenación urbanística con nueva reparcelación, manteniendo las alineaciones definidas en expedientes de licencia y ordenanza industrial intensiva INDI.

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

I. MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

2. PROMOTOR Y TÉCNICO REDACTOR

2.1. PROMOTOR

2.2. TÉCNICO REDACTOR

2.3. TITULARIDAD DE LA PARCELA

3. MARCO NORMATIVO

3.1. LEGISLACIÓN Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

3.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

3.3. OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.3.1. ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.3.2. COHERENCIA Y DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.3.3. DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.3.4. PROCESO DE APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.4. AFECCIONES A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS

3.5. AFECCIONES EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES

3.6. AFECCIONES EN MATERIA DE RUIDO

3.7. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

3.7.1. INTRODUCCIÓN Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.7.2. IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO

3.7.3. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

3.7.4. IMPACTO POR RAZÓN DE CAMBIO CLIMÁTICO

4. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS

4.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

4.2. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

4.2.1. ARGUMENTOS SEGÚN PLANEAMIENTO

4.2.2. ARGUMENTOS SEGÚN ESTRUCTURA ECONÓMICA

4.2.3. ARGUMENTOS SEGÚN CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

4.3. TRÁMITE AMBIENTAL

4.4. ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO OBJETO DE MODIFICACIÓN

II. MEMORIA VINCULANTE

1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

1.1. CONDICIONES DE PARTIDA DEL ÁMBITO OBJETO DE MODIFICACIÓN

2. ORDENACIÓN GENERAL

3. ORDENACIÓN DETALLADA

4. ESTUDIO ECONÓMICO

4.1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

4.2. MEDIOS ECONÓMICOS CON LOS QUE CUENTA EL PROMOTOR

4.3. CONCLUSIÓN

5. RESUMEN EJECUTIVO

III. NORMATIVA URBANÍSTICA

IV. ANEXOS

ANEXO 1. INFORMES DE TRAMITACIÓN URBANÍSTICA Y CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES INCLUIDAS

A. Informe de la Dependencia de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Ávila del 18 de diciembre de 2025.

B. Informe de la Sección de Protección Ciudadana de la Delegación Territorial de Ávila del 19 de diciembre de 2025.

C. Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero del 19 de diciembre de 2025.

D. Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental del 19 de enero de 2026.

E. Acuerdo adoptado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León en sesión de 10 de febrero de 2026.

F. Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Ávila del 12 de febrero de 2026.

G. Informe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo del 18 de febrero de 2026.

H. Informe técnico municipal del 12 de marzo de 2026.

ANEXO 2. FICHA CATASTRAL Y NOTA SIMPLE INFORMATIVA

V. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- ED-01. SITUACIÓN TERRITORIAL Y EMPLAZAMIENTO
- ED-02. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD
- ED-03. PLANEAMIENTO VIGENTE
- ED-04. TOPOGRAFÍA Y AFECCIONES
- ED-05A. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL
- ED-05B. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL EJECUTADA
- ED-06A. ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTE
- ED-06B. ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTE REPARCELACIÓN PROPUESTA
- ED-07. ALINEACIONES Y RASANTES
- ED-08. VIALES, APARCAMIENTOS Y ACCESIBILIDAD

II.- MARCO JURÍDICO. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

El marco jurídico en el que se incluye el Estudio de Detalle presentado está formado por el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila en vigor, aprobado por Orden de la Consejería de Fomento n.º 740/2005, de 1 de junio (BOCyL 8.6.2005), y publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila n.º 127, de 4 de julio de 2005. Dicho Plan General.

Más concretamente, el ESTUDIO DE DETALLE afecta a la parcela n.º 83-A de suelo urbano consolidado del Polígono Industrial Vicolozano, con referencia catastral 3349301UL6034N0001GO y 67.181 m² de superficie, estando inscrita en el Registro de la Propiedad N.º 2 de Ávila con el N.º de finca 699 de Vicolozano y 68.870 m² de superficie.

III.- DOCUMENTACIÓN (ART. 136 RUCyL).

La documentación técnica presentada se compone de la que debe contener el Estudio de Detalle con las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas y la precisión suficiente para cumplir sus fines, 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, y sin perjuicio de su complementación a la vista de los informes recabados al efecto, como luego se verá.

IV.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y JUSTIFICACIÓN (ART. 45 LUCyL y ARTS 131-135 RUCyL). El proyecto presentado se ajusta a lo dispuesto en la normativa reseñada. A saber:

IV. 1. OBJETO. El Estudio de Detalle reseña tiene por objeto:

1) Reordenación urbanística de la parcela objeto diferentes manzanas, con una nueva reparcelación en consonancia con las naves existentes y un acondicionamiento de los viarios privados prácticamente ejecutados, que pasarían a proponerse para ser recepcionados por el Excmo. Ayuntamiento de Ávila como viarios públicos.

2) Como consecuencia del número anterior, se mantienen las alineaciones marcadas por las naves y viarios ejecutados conforme a los expedientes tramitados con licencias de obras.

3) Se propone el desarrollo urbanístico pretendido mediante la redacción de la figura de planeamiento ESTUDIO DE DETALLE (objeto de la presente propuesta), junto a un PROYECTO DE ACONDICIONAMIENTO DE URBANIZACIÓN INTERIOR DE PARCELA EXISTENTE y un PROYECTO DE REPARCELACIÓN vinculados al instrumento de planeamiento en cuestión.

4) Nueva ordenanza específica en el ámbito de actuación según lo establecido en el artículo 94.2, la cual disponga las nuevas determinaciones urbanísticas partiendo de base de la vigente y actual Ordenanza Industrial intensiva INDI expuesta en el artículo 84 del PGOU.

5) Se reduce el aprovechamiento urbanístico atribuido en el ámbito de ordenación, cuantificado en 135.286 m² según informe del Jefe de Servicio de Urbanismo con fecha 18 de diciembre de 2002, no requiriendo de un incremento proporcional de dotaciones públicas. No obstante, este instrumento de planeamiento irá acompañado de un Convenio Urbanístico entre la mercantil promotora y el Excmo. Ayuntamiento de Ávila, que recoja los derechos y obligaciones recíprocas que contraerán las partes que lo suscriben para el desarrollo urbanístico pretendido.

6) Remodelación de algunos tramos de acerado para dar cumplimiento a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

7) Por último y una vez justificada la idoneidad de redacción de un Estudio de Detalle en este ámbito industrial (parcela individual), se descarta la ordenación mediante un Plan Especial por no considerar esta intervención como una actuación de rehabilitación, regeneración y renovación urbana que actúe sobre una situación de obsolescencia o vulnerabilidad de un barrio o conjunto urbano homogéneo, no apareciendo esta zona como un ámbito seleccionado en el Anexo "A.1 Ávila" de la Estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León (ERURCyL).

IV.2 JUSTIFICACIÓN. La justificación de la propuesta contenida en el Estudio de Detalle se contiene en las siguientes determinaciones:

IV.2.1. ATENDIENDO AL PLANEAMIENTO.

- Se cumple con los objetivos que plantea el Plan Parcial Área Industrial Vicolozano y el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila con la ordenación del Área de Planeamiento Incorporado API VICO “ÁREA 1 VICOLOZANO”:
- Se completa la urbanización paralizada y con la recepción de este viario por parte del Excmo. Ayuntamiento de Ávila:
- Se establecería otra nueva conexión entre las calles Valencia y Palma de Mallorca, que partiera la gran manzana catastral N.º 33493 y permita derivar en algún porcentaje el flujo de tráfico perimetral actual y mejorando la funcionalidad del viario público existente.
- Automáticamente se produce un incremento en la reserva de plazas de aparcamiento para uso público en beneficio de este ámbito de ordenación directamente y del resto del polígono de manera indirecta.
- Se oferta un nuevo producto diferente que dinamiza el mercado edificatorio con naves ya construidas.
- Se contribuye a garantizar la calidad urbana, así como la necesaria variedad de tipología edificatoria compatible.
- Siendo competencia del Excmo. Ayuntamiento de Ávila la aprobación de este documento y de su propuesta, se garantiza la correcta gestión de los intereses públicos.

IV.2.2. ATENDIENDO A LA ESTRUCTURA ECONÓMICA DE ÁVILA:

- Se justifica dado que Ávila, y más concretamente en este Polígono Industrial, no tiene oferta de las naves de pequeña y mediana superficie que se plantean en este instrumento de planeamiento.
- Se abre una nueva oferta de naves que permitan el desarrollo empresarial en edificaciones individualizadas, recuperando una inversión necesaria en Ávila con unos precios de venta muy competitivos, puesto que la obra lleva ejecutada desde hace casi 20 años.
- Se propone la cesión de una nave, según vendrá definido en el correspondiente Convenio Urbanístico, de 270 m²s y 405 m²t. Estando actualmente el precio medio de venta de nave (20 años de antigüedad) por la zona sobre los 475 €/m²t, el valor de venta con la reforma y acondicionamiento que se pretende en esta actuación podría alcanzar los 650 €/m²t, por lo que, la cesión de nave al Ayto. de 405 m²t equivaldrían a una cuantía aproximada de 263.250 €. Por otro lado, estando actualmente el precio medio de venta de suelo por la zona sobre los 55 €/m²s, la cuantía de 263.250 € equivaldrían a una supuesta cesión de suelo de 4.786 m²s.

IV.2.3. ATENDIENDO AL CONTEXTO SOCIOECONÓMICO:

- Se plantea la posibilidad de reactivar la actividad edificatoria paralizada por casi 20 años (con licencia de obras no caducada) en este suelo, a escala reducida, de forma que las inversiones y los riesgos necesarios están de acuerdo con el contexto económico y tamaño de empresas actuales en la ciudad.

- Se plantea una salida viable es este Suelo Urbano Consolidado, actualmente con una división horizontal tumbada ejecutada, la cual dificulta la promoción dilatada en el tiempo y el mantenimiento en consecuencia de los viales privados y servicios circundantes a las edificaciones.

V.- TRÁMITE DE INFORMES.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 –BOCyL 2/2/2004–, modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio –BOCyL 17/7/2009, establece en artículo 153 RUCyL: Informes previos:

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

- a) Los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, que serán vinculantes cuando así lo determine la legislación sectorial, pero sólo dentro del ámbito competencial que justifique su emisión.
- b) Informe de la Administración de la Comunidad Autónoma, que será vinculante dentro de su ámbito competencial en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y orientativo respecto de la oportunidad, calidad, coherencia y homogeneidad de las restantes determinaciones y de la documentación. Este informe se emitirá:

1.º. Por el Servicio Territorial de Fomento, respecto de los instrumentos de planeamiento de todos los municipios con población inferior a 5.000 habitantes, así como de los municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con una capital de provincia.

2.º. Por el centro directivo competente en materia de urbanismo, respecto de los demás instrumentos de planeamiento urbanístico.

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

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

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

- a) El carácter desfavorable de los informes, en su caso, se hará constar expresa y motivadamente y sólo podrá afectar a las cuestiones respecto de las cuales el informe resulte vinculante.
- b) Para la emisión de los informes no serán exigibles al Ayuntamiento documentos cuya elaboración corresponda al órgano informante, ni su ausencia será causa de interrupción del plazo de emisión.

- c) El plazo para la emisión de los informes será de tres meses desde la recepción de la solicitud, salvo cuando la normativa sectorial señale otro diferente. Transcurrido el plazo sin que el informe haya sido notificado al Ayuntamiento, se podrá continuar el procedimiento. Los informes notificados después de dicho plazo podrán no ser tenidos en cuenta.
- d) No será exigible un segundo informe cuando el Ayuntamiento se limite a cumplir lo prescrito en el primero. En otro caso, el segundo y posteriores informes no podrán disenter 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 cumplimiento de lo dispuesto en el art. 153 RUCyL fueron recabados los preceptivos informes, los cuales quedan incorporados al expediente para su consideración en el procedimiento de aprobación, debiéndose tener en cuenta las siguientes observaciones que se recogen en los mismos, en su caso.

V.I.- INFORME DE LA SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO - DEPENDENCIA DE INDUSTRIA Y ENERGÍA. Mediante escrito de fecha 19 de diciembre de 2025, por la Subdelegación del Gobierno se remite informe sectorial de urbanismo de la Dependencia de Industria y Energía fechado el 18 de diciembre de 2025, con el siguiente tenor literal:

INFORME SECTORIAL DE URBANISMO (URB 21/2025). Instrumento de planeamiento: Estudio Detalle de la Parcela 83-A del Polígono Industrial de Vicolozano del Plan Parcial 16 del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila. Término municipal: Ávila. Promotor: SILOS DE MONTENOGARA, S.L.

El 9 de diciembre de 2025 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 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE VICOLOZANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (con el objetivo de modificar la ordenación detallada EN Suelo Urbano Consolidado sin la necesidad de modificar la ordenación detallada establecida en el planeamiento vigente), 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)

V.2.- INFORME DE LA SECCIÓN DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. La Sección de Protección Ciudadana de la Delegación Territorial de Ávila, con fecha 19 de diciembre de 2025 (Rfa.: OTU-AV-2025/31) emite el correspondiente informe, al amparo del artículo 12.1 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, y de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica 1/2016, sobre emisión de informes previos

en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, del que resulta:

1. **RIESGO DE INUNDACIONES.** De acuerdo al Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCYL), cuya aprobación fue publicada en el BOCYL el 3 de marzo de 2010, la clasificación en función del riesgo poblacional es: MEDIO.

Además, deberá tenerse en cuenta la Cartografía de Peligrosidad y riesgo de Inundaciones del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables según el RD903/2010, de evaluación y gestión de riesgo de inundación, disponible en:

<http://www.mapama.gob.es/es/agua/temas/gestion-de-los-riesgos-de-inundacion/snczi/>

Según dicha cartografía existen dos áreas dentro del municipio de Ávila con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIS), una en el río Chico y otra en el río Adaja.

2. **RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES:** De acuerdo al Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL), aprobado por Decreto 6/2025, de 27 de marzo, y publicado en el BOCYL el 31 de marzo, la clasificación en función del Índice de Riesgo es: Índice de peligrosidad: Moderado. Índice de riesgo local: Moderado.

Ávila se considera un municipio de máximo riesgo de interfaz urbano forestal, por estar incluido en el Anexo III del Plan Especial de Protección Civil ante Emergencias por Incendios Forestales en Castilla y León (Plan INFOCAL), por tanto, deberá elaborar un Plan de Actuación de Ámbito de Emergencias por Incendios Forestales.

Más información en

http://www.medioambiente.jcyl.es/web/jcyl/MedioAmbiente/es/Plantilla100/1131977710119/_/_/_

3. **RIESGO DERIVADO DEL TRANSPORTE POR CARRETERA Y FERROCARRIL DE SUSTANCIAS PELIGROSAS.** De acuerdo al Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosa por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL), cuya aprobación fue publicada en el BOCYL el 23 de enero de 2008, la clasificación es: Riesgo por carretera: A-50 tramo ÁVILA- ARAPILES, riesgo MEDIO. AP-51 tramo ÁVILA- VILLACASTÍN, riesgo BAJO.

Riesgo por ferrocarril: FFCC- MADRID - ÁVILA, riesgo BAJO. FFCC- ÁVILA - MEDINA DEL CAMPO, riesgo MEDIO. Esta información se encuentra disponible en:

http://www.jcyl.es/web/jcyl/AdministracionPublica/es/Plantilla100/1283000221141/_/_/_

4. **RIESGO POR PROXIMIDAD A ESTABLECIMIENTOS QUE ALMACENAN SUSTANCIAS PELIGROSAS.** De acuerdo al RD 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.

Toda la información relativa a los Planes de Emergencia Exterior se puede visualizar y consultar a través del Geoportal de Protección Civil de Castilla y León:

<http://www.geoportalpc.jcyl.es/>

5. NINGUNA DE LAS ACTUACIONES QUE SE PLANIFIQUEN, ni los diferentes usos que se asignen al suelo deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente. Si alguna de las actuaciones derivadas de la modificación pudiera potencialmente aumentar el riesgo sobre las personas, sus bienes o el medio ambiente, deberá hacerse un análisis previo, indicando el grado de afección, así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos».

V.3.- INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE DE ÁVILA.

Con fecha 16 de febrero de 2026 el Servicio Territorial de Medio Ambiente, informa que el presente Estudio de Detalle «no tiene coincidencia territorial con espacios de la Red Natura 2000, ni con los ámbitos de aplicación, vías pecuarias ni montes de utilidad pública; tampoco se citado en el ámbito de afección del proyecto la presencia de especies catalogadas o especímenes vegetales de singular relevancia de Castilla y León».

V.4.- INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO. Con fecha 19 de diciembre de 2025, la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Duero emite informe sobre el Estudio de Detalle que se tramita, cuyo tenor literal es el siguiente:

V.4.1. ANTECEDENTES. El Ayuntamiento de Ávila, provincia de Ávila, con fecha 9 de diciembre de 2025, solicita que por parte de esta Confederación Hidrográfica, se emita el correspondiente informe preceptivo respecto al Estudio de Detalle en parcela 83-A del Polígono Industrial Vicolozano, del término municipal de Ávila.

V.4.2. MARCO JURÍDICO: La emisión del citado informe se fundamente en la siguiente normativa:

- Artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, según la redacción dada en la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Artículo 22.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.
- Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, 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.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

V.4.3. ASPECTOS A INFORMAR POR LA CHD: 1. Afección de la actuación sobre el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y de policía. • Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables. • Afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas o productos residuales. 2. Disponibilidad de recursos

hídricos suficientes para atender el incremento de la demanda de agua que implique la actuación propuesta. 3. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca.

V.4.4. OBJETO DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA: La documentación presentada ante este Organismo de cuenca, de título “Propuesta de modificación de ordenación detallada Estudio de Detalle parcela 83-A Polígono Industrial Vicolozano”, redactada por D. Gustavo A. Gómez Valadés, con fecha octubre de 2025, tiene por objeto modificar la ordenación detallada de la Parcela 83 A del Polígono Industrial Vicolozano en el término municipal de Ávila.

El ámbito objeto de modificación es la parcela 83-A del Polígono Industrial Vicolozano con referencia catastral 3349301UL6034N0001GO y 67.181 m² de superficie, estando inscrita en el Registro de la Propiedad N.º 2 de Ávila con el N.º de finca 699 de Vicolozano y 68.870 m² de superficie.

La modificación que se propone afecta a esta parcela clasificada como Suelo Urbano Consolidado y calificada con Uso Industrial Intensiva. Se propone una nueva reparcelación en consonancia con las naves existentes y un acondicionamiento de los viarios privados prácticamente ejecutados, que pasarían a proponerse para ser recepcionados por el Excmo. Ayuntamiento de Ávila como viarios públicos. Se mantienen las alineaciones marcadas por las naves y viarios ejecutados. Se reduce el aprovechamiento urbanístico atribuido en el ámbito de ordenación, se remodelan algunos tramos de acerado y se redacta una ordenanza específica para el ámbito.

V.4.5. VALORACIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO.

V.4.5.1. AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO O A SUS ZONAS DE PROTECCIÓN. INCIDENCIA EN EL RÉGIMEN DE AFECCIÓN A ZONAS O TERRENOS INUNDABLES. De acuerdo con las comprobaciones realizadas en esta Confederación Hidrográfica del Duero y según el mapa a escala 1:25.000 del Instituto Geográfico Nacional (I.G.N.), en el entorno de la actuación se localiza un pequeño cauce sin denominación, que fluye por el sur del ámbito, a casi 1.000 m del mismo.

En cuanto a la afección por zonas o terrenos inundables, dada la distancia existente entre el sector y el cauce, y la entidad de este, no es esperable ninguna afección al respecto.

V.4.5.2. AFECCIÓN A LA CALIDAD DE LAS AGUAS Y DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS. A este respecto, este Organismo de cuenca informa, que el polígono industrial Vicolozano se encuentra conectado a la red de saneamiento municipal de Ávila, y por tanto, la depuración de sus aguas residuales se realiza en la depuradora de la ciudad. A este respecto, indicar que, la localidad de Ávila, con una población de 250.000 habitantes equivalentes, realiza el vertido al embalse de las Cogotas, previo paso por una EDAR con Pretratamiento (Desbaste de grueso, tanque de retención, desbaste de finos, desarenado-desengrasado), Decantación primaria, Tratamiento biológico, Decantación secundaria, Espesamiento de fangos, Digestión anaerobia y Espesamiento de fangos, cuyo tratamiento se considera adecuado para la población a la que presta servicio.

En cualquier circunstancia, con carácter general, se deberán tener en cuenta las siguientes obligaciones en materia de vertidos:

- El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal corresponde al Ayuntamiento, según dispone el artículo 101 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Para lo cual, el Ayuntamiento de Ávila, deberá elaborar y aprobar una Ordenanza Municipal de Vertidos, en caso de no disponer de la misma, para una correcta regulación y control de los vertidos de origen industrial que se realicen a la red de saneamiento municipal.
- Además, las redes de saneamiento municipal, en caso de necesidad, deberán ser ampliadas o reforzadas para asegurar su funcionamiento, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 20.c de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, que modifica la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
- Asimismo, se recuerda al Ayuntamiento de Ávila, que corresponde a las entidades locales la competencia sobre alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, según lo establecido en la letra c del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

V.4.5.3. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS. A este respecto se informa que la red de abastecimiento de Vicolozano se encuentra conectada a la red general de la ciudad de Ávila. En este sentido, consultado el Registro de Aguas de esta Confederación Hidrográfica del Duero, se observa que el Ayuntamiento de Ávila tiene inscritos los siguientes aprovechamientos de aguas para abastecer a la población:

- CP-20414-AV: concesión con tres tomas de un aprovechamiento de aguas subterráneas con un caudal de 30 l/s (10 l/s cada toma) procedentes de la Unidad Hidrogeológica 02.21 “Valle de Amblés” con destino abastecimiento, todo ello en zona de policía del río Adaja.
- C-7622-AV: concesión de un aprovechamiento de aguas superficiales procedentes del río Voltoya (embalse de Serones) que otorga un caudal de 302 l/s.
- C-2087-AV: concesión de 25 l/s para aprovechar, mediante elevación, aguas del río Adaja con destino a la mejora del abastecimiento de la población. Se trata de un pozo situado en el paraje “El Soto”, muy próximo al cauce del río Adaja, detrayendo en todo momento las aguas superficiales de dicho cauce a través de zanjas drenantes.
- C-989-AV ó AV-8: concesión de 138 l/s de agua procedentes del embalse del Becerril (arroyo Becerril) y del río Mayor.

Por tanto, el Ayuntamiento de Ávila dispone de un caudal medio equivalente de 495 l/sg con destino al abastecimiento de la población, procedente en su mayoría de aguas superficiales. En cualquier circunstancia, se informa que la obligación del suministro de agua para el abastecimiento de la población es del Ayuntamiento de Ávila (artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local). Por lo tanto, en el caso de que el Ayuntamiento no pueda atender las necesidades del municipio con los derechos de agua que posea en la actualidad, deberá solicitar una ampliación de concesión u otra nueva, en el caso de que el abastecimiento se fuera a suministrar de manera independiente del actual.

V.4.5.4. AFECCIÓN A PROYECTOS, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS DEL ORGANISMO DE CUENCA. De acuerdo con la documentación aportada, y comprobados los datos obrantes en este Organismo de cuenca, la actuación propuesta no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras de esta Confederación Hidrográfica.

V.4.6. CONCLUSIONES. Por todo lo anteriormente expuesto, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado con anterioridad, la Confederación Hidrográfica del Duero INFORMA FAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle en parcela 83-A del Polígono Industrial Vicolozano, en el término municipal de Ávila, siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo se deban obtener de este Organismo de cuenca. El presente informe no exime de cualquier autorización o concesión que competa otorgar a esta Confederación Hidrográfica en aplicación de la legislación vigente en materia de su competencia.

Cualquier obra en cauce o zona de policía requerirá de la correspondiente autorización de este Organismo de cuenca, así como de autorización de vertido en caso de que éste se realice al dominio público hidráulico, así mismo, todo aprovechamiento de aguas superficiales o subterráneas deberá estar amparado por la preceptiva concesión».

V.5.- INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE. A este respecto, mediante oficio de la Consejería de fecha 13 de febrero de 2026, registrado en DEHÚ con el n.º 2556772, se adjunta acuerdo de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León (Expediente CPCCYL 26660/2025) con el siguiente tenor:

«La Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en sesión ordinaria celebrada el día 10 de febrero de 2026, en relación con el Estudio de Detalle para la modificación de la ordenación detallada en la parcela 83-A del Polígono industrial Vicolozano del P.G.O.U. de Ávila, promovido por SILOS DE MONTENOGARA, S.L., en el ejercicio de la competencia que le atribuye el artículo 7.2.a) del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, ha adoptado el siguiente acuerdo:

INFORMAR FAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle para la modificación de la ordenación detallada en la parcela 83-A del Polígono industrial Vicolozano del P.G.O.U. de Ávila, ya que las parcelas afectadas no inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado, ni tampoco existen bienes integrantes del patrimonio arqueológico.

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 (art. 38.2 y 38.3 de la Ley 7/2024, de 20 de junio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León)».

V.6.- INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. Con fecha 18 de febrero de 2026, el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo, se remite el correspondiente informe, de donde resulta:

Con fecha de entrada en el registro electrónico de 10 de diciembre de 2025, el Ayuntamiento de Ávila remite solicitud de informe sobre el documento dispuesto para su aprobación inicial en soporte informático, sobre el Estudio de Detalle para la modificación de la ordenación detallada de la parcela 83-A del polígono industrial Vicolozano, promovida por la mercantil Silos de Montenegro S.L.

Se emite informe según lo previsto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León -LUCyL- y el 153.1.b) de su Reglamento -RUCyL-.

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.

V.6.1. CONTENIDO. El contenido del documento se describe en el informe técnico del Servicio de Urbanismo, en el que se señala lo siguiente (resumidamente):

V.6.1.1 ORDENACIÓN VIGENTE. El Estudio de Detalle afecta a la parcela catastral 3349301UL6034N0001GO, resultante de la agregación de las parcelas 21, 22, 23 y 24 del Plan Parcial Vizcolozano, y la parcela 70, excluida del ámbito de dicho Plan Parcial.

La ordenación general incluye las siguientes determinaciones para la parcela: - Clasificación: suelo urbano consolidado. - Uso predominante: Industrial intensivo. La ordenación detallada deriva del Plan Parcial del área industrial de Vicolozano, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de noviembre de 1992 (BOCyL de 15 de marzo de 1993), modificado el 17 de noviembre de 1995 por acuerdo del pleno de Ayuntamiento de Ávila. El vigente PGOU asume el ámbito como área de planeamiento incorporado API VICO "Área 1 de Vizcolozano", manteniendo la ordenación del Plan Parcial originario.

La parcela cuenta con una superficie catastral de 67.181 m² y registral de 68.870 m² y cuenta con viales interiores de acceso a las distintas naves del conjunto y tiene como uso pormenorizado el de Industria intensiva (INDI), regulado en el artículo 55 del PGOU, en tanto que las condiciones de edificación se establecen en su artículo 84, asumiendo las establecidas en el Plan Parcial.

V.6.1.2. ORDENACIÓN PROPUESTA. El Estudio de Detalle plantea reordenar la parcela, dividiéndola en varias manzanas, con una reparcelación acorde a las naves existentes y con el acondicionamiento de los viarios privados para los que se propone que pasen a ser públicos municipales, tras unas obras de acondicionamiento.

Para ello, se mantienen las alineaciones marcadas por las naves y los viarios ya ejecutados y el desarrollo de las actuaciones mediante un proyecto de acondicionamiento de la urbanización existente y otro de reparcelación.

Por último, se propone una nueva ordenanza específica para la parcela objeto del Estudio de Detalle, con una edificabilidad menor de la que tiene actualmente atribuida por lo que no necesitaría incremento proporcional de dotaciones urbanísticas públicas.

Las modificaciones suponen: - Reducción de la parcela mínima de 500 m² a 135 m², en tanto que el frente de fachada pasaría de 15 a 8 metros. - La ocupación máxima pasa del 80% al 100% de la parcela. - Se modifican las alineaciones, desapareciendo los retranqueos de la ordenación actual, salvo para la manzana 5 en el frente a la calle

Valencia. - Se reduce el aprovechamiento urbanístico atribuido en el ámbito de ordenación (cuantificado en 135.286 m²t según informe de los servicios municipales), a 50.414,21 m²t repartidos en las 5 manzanas. Actualmente, la edificabilidad materializada existente se cuantifica en 39.907,18 m²t, por debajo de la otorgada por la nueva ordenación.

V.6.1.3. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE. La Memoria justifica las determinaciones del Estudio de Detalle en la conveniencia de propiciar la oferta de naves industriales a la venta o alquiler que permita implantar pequeñas y medianas empresas, siendo estas la amplia mayoría del tejido empresarial en Ávila. Dicha oferta no está cubierta por el suelo industrial en venta en el área industrial Vicolozano II.

Asimismo, añade otros elementos de mejora de la urbanización, de las conexiones interiores del polígono y en el incremento de plazas de aparcamiento que supondría la cesión de los viales al Ayuntamiento una vez urbanizados, a la que se añade la cesión de una nave de 405 m² de techo que se valora en 263.250 €.

V.6.1.4. OBSERVACIONES. El informe técnico del Servicio de Urbanismo concluye con las siguientes observaciones: «En cuanto a la documentación, no se identifica en la parte escrita qué es la memoria vinculante ni se incluye en la misma el resumen ejecutivo con los contenidos que establece el artículo 136.1 del RUCyL, debiendo completarse. No se aprecia incidencia alguna sobre el modelo territorial ni en la ordenación general:

La nueva ordenación detallada pretende ajustar las condiciones de edificación a la realidad factual de lo construido lo que arroja dudas sobre la concordancia de lo edificado y las licencias otorgadas en su día.

Se plantea completar el Estudio de Detalle con un proyecto de reparcelación, cuando parece más adecuado que el ámbito se delimite como una unidad de normalización en suelo urbano consolidado, tramitando el correspondiente proyecto de normalización, puesto que esta es la figura prevista para esta clase y categoría de suelo (artículos 218 a 221 del RUCyL). Ese es el documento en el que llevar a cabo la reparcelación y concretar las cesiones del nuevo viario público y de la nave para el Ayuntamiento, garantizando que los terrenos exteriores a las alineaciones se ceden urbanizados. La delimitación de la unidad de normalización puede realizarse también por el propio proyecto de normalización (artículo 218.b) del RUCyL).

Por último y con el fin de garantizar la protección de datos personales, deben suprimirse del documento los datos protegidos del redactor y promotores que puedan figurar en el documento.»

V.6.1.5. TRAMITACIÓN. En cuanto a la tramitación, se trata de planeamiento de desarrollo que establece determinaciones de ordenación detallada o gestión en suelo urbano, 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.

V.6.1.6. CONCLUSIÓN. La Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo informa que a la vista del contenido del Estudio de Detalle de la parcela 83-A del polígono industrial Vicolozano, promovida por Silos de Montenegro S.L., procede continuar la tramitación; debe ajustarse el contenido del documento en las cuestiones indicadas antes de su aprobación definitiva.

Se debe señalar que la mayor parte del contenido y objeto del documento resultan más propios de un instrumento de gestión urbanística que de planeamiento urbanístico; se podrían realizar mediante un proyecto de normalización y urbanización; siendo solo una determinación urbanística de ordenación propia del Estudio de Detalle, la definición de algunos terrenos como una dotación de viario público local.

V.7.- INFORME URBANÍSTICO MUNICIPAL INICIAL.

Examinado el expediente del documento inicial por la Arquitecta Municipal se emite el correspondiente informe, de donde destacamos las siguientes determinaciones:

V.7.1. ANTECEDENTES. Con fecha 26 de noviembre de 2025, se presenta estudio de detalle para definir de forma concreta los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

En este sentido, con el Estudio de Detalle se pretenden modificar las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación y situación de los usos, sin infringir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes. No afecta, por tanto, a aspectos sustanciales de planificación urbanística, tales como la clasificación o calificación del suelo.

En todo caso, el Estudio de Detalle precisa de la habilitación del planeamiento jerárquicamente superior, siendo aplicable únicamente para suelo urbano.

V.7.2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE. El Estudio de Detalle, objeto de informe, afecta a la PARCELA 83-A, del API de Vicolozano en Ávila.

DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS: El suelo objeto de innovación se corresponde con la actual parcela 83-A ubicada en el Polígono Industrial Vicolozano, resultado de la agrupación de las parcelas:

- PARCELAS 21, 22, 23 y 24, urbanas desarrolladas mediante Plan Parcial de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 30 de noviembre de 1.992 y publicado en el BOCyL en fecha 15 de marzo de 1993, contando con una Modificación Puntual de las Ordenanzas Reguladoras aprobada definitivamente por el Ayto. Pleno en sesión celebrada el día 17 de noviembre de 1.995, siendo este un planeamiento asumido e incorporado a la revisión y adaptación el PGOU vigente como un Área de Planeamiento Incorporado API VICO “ÁREA 1 DE VICOLOZANO”.
- PARCELA 70, urbana excluida del ámbito de ordenación del Plan Parcial con ordenanza general de aplicación Industrial Intensiva INDI.

INFORMACIÓN CATASTRAL. REFERENCIA CATASTRAL: 3349301UL6034N0001GO. LOCALIZACIÓN: PL VICOLOZANO 83(A) Suelo 05194 ÁVILA (ÁVILA). CLASE: Urbano. USO PRINCIPAL: Suelo EDIFICADO—USO INDUSTRIAL. TITULARIDAD: SILOS DE MONTENOGARA, S.L. Derecho: 100% de propiedad. SUPERFICIE GRÁFICA: 67.181 m² según certificación catastral. LINDEROS: - NORTE: parcela número setenta y tres destinada a zona verde y con la parcela ochenta y tres restos de finca matriz; - SUR: parcelas números diez al veinte, ambos inclusive. - ESTE: en línea quebrada, con calle de entrada a la parcela y parcelas números veinticinco y veintiséis. - OESTE: parcela ochenta y tres, resto de finca matriz.

V.7.3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN.

- REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PGOU a la Ley 5/199 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León. Aprobado mediante Orden FOM/740/2005 y Orden FOM/1919/2006 y sus modificaciones.

- PLAN PARCIAL API VICO “ÁREA DE VICOLOZANO”: Plan Parcial de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 30 de noviembre de 1.992 y publicado en el BOCyL en fecha 15 de marzo de 1993, contando con una Modificación Puntual de las Ordenanzas Reguladoras aprobada definitivamente por el Ayto. Pleno en sesión celebrada el día 17 de noviembre de 1995, siendo este un planeamiento asumido e incorporado a la revisión y adaptación el PGOU vigente como un Área de Planeamiento Incorporado API VICO “ÁREA 1 DE VICOLOZANO”.

La innovación propuesta en el Estudio de Detalle se ajusta al artículo 45 de la RUCyL, estableciendo las determinaciones estrictamente necesarias para modificar la ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 42.1.a), b) y c) de la RUCyL y sin modificar la ordenación general establecida en el planeamiento vigente.

V.7.4. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

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

“El objeto del instrumento de desarrollo que se plantea es la modificación de las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado, considerando adecuada la redacción de la figura de un ESTUDIO DE DETALLE en base al artículo 45 de la LUCyL, estableciendo las determinaciones estrictamente necesarias para modificar la ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 42.1.a), b) y c) de la LUCyL y sin modificar la ordenación general establecida en el planeamiento vigente”.

Las directrices principales del ESTUDIO DE DETALLE se amoldan a las determinaciones de detallada en suelo urbano consolidado:

1. Reordenación urbanística de la parcela objeto de forma individual según lo establecido en el artículo 93.a) del RUCyL en diferentes manzanas, con una nueva reparcelación en consonancia con las naves existentes y un acondicionamiento de los viarios privados prácticamente ejecutados, que pasarían a proponerse para ser recepcionados por el Excmo. Ayuntamiento de Ávila como viarios públicos.
2. Como consecuencia del número anterior, se mantienen las alineaciones marcadas por las naves y viarios ejecutados conforme a los expedientes tramitados con licencias de obras.
3. Se propone el desarrollo urbanístico pretendido mediante la redacción de la figura de planeamiento ESTUDIO DE DETALLE (este instrumento), junto a un PROYECTO DE ACONDICIONAMIENTO DE URBANIZACIÓN INTERIOR DE PARCELA EXISTENTE y un PROYECTO DE REPARCELACIÓN vinculados al instrumento de planeamiento en cuestión.
4. Nueva ordenanza específica en el ámbito de actuación según lo establecido en el artículo 94.2, la cual disponga las nuevas determinaciones urbanísticas partiendo de base de la vigente y actual Ordenanza Industrial intensiva INDI expuesta en el artículo 84 del PGOU.
5. Se reduce el aprovechamiento urbanístico atribuido en el ámbito de ordenación, cuantificado en 135.286 m² según informe del Jefe de Servicio de Urbanismo con fecha 18 de diciembre de 2002, no requiriendo de un incremento proporcional de dotaciones públicas. No obstante, este instrumento de planeamiento irá acompañado de un Convenio Urbanístico entre la mercantil promotora y el Excmo. Ayuntamiento de Ávila, que recoja los derechos y obligaciones recíprocas que contraerán las partes que lo suscriben para el desarrollo urbanístico pretendido.

El Estudio de Detalle es una herramienta de Planeamiento de Desarrollo, regulado en la legislación urbanística vigente: Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: Artículo 45. LUCyL - Estudios de detalle:

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 implemente 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.

Una vez justificada la idoneidad de redacción de un Estudio de Detalle en este ámbito industrial (parcela individual), se descarta la ordenación mediante un Plan Especial por no considerar esta intervención como una actuación de rehabilitación, regeneración y renovación urbana que actúe sobre una situación de obsolescencia o vulnerabilidad de un barrio o conjunto urbano homogéneo, no apareciendo esta zona como un ámbito seleccionado en el Anexo "A.1 Ávila" de la Estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León (ERURCyL).

V.7.5. JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS. Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: RUCyL Artículo 131. Objeto:

«Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto: a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada. b) En los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada. c) En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada».

A) 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.

B) 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.

C) 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.

La modificación propuesta, tampoco afecta a los espacios libres públicos ni a los equipamientos públicos, en consecuencia, no se produce incidencia en relación con las situaciones recogidas en los artículos 172 y 173 del RUCyL.

Se justifica la conveniencia y oportunidad del estudio de Detalle, tal como se recoge en la Memoria Vinculante, la propuesta se justifica y se considera conveniente por una serie de motivos en los siguientes ámbitos:

- Planeamiento: Se completa la urbanización paralizada y con la recepción de este viario por parte del Excmo. Ayuntamiento de Ávila: - Se establecería otra nueva conexión entre las calles Valencia y Palma de Mallorca, que partiera la gran manzana catastral N.º 33493 y permita derivar en algún porcentaje el flujo de tráfico perimetral actual y mejorando la funcionalidad del viario público existente. - Automáticamente se produce un incremento en la reserva de plazas de aparcamiento para uso público en beneficio de este ámbito de ordenación directamente y del resto del polígono de manera indirecta.
- Económico: Se abre una nueva oferta de naves que permitan el desarrollo empresarial en edificaciones individualizadas, recuperando una inversión necesaria en Ávila con unos precios de venta muy competitivos, puesto que la obra lleva ejecutada desde hace casi 20 años. Se propone la cesión de DOS naves, según vendrá definido en el correspondiente Convenio Urbanístico, de 270 m2 y 405 m2.
- Socioeconómico: Facilita inversiones más pequeñas y adaptadas al contexto económico actual.

V.7.6. ORDENACIÓN PROPUESTA.

El presente Estudio de Detalle se ajusta al artículo 45 de la RUCyL, estableciendo las determinaciones estrictamente necesarias para modificar la ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 42.1.a), b) y c) del RUCyL y sin modificar la ordenación general establecida en el planeamiento vigente. A tal efecto, se ha redactado una ficha resumen de Ordenación detallada comparativa: (p. 47-49/88 del E. Detalle)

V.7.7- OTRAS JUSTIFICACIONES.

V.7.7.1. JUSTIFICACIÓN DE AUSENCIA DE AFECCIONES EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES. Deberá justificarse por el proyectista que el presente Estudio de Detalle, dada su naturaleza, no afecta a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados, por lo que no es necesario recabar el oportuno informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, el cual debería versar sobre la adecuación del Estudio de Detalle con la presente ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran

Por lo tanto, no se precisa recabar el correspondiente informe previsto en el artículo 50 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones (BOE 30/6/2022).

V.7.7.2. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO. Deberá presentarse dicha memoria con las determinaciones del artículo 26.3 de la Ley 50/1977, de 27 de noviembre, del Gobierno (BOE 28/11/1997).

V.7.7.3. JUSTIFICACIÓN DE AUSENCIA DE AFECCIONES EN MATERIA DE GÉNERO. Debe justificarse que el presente Estudio de Detalle, dada su naturaleza, no produce afección alguna sobre aspectos relativos a «la igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres, a partir de los indicadores de situación de partida, de previsión de resultados y de previsión de impacto».

Por lo tanto, en este caso, puede que no se precisara la emisión del informe de impacto de género previsto en el artículo 26, 3f) de la Ley 50/1977, de 27 de noviembre, del Gobierno (BOE 28/11/1997), para lo que deberá observarse también lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, y en la Ley 1/2011, de 1 de marzo, de evaluación del impacto de género en Castilla y León.

V.7.7.3. JUSTIFICACIÓN DE AUSENCIA DE AFECCIONES EN MATERIA DE RUIDO. Deberá justificarse sobre el impacto acústico de la modificación urbanística, el Estudio de Detalle, asegurando el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y normativas técnicas (Vid. Ordenanza municipal de ruido - BOP, 11.03.20156 - y mapa del ruido de Ávila), evaluando los niveles de ruido existentes y proyectados, proponiendo medidas mitigadoras para garantizar la salud y el bienestar social en el desarrollo urbanístico, en su caso.

V.7.8. INFORMES SECTORIALES. 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.

De todos los Informes sectoriales recibidos en esta Oficina técnica, ninguno de ellos ve ningún inconveniente en la tramitación de este expediente, aunque se prevea la necesidad de correcciones/o incorporación de documentación justificativa.

1) INFORME DE LA SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO - DEPENDENCIA DE INDUSTRIA Y ENERGÍA. INFORME SECTORIAL DE URBANISMO → FAVORABLE. Del contenido del Informe, firmado digitalmente por D^a. Ángela García López, jefa de la Dependencia de INDUSTRIA Y ENERGÍA, con fecha 18 de diciembre de 2025, cabe destacar:

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.

2) TRÁMITE AMBIENTAL – INFORMES. SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE DE ÁVILA → FAVORABLE. Del contenido del Informe, firmado digitalmente por D^a. Rosa San Segundo Romo, jefa del Servicio Territorial de Medio Ambiente, con fecha 12 de febrero de 2026, cabe destacar:

Este Estudio de Detalle no tiene coincidencia territorial con espacios de la Red Natura 2000, ni con los ámbitos de aplicación de planes de recuperación o conservación de especies protegidas, zonas húmedas catalogadas, vías pecuarias ni montes de utilidad pública (...)

A la vista de lo expuesto se informa favorablemente el Estudio de detalle presentado.

3) INFORME DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO- Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental (CON/2025/115)→ FAVORABLE Del contenido del Informe, firmado digitalmente por D. José Guirao Sola, jefe del Servicio de Evaluación Ambiental, con fecha 16 de enero de 2026, cabe destacar:

“Una vez analizada la documentación remitida, desde este Servicio de Evaluación Ambiental, se considera que en el ámbito de la modificación propuesta no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica, ya que del referido estudio de detalle 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. Por tanto, se observa que se trata de una modificación del planeamiento general que afecta únicamente al suelo urbano, que se encuentra entre los supuestos excluidos del procedimiento de evaluación ambiental estratégica según lo establecido en el artículo 50.2 del texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León”.

4) INFORME DE LA CONSEJERÍA MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. DIRECCIÓN GENEREAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO → FAVORABLE. Del contenido del Informe, firmado digitalmente por D. Francisco Pablos Álvarez, jefe de Servicio de Urbanismo y D^a María Pardo Álvarez, directora general de vivienda, arquitectura, ordenación del territorio y urbanismo con fecha 16 de febrero de 2026, con todas las consideraciones indicadas a tener en cuenta, cabe destacar:

La Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo informa que a la vista del contenido del Estudio de Detalle de la parcela 83-A del polígono industrial Vicolozano, promovida por Silos de Montenegro S.L., procede continuar la tramitación; debe ajustarse el contenido del documento en las cuestiones indicadas antes de su aprobación definitiva.

Se debe señalar que la mayor parte del contenido y objeto del documento resultan más propios de un instrumento de gestión urbanística que de planeamiento urbanístico; se podrían realizar mediante un proyecto de normalización y urbanización; siendo solo una determinación urbanística de ordenación propia del Estudio de Detalle, la definición de algunos terrenos como una dotación de viario público local.

La parte interesada ha presentado las modificaciones en las cuestiones planteadas en este informe, y además se acredita por parte de la técnico que suscribe la recepción de las obras de urbanización. SOLVENTADO

5) INFORME DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA Y TURISMO. DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO → FAVORABLE. Del contenido del Informe, firmado digitalmente por D. José Ignacio Saéz Rosell, secretario de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León y D. Juan Carlos Prieto Vielba, Presidente de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, con fecha 13 de febrero de 2026, cabe destacar:

“La Comisión.... INFORMAR FAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle para la modificación de la ordenación detallada en la parcela 83-A del Polígono industrial Vicolozano del P.G.O.U. de Ávila, ya que las parcelas afectadas no inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado, ni tampoco existen bienes integrantes del patrimonio arqueológico”.

6) INFORME DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN EN ÁVILA. PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN → FAVORABLE. Del contenido del Informe, firmado digitalmente por D.^a Fátima García Sáiz, jefe de sección de Protección Ciudadana con fecha 19 de diciembre de 2025, con todas las consideraciones indicadas a tener en cuenta, cabe destacar:

“Si alguna de las actuaciones derivadas de la modificación/aprobación pudiera potencialmente aumentar el riesgo sobre las personas, sus bienes o el medio ambiente,

debería hacerse un análisis previo, indicando el grado de afección, así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos”.

7) INFORME DEL MINISTERIO DE TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y RETO DEMOGRÁFICO. INFORME DE LA COMISARÍA DE AGUAS-Confederación Hidrográfica del Duero O.A. (URB-0344/2025)→ FAVORABLE. Del contenido del Informe, firmado digitalmente por D. Alejandro Cozar Castañeda, Comisario de aguas con fecha 19 de diciembre de 2025, con todas las consideraciones indicadas a tener en cuenta, cabe destacar:

“Por todo lo anteriormente expuesto, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado con anterioridad, la Confederación Hidrográfica del Duero INFORMA FAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle en parcela 83-A del Polígono Industrial Vicolozano, en el término municipal de Ávila, siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo se deban obtener de este Organismo de cuenca”.

V.7.9. CONCLUSIONES.

Examinado el Estudio de Detalle de referencia, redactado por D. GUSTAVO ADOLFO GÓMEZ VALADÉS, se considera que las determinaciones de planificación, ordenación y gestión urbanística contempladas en el Estudio de Detalle se ajustan a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, puesto que la propuesta no altera el destino del suelo, ni incrementa la edificabilidad, ni infringe las demás limitaciones impuestas por el PGOU o el API DE VICOLOZANO. 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.

En relación con el contenido del Estudio de Detalle, puede decirse que la documentación presentada NO es suficiente a los fines perseguidos por el Estudio de Detalle de referencia, que deberá aportarse la siguiente documentación antes de su aprobación definitiva:

Deberán Incorporarse en la Memoria Técnica del estudio de Detalle las Justificaciones de: A) JUSTIFICACIÓN DE AUSENCIA DE AFECCIONES EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES. B) MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO. C) JUSTIFICACIÓN DE AUSENCIA DE AFECCIONES EN MATERIA DE GÉNERO. D) JUSTIFICACIÓN DE AUSENCIA DE AFECCIONES EN MATERIA DE RUIDO.

Por lo que entonces SE INFORMÓ FAVORABLEMENTE para continuar con su tramitación de acuerdo con el artículo 52 y siguientes de la LUCyL y el artículo 154 y siguientes del RUCyL.

V.8.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

A la vista de los informes sectoriales que han quedado reseñados, el proyecto de Estudio de Detalle se completa con los anexos de 1)- Justificación de ausencia de afecciones en materia de Telecomunicaciones. 2) Memoria Impacto Normativo. 3) Justificación ausencia afección en materia de género. 4) Justificación ausencia afección en materia de ruido. Todo ello, tal y como figura en el proyecto refundido elaborado al efecto en el documento aprobado inicialmente.

VI.- APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE.

La Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el 26 de marzo de 2026, acordó por unanimidad:

Primero: Aprobar inicialmente el proyecto de ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 83-A DEL API VICO "ÁREA 1 DE VICOLOZANO" DEL PGOU DE ÁVILA, con rfa. catastral número 3349301UL6034N0001GO, promovido por la sociedad SILOS DEMONTENOGARA, S. L. y redactado por el arquitecto Don Gustavo Adolfo Gómez Valadés.

A tal efecto, se tendrán en cuenta los informes emitidos 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 17/7/2009). En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunica la resolución al Ayuntamiento antes de la finalización del período de información pública.

Cuarto: Someter el expediente al trámite de información pública durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, en el Boletín Oficial de la Provincia y en El Diario de Ávila, así como en la página web municipal www.ayuntavila.es. 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.

VII.- TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.

El acuerdo de aprobación inicial del expediente fue debidamente notificado al interesado, a los propietarios de los terrenos afectados y a las Administraciones interesadas. Así mismo, el trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, B.O.C.Y.L. N.º73 de viernes 17 de abril de 2026, en el Boletín Oficial de la Provincia B.O.P. Ávila N.º 78 0874/26 de 27 de abril de 2026 y en el Diario de Ávila de fecha 19 de junio de 2026, así como en la página web municipal www.ayuntavila.es y de la Junta de Castilla y León (I-PLAU), sin que durante este período se haya formulado ningún tipo de alegación o sugerencia sobre el proyecto de Estudio de Detalle propiamente dicho, excepción de la presentada por Don Óscar G. Jiménez Rodríguez manifestando no habersele facilitado los informes sectoriales solicitados en la tramitación del expediente.

A este respecto, la alegación formulada por don Óscar G. Jiménez sobre la documentación objeto de información pública, la misma carece de fundamento y debe desestimarse. Y ello, considerando que el proyecto objeto de información pública se refiere a aquel que fue objeto de aprobación inicial, tal y como dispone el art. 155.3 RUCyL.

No fueron objeto de información pública los informes sectoriales, dado que todavía no necesarios en el trámite de aprobación inicial, pues en ese momento bastaba con su mera solicitud. Igualmente, tampoco son objeto de información pública los informes de carácter interno. Todos ellos, en este trámite inicial, todavía no forman parte del instrumento tramitado, sin perjuicio de su publicación general una vez resuelto el expediente e integración en el mismo.

Por otra parte, la consulta de los mencionados informes o trámites internos incurriría en causa de inadmisión, tal y como establece el art. 18 de la citada Ley que establece: «1. Se inadmitirán a trámite, mediante resolución motivada, las solicitudes: a) Que se refieran a información que esté en curso de elaboración o de publicación general. b) Referidas a información que tenga carácter auxiliar o de apoyo como la contenida en notas, borradores, opiniones, resúmenes, comunicaciones e informes internos o entre órganos o entidades administrativas».

No obstante lo anterior, el proyecto sometido a información pública justifica debidamente el cumplimiento de las observaciones realizadas hasta la fecha por las distintas administraciones interesadas

VIII.- INFORMES MUNICIPALES PARA APROBACIÓN DEFINITIVA. A la vista de la tramitación del expediente, la Arquitecta Municipal informa que «concluida la información, sin constar alegaciones en el expediente sobre el fondo del asunto, habiéndose dado cumplimiento a lo que establecían los Acuerdos de Junta de Gobierno Local, así como el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, procede INFORMAR FAVORABLEMENTE la aprobación definitiva del Estudio de detalle tramitado

En cuanto a los razonamientos jurídicos que justifican la tramitación del expediente y su aprobación, los mismos se contienen en el apartado de Fundamentos de Derecho que se expone a continuación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.- El proyecto reseñado tiene por objeto la modificación puntual de determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado el 1 de junio de 2005, teniendo en cuenta para ello los artículos 33.3.a, 45, 50 y ss. y 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y los artículos 131 a 136, 149 a 154 y 435 a 440 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Como ha quedado dicho, el objeto concreto del Estudio de Detalle es la modificación de las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado, considerando adecuada la redacción de la figura de un ESTUDIO DE DETALLE en base al artículo 45 de la LUCyL, estableciendo las determinaciones estrictamente necesarias para modificar la ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 42.1.a), b) y c) de la LUCyL y sin modificar la ordenación general establecida en el planeamiento vigente.

A tal efecto, se proyecta:

1) La reordenación urbanística de la parcela objeto del Estudio de Detalle (art. 93.a) RUCyL) en diferentes manzanas, con una nueva reparcelación en consonancia con las

naves existentes y un acondicionamiento de los viarios privados serán objeto de cesión como viarios públicos.

2) El mantenimiento de las alineaciones marcadas por las naves y viarios ejecutados conforme a los expedientes tramitados con licencias de obras.

3) El desarrollo urbanístico proyectado se ejecutará conforme el correspondiente proyecto de reparcelación y urbanización al amparo del oportuno Convenio Urbanístico.

4) La asignación al ámbito de actuación la ordenanza específica Industrial intensiva INDI del artículo 84 del PGOU. (art. 94.2 RUCyL).

5) La reducción del aprovechamiento urbanístico atribuido en el ámbito de ordenación cuantificado en 135.286 m².

6. La remodelación de algunos tramos de acerado para dar cumplimiento a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

SEGUNDO.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. Conforme ha quedado dicho, el Estudio de Detalle se desarrolla en las condiciones previstas en el artículo 131 a) del RUCyL, por tratarse de una modificación de determinaciones de Ordenación Detallada en Suelo Urbano Consolidado, una vez recepcionadas las obras de urbanización.

En consecuencia, se justifica la conveniencia y oportunidad del estudio de Detalle, tal como se recoge en la Memoria Vinculante, por los siguientes motivos:

1) Se completa la urbanización paralizada y con la recepción de este viario por parte del Excmo. Ayuntamiento de Ávila, estableciéndose una nueva conexión, incrementan en las plazas de aparcamiento públicas.

2) Se abre una nueva oferta de naves que permitan el desarrollo empresarial en edificaciones individualizadas.

3) Se facilitan inversiones más pequeñas y adaptadas al contexto económico actual.

TERCERO.- RÉGIMEN JURÍDICO Y DETERMINACIONES.- Las determinaciones que debe reunir el documento presentado se contienen en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), cuya revisión fue aprobada definitivamente por Orden FOM/7402005 de la Consejería de Fomento de fecha 1 de junio de 2005, (BOCyL n.º 110 de 8/6/2005 y BOP n.º 127 de 4/7/2005), complementada mediante Orden FYM/1919/2006, de 13 de noviembre (BOCyL n.º 233, de 4/12/2006), así como en el artículo 45 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y art. 133 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10.11.98), y sus modificaciones posteriores; el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (BOE 26.06.08), la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León -LUCyL- (BOCyL 15.4.1999), y sus modificaciones posteriores, y concretamente la aprobada mediante Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.9.08).

- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León -RUCyL- (BOCyL 2.02.2004), y sus modificaciones posteriores, y concretamente las aprobadas por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL de 26.12.2005), y por Decreto 68/2.006, de 5 de octubre (BOCyL 11.10.2005).
- Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (inclusión parcial)
- Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.
- Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 19.7.002) y sus modificaciones posteriores; el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 25.04.07).

Examinado entonces el proyecto, puede decirse que el mismo se ajusta a las previsiones del planeamiento urbanístico aplicable, respetando sustancialmente las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan General, donde ya se contenía la ordenación detallada correspondiente (art. 133.2 RUCyL), cuya sustitución se tramita en el expediente de referencia.

El proyecto reseñado se limita entonces a materializar, o concretar, y completar las condiciones urbanísticas establecidas en el citado plan como determinaciones de ordenación general, que se mantienen sin modificación, sustituyendo puntualmente las de ordenación detallada de la parcela afectada en los términos que han quedado expuestos.

CUARTO.- DOCUMENTACIÓN. Las determinaciones del proyecto presentado se desarrollan en los documentos que resultan necesarios (Arts. 51 LUCyL) en relación con lo dispuesto en el art. 136.1 RUCyL. Examinada entonces la documentación aportada y completada conforme los informes emitidos al efecto, se comprueba por los Servicios Técnicos que la misma es suficiente a los fines previstos para la tramitación del presente Estudio de Detalle.

Además, debe tenerse en cuenta que se incorporan al expediente los informes sectoriales emitidos al efecto las correcciones oportunas, en su caso, y sin perjuicio de las correcciones formales que procedan en el documento que deberá ser objeto de publicación.

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

El órgano competente para la aprobación inicial ha sido la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación de atribuciones efectuada por la Alcaldía de aquellas que le corresponden al amparo del Art. 21.1 m. de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con lo establecido por el Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de junio, y la

Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo (Art. 4.1), todo ello en relación con las competencias que tiene atribuidas la Alcaldía en virtud de lo dispuesto en la Ley 11/1999, de 21 de abril, de Modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, donde debe tenerse en cuenta la nueva redacción del artículo 21.1.j).

Una vez aprobado inicialmente el proyecto fue sometido a información pública durante un mes, con el resultado reseñado anteriormente, 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 (Archivo de Planeamiento Urbanístico I-PLAU), y al trámite de informes de otras administraciones, y especialmente de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Junta de Castilla y León (art. 153 RUCyL).

Concluida la tramitación, donde se ha observado el procedimiento legalmente establecido, procede la aprobación definitiva del expediente (art. 165 RUCyL), para lo que es competente el Pleno Municipal (Art. 22.1.c. LBRL según la redacción dada por la Ley 11/1999) con el quórum de la mayoría absoluta (Art. 47.3.i) LBRL), dicha aprobación será notificada y publicada en los términos establecidos en el art. 61 LUCyL y arts. 174 y 175 RUCyL.

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

Primero.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Estudio de Detalle de iniciativa privada, que afecta a la parcela n.º 83-A de suelo urbano consolidado del Polígono Industrial Vicolozano, con referencia catastral 3349301UL6034N0001GO y 67.181 m² de superficie, estando inscrita en el Registro de la Propiedad N.º 2 de Ávila con el N.º de finca 699 de Vicolozano y 68.870 m² de superficie.

A tal efecto, se proyecta:

- 1) La reordenación urbanística de la parcela objeto del Estudio de Detalle en diferentes manzanas, con una nueva reparcelación en consonancia con las naves existentes y un acondicionamiento de los viarios privados serán objeto de cesión como viarios públicos.
- 2) El mantenimiento de las alineaciones marcadas por las naves y viarios ejecutados conforme a los expedientes tramitados con licencias de obras.
- 3) El desarrollo urbanístico proyectado se ejecutará conforme el correspondiente proyecto de reparcelación y urbanización al amparo del oportuno Convenio Urbanístico
- 4) La asignación al ámbito de actuación la ordenanza específica Industrial intensiva INDI de artículo 84 del PGOU.
- 5) La reducción del aprovechamiento urbanístico atribuido en el ámbito de ordenación cuantificado en 135.286 m².
6. La remodelación de algunos tramos de acerado para dar cumplimiento a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Asimismo, el Estudio de Detalle debe entenderse complementado con las determinaciones y prescripciones establecidas en los informe técnicos y dictámenes emitidos al efecto, los cuales han quedado transcritos en los antecedentes expuestos, así

como con las disposiciones aplicables contenidas en Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado por Orden de 1 de junio de 2005, de la Consejería de Fomento (BOCyL 8/06/05 y BOP 4/07/05), en relación con el Plan Parcial aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2007 y publicado en el BOP n.º 78 de 24 de abril de 2007, y en relación también con lo establecido en la legislación y normativa que resulte aplicable.

Todo ello, en los mismo términos en los que el proyecto de Estudios de Detalle fue aprobado inicialmente y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 78 de 27 de abril de 2026.

Segundo.- Notificar el acuerdo adoptado al promotor del expediente y las administraciones interesadas y ordenar su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León, así como en la página Web municipal, en los términos previstos en el art. 61 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León según la redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18/9/08), y quedando insertado en la web de la Junta de Castilla y León (Archivo de Planeamiento Urbanístico - PLAU). Igualmente se remitirá una copia digital del documento aprobado al Registro de Urbanismo de Castilla y León, conforme lo previsto en el art. 402 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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

Ávila, a 30 de septiembre de 2026.

El Alcalde, *Jesús Manuel Sánchez Cabrera*.

ANEXO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 83-A DEL API VICO “ÁREA 1 DE VICOLOZANO” DEL PGOU PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA.



Dirección: Parcela 83-A del Polígono Industrial Vicolozano

Ref. catastral: 3349301UL6034N0001GO

Población: Ávila – 05.194

Provincia: Ávila

Promotor: SILOS DE MONTENOGARA, S.L.

GA ARQUINUR
ARQUITECTURA
INGENIERÍA Y URBANISMO

PROMOTOR:
ARQUITECTO:

SILOS DE MONTENOGARA, S.L.
GUSTAVO A. GÓMEZ VALADÉS

ÍNDICE

- I. MEMORIA INFORMATIVA**
 - 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES**
 - 2. PROMOTOR Y TÉCNICO REDACTOR**
 - 2.1. PROMOTOR
 - 2.2. TÉCNICO REDACTOR
 - 2.3. TITULARIDAD DE LA PARCELA
 - 3. MARCO NORMATIVO**
 - 3.1. LEGISLACIÓN Y NORMATIVA DE APLICACIÓN
 - 3.2. PLANEAMIENTO VIGENTE
 - 3.3. OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 3.3.1. ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 3.3.2. COHERENCIA Y DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 3.3.3. DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 3.3.4. PROCESO DE APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 3.4. AFECCIONES A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS
 - 3.5. AFECCIONES EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES
 - 3.6. AFECCIONES EN MATERIA DE RUIDO
 - 3.7. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO
 - 3.7.1. INTRODUCCIÓN Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 3.7.2. IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO
 - 3.7.3. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO
 - 3.7.4. IMPACTO POR RAZÓN DE CAMBIO CLIMÁTICO
 - 4. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS**
 - 4.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 4.2. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
 - 4.2.1. ARGUMENTOS SEGÚN PLANEAMIENTO
 - 4.2.2. ARGUMENTOS SEGÚN ESTRUCTURA ECONÓMICA
 - 4.2.3. ARGUMENTOS SEGÚN CONTEXTO SOCIOECONÓMICO
 - 4.3. TRÁMITE AMBIENTAL
 - 4.4. ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO OBJETO DE MODIFICACIÓN
- II. MEMORIA VINCULANTE**
 - 1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**
 - 1.1. CONDICIONES DE PARTIDA DEL ÁMBITO OBJETO DE MODIFICACIÓN
 - 2. ORDENACIÓN GENERAL**
 - 3. ORDENACIÓN DETALLADA**
 - 4. ESTUDIO ECONÓMICO**
 - 4.1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
 - 4.2. MEDIOS ECONÓMICOS CON LOS QUE CUENTA EL PROMOTOR
 - 4.3. CONCLUSIÓN
 - 5. RESUMEN EJECUTIVO**

III. NORMATIVA URBANÍSTICA**IV. ANEXOS****ANEXO 1. INFORMES DE TRAMITACIÓN URBANÍSTICA Y CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES INCLUIDAS**

- A. *Informe de la Dependencia de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Ávila del 18 de diciembre de 2.025.*
- B. *Informe de la Sección de Protección Ciudadana de la Delegación Territorial de Ávila del 19 de diciembre de 2.025.*
- C. *Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero del 19 de diciembre de 2.025.*
- D. *Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental del 19 de enero de 2.026.*
- E. *Acuerdo adoptado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León en sesión de 10 de febrero de 2.026.*
- F. *Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Ávila del 12 de febrero de 2.026.*
- G. *Informe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo del 18 de febrero de 2.026.*
- H. *Informe técnico municipal del 12 de marzo de 2.026.*

ANEXO 2. FICHA CATASTRAL Y NOTA SIMPLE INFORMATIVA**V. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

- ED-01. SITUACIÓN TERRITORIAL Y EMPLAZAMIENTO
- ED-02. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD
- ED-03. PLANEAMIENTO VIGENTE
- ED-04. TOPOGRAFÍA Y AFECCIONES
- ED-05A. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL
- ED-05B. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL EJECUTADA
- ED-06A. ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTE
- ED-06B. ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTE REPARCELACIÓN PROPUESTA
- ED-07. ALINEACIONES Y RASANTES
- ED-08. VIALES, APARCAMIENTOS Y ACCESIBILIDAD



ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
PARCELA 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO. ÁVILA (ÁVILA) CP 05.194

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

I. MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El presente instrumento de planeamiento es redactado como figura urbanística apropiada y conveniente que describe la modificación pretendida en el planeamiento urbanístico vigente, sirviendo de base para la tramitación hasta aprobación definitiva por el Excmo. Ayuntamiento de Ávila de acuerdo con el marco legislativo aplicable.

Desde el desarrollo del Plan Parcial del Área Industrial Vicolozano, se han llevado a cabo varios expedientes de ejecución de proyectos de edificación y urbanización de parcela de acuerdo con la siguiente relación:

- El 05 de noviembre de 1.998 se concedió primera licencia de obras (36 y 104/98) por el Excmo. Ayuntamiento de Ávila a favor de CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS CASTELLANAS, S.A., en la que se autorizaba la construcción de edificación industrial.
- El 13 de enero de 2.005 se concedió segunda licencia de obras (180/2004) por el Excmo. Ayuntamiento de Ávila a favor de INMO ALCOSTO, S.L., en la que se autorizaban las obras para la terminación de nave y urbanización de parcela.
- Por último, en el año 2.007 tuvo registro de entrada en el Excmo. Ayuntamiento de Ávila, del proyecto de infraestructuras y adecuación interior de parcela de uso industrial para construcción de naves sin uso específico para venta o alquiler, visado con fecha 16 de noviembre de 2.007, el cual obtuvo la última licencia de obras concedida, de la cual este redactor desconoce fecha y estado de vigencia de la misma.

El 26 de noviembre de 2.025 tuvo registro de entrada en el Excmo. Ayuntamiento de Ávila, del documento de avance inicial con la propuesta de modificación de ordenación detallada mediante Estudio de Detalle de la parcela 83-A del Polígono Industrial de Vicolozano, solicitando el Ayuntamiento los informes sectoriales correspondientes previos a la aprobación inicial del planeamiento propuesto.

El 20 de febrero de 2.026 tuvo registro de entrada en el Excmo. Ayuntamiento de Ávila, del documento refundido de modificación de ordenación detallada mediante Estudio de Detalle de la parcela 83-A del Polígono Industrial de Vicolozano, formalizado con el contenido y aspectos dispuestos en el RUCyL y PGOU e incorporando los informes sectoriales recibidos hasta la fecha.

Conforme a lo acordado por la Junta de Gobierno Local con fecha 19 de marzo de 2.026 con el informe técnico municipal favorable del 12 de marzo de 2.026 y al objeto de someter el Estudio de Detalle al trámite de información pública, se redacta el presente documento refundido incluyendo un anexo de tramitación (Anexo 1) donde se justifica el cumplimiento al completo de las prescripciones incluidas en los informes sectoriales recibidos.



ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
PARCELA 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO. ÁVILA (ÁVILA) CP 05.194

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

2. PROMOTOR Y TÉCNICO REDACTOR

2.1. PROMOTOR

Se redacta por encargo de la entidad mercantil **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**, con C.I.F.

como propietaria del suelo objeto de innovación.

2.2. TÉCNICO REDACTOR

El técnico autor de este documento es **D. Gustavo Adolfo Gómez Valadés**, arquitecto colegiado N.º 4.546 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha (COACM), con estudio profesional en calle

2.3. TITULARIDAD DE LA PARCELA

La parcela con referencia catastral 3349301UL6034N0001GO con localización en PL VICOLOZANO 83(A) correspondiente con la finca N.º 699 de VICOLOZANO inscrita en el Registro de la Propiedad N.º 2 de Ávila pertenece a la entidad mercantil **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.** promotora del presente instrumento de planeamiento.

3. MARCO NORMATIVO

3.1. LEGISLACIÓN Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

El marco normativo del 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.
Última modificación 14 de mayo de 2024.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).
Última modificación 5 de diciembre de 2025.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).
Última modificación 5 de diciembre de 2025.
- Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.
Última modificación 20 de noviembre de 2017.
- 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].
Sin modificaciones.
- Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras.
- Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.
- Orden FYM/238/2016 de 4 de abril 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.
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (y su normativa de desarrollo).
- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (y su normativa de desarrollo).
- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
- Ley 50/1977, de 27 de noviembre, del Gobierno.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- Ley 1/2011, de 1 de marzo, de evaluación de género en Castilla y León.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (y normativas técnicas, Ordenanza municipal y mapa del ruido de Ávila).

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

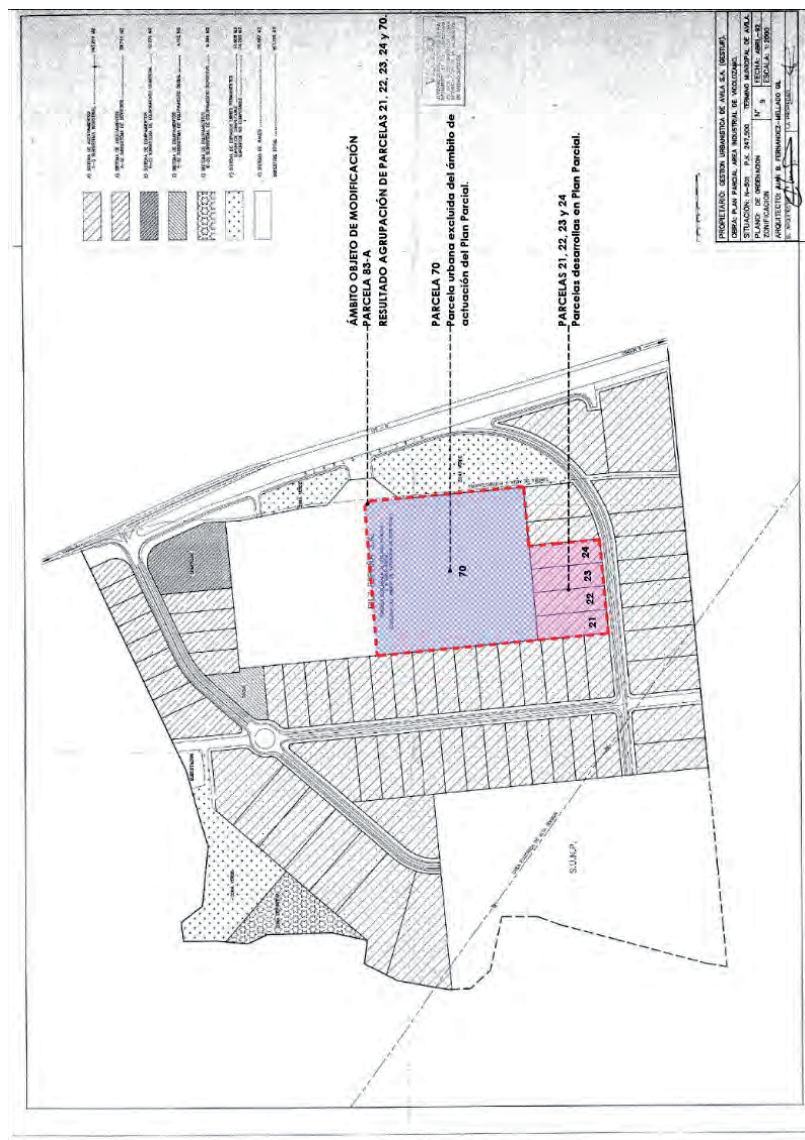
3.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El **Plan General de Ordenación Urbana de Ávila** (en adelante PGOU y concebido como revisión de un Plan General anterior aprobado en 1.986), fue aprobado definitivamente el 19 de octubre de 1.998 por la Junta de Castilla y León y publicado en el BOCyL en fecha de 27 de octubre de 1.998. Siendo este un documento anterior a la Ley de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, LUCyL) y a su Reglamento de Urbanismo (en adelante, RUCyL), el planeamiento en vigor es su revisión y adaptación a la LUCyL, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de fecha 13 de noviembre de 2.006 y publicada en el BOCyL en fecha 04 de diciembre de 2.006.

El suelo objeto de innovación se corresponde con la actual parcela 83-A ubicada en el Polígono Industrial Vicolozano, resultado de la agrupación de las parcelas:

- Parcelas 21, 22, 23 y 24 urbanas desarrolladas mediante **Plan Parcial de Ordenación Urbana**, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 30 de noviembre de 1.992 y publicado en el BOCyL en fecha 15 de marzo de 1.993, contando con una Modificación Puntual de las Ordenanzas Reguladoras aprobada definitivamente por el Ayto. Pleno en sesión celebrada el día 17 de noviembre de 1.995, siendo este un planeamiento asumido e incorporado a la revisión y adaptación el PGOU vigente como un Área de Planeamiento Incorporado **API VICO "ÁREA 1 DE VICOLOZANO"**.
- Parcela 70 urbana excluida del ámbito de ordenación del Plan Parcial con ordenanza general de aplicación Industrial Intensiva **INDI**.

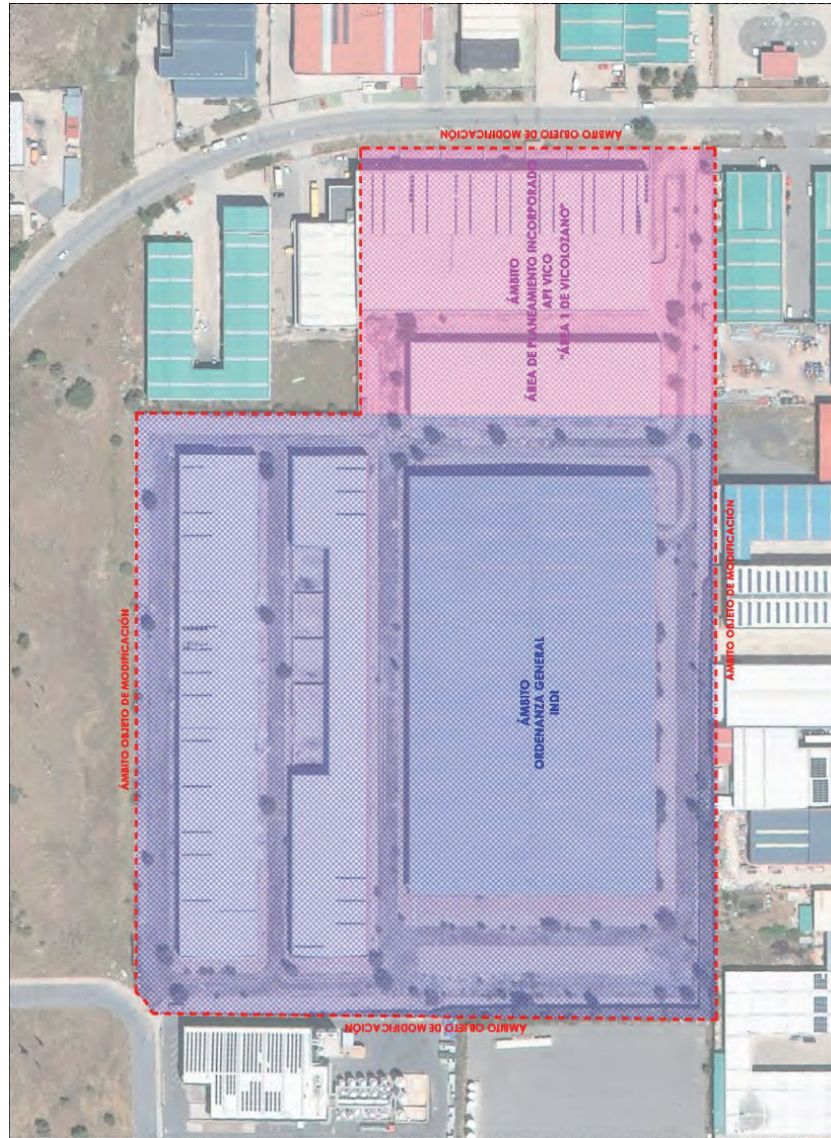
Promotor: SILOS DE MONTENOGARA, S.L.
Arquitecto: Gustavo Adolfo Gómez Valadés



Ámbito objeto de modificación. Plano N.º 9 de Ordenación. Zonificación del Plan Parcial del Área Industrial de Vicolozano.

Estudio de Detalle. Memorias.

Página 9 de 52

*Ordenanzas de aplicación en el ámbito objeto de modificación.*

Estudio de Detalle. Memorias.

Página **10** de **52**

3.3. OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Según lo dispuesto en el artículo 131 de la *Sección 1.ª. Estudios de Detalle* del capítulo IV del RUCyL:

Artículo 131. Objeto.

Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:

a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

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

c) En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

La 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 modificar 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 o calificación del suelo.

En todo caso, el Estudio de Detalle precisa de la habilitación del planeamiento jerárquicamente superior, siendo aplicable únicamente para suelo urbano.

3.3.1. ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Según lo dispuesto en el artículo 93 de la *Sección 3.ª. Ordenación detallada en suelo urbano consolidado* del capítulo II del RUCyL:

“Artículo 93. Modalidades de ordenación detallada.

Según la complejidad, heterogeneidad y demás características de los terrenos, las determinaciones de ordenación detallada pueden establecerse en alguna de las siguientes modalidades, o mediante cualquier combinación de las mismas:

a) De forma individual para cada una de las parcelas, pudiendo establecer incluso cuando sea preciso determinaciones diferentes dentro de una misma parcela.

b) De forma conjunta para un grupo de parcelas, sea una calle, una manzana, una barriada, una urbanización o cualquier otro tipo de área homogénea de suelo urbano consolidado.

c) De forma conjunta para un ámbito que por sus relevantes valores o por su especial complejidad precise la ulterior elaboración de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

d) De forma conjunta para un ámbito territorial donde haya sido aprobado y ejecutado previamente un instrumento de planeamiento de desarrollo.

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

3.3.2. COHERENCIA Y DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Según lo dispuesto en los artículos 132 y 133 de la *Sección 1.ª. Estudios de Detalle* del capítulo IV del RUCyL:

“Artículo 132. Coherencia con el planeamiento general.

- 1. No pueden aprobarse Estudios de Detalle en ámbitos que carezcan de planeamiento general en vigor.*
- 2. Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.*
- 3. Los Estudios de Detalle deben también:*
 - a) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.*
 - b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.*
- 4. Cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.*

Artículo 133. Determinaciones en suelo urbano consolidado.

- 1. En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas:*
 - a) En los artículos 92 a 100 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.*
 - b) En el artículo 127 para los municipios con Normas Urbanísticas Municipales o Normas Urbanísticas Territoriales.*
- 2. Los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado no pueden establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente de la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como suelo urbano no consolidado conforme al artículo 26.”*

3.3.3. DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Según lo dispuesto en el artículo 136 de la *Sección 1.ª. Estudios de Detalle* del capítulo IV del RUCyL:

“Artículo 136. Documentación.

- 1. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con*

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo se hará referencia a los siguientes aspectos:

- a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.*
 - b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.*
 - c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.*
- ..."

Según lo dispuesto en el artículo 113 del PGOU:

"Artículo 113 - Estudios de Detalle.

- 1. Además de los supuestos previstos legalmente, será preceptiva la formulación de Estudio de Detalle en los casos expresamente mencionados en este Plan General.*
- 2. Los Estudios de Detalle incluirán, además de los establecidos en la normativa urbanística, todos los documentos necesarios para ilustrar y justificar su contenido y finalidad, entre los que constarán como mínimo:*
 - a) Fotografías de la situación y estado del emplazamiento, incluyendo localización de edificación y arbolado existente.*
 - b) Parcelario de la propiedad.*
 - c) Planos, que incluirán como mínimo:*
 - 1. Plano de situación en relación con la ciudad.*
 - 2. Plano de ordenación vigente.*
 - 3. Plano de estado actual de los terrenos y la edificación, acotados en planta y alzado.*
 - 4. Plano parcelario y de delimitación.*
 - 5. Planos acotados que reflejen detalladamente la ordenación y alineaciones resultantes, incluyendo los volúmenes colindantes; en planta y alzado; los tres últimos a escala mínima 1/500.*
 - 6. Plano de accesibilidad en situaciones de emergencia, que demuestre la posibilidad de acceder y evacuar cualquier edificación por procedimientos normales.*
- 3. Deberá presentarse un mínimo de cinco ejemplares.*
- 4. Los documentos se presentarán además en soporte informático. Se referirán siempre a las coordenadas de la documentación gráfica del presente P.G.O.U.*

3.3.4. PROCESO DE APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Según lo dispuesto en los artículos 163 y 165 de la *Sección 4.ª Aprobación del planeamiento de desarrollo* del capítulo IV del RUCyL:

"Sección 4.ª Aprobación del planeamiento de desarrollo

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
 Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

Artículo 163. Competencias.

La aprobación definitiva es el acto que pone fin al procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en cuya virtud son ejecutivos una vez publicados, y corresponde:

a) Para los Estudios de Detalle, al Ayuntamiento, conforme a los siguientes artículos.

b) Para los Planes Parciales, en todo caso, y para los Planes Especiales que se ajusten a las previsiones del planeamiento general:

1.º En Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, al Ayuntamiento, conforme a los siguientes artículos.

2.º En los demás Municipios, conforme a los artículos 159 a 162.

...

Artículo 165. Aprobación por el Ayuntamiento.

1. Cuando le corresponda la aprobación definitiva, el Ayuntamiento debe examinar el instrumento de planeamiento de desarrollo de que se trate tanto en cuanto a la legalidad de sus determinaciones como en cuanto a su oportunidad, así como en lo relativo a su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio y a la ordenación general establecida en el planeamiento general vigente.

2. Examinado el instrumento, el Ayuntamiento debe adoptar un acuerdo sobre el mismo antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial. Si no observa deficiencias ni considera necesario ningún cambio o corrección, debe aprobarlo definitivamente en los términos en que fue aprobado inicialmente. Si observa alguna deficiencia, según su naturaleza y gravedad debe optar entre:

a) Aprobarlo definitivamente con subsanación de las deficiencias, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva.

b) Suspender su aprobación definitiva para que quien promueva el instrumento subsane las deficiencias dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del acuerdo. El transcurso de dicho plazo podrá justificar la subrogación de la Administración de la Comunidad Autónoma conforme al artículo 180, salvo cuando se deba a causas acreditadas no imputables a quien promueva el instrumento, tales como la necesidad de abrir un nuevo período de información pública o solicitar informes sectoriales.

c) Denegar la aprobación definitiva cuando las deficiencias no sean subsanables o requieran la tramitación de un nuevo procedimiento."

3.4. AFECCIONES A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS

Este subapartado hace mención y analiza los posibles riesgos que puedan afectar a la parcela objeto de ordenación complementando el informe recibido de la *Sección de Protección Ciudadana de la Delegación Territorial de Ávila del 19 de diciembre de 2.025* adjunto como ANEXO 1. B.

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**

 Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

RIESGO	PLAN ESPECIAL PROTECCIÓN CIVIL	RIESGO POBLACIONAL ÁVILA	ANÁLISIS PARCELA 83-A
Inundaciones	INUNCYL	Ávila -> Medio. Vicolozano -> ---.	No se encuentra incluida en zona inundable.
Incendios forestales	INFOCAL	Índice de Peligrosidad: Moderado Índice de Riesgo Local: Moderado Máximo riesgo de interfaz urbano forestal	La parcela no se encuentra situada en monte ni a menos de 400 metros de este.
Transporte por Carretera y Ferrocarril de Sustancias Peligrosas	MPCyL	Por carretera: A-50 tramo ÁVILA-ARAPILES riesgo medio AP-51 ÁVILA-VILLACASTÍN riesgo bajo Por ferrocarril: FFCC-MADRID-ÁVILA riesgo bajo FFCC-ÁVILA-MEDINA DEL CAMPO riesgo medio	La parcela no se encuentra afectada por estas infraestructuras de transporte.
Proximidad a establecimientos que almacenan Sustancias Peligrosas	RD 840/2015, de 21 de septiembre	No se encuentra afectado.	La parcela no se encuentra afectada.

3.5. AFECCIONES EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES

El presente Estudio de Detalle, dada su naturaleza, **no afecta a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados**, por lo que no es necesario recabar el oportuno informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital previsto en el artículo 50 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

3.6. AFECCIONES EN MATERIA DE RUIDO

Conforme a la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y consultado tanto la Ordenanza municipal del ruido como los mapas de zonificación acústica (hojas N.º 18 y 19), **el ámbito objeto de ordenación se ubica en Área ruidosa (industrial) Tipo 4 y Tipo b** según lo establecido en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre respectivamente, **no viéndose afectada dicha área al mantenerse el mismo uso industrial existente** y calificado en el Polígono Industrial en el que se ubica.

3.7. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

3.7.1. INTRODUCCIÓN Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE

El planeamiento urbanístico es asimilado al rango de reglamentos, razón por la cual y conforme al artículo 26.3 de la Ley 50/1977, de 27 de noviembre, del Gobierno, se le puede exigir estudios sobre el impacto por diversas razones. **Si bien un Estudio de Detalle es el escalón más bajo dentro de los planes urbanísticos, pueden contener**

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

determinaciones que impacten sobre determinados sectores, colectivos o agentes afectados por el instrumento.

3.7.2. IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO

Conforme a lo justificado en el apartado 4. *ESTUDIO ECONÓMICO* de la Memoria Vinculante que conforma este Estudio de Detalle.

3.7.3. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

Este subapartado se redacta para dar cumplimiento a:

- *Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.*
- *Ley 1/2011, de 1 de marzo, de evaluación del impacto de género en Castilla y León.*
- *II Plan Municipal de Igualdad de Género y Contra la Violencia Machista 2025-2029.*

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre hombre y mujeres incluye en el articulado que a continuación se expone las siguientes prescripciones:

Art.15 “El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las Administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades”.

Art. 21.2 “Las Entidades Locales integrarán el derecho de igualdad en el ejercicio de sus competencias y colaborarán, a tal efecto, con el resto de Administraciones públicas”.

Art. 31.1 “(...) las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas”.

Art. 31.3 “La Administraciones Públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, (...)”

En esta memoria se justifica que el Estudio de Detalle de la parcela objeto **no supone afecciones por razón de género**, ya que, las determinaciones del instrumento de planeamiento se limitan a las alineaciones, ocupación y tamaño/forma de las parcelas que resultarían de la reordenación de la parcela objeto 83-A del Polígono Industrial de Vicolozano.

En la actualidad, la existencia de bolsas de suelo vacante y descampados, edificaciones ruinosas o en estado de abandono como en el caso en que nos encontramos, no ayudan a superar situaciones de discriminación, inseguridad o exclusión social.

Una vez se lleven a cabo las determinaciones del presente Estudio de Detalle, con la apertura de nuevos viales públicos y la consolidación de naves con empresas que se implanten para desarrollar su actividad, aumentará la sensación de seguridad de estas vías públicas dentro de lo que un polígono industrial consolidado puede proporcionar, con usos y actividades muy concretos sujetos a un horario laboral específico y prácticamente diurno.

3.7.4. IMPACTO POR RAZÓN DE CAMBIO CLIMÁTICO

En el ámbito del Estudio de Detalle **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. Por tanto, se observa que se trata de una modificación del planeamiento general que afecta únicamente al suelo urbano, que se encuentra entre los supuestos excluidos del procedimiento de evaluación ambiental estratégica según lo establecido en el artículo 50.2 del texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

4. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS**4.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El objeto del instrumento de desarrollo que se plantea es la modificación de las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado, considerando adecuada la redacción de la figura de un ESTUDIO DE DETALLE en base al artículo 45 de la LUCyL, estableciendo las determinaciones estrictamente necesarias para modificar la ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 42.1.a), b) y c) de la LUCyL y **sin modificar la ordenación general establecida en el planeamiento vigente:**

“Artículo 45. Estudios de detalle.

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.

...

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.”

“Artículo 42. Determinaciones de ordenación detallada.

1. El Plan General de Ordenación Urbana podrá establecer las siguientes determinaciones de ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado o sobre partes del mismo:

a) Calificación, entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria, para cada parcela, o bien por manzanas u otras áreas homogéneas.

b) Regulación detallada del uso, la intensidad de uso y la tipología edificatoria asignados, así como de las demás condiciones, características y parámetros de la urbanización y la edificación.

c) Previsión de los sistemas locales, o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de los ámbitos objeto de ordenación detallada, indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes su carácter público o privado, sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos para los de carácter público.

...”

Y en base a los artículos 169 y 170 del RUCyL:

“...

Artículo 169. Modificaciones.

1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1.º La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2.º La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3.º El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

Artículo 170. Modificaciones de la ordenación detallada.

1. En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153 a 158 y 165.

2. En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, respetando los estándares con los que se aprobó el sector."

4.2. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El municipio de Ávila cuenta con un déficit industrial, el cual ha sido reconocido por la Administración con la puesta en marcha de un Programa Territorial de Fomento aprobado por Orden EEI/758/2020, de 11 de agosto, por la que se aprueba el Programa Territorial de Fomento para Ávila y su entorno 2020-2024.

Existen actualmente dos polígonos industriales:

- Polígono Industrial Hervencias, situado en la Plataforma Logística de Castilla y León, con alojamiento en su mayoría subcontratistas de automoción (división de vehículos industriales ligeros NISSAN, Centro de Seguridad Vial MAPFRE-CESVIMAP), cuenta con una consolidación del 100%.
- Polígono Industrial Vicolozano, situado junto a la ciudad, cuenta con más de 170.000 m2 urbanizados y 60.000 m2 en desarrollo, ambos disponibles para su venta. Su primera fase, donde se sitúa la parcela objeto de este planeamiento, fue desarrollada entre 1999 y 2004, contando con más de 600.000 m2 y una consolidación actual del 100%.

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

Aun existiendo suelo en venta industrial (ya urbanizado) en el Área Industrial Vicolozano II, **se observa una escasa oferta de naves industriales a la venta o alquiler en estos dos polígonos que permita implantar pequeñas y medianas empresas, siendo estas la amplia mayoría del tejido empresarial en Ávila.**

La posibilidad de reacondicionar las naves existentes en esta parcela junto a sus viarios perimetrales, tiene un factor de sostenibilidad urbanística que equilibra la posibilidad de ofrecer el desarrollo de servicios industriales en este suelo ya urbano frente o preferentemente, a políticas de expansión urbanística del suelo que no minimizan el impacto ambiental en el entorno.

Esta propuesta se justifica y se considera conveniente por las siguientes directrices y argumentos.

Las directrices principales del ESTUDIO DE DETALLE se amoldan a las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado:

1. **Reordenación urbanística** de la parcela objeto de forma individual según lo establecido en el artículo 93.a) del RUCyL en diferentes manzanas, con una nueva reparcelación en consonancia con las naves existentes y un acondicionamiento de los viarios privados prácticamente ejecutados, que pasarían a proponerse para ser recepcionados por el Excmo. Ayuntamiento de Ávila como viarios públicos.
2. Como consecuencia del número anterior, **se mantienen las alineaciones** marcadas por las naves y viarios ejecutados conforme a los expedientes tramitados con licencias de obras.
3. Se propone el desarrollo urbanístico pretendido mediante la redacción de la figura de planeamiento **ESTUDIO DE DETALLE** (este instrumento), junto a un **PROYECTO DE ACONDICIONAMIENTO DE URBANIZACIÓN INTERIOR DE PARCELA EXISTENTE** y un **PROYECTO DE REPARCELACIÓN** vinculados al instrumento de planeamiento en cuestión.
4. **Nueva ordenanza específica** en el ámbito de actuación según lo establecido en el artículo 94.2., la cual disponga las nuevas determinaciones urbanísticas partiendo de base de la vigente y actual Ordenanza Industrial intensiva INDI expuesta en el artículo 84 del PGOU.
5. **Se reduce el aprovechamiento urbanístico atribuido** en el ámbito de ordenación, cuantificado en 135.286 m²t según informe del Jefe de Servicio de Urbanismo con fecha 18 de diciembre de 2.002, no requiriendo de un incremento proporcional de dotaciones públicas. No obstante, este instrumento de planeamiento irá acompañado de un Convenio Urbanístico entre la mercantil promotora y el Excmo. Ayuntamiento de Ávila, que recoja los derechos y obligaciones recíprocas que contraerán las partes que lo suscriben para el desarrollo urbanístico pretendido.

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

- 6. Remodelación de algunos tramos de acerado** para dar cumplimiento a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Por último y una vez justificada la idoneidad de redacción de un Estudio de Detalle en este ámbito industrial (parcela individual), se descarta la ordenación mediante un Plan Especial por no considerar esta intervención como una actuación de rehabilitación, regeneración y renovación urbana que actúe sobre una situación de obsolescencia o vulnerabilidad de un barrio o conjunto urbano homogéneo, no apareciendo esta zona como un ámbito seleccionado en el Anexo "A.1 Ávila" de la *Estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León* (ERUrCyl).

4.2.1. ARGUMENTOS SEGÚN PLANEAMIENTO

Atendiendo al planeamiento cumple con los objetivos que plantea el Plan Parcial Área Industrial Vicolozano y el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila con la ordenación del Área de Planeamiento Incorporado API VICO "ÁREA 1 VICOLOZANO":

- Se completa la urbanización paralizada y con la recepción de este viario por parte del Excmo. Ayuntamiento de Ávila:
 - Se establecería otra nueva conexión entre las calles Valencia y Palma de Mallorca, que partiera la gran manzana catastral N.º 33493 y permita derivar en algún porcentaje el flujo de tráfico perimetral actual y mejorando la funcionalidad del viario público existente.
 - Automáticamente se produce un incremento en la reserva de plazas de aparcamiento para uso público en beneficio de este ámbito de ordenación directamente y del resto del polígono de manera indirecta.
- Se oferta un nuevo producto diferente que dinamiza el mercado edificatorio con naves ya construidas.
- Se contribuye a garantizar la calidad urbana, así como la necesaria variedad de tipología edificatoria compatible.
- Siendo competencia del Excmo. Ayuntamiento de Ávila la aprobación de este documento y de su propuesta, se garantiza la correcta gestión de los intereses públicos.

4.2.2. ARGUMENTOS SEGÚN ESTRUCTURA ECONÓMICA

- Se justifica dado que Ávila y más concretamente en este Polígono Industrial, no tiene oferta de las naves de pequeña y mediana superficie que se plantean en este instrumento de planeamiento.
- **Se abre una nueva oferta de naves que permitan el desarrollo empresarial en edificaciones individualizadas, recuperando una inversión necesaria en Ávila con unos precios de venta muy competitivos, puesto que la obra lleva ejecutada desde hace casi 20 años.**

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

- **Se propone la cesión de una nave, según vendrá definido en el correspondiente Convenio Urbanístico, de 270 m2s y 405 m2t.**

Estando actualmente el precio medio de venta de nave (20 años de antigüedad) por la zona sobre los 475€/m2t, el valor de venta con la reforma y acondicionamiento que se pretende en esta actuación podría alcanzar los 650 €/m2t, por lo que, la cesión de nave al Ayto. de 405 m2t equivaldrían a una cuantía aproximada de 263.250 €. Por otro lado, estando actualmente el precio medio de venta de suelo por la zona sobre los 55€/m2s, la cuantía de 263.250€ equivaldrían a una supuesta cesión de suelo de 4.786 m2s.

4.2.3. ARGUMENTOS SEGÚN CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

- Se plantea la posibilidad de reactivar la actividad edificatoria paralizada por casi 20 años (con licencia de obras no caducada) en este suelo, a escala reducida, de forma que las inversiones y los riesgos necesarios están de acuerdo con el contexto económico y tamaño de empresas actuales en la ciudad.
- Se plantea una salida viable es este Suelo Urbano Consolidado, actualmente con una división horizontal tumbada ejecutada, la cual dificulta la promoción dilatada en el tiempo y el mantenimiento en consecuencia de los viales privados y servicios circundantes a las edificaciones.

4.3. TRÁMITE AMBIENTAL

Conforme al artículo 50.2. del *Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León*:

"Artículo 50. Proyectos exceptuables.

...

2. Los siguientes planes no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente, y por lo tanto no deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Instrumentos de planeamiento de desarrollo, así como sus modificaciones:

- Estudios de detalle, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrollan haya sido sometido a evaluación ambiental.

- Planes especiales que afecten únicamente a suelo urbano y no sustituyan determinaciones de planeamiento general, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrollan haya sido sometido a evaluación ambiental.

..."

En el ámbito de aplicación de este instrumento de planeamiento planteado de Estudio de Detalle, no existen valores ambientales con normativa específica. En cuanto al planeamiento general (PGOU), contiene un informe ambiental a efectos de evaluación ambiental estratégica previa orientado conforme al artículo 111 del RUCyL, contando con

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

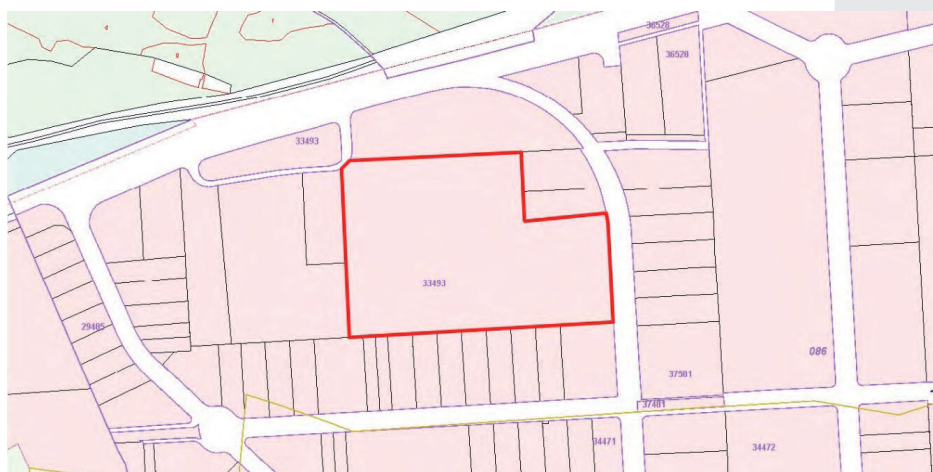
un dictamen medioambiental previsto en el artículo 157 del RUCyL, lo que se produjo mediante Resolución en fecha 30 de marzo de 2.005, de la Consejería de Medio Ambiente (BOCyL N.º 65 de 06 de abril de 2.005).

No obstante, al tratarse de planeamiento de desarrollo que establece determinaciones de ordenación detallada, será este Ayuntamiento el que siga según lo establecido en los artículos 52 bis de la LUCyL y 157 del RUCyL, debiendo consultarse al órgano ambiental (actualmente, Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio), si procede tramitación ambiental alguna.

Conforme al informe recibido del *Servicio de Evaluación Ambiental de la Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio del 19 de enero de 2.026* adjunto como ANEXO 1. D. **no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica.**

4.4. ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO OBJETO DE MODIFICACIÓN

El ámbito objeto de modificación es la **parcela 83-A del Polígono Industrial Vicolozano con referencia catastral 3349301UL6034N0001GO** y 67.181 m²s de superficie, estando inscrita en el Registro de la Propiedad N.º 2 de Ávila con el N.º de finca 699 de Vicolozano y 68.870 m²s de superficie. El ámbito se encuentra actualmente como una parcela construida con una división horizontal tumbada no inscrita en el Registro de la Propiedad, correspondiente con una serie de naves ejecutadas en bruto (sin uso alguno) conectadas mediante viales interiores semiacabados, los cuales cuentan con pavimentación e instalaciones en un estado avanzado de ejecución, pero sin funcionamiento ni conexión a las redes generales del polígono industrial.



Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**



Situación catastral de parcela objeto de modificación sobre ortofoto.

La parcela cuenta con 2 accesos, uno desde la calle Valencia en su lateral este y el otro desde la vía de servicio de la calle Palma de Mallorca en su esquina noroeste.



Vista zona noreste N-E.

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**



Vista zona sureste S-E.



Vista zona suroeste S-O.

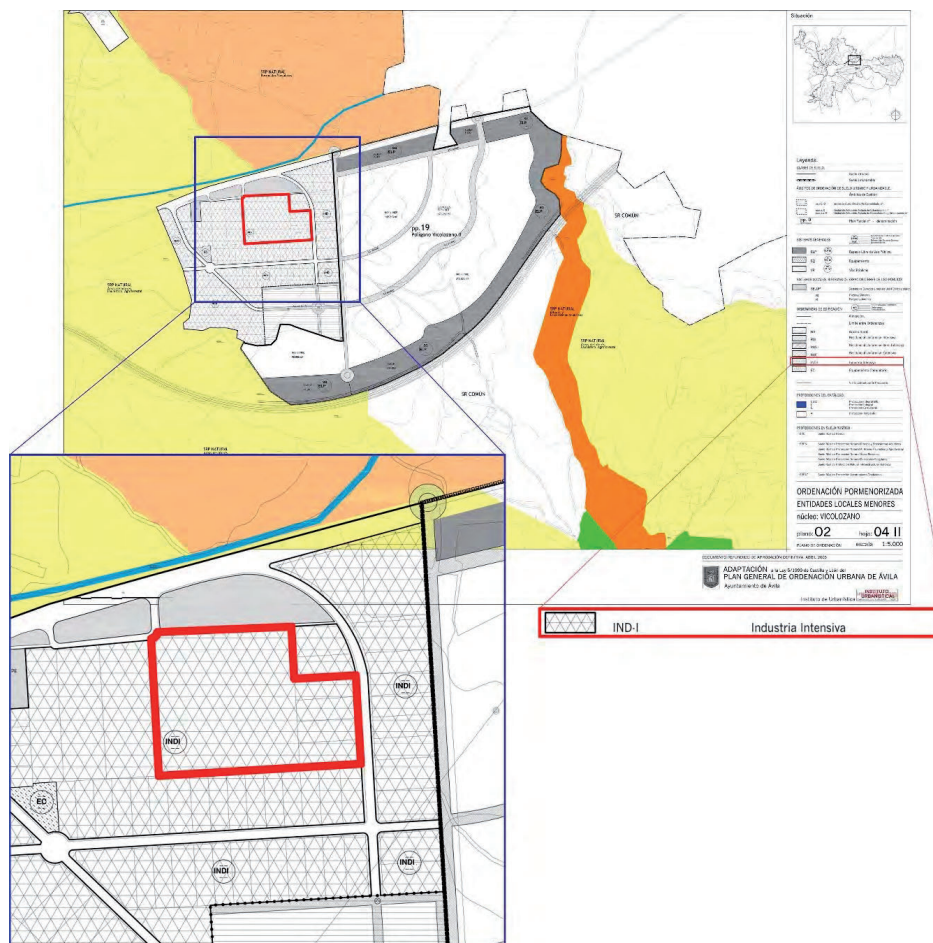
Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**



Vista zona noroeste N-O.

La modificación que se propone afecta a esta parcela clasificada como **SUELO URBANO CONSOLIDADO** y calificada con **USO INDUSTRIAL INTENSIVA** según plano 02 hoja 04 II de ORDENACIÓN PORMENORIZADA del PGOU de la entidad local menor del núcleo de Vicolozano expuesto a continuación:

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**

 Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**


Ámbito objeto de modificación. Plano O2. Hoja 04 II de ORDENACIÓN PORMENORIZADA del PGOU.



ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
PARCELA 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO. ÁVILA (ÁVILA) CP 05.194

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

II. MEMORIA VINCULANTE

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

1.2. CONDICIONES DE PARTIDA DEL ÁMBITO OBJETO DE MODIFICACIÓN

A continuación, se exponen los parámetros urbanísticos del ámbito objeto de modificación en el planeamiento vigente, según el artículo 84 del PGOU, Ordenanza Industrial Intensiva - INDI (Grado 1º).

“Artículo 84-Ordenanza Industrial intensiva y extensiva (INDI-INDE)”

1. ÁMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas en los Planos de Ordenación como INDI e INDE. En el área del Polígono de Vicolozano que corresponde a las condiciones de edificación del Plan Parcial aprobado definitivamente el 30/11/1992, se establece un Área de Ordenación Específica, cuyas condiciones de Ordenanza se emplean para otras zonas, en particular, también para el ámbito del Sector Industrial Hervencias IV, Fases I y II, que se regirá por sus propias normas en lo que contradigan a esta Ordenanza.

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Pormenorizado es el Industrial, Intensivo y Extensivo, con sus compatibilidad de Uso Servicios privados y Dotaciones y Servicios Públicos, que permiten los usos comerciales, ligados a la Producción en todas sus categorías, el terciario de oficinas, y bar especial, y de Servicios Públicos, Aparcamiento e Infraestructuras.

En el Grado 1º (INDI: Industrial intensivo o nave nido) la tipología es de naves nido adosadas y formando frentes de fachada continuos, o de edificios singulares con la misma disposición.

En el Grado 2º (INDE: Industrial extensivo o nave industrial) la tipología es de naves exentas o pareadas, o de edificios singulares con la misma disposición

3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

En el Grado 1º (industrial intensivo) no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 15 m. ni a superficies de parcela menores de 500 m².

En el Grado 2º (industrial extensivo) no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 20 metros ni a superficies de parcela menores de 1.000 m².

4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.1. Ocupación máxima

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante se establece para el grado 1º (INDI, nave nido) en el 80% de la superficie de la parcela; en el grado 2º (INDE, nave industrial) en el 60% de la superficie de la parcela. En los dos casos se permite la ocupación bajo rasante del 100% de la parcela.

4.2. Alineaciones y Retranqueos

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

Las alineaciones señaladas en los Planos de Ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación.

Grado 1º (industrial intensivo):

En zonas consolidadas o semi-consolidadas se mantendrán, si existiesen, los retranqueos frontales de la edificación existente y en cualquier caso, no será menor de 8 metros en lindero frontal. El retranqueo lateral será libre. No obstante, donde la edificación existente define un retranqueo, éste se mantendrá para el resto del frente de la manzana.

Podrá construirse adosado a linderos.

En caso de no construirse adosado, el retranqueo al lindero lateral o posterior a los que no se adose la edificación será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 m., asegurando el tratamiento compositivo y material, como fachada exterior, de todas las laterales de la edificación.

Grado 2º (industrial extensivo):

En zonas consolidadas o semi-consolidadas se mantendrán, si existiesen, los retranqueos frontales de la edificación existente y en cualquier caso, no será menor de 5 metros en lindero frontal. El retranqueo lateral será libre. No obstante, donde la edificación existente define un retranqueo, éste se mantendrá para el resto del frente de la manzana.

El retranqueo a los linderos posterior y laterales será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 5 m.

No obstante se permitirá construir adosado a los linderos laterales y posterior de la parcela siempre y cuando exista edificación colindante.

4.3. Aparcamientos

Se preverán en el interior de las parcelas industriales en ambos grados, las plazas de aparcamiento en número de al menos 1 plaza por cada 100 m² de ocupación máxima o permitida en planta de la edificación.

5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

5.1. Número máximo de plantas sobre rasante

En general, el número de plantas máximo para ambos grados 1º y 2º será el grafado en los planos de Ordenación o señalado en la ficha de Unidad de Actuación. En caso de no existir tal determinación, se admitirán las siguientes alturas:

En los dos grados el número de plantas máximo será de tres plantas.

5.2. Altura máxima de alero

En el Grado 1º la altura máxima de alero será la correspondiente a 4,0 m. por planta, admitiéndose un mínimo de 6 m. cuando se edifique una única planta. La altura máxima de cumbrera, medida desde el alero a la línea de cumbrera, será de 5 m.

En el Grado 2º la altura máxima de alero será la correspondiente a 5,0 m. por planta, admitiéndose en caso de edificar una sola planta un máximo de 8 m. de alero. La altura máxima de cumbrera, medida desde el alero a la línea de cumbrera, será de 6 m.

En ambos grados y en casos específicos el Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud justificada de la propiedad, alturas superiores de nave y de cumbrera cuando la maquinaria, los procesos productivos de la empresa o la topografía del terreno así lo requieran. Esta 3ª planta permitida ocupará como máximo el 30% de la superficie de la planta inmediata inferior.

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

En Suelo Urbano Consolidado, el Aprovechamiento Real será el que se derive de la aplicación de los siguientes coeficientes de edificabilidad:

En el Grado 1º (INDI): $e = 1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$

En el Grado 2º (INDE): $e = 0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2$

En los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, los aprovechamientos serán los asignados expresamente a cada sector en sus fichas particularizadas.

7. CONDICIONES PARTICULARES: VICOLOZANO

En el Polígono Industrial ya desarrollado de Vicolozano, incluida la U.A. VI-4, ya desarrollada, se aplican las condiciones de ordenación, de normativa y de aprovechamientos establecidos en el Plan Parcial de 30/11/1992 de Vicolozano, y de sus Modificaciones Puntuales de 17 de Noviembre de 1995.

Por lo tanto la superficie edificable en plantas de sótanos y semisótanos no tendrá el carácter de superficie computable en la edificabilidad máxima de las parcelas.

El Aprovechamiento Urbanístico del nuevo sector será el determinado desde la ficha particular del mismo."

Según el punto 7 anterior, al contar el ámbito de modificación con una parte del Polígono Industrial Vicolozano desarrollada según Plan Parcial de 30/11/1992, a continuación, se expone la ficha de ordenación de esta zona con su Modificación Puntual de 17/11/1.995:

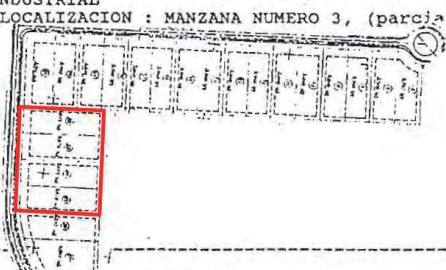
Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE E
PRESENTE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO FUE
APROBADO 31.10.95 POR EL AYTO. PLENO EN
SESION CELEBRADA
EL DIA 30-IV-95
AVILA 3-V-95
EL SECRETARIO GENERAL

FICHA URBANISTICA

SISTEMA : ASENTAMIENTOS
SUBSISTEMA : INDUSTRIAL
REFERENCIA DE LOCALIZACION : MANZANA NUMERO 3, (parcial)

CROQUIS



- USOS: Los propios del Subsistema
- PARCELA MINIMA: 3.000 m2.
- RETRANQUEOS MINIMOS: A fachadas: 10 m. (ó mayor)
A fondo parcela: 5 m.
A laterales de parcela: 5 m.
- OCUPACION MAXIMA: la resultante de los retranqueos.
- EDIFICABILIDAD: 1.00 m2/m2.
- ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION: 11 m.
- NUMERO MAXIMO DE PLANTAS: PB + 2
- EDIFICACION BAJO RASANTE: Se permite en tipología de sótano y semisótano.
- APARCAMIENTOS: En el interior de cada parcela en un porcentaje mínimo de 1 plaza por cada 133 m2. de edificación permitida ó fracción.
- ZONAS AJARDINADAS EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS : El 50 % de la superficie del retranqueo obligado a fachada, deberá ser ajardinada o arbolada.
- CERRAMIENTO EXTERIOR DE PARCELAS : opcional
- ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS: Segun Normas

Plan Parcial del Area Industrial de VICOLOZANO

69

GESUR
INGENIERIA URBANISTICA

Ficha urbanística Manzana número 3 (incluye parcelas 21, 22, 23 y 24 del ámbito objeto de modificación) de la Modificación Puntual de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de Ordenación Urbana.

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**

 Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

Por último, una vez revisado el último proyecto de infraestructuras y adecuación interior de parcela de uso industrial para construcción de naves sin uso específico para venta o alquiler, se ha procedido a realizar una comprobación con levantamiento topográfico actualizado para redefinir el estado actual de las naves y viario, así como el desglose de superficies actualizado expuesto a continuación que servirá de partida para la nueva ordenación propuesta con este instrumento de planeamiento.

ORDENACIÓN URBANÍSTICA - SITUACIÓN ACTUAL			
		EDIFICABILIDAD (m2t)	
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ASIGNADO		135286,00	
	SUELO (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t)	COEF. EDIF (m2t/m2s)
MÓDULOS NAVES			
MÓDULO A	5940,00	7830,00	1,318181818
MÓDULO B	5940,00	5940,00	1
MÓDULO CENTRAL	15972,46	15972,46	1
MÓDULO C	2970,00	2970,00	1
MÓDULO D	7476,88	7194,72	0,962262329
TOTAL MÓDULOS NAVES	38299,34	39907,18	1,041980881
VIARIO PRIVADO			
ACERADO	7144,13	-	-
APARCAMIENTOS	8213,55	-	-
CALZADAS	13640,84	-	-
INSTALACIONES - CT	113,01	-	-
TALUD - TIERRA VEGETAL	1459,13	-	-
TOTAL VIARIO PRIVADO	30570,66		
TOTAL ÁMBITO	68870,00	39907,18	0,579456643

Situación actual de la ordenación urbanística ejecutada existente en el ámbito objeto de modificación.

Como se puede extraer de la tabla anterior, del aprovechamiento urbanístico asignado de 135.286 m2t, se encuentran actualmente ejecutados 39.907,18 m2t.

Según vendrá justificado en el apartado 3 de la presente memoria, **este Estudio de Detalle reduce la edificabilidad asignada a 50.414,21 m2t** repartidos en las 5 nuevas manzanas ordenadas con coeficientes de edificabilidad homogéneos (1,2 y 1,5 m2t/m2s según manzana) que dejen algo de margen respecto a la edificabilidad ya materializada (39.907,18 m2t).

ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
PARCELA 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO. ÁVILA (ÁVILA) CP 05.194Promotor: SILOS DE MONTENOGARA, S.L.
Arquitecto: Gustavo Adolfo Gómez Valadés

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA - ESTUDIO DE DETALLE - PARCELA 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO											
SITUACIÓN ACTUAL POR MÓDULOS EN PARCELA OBJETO DE REORDENACIÓN URBANÍSTICA											
MÓDULO A			MÓDULO B			MÓDULO CENTRAL			MÓDULO C		
NAVE	SUELO (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NAVE	SUELO (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NAVE	SUELO (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	NAVE	SUELO (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)
A1	270,00	540,00 B1	270,00	270,00	270,00	C1	15972,46	185,625 D1	NAVE	571,56	530,338
A2	270,00	405,00 B2	270,00	270,00	270,00	C2	15972,46	185,625 D2	D1	571,56	530,338
A3	270,00	405,00 B3	270,00	270,00	270,00	C3	15972,46	185,625 D3	D2	566,33	530,338
A4	270,00	405,00 B4	270,00	270,00	270,00	C4	15972,46	185,625 D4	D3	570,09	530,338
A5	270,00	405,00 B5	270,00	270,00	270,00	C5	15972,46	185,625 D5	D4	571,56	530,338
A6	270,00	405,00 B6	270,00	270,00	270,00	C6	15972,46	185,625 D6	D5	571,56	530,338
A7	270,00	405,00 B7	270,00	270,00	270,00	C7	15972,46	185,625 D7	D6	571,56	530,338
A8	270,00	405,00 B8	270,00	270,00	270,00	C8	15972,46	185,625 D8	D7	497,437	497,437
A9	270,00	405,00 B9	270,00	270,00	270,00	C9	15972,46	185,625 D9	D8	497,437	497,437
A10	270,00	405,00 B10	270,00	270,00	270,00	C10	15972,46	185,625 D10	D9	497,437	497,437
A11	270,00	405,00 B11	270,00	270,00	270,00	C11	15972,46	185,625 D11	D10	497,437	497,437
A12	270,00	540,00 B12.1	335,00	335,00	335,00	C12	185,625	185,625 D12	D11	497,437	497,437
A13.1	135,00	135,00 B12.2	335,00	335,00	335,00	C13	185,625	185,625 D13	D12	497,437	497,437
A13.2	135,00	135,00 B13.1	335,00	335,00	335,00	C14	185,625	185,625 D14	D13	497,437	497,437
A14.1	135,00	135,00 B13.2	335,00	335,00	335,00	C15	185,625	185,625	D14	497,437	497,437
A14.2	135,00	135,00 B14.1	335,00	335,00	335,00	C16	185,625	185,625			
A15.1	135,00	135,00 B14.2	335,00	335,00	335,00						
A15.2	135,00	135,00 B15.1	335,00	335,00	335,00						
A16.1	135,00	135,00 B15.2	335,00	335,00	335,00						
A16.2	135,00	135,00 B16.1	335,00	335,00	335,00						
A17.1	135,00	135,00 B16.2	335,00	335,00	335,00						
A17.2	135,00	135,00 B17.1	335,00	335,00	335,00						
A18.1	135,00	135,00 B17.2	335,00	335,00	335,00						
A18.2	135,00	135,00 B18.1	335,00	335,00	335,00						
A19.1	135,00	135,00 B18.2	335,00	335,00	335,00						
A19.2	135,00	135,00 B19.1	335,00	335,00	335,00						
A20.1	135,00	135,00 B19.2	335,00	335,00	335,00						
A20.2	135,00	135,00 B20.1	335,00	335,00	335,00						
A21.1	135,00	135,00 B20.2	335,00	335,00	335,00						
A21.2	135,00	135,00 B21.1	335,00	335,00	335,00						
A22.1	135,00	135,00 B22.2	335,00	335,00	335,00						
A22.2	135,00	135,00 B23.1	335,00	335,00	335,00						
		823.2									
TOTAL	5940,00	7830,00	5940,00	5940,00	5940,00	TOTAL	15972,46	2970,00	TOTAL	7476,88	7194,72

Situación actual del aprovechamiento urbanístico ejecutado existente en el ámbito objeto de modificación.



ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
PARCELA 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO. ÁVILA (ÁVILA) CP 05.194

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

2. ORDENACIÓN GENERAL

El presente Estudio de Detalle no modifica en modo alguno las determinaciones de ordenación general que establece tanto el Plan Parcial del Área Industrial Vicolozano del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, en cumplimiento del artículo 132.2. del 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.

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
 Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

3. ORDENACIÓN DETALLADA

La innovación propuesta en el Estudio de Detalle se ajusta al artículo 45 de la LUCyL, estableciendo las determinaciones estrictamente necesarias para modificar la ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 42.1.a), b) y c) de la LUCyL y **sin modificar la ordenación general establecida en el planeamiento vigente.**

A continuación, se definen las nuevas determinaciones urbanísticas de ordenación establecidas complementadas con la documentación gráfica definida en el Estudio de Detalle.

ÁMBITO:

Las determinaciones urbanísticas se establecen de forma individual para el ámbito de ordenación de la Parcela 83A del Polígono Industrial Vicolozano, ya habiendo sido esta delimitación, objeto de proyectos con licencias de obras que han dado lugar al complejo de naves y viario EXISTENTE.

USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS:

Se mantienen el uso pormenorizado y los compatibles de la Ordenanza INDI actual.

- **USO PORMENORIZADO:** Industrial Intensivo de acuerdo al artículo 55 del PGOU con el uso básico predominante de Industrial conforme al artículo 48.12., así como Talleres y Almacenes conforme a los artículos 48.11. y 48.14. del PGOU expuestos a continuación:

Artículo 55 - Industrial Intensiva.

Uso formado por el uso básico predominante Industrial, así como el de Talleres y Almacenes, orientado a la pequeña y mediana empresa, naves de almacenaje..., admitiendo con condiciones los siguientes usos compatibles:

Uso Básico	Condiciones
Residencial unifamiliar.	(15% máximo) Vivienda unifamiliar dependiente
Comercial	Nivel I, II y III. Planta baja o todas en uso exclusivo
Administrativo	Planta baja, entreplanta y primera
Espectáculo y Reunión.	Planta baja
Equipamiento Colectivo.	Todos
Talleres	Todos
Industria y Almacenamiento.	Pequeña y Mediana (70% mínimo)
Hostelería	Planta baja o todas en uso exclusivo
Deportivo	Planta baja
Garaje y/o estacionamiento.	1,5 plazas cada 100 m² edificados de uso predominante al menos
Parques y Jardines	Todo

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés****12. Industria.**

Es el uso correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para obtener y transformar materias primas, así como posteriores transformaciones, incluyendo envasado, transporte y distribución. Asimismo deberán cumplir siempre las condiciones establecidas por la legislación de actividades clasificadas, y cumplirán con las Normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, así como con la Reglamentación de actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León y con el resto de la legislación sobre protección ambiental (contaminación atmosférica, olores, peligro de explosión, incendios, etc.) e industrial que les sean de aplicación.

11. Talleres.

Se consideran talleres los locales o Edificaciones destinadas a la realización de actividades de artes y oficios que no entrañan molestias y son necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen, como talleres de artesanía, joyería, pequeñas industrias artesanales (cerámica, alimentación...) con las limitaciones establecidas para cada uso pormenorizado.

Este uso no podrá situarse por encima de Plantas con uso de vivienda, salvo en el caso de viviendas unifamiliares con talleres artesanos ligados a dicho uso residencial.

Asimismo deberán cumplir siempre las condiciones establecidas por la legislación de actividades clasificadas, y cumplirán con las Normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, así como con el Reglamento Municipal de Ruidos y con el resto de la legislación sobre protección ambiental (contaminación atmosférica, olores, peligro de explosión, incendios, etc.) e industrial que les sean de aplicación.

14. Almacenamiento.

Es el uso que corresponde a los locales destinados a guarda, conservación y distribución de productos, sin servicio de venta directa al público.

Este uso no podrá situarse por encima de Plantas con uso de vivienda, salvo en el caso de viviendas unifamiliares con talleres artesanos ligados a dicho uso residencial.

En caso de almacenes de superficie mayor a 1000 m², deberán cumplir las condiciones de uso de Industria.

- **COMPATIBILIDAD:** Uso Servicios Privados y Dotaciones y Servicios Públicos, que permiten los usos comerciales, ligados a la Producción en todas sus categorías, el terciario de oficinas, y bar especial, y de Servicios Públicos, Aparcamiento e Infraestructuras.

Se mantiene la tipología de la Ordenanza INDI actual.

- **TIPOLOGÍA:** Naves nido adosadas y formando frentes de fachada continuos, como son los casos de las manzanas 1, 2 y 4 ordenadas, o de edificios singulares con la misma disposición como son los casos en manzanas 3 y 5.

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
 Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**
TAMAÑO Y FORMA DE PARCELA:

Se modifican adaptándose al mínimo de las naves existentes, con 135 m2 de parcela y 9 m. de frente de fachada.

OCUPACIÓN MÁXIMA:

Se modifica la ocupación sobre rasante adaptándose a la realidad de las naves existentes, con un 100% de la superficie de parcela, manteniendo la ocupación bajo rasante del 100% de la superficie de parcela en la manzana 5 y manteniendo el carácter de superficie no computable en la edificabilidad máxima de la parcela.

ALINEACIONES Y RETRANQUEOS:

Se modifican las alineaciones adaptándose las manzanas a los módulos de naves existentes, desapareciendo en consecuencia los retranqueos de cualquier tipo. Tan solo en la manzana 5 se seguirá manteniendo el retranqueo de 10 m. al frente de fachada en calle Valencia, proveniente de la ordenación urbanística actual.

APARCAMIENTOS:

Las áreas de aparcamiento existentes fueron justificadas como plazas de aparcamiento en el interior de parcela (viario privado), según el proyecto de infraestructuras y adecuación interior de parcela de uso industrial para construcción de naves sin uso específico para venta o alquiler.

Estas plazas, que ahora pasarán a computar en el exterior de parcela (viario público ordenado de esta figura de planeamiento), seguirán cumpliendo, tanto los ratios determinados en las ordenanzas actuales de aplicación del PGOU, como en el RUCyL aun siendo este suelo urbano consolidado con las edificabilidades atribuidas en el Estudio de Detalle:

PGOU:

	ESTUDIO CÓMPUTO RESERVA LOCAL DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PGOU-ED				
	ESTUDIO DE DETALLE EDIFICABILIDAD m2t	PGOU		ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE	
		ORDENANZA INDI GENERAL	ORDENANZA API 1 DE VICOLOZANO	ÁREA	
		1 plaza / 100 m2t	1 plaza / 133 m2t		
MANZANA 83A-1	8910,00	89,1	-	-	
MANZANA 83A-2	8910,00	89,1	-	-	
MANZANA 83A-3	19166,95	191,67	-	-	570
MANZANA 83A-4	4455,00	-	33,50	-	
MANZANA 83A-5	8972,256	-	67,46	*	
SUBTOTALES		369,87	100,96		570
TOTALES	50414,21	471	<	570	

CUMPLE la reserva de plazas de aparcamiento con un excedente de 99 plazas.

(*) En el aparcamiento subterráneo existente en MANZANA 83A-5 podrán vincularse plazas de aparcamiento en interior de parcela (privadas) según funcionalidad y proyectos de actividad a implantar en las edificaciones bajo acuerdos previos entre propietarios.

RUCyL:

No establece la reserva de aparcamiento en vía pública para suelo urbano consolidado, entendiendo esta reserva como no obligatoria o según criterios de urbanización del Excmo.

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**

 Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

Ayuntamiento de Ávila. No obstante, esta figura de planeamiento deja una reserva superior a la establecida para suelo urbano no consolidado conforme al artículo 104.a) del RUCyL con una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos la mitad de uso público.

ESTUDIO CÓMPUTO RESERVA LOCAL DE PLAZAS DE APARCAMIENTO RUCyL-ED					
ESTUDIO DE DETALLE EDIFICABILIDAD m2t	Artículo 104.a) RUCyL 1 plaza / 100 m2t (al menos 50% uso público)		ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE		
	INTERIOR PARCELA USO PRIVADO	EXTERIOR PARCELA USO PÚBLICO	INTERIOR PARCELA USO PRIVADO	EXTERIOR PARCELA USO PÚBLICO	
MANZANA 83A-1	8910,00	44,55	44,55		
MANZANA 83A-2	8910,00	44,55	44,55		
MANZANA 83A-3	19166,95	95,83	95,83		570
MANZANA 83A-4	4455,00	22,28	22,28		
MANZANA 83A-5	8972,256	44,86	44,86	*	
SUBTOTALES		252,07	252,07		570
TOTALES	50414,21	505	<	570	

CUMPLE la reserva de plazas de aparcamiento con un excedente de 65 plazas.

(*) En el aparcamiento subterráneo existente en MANZANA 83A-5 podrán vincularse plazas de aparcamiento en interior de parcela (privadas) según funcionalidad y proyectos de actividad a implantar en las edificaciones bajo acuerdos previos entre propietarios.

Por tanto y dado la casuística de esta ordenación, **la reserva de plazas de aparcamiento tanto interiores como exteriores queda justificada con las plazas exteriores ordenadas en los viales del ámbito de ordenación, quedando recogida en la nueva ordenanza de aplicación, la no obligatoriedad para reserva de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas aquí ordenadas, ya que se cumplen los ratios establecidos para la edificabilidad propuesta según las tablas anteriores.**

No obstante, la reserva de aparcamiento en interior de parcela será libre según funcionalidad y proyectos de actividad a implantar en las edificaciones, pudiendo vincularse al aparcamiento subterráneo existente en MANZANA 83A-5, la cual contiene una planta sótano donde el correspondiente proyecto de acondicionamiento de edificación establecerá la geometría y capacidad de esta gran bolsa de aparcamiento.

APARCAMIENTOS ACCESIBLES:

De acuerdo con el artículo 35. *Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida* de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados:

Este desarrollo prevé 570 plazas / 40 = 14,25.

Este Estudio de Detalle se diseña con 570 plazas, 16 de las cuales se reservarán para personas con movilidad reducida, ubicadas y repartidas en los viales de nueva apertura.

De cualquier manera, la dotación de reserva de aparcamiento en estas vías públicas no altera o modifica las reservadas en el planeamiento general o parcial vigente, sirviendo todas las aquí

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

ordenadas, como un **incremento en el sistema local de vías públicas de las calles de nueva apertura y del Polígono Industrial Vicolozano.**

N.º MÁXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE:

Se mantiene en un máximo de tres plantas (PB+2).

ALTURA MÁXIMA ALERO:

Se mantiene la altura máxima de la Ordenanza INDI actual en 12 metros.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Se reduce el aprovechamiento urbanístico atribuido en el ámbito de ordenación (cuantificado en 135.286 m²t según informe del Jefe de Servicio de Urbanismo con fecha 18 de diciembre de 2.002), a 50.414,21 m²t repartidos en las 5 manzanas. Actualmente, la edificabilidad materializada existente se cuantifica en 39.907,18 m²t que entraría dentro de la que esta figura de planeamiento deja ordenada.

EDIFICACIÓN BAJO RASANTE:

Se mantiene según la Ordenanza API VICO – ÁREA 1 DE VICOLOZANO, permitiendo la tipología de sótano y semisótano en la manzana 5.

CERRAMIENTO EXT. DE PARCELAS:

Se mantiene según la Ordenanza API VICO – ÁREA 1 DE VICOLOZANO, siendo opcional en la zona de retranqueo en la manzana 5.

Promotor: SILOS DE MONTENOGARA, S.L.

Arquitecto: Gustavo Adolfo Gómez Valadés

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA - ESTUDIO DE DETALLE - PARCELA 83-A DEL POLIGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO														
SITUACIÓN PROPUESTA POR MANZANAS OBJETO DE REORDENACIÓN URBANÍSTICA														
MANZANA 83A-1			MANZANA 83A-2			MANZANA 83A-3			MANZANA 83A-4			MANZANA 83A-5		
PARCELA	SUELO (m²s)	EDIFICABILIDAD (m²i)	PARCELA	SUELO (m²s)	EDIFICABILIDAD (m²i)	PARCELA	SUELO (m²s)	EDIFICABILIDAD (m²i)	PARCELA	SUELO (m²s)	EDIFICABILIDAD (m²i)	PARCELA	SUELO (m²s)	EDIFICABILIDAD (m²i)
P1-1	270,00	540,00	P2-1	270,00	360,00	P3	1972,46	1972,46	P4-1	185,625	278,4375	P5-1	3482,06	4370,828
P1-2	270,00	441,00	P2-2	270,00	360,00				P4-2	185,625	278,4375	P5-2	571,56	657,348571
P1-3	270,00	441,00	P2-3	270,00	360,00				P4-3	185,625	278,4375	P5-3	571,56	657,348571
P1-4	270,00	441,00	P2-4	270,00	360,00				P4-4	185,625	278,4375	P5-4	571,56	657,348571
P1-5	270,00	441,00	P2-5	270,00	360,00				P4-5	185,625	278,4375	P5-5	570,69	657,348571
P1-6	270,00	441,00	P2-6	270,00	360,00				P4-6	185,625	278,4375	P5-6	566,33	657,348571
P1-7	270,00	441,00	P2-7	270,00	360,00				P4-7	185,625	278,4375	P5-7	571,56	657,348571
P1-8	270,00	441,00	P2-8	270,00	360,00				P4-8	185,625	278,4375	P5-8	571,56	657,348571
P1-9	270,00	441,00	P2-9	270,00	360,00				P4-9	185,625	278,4375			
P1-10	270,00	441,00	P2-10	270,00	360,00				P4-10	185,625	278,4375			
P1-11	270,00	441,00	P2-11	270,00	360,00				P4-11	185,625	278,4375			
P1-12	270,00	540,00	P2-12.1	135,00	225,00				P4-12	185,625	278,4375			
P1-13.1	135,00	171,00	P2-12.2	135,00	225,00				P4-13	185,625	278,4375			
P1-13.2	135,00	171,00	P2-13.1	135,00	225,00				P4-14	185,625	278,4375			
P1-14.1	135,00	171,00	P2-13.2	135,00	225,00				P4-15	185,625	278,4375			
P1-14.2	135,00	171,00	P2-14.1	135,00	225,00				P4-16	185,625	278,4375			
P1-15.1	135,00	171,00	P2-14.2	135,00	225,00									
P1-15.2	135,00	171,00	P2-15.1	135,00	225,00									
P1-16.1	135,00	171,00	P2-15.2	135,00	225,00									
P1-16.2	135,00	171,00	P2-16.1	135,00	225,00									
P1-17.1	135,00	171,00	P2-16.2	135,00	225,00									
P1-17.2	135,00	171,00	P2-17.1	135,00	225,00									
P1-18.1	135,00	171,00	P2-17.2	135,00	225,00									
P1-18.2	135,00	171,00	P2-18.1	135,00	225,00									
P1-19.1	135,00	171,00	P2-18.2	135,00	225,00									
P1-19.2	135,00	171,00	P2-19.1	135,00	225,00									
P1-20.1	135,00	171,00	P2-19.2	135,00	225,00									
P1-20.2	135,00	171,00	P2-20.1	135,00	225,00									
P1-21.1	135,00	171,00	P2-20.2	135,00	225,00									
P1-21.2	135,00	171,00	P2-21.1	135,00	225,00									
P1-22.1	135,00	171,00	P2-21.2	135,00	225,00									
P1-22.2	135,00	171,00	P2-22.1	135,00	225,00									
TOTAL	5940,00	8910,00	TOTAL	5940,00	8910,00	TOTAL	1972,46	19166,95	TOTAL	2970,00	4456,00	TOTAL	7476,88	8972,256

Parámetros urbanísticos propuestos del ámbito objeto de modificación en el planeamiento vigente.

Estudio de Detalle. Memorias.

Página 41 de 52

CUADRO RESUMEN COMPARATIVO - ESTUDIO DE DETALLE - PARCELA 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE VICOLOZANO						
ORDENACIÓN URBANÍSTICA - SITUACIÓN ACTUAL			ORDENACIÓN URBANÍSTICA - SITUACIÓN PROPUESTA			
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ASIGNADO	SUELO (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t)	EDIFICABILIDAD (m2t)	EDIFICABILIDAD (m2t)	COEF. EDIF (m2t/m2s)	
MÓDULOS NAVES						
MÓDULO A	5940,00	7830,00	1,318181818	5940,00	8910,00	1,5
MÓDULO B	5940,00	5940,00	1	5940,00	8910,00	1,5
MÓDULO CENTRAL	15972,46	15972,46	1	15972,46	19166,95	1,2
MÓDULO C	2970,00	2970,00	1	2970,00	4455,00	1,5
MÓDULO D	7476,88	7194,72	0,962262329	7476,88	8972,256	1,2
TOTAL MÓDULOS NAVES	38299,34	39907,18	1,041980881	38299,34	50414,21	1,316320542
VIARIO PRIVADO						
ACERADO	7144,13	-	-	7596,64	-	-
APARCAMIENTOS	8213,55	-	-	8120,1	-	-
CALZADAS	13640,84	-	-	13281,78	-	-
INSTALACIONES - CT	113,01	-	-	113,01	-	-
TALUD - TIERRA VEGETAL	1459,13	-	-	1459,13	-	-
TOTAL VIARIO PRIVADO	30570,66	30570,66	30570,66	30570,66	30570,66	30570,66
TOTAL ÁMBITO	68870,00	39907,18	0,579456643	68870,00	50414,21	0,732019864

Cuadro resumen comparativo entre ordenación urbanística actual y ordenación urbanística propuesta en Estudio de Detalle.

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

4. ESTUDIO ECONÓMICO

Este Estudio de Detalle no reordena un suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada, no debiendo incluir el documento de estudio económico definido en el artículo 136.2.d) del RUCyL:

“ ...

2. Además de la Memoria vinculante, los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir al menos los siguientes documentos:

... ”

d) El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

No obstante, y puesto que se establecería con esta nueva ordenación una recepción de viales públicos por el Excmo. Ayuntamiento de Ávila, se desglosa en el presente apartado una aproximación del impacto de la actuación en la Hacienda Pública Municipal.

4.1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A continuación, se pasa a desglosar los diferentes conceptos de ingresos y gastos, que permitan obtener el balance anual estimado que supondría para la hacienda pública del Excmo. Ayuntamiento de Ávila el desarrollo de esta actuación del Estudio de Detalle.

INGRESOS

Como el Estudio de Detalle reduce el aprovechamiento urbanístico atribuido en el ámbito de ordenación, no requiere de un incremento proporcional de dotaciones públicas.

No obstante, este instrumento de planeamiento irá acompañado de un Convenio Urbanístico entre la mercantil promotora y el Excmo. Ayuntamiento de Ávila, que recoja los derechos y obligaciones recíprocas que contraerán las partes que lo suscriben para el desarrollo urbanístico pretendido.

Se propone la cesión de una nave, según vendrá definido en el correspondiente Convenio Urbanístico, de 270 m²s y 405 m²t, no interviniendo compensación monetaria alguna, aunque a continuación se desglosa una estimación de valoración de este inmueble que pasaría en propiedad al Excmo. Ayuntamiento de Ávila.

Estando actualmente el precio medio de venta de nave (20 años de antigüedad) por la zona sobre los 475€/m²t, el valor de venta con la reforma y acondicionamiento que se

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

pretende en esta actuación podría alcanzar los 650 €/m²t, por lo que, la cesión de nave al Ayto. de 405 m²t equivaldrían a una cuantía aproximada de 263.250 €. Por otro lado, estando actualmente el precio medio de venta de suelo por la zona sobre los 55€/m²s, la cuantía de 263.250€ equivaldrían a una supuesta cesión de suelo de 4.786 m²s.

A continuación, se informa de la cuantía anualizada que el Ayuntamiento podrá percibir en concepto de IBI. Para ello, se calcula una aproximación del valor catastral total resultante de la ordenación para aplicarle el tipo de gravamen correspondiente:

Polígono de ponencia: I01

Zona de valor: U47

■ Ponencia de valores

GERENCIA TERRITORIAL DE: ÁVILA
PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: ÁVILA

RELACIÓN DE POLÍGONOS

Ponencia de valores: Total
Año de aprobación de la ponencia: 2009

Pol.	Denominación	MDC	Importe MDC	MDR	Importe MDR	G4B	G10/UNIT	VUB	Importe VUB	VUB	Importe VUB
001	PP1-CIUDAD DEL TRANSPORTE	3	600.00	3	800.00	1.40	1.20	U40	141.00	R50	136.00
006	PP6-RELOJERO	3	600.00	3	800.00	1.40	1.40			R41	343.00
011	PP11-CASA DE MISERICORDIA 2	3	600.00	3	800.00	1.40	1.40			R41	343.00
021	PP21-FUENTES CLARAS	3	600.00	3	800.00	1.40	1.20	U40	141.00	R50	136.00
20A	PP20A-VICOLOZANO INDUSTRIAL A	3	600.00	3	800.00	1.40	1.20	U47	43.00	R57	45.00
20B	PP20B-VICOLOZANO INDUSTRIAL B	3	600.00	3	800.00	1.40	1.20	U47	43.00	R57	45.00
AMP	AMPLIACIÓN	3	600.00	3	800.00	1.40	1.40	U35	234.00	R41	343.00
CAS	CASCO	3	600.00	3	800.00	1.40	1.40	U35	234.00	R35	550.00
ENS	ENSANCHE	3	600.00	3	800.00	1.40	1.40	U35	234.00	R37	450.00
I01	INDUSTRIAL	3	600.00	3	800.00	1.40	1.20	U47	43.00	R57	45.00
U01	HERVENCAS RESIDENCIAL	3	600.00	3	800.00	1.40	1.40	U32	308.00	R43	290.00
X01	ESCUELA DE POLICÍA	3	600.00	3	800.00	1.40	1.40	U35	234.00	R45	237.00
X02	SISTEMAS GENERALES	3	600.00	3	800.00	1.40	1.40			R41	343.00
N01	ALAMEDILLA-NARRILLOS-VICOLOZANO	5	500.00	6	100.00	1.20	1.20	U40	141.00	R50	136.00
N02	ALDEA-BERNUY-URRACA-BRIEVA	5	500.00	7	37.80	1.10	1.10	U46	53.00	R56	55.00

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**

 Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

SUPERFICIE SUELO NETO INDUSTRIAL ORDENADO: 38.299,34 m2s

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN (*): 40.331,37 m2t

(*) Teniendo el ámbito de ordenación actualmente 39.907,18 m2t ejecutados y dejando el Estudio de Detalle una edificabilidad máxima de 50.414,21 m2t, se estima conveniente la aproximación de ejecución de un 80% de esta edificabilidad dando como resultado 40.331,37 m2t que resultan oportunos para este informe al ser algo superior a la cuantía edificada actualmente.

Vs VALOR CATASTRAL DEL SUELO (1):
 $1,40 \times 38.299,34 \text{ m2s} \times 43 \text{ €/m2s} \times 0,50 = 1.152.810,13 \text{ €}$

(1) No se aplican coeficientes correctores más allá del factor de localización (1,40) y el coeficiente de referencia al mercado (0,50) al tratarse de una aproximación al valor del suelo resultante de un conjunto homogéneo del ámbito de actuación.

Vc VALOR CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN (2):
 $1,40 \times 40.331,37 \text{ m2t} \times 600 \text{ €/m2t} \times 0,50 = 16.939.175,40 \text{ €}$

(2) No se aplican coeficientes correctores más allá del factor de localización (1,40) y el coeficiente de referencia al mercado (0,50) al tratarse de una aproximación al valor de la edificación resultante de un conjunto homogéneo de naves que se verá rehabilitado y reformado al completo.

VALOR CATASTRAL TOTAL = Vs+Vc = 1.152.810,13 + 16.939.175,40 = 18.091.985,53 €
IBI Ávila tipo urbano 0,543% 98.239,48 €

TOTAL INGRESOS (anual) 98.239,48 €

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
 Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**
GASTOS

A continuación, se añaden los costes de mantenimiento que habría por espacios libres (zonas verdes) y viario público.

COSTE DE MANTENIMIENTO DE ESPACIOS LIBRES ANUAL: 1,50 €/m²s

La ordenación de este Estudio de Detalle no contempla es suelo, no requiriendo de cuidado de parques y jardines, materiales de servicio de jardinería y poda de árboles.

0 m²s x 1,50 €/m²s = 0 €/año

COSTE DE MANTENIMIENTO DE VIALES:

Siguiendo las recomendaciones del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y marcando una vida útil de 30 años, los costes de conservación y explotación se estimarán en tres periodos de años diferentes:

VIARIO EXISTENTE EN LA ACTUACIÓN: 30.570,66 m²s

Año 1 a 10 (2.026 a 2.036)

La conservación se estima en reposición de pintura o de alguna señalización vertical.

Costes de conservación:	1 €/m ² s
30.570,66 m ² s x 1 €/m ² s =	30.570,66 €
30.570,66 € / 10 años =	3.057,06 €/año

Año 11 a 20 (2.037 a 2.046)

La conservación se estima en reposición de señalización horizontal, vertical y un refuerzo de firme y aceras.

Costes de conservación:	5 €/m ² s
30.570,66 m ² s x 5 €/m ² s =	152.853,30 €
152.853,30 € / 10 años =	15.285,33 €/año

Año 21 a 30 (2.047 a 2.056)

La conservación se estima en reposición de señalización horizontal, vertical y un refuerzo de firme y aceras.

Costes de conservación:	6 €/m ² s
30.570,66 m ² s x 6 €/m ² s =	183.423,96 €
183.423,96 € / 10 años =	18.342,34 €/año

GASTO MEDIO ANUAL EN 30 AÑOS DE VIDA ÚTIL 12.228,26 €/año

De estos datos se extrae que, como valor medio, salvo situaciones de emergencia o extraordinarias, el coste estimado de conservación y explotación del viario afectado,

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
 Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

considerando un coste lineal a lo largo de 30 años de vida útil, ascendería a **12.228,26 €/año.**

Además de estos costes, hay que añadir otros derivados del mantenimiento de las nuevas instalaciones proyectadas:

ALUMBRADO PÚBLICO:

Se estiman un total de 82 puntos de luz en los viales de nueva apertura ordenados, con un consumo medio de 65 W/Ud. Suponiendo 3.000 horas de funcionamiento anuales, tendremos un consumo total de 16.575 kWh/anuales.

0,18 €/kWh x 16.575 kWh = **2.983,5 €/año**

RESTO DE REDES:

No tendrán un coste de mantenimiento ya que serán cedidas a las compañías distribuidoras.

TOTAL GASTOS (anual) 15.211,76 €/año

El BALANCE de INGRESOS-GASTOS para el Excmo. Ayuntamiento de Ávila quedaría así:

BALANCE ECONÓMICO PERIÓDICO-ANUAL	
INGRESOS (€)	98.239,48
GASTOS (€)	15.211,76
DIFERENCIA (€) Rentabilidad anual	83.027,72

Por tanto, el desarrollo de la actuación pretendida supondría unos ingresos anuales de OCHENTA Y TRES MIL VEINTISIETE EUROS CON SETENTA Y DOS CÉNTIMOS.

A este balance, habría que añadirle progresivamente, en función del desarrollo y ejecución de las edificaciones (rehabilitación y reforma de naves industriales), el impuesto y tasas de las licencias de obras correspondientes como ingreso al Ayuntamiento.

Como conclusión de esta memoria de sostenibilidad, se puede extraer que la actuación es anualmente rentable en al menos 83.027,72 euros, percibiendo el Excmo. Ayuntamiento de Ávila las cuantías de las correspondientes posteriores de ICIO por licencias de obras y actividad en estas naves sumado a la cesión de nave que esta ordenación plantea. Por tanto, esta actuación ES RENTABLE para el municipio por los siguientes motivos:

- ✓ Económicamente según justificación en la presente memoria.
- ✓ La realización de las obras de edificación ya genera trabajo tanto directo como indirecto, produciendo por consiguiente el respectivo enriquecimiento monetario, tanto para los habitantes, como para el Ayuntamiento.

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**

Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

- ✓ El Ayuntamiento recibe la cesión de nave propuesta en ED, además del aumento de valor de este suelo para la percepción del correspondiente Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- ✓ Se plantea una salida viable en este Suelo Urbano Consolidado, actualmente con una división horizontal tumbada ejecutada, la cual dificulta la promoción dilatada en el tiempo y el mantenimiento en consecuencia de los viales privados y servicios circundantes a las edificaciones.
- ✓ Esta reforma dinamizará económicamente la zona y el municipio en general.

4.2. MEDIOS ECONÓMICOS CON LOS QUE CUENTA EL PROMOTOR

La propiedad de la parcela cuenta con los medios patrimoniales para desarrollar las obras necesarias planteadas en el proyecto de urbanización que desarrollará esta figura de planeamiento de Estudio de Detalle.

4.3. CONCLUSIÓN

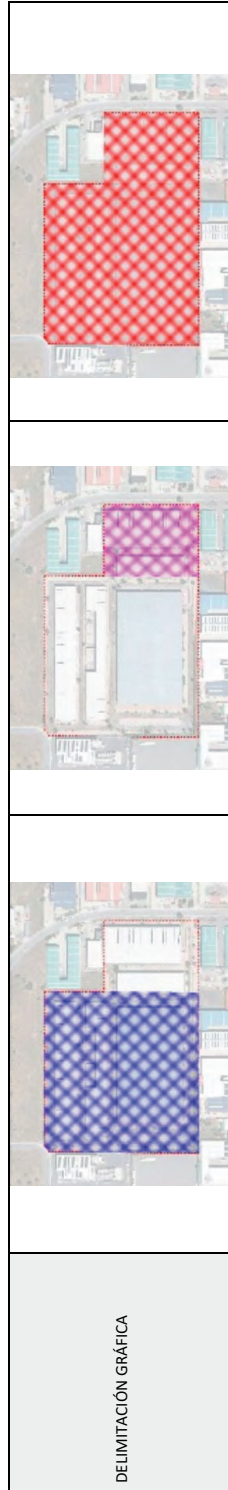
Tras el estudio realizado anteriormente de las intervenciones que se van a realizar, se entiende que el desarrollo propuesto **ES VIABLE y supondrá un beneficio para el municipio de Ávila.**

5. RESUMEN EJECUTIVO

CUADRO COMPARATIVO ENTRE ORDENANZAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y NUEVA ORDENANZA PROPUESTA EN ESTUDIO DE DETALLE			
DETERMINACIONES ORDENACIÓN URBANÍSTICA	ORDENANZA INDI - GENERAL	ORDENANZA API VICO - ÁREA 1 DE VICOLOZANO	NUEVA ORDENANZA PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE
ÁMBITO	Parcela 70 (conforma la 83A) Uso pomenorizado: Industrial Intensivo. Compatibilidad: Uso Servicios Privados y Dotaciones y Servicios Públicos. Tipología: Naves nido adosadas y formando frentes de fachada continuos, o de edificios singulares con la misma disposición.	Parcelas 21, 22, 23 y 24 (conforman la 83A) Manzana N.º 3 del Plan Parcial de Ordenación.	Parcela 83A objeto de ordenación. (agrupación parcelas 21, 22, 23, 24 y 70) Uso pomenorizado: Industrial Intensivo. Compatibilidad: Uso Servicios Privados y Dotaciones y Servicios Públicos. Tipología: Naves nido adosadas y formando frentes de fachada continuos, o de edificios singulares con la misma disposición.
TAMAÑO Y FORMA DE PARCELA	Lindero frontal mínimo de 15 m. Parcela mínima de 500 m ² .	3.000 m ² .	Lindero frontal mínimo de 9 m. Parcela mínima de 135 m ² .
OCUPACIÓN MÁXIMA	Sobre rasante del 80% de la superficie de parcela. Bajo rasante del 100% de la superficie de parcela.	La resultante de los retranqueos.	Sobre rasante del 100% de la superficie de parcela o resultante del retranqueo establecido en manzana 5. Bajo rasante del 100% de la superficie de parcela o resultante del retranqueo establecido en manzana 5.
ALINEACIONES Y RETRANQUEOS	En zonas consolidadas o semi-consolidadas: Se mantendrá ó ≥ a 8 metros en lindero frontal. El retranqueo lateral será libre. Donde la edificación existente define un retranqueo, éste se mantendrá para el resto del frente de manzana. Podrá construirse adosado a linderos. En caso de no construirse adosado, el retranqueo al lindero lateral o posterior a los que no se adose la edificación será ≥ H tratamiento compositivo y material, como fachada exterior, de todos los laterales de la edificación.	A fachada: 10 m. (ó mayor) A fondo de parcela: 5 m. A laterales de parcela: 5m.	Según alineaciones definidas. MANZANA 83A-1: Sin retranqueos. MANZANA 83A-2: Sin retranqueos. MANZANA 83A-3: Sin retranqueos. MANZANA 83A-4: Sin retranqueos. MANZANA 83A-5: Retranqueo de 10 m. al frente de fachada en calle Valencia.
APARCAMIENTOS	En el interior de la parcela: 1 plaza / 100 m ² de ocupación máxima o permitida.	En el interior de cada parcela: 1 plaza / 133 m ² de edificación permitida ó fracción.	La ordenación deja justificada la reserva de plazas de aparcamiento en cumplimiento de: - PGOU (Ordenanzas iniciales de aplicación) 50.414,21 m ² -> 472 plazas exigibles < 570 plazas ordenadas. - Artículo 104. a) del RUCyL. 1 plaza / 100 m ² construibles (al menos 50% uso público).

N.º MÁXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE		En general será el grafiado en los planos de Ordenación o señalado en la ficha de Actuación. En caso de no existir tal determinación, se admitirán 3 plantas máximo.	PB + 2.	50.414,21 m2t -> 505 plazas exigibles (al menos 253 de uso público) < 570 plazas ordenadas de uso público.
ALTURA MÁXIMA ALERO	4 m. por planta, admitiéndose un mínimo de 6 m. cuando se edifique una única planta. La altura máxima de cumbrera, medida desde el alero a la línea de cumbrera, será de 5 m.		Altura máxima de la edificación: 11 m.	PB + 2. 12m. hasta la cara inferior del elemento constructivo soporte de cubierta (cercha, viga, forjado, etc.), admitiéndose un mínimo de 6m. cuando se edifique una única planta. La altura máxima de cumbrera, medida desde el alero a la línea de cumbrera, será de 5m.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1,20 m2/m2.		1,00 m2/m2.	50.414,21 m2t repartidos en manzanas. MANZANA 83A-1: 8.910,00 m2t. MANZANA 83A-2: 8.910,00 m2t. MANZANA 83A-3: 19.166,95 m2t. MANZANA 83A-4: 4.455,00 m2t. MANZANA 83A-5: 8.972,256 m2t. En parcela individual según asignación en proyecto de reparcelación.
EDIFICACIÓN BAJO RASANTE	-		Se permite en tipología de sótano y semisótano.	Se permite en tipología de sótano y semisótano.
ZONA AJARDINADAS EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS	-		El 50% de la superficie del retranqueo obligado a fachada, deberá ser ajardinada o arbolada.	-
CERRAMIENTO EXT. DE PARCELAS	-		Opcional.	MANZANA 83A-5: Opcional en zona de retranqueo.
ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS	-		Según normas.	-

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**



Resumen ejecutivo con nueva ordenación propuesta en Estudio de Detalle.

Estudio de Detalle. Memorias.

Página **51** de **52**



ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
PARCELA 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO. ÁVILA (ÁVILA) CP 05.194

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

Por tanto, con los apartados expuestos anteriormente, queda definida la propuesta de Estudio de Detalle modificando la ordenación detallada en el ámbito de actuación objeto.

En Ávila, marzo de 2.026

ARQUITECTO:

Gustavo Adolfo Gómez Valadés
Colegiado N.º 4.546 COACM

PROMOTOR:

SILOS DE MONTENOGARA, S.L.



ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
PARCELA 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO. ÁVILA (ÁVILA) CP 05.194

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

III. NORMATIVA URBANÍSTICA

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
 Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**
ORDENANZA ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO
1. ÁMBITO

Corresponde a las manzanas grafiadas en el plano de ordenación urbanística resultante del Estudio de Detalle como MANZANA 83A-1, MANZANA 83A-2, MANZANA 83A-3, MANZANA 83A-4 y MANZANA 83A-5.

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

USO PORMENORIZADO:	Industrial Intensivo de acuerdo al artículo 55 del PGOU con el uso básico predominante de Industrial conforme al artículo 48.12., así como Talleres y Almacenes conforme a los artículos 48.11. y 48.14. del PGOU.
USOS COMPATIBLES:	Servicios Privados y Dotaciones y Servicios Públicos, que permiten los usos comerciales, ligados a la Producción en todas sus categorías, el terciario de oficinas, y bar especial, y de Servicios Públicos, Aparcamiento e Infraestructuras.
TIPOLOGÍA:	Naves nido adosadas y formando frentes de fachada continuos, como son los casos de las manzanas 1, 2 y 4 ordenadas, o de edificios singulares con la misma disposición como son los casos en manzanas 3 y 5.

3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario ordenado que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 9 m. ni a superficies de parcela menores de 135 m².

4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA**4.1. OCUPACIÓN MÁXIMA**

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante será del 100% o resultante del retranqueo establecido en manzana 5.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación bajo rasante será del 100% o resultante del retranqueo establecido en manzana 5.

4.2. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

Según alineaciones definidas en el plano de ordenación urbanística resultante del Estudio de Detalle.

MANZANA 83A-1: Sin retranqueos.

MANZANA 83A-2: Sin retranqueos.

MANZANA 83A-3: Sin retranqueos.

MANZANA 83A-4: Sin retranqueos.

MANZANA 83A-5: Retranqueo de 10 m. al frente de fachada en calle Valencia.

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

4.3. APARCAMIENTOS

La reserva de plazas de aparcamiento tanto interiores como exteriores queda justificada con las plazas exteriores ordenadas en los viales del ámbito de ordenación, no siendo obligatoria la reserva de plazas de aparcamiento en el interior de parcela. No obstante, esta última reserva será libre según funcionalidad y proyectos de actividad a implantar en las edificaciones, pudiendo vincularse al aparcamiento subterráneo existente en MANZANA 83A-5 bajo acuerdos previos entre propietarios.

5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

5.1. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE

El número máximo de plantas será de tres (PB + 2).

5.2. ALTURA MÁXIMA DE ALERO

La altura máxima de alero será de 12m. hasta la cara inferior del elemento constructivo soporte de cubierta (cercha, viga, forjado, etc.), admitiéndose un mínimo de 6m. cuando se edifique una única planta. La altura máxima de cumbrera, medida desde el alero a la línea de cumbrera, será de 5m.

El Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud justificada de la propiedad, alturas superiores de nave y de cumbrera cuando la maquinaria, los procesos productivos de la empresa o la topografía del terreno así lo requieran.

6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

50.414,21 m2t repartidos en manzanas.

MANZANA 83A-1: 8.910,00 m2t.
MANZANA 83A-2: 8.910,00 m2t.
MANZANA 83A-3: 19.166,95 m2t.
MANZANA 83A-4: 4.455,00 m2t.
MANZANA 83A-5: 8.972,256 m2t.

En parcela individual según asignación en proyecto de reparcelación.

7. EDIFICACIÓN BAJO RASANTE

Se permite la tipología de sótano o semisótano.

8. CERRAMIENTO EXT. DE PARCELAS

Opcional en la zona del retranqueo establecido en manzana 5.



ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
PARCELA 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO. ÁVILA (ÁVILA) CP 05.194

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

IV. ANEXOS



ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
PARCELA 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO. ÁVILA (ÁVILA) CP 05.194

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

ANEXO 1. INFORMES DE TRAMITACIÓN URBANÍSTICA Y CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES INCLUIDAS

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
 Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

RELACIÓN DE INFORMES SECTORIALES	
A.	<i>Informe de la Dependencia de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Ávila del 18 de diciembre de 2.025.</i>
Observaciones	<i>"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)."</i>
Justificación	FAVORABLE. El instrumento de planeamiento cumple las prescripciones incluidas en el informe.
B.	<i>Informe de la Sección de Protección Ciudadana de la Delegación Territorial de Ávila del 19 de diciembre de 2.025.</i>
Observaciones	<i>"En el documento no se ninguna mención a un análisis de los riesgos que puedan afectar a la parcela."</i>
Justificación	FAVORABLE. El instrumento de planeamiento incluye el apartado 3.4. AFECCIONES A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS haciendo mención y analizando los posibles riesgos que puedan afectar a la parcela objeto de ordenación.
C.	<i>Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero del 19 de diciembre de 2.025.</i>
Observaciones	<i>"Por todo lo anteriormente expuesto, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado con anterioridad, la Confederación Hidrográfica del Duero INFORMA FAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle en parcela 83-A del Polígono Industrial Vicolozano, en el término municipal de Ávila, siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo se deban obtener de este Organismo de cuenca."</i>
Justificación	FAVORABLE. El instrumento de planeamiento cumple las prescripciones incluidas en el informe.
D.	<i>Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental del 19 de enero de 2.026.</i>
Observaciones	<i>"Una vez analizada la documentación remitida, desde este Servicio de Evaluación Ambiental, se considera que en el ámbito de la modificación propuesta no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica, ya que del referido estudio de detalle 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. Por tanto, se observa que se trata de una modificación del planeamiento general que afecta únicamente al suelo urbano, que se encuentra entre los supuestos excluidos del procedimiento de evaluación ambiental estratégica según lo establecido en el artículo 50.2 del texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León."</i>
Justificación	FAVORABLE. El instrumento de planeamiento cumple las prescripciones incluidas en el informe.
E.	<i>Acuerdo adoptado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León en sesión de 10 de febrero de 2.026.</i>
Observaciones	<i>"La Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, ... , ha adoptado el siguiente acuerdo: INFORMAR FAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle para la modificación de la ordenación detallada en la parcela 83-A del Polígono industrial Vicolozano del P.G.O.U. de Ávila, ya que las parcelas afectadas no inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado, ni tampoco existen bienes integrantes del patrimonio arqueológico. 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 (art. 38.2 y 38.3 de la Ley 7/2024, de 20 de junio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León)."</i>
Justificación	FAVORABLE. El instrumento de planeamiento cumple las prescripciones incluidas en el informe.

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**

Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

F.	Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Ávila del 12 de febrero de 2.026.
Observaciones	<i>"Este Estudio de Detalle no tiene coincidencia territorial con espacios de la Red Natura 2000, ni con los ámbitos de aplicación de planes de recuperación o conservación de especies protegidas, zonas húmedas catalogadas, vías pecuarias ni montes de utilidad pública; tampoco se ha citado en el ámbito de afectación del proyecto la presencia de especies catalogadas o especímenes vegetales de singular relevancia de Castilla y León."</i>
Justificación	FAVORABLE. El instrumento de planeamiento cumple las prescripciones incluidas en el informe.
G.	Informe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo del 18 de febrero de 2.026.
Observaciones	<i>"En cuanto a la documentación, no se identifica en la parte escrita qué es la memoria vinculante ni se incluye en la misma el resumen ejecutivo con los contenidos que establece el artículo 136.1 del RUCyL, debiendo completarse. No se aprecia incidencia alguna sobre el modelo territorial ni en la ordenación general:</i> <i>La nueva ordenación detallada pretende ajustar las condiciones de edificación a la realidad factual de lo construido lo que arroja dudas sobre la concordancia de lo edificado y las licencias otorgadas en su día.</i> <i>Se plantea completar el Estudio de Detalle con un proyecto de reparcelación, cuando parece más adecuado que el ámbito se delimite como una unidad de normalización en suelo urbano consolidado, tramitando el correspondiente proyecto de normalización, puesto que esta es la figura prevista para esta clase y categoría de suelo (artículos 218 a 221 del RUCyL). Ese es el documento en el que llevar a cabo la reparcelación y concretar las cesiones del nuevo viario público y de la nave para el Ayuntamiento, garantizando que los terrenos exteriores a las alineaciones se ceden urbanizados. La delimitación de la unidad de normalización puede realizarse también por el propio proyecto de normalización (artículo 218.b) del RUCyL).</i> <i>Por último y con el fin de garantizar la protección de datos personales, deben suprimirse del documento los datos protegidos del redactor y promotores que puedan figurar en el documento."</i>
Justificación	FAVORABLE. El instrumento de planeamiento identifica en la parte escrita tanto la memoria vinculante (apartado II.), como el resumen ejecutivo (apartado II. 5.), quedando acreditado en el informe técnico municipal del 12 de marzo de 2.026 (Anexo 1. H.) la recepción de las obras de urbanización.
H.	Informe técnico municipal del 12 de marzo 2.026.
Observaciones	<i>"Examinado el Estudio de Detalle de referencia, redactado por D. GUSTAVO ADOLFO GÓMEZ VALADÉS, se considera que las determinaciones de planificación, ordenación y gestión urbanística contempladas en el Estudio de Detalle se ajustan a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, puesto que la propuesta <u>no altera el destino del suelo, ni incrementa la edificabilidad, ni infringe las demás limitaciones impuestas por el PGOU o el API DE VICOLOZANO. 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.</u></i> <i>- En relación con el contenido del Estudio de Detalle:</i> <i>1. Puede decirse que la documentación presentada <u>NO es suficiente a los fines perseguidos por el Estudio de Detalle de referencia, que deberá aportarse la siguiente documentación antes de su aprobación definitiva:</u></i> <i>Deberán Incorporarse en la Memoria Técnica del estudio de Detalle las Justificaciones de:</i> <i>a. JUSTIFICACIÓN DE AUSENCIA DE AFECIONES EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES,</i> <i>b. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO</i> <i>c. JUSTIFICACIÓN DE AUSENCIA DE AFECIONES EN MATERIA DE GÉNERO,</i> <i>d. JUSTIFICACIÓN DE AUSENCIA DE AFECIONES EN MATERIA DE RUIDO</i> <i>Por lo que SE INFORMA FAVORABLENTE para continuar con su tramitación de acuerdo con el artículo 52 y siguientes de la LUCyL y el artículo 154 y siguientes del RUCyL."</i>
Justificación	FAVORABLE. El instrumento de planeamiento incorpora las justificaciones requeridas en los apartados 3.5., 3.6. Y 3.7. correspondientes, previamente a la aprobación definitiva.

REGISTRO
Entradas de ORVENúmero: 42623 / 2025
Fecha: 22/12/2025 9:00

* CBNE 1346490 *

GOBIERNO
DE ESPAÑASUBDELEGACIÓN
DEL GOBIERNO
EN ÁVILA
453 / 2026
Salidas de URBANISMO
08/01/2026 12:20:45
SILOS DE MONTENOGARA
DEPENDENCIA DE
INDUSTRIA Y ENERGÍA**INFORME SECTORIAL DE URBANISMO (URB 21/2025)**

Instrumento de planeamiento: Estudio Detalle de la parcela 83-A del Polígono Industrial de Vicolozano del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

Término municipal: Ávila.

Promotor: SILOS DE MONTENOGARA, S.L.

El 9 de diciembre de 2025 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 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE VICOLOZANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (con el objetivo de la modificación de las determinaciones de ordenación detallada en Suelo Urbano Consolidado, sin la necesidad de modificar la ordenación detallada establecida en el planteamiento vigente), 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).

LA JEFA DE LA DEPENDENCIA DE INDUSTRIA Y ENERGÍA.

Fdo. electrónicamente: Ángela García López.

CSV : GEN-f607-b2a5-81e7-5880-4d65-d2cb-23dc-a018

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FIRMANTE(1) : ANGELA GARCIA LOPEZ | FECHA : 18/12/2025 09:37 | Sin acción específica | Sello de Tiempo: 18/12/2025 09:37



1 / 1

CSV: 06031DOC25F64D7137F10E84084 - <https://sede.avila.es/eAdmin/>

REGISTRO
Entradas de ORVENúmero: 42631 / 2025
Fecha: 22/12/2025 9:10

* CBNE 1346545 *

Junta de
Castilla y León
Delegación Territorial de Ávila453 / 2026
Salidas de Urbanismo
09/01/2026 12:20:45
SILOS DE MONTENOGARA, S.L.
-, 0 - - - - -
- - - - -Ayuntamiento de Ávila.
Plaza de Mercado Chico, 1
05001 ÁVILA.

ASUNTO: Informe de la Sección de Protección Ciudadana sobre el ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE VICOLOZANO, CUYO PROMOTOR ES "SILOS DE MONTENOGARA, S.L."
Expte: OTU-AV-2025-031.

Recibida con fecha 10 de diciembre de 2025 una solicitud de informe sobre el ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE VICOLOZANO, CUYO PROMOTOR ES "SILOS DE MONTENOGARA, S.L." se envía al ayuntamiento el informe requerido, en aplicación del punto. 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.

El Secretario Territorial.
Jose Luis Valverde Bellido.
(documento firmado electrónicamente)

Monasterio de Santa Ana. Pasaje del Clérigo, 1 - Telf. 920 35 50 00 - 05001 Ávila

COPIA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO Localizador: GCHLV8BUVYXJMANWTF162
Fecha Firma: 19/12/2025 08:32:02 Fecha copia: 19/12/2025 11:01:41
Firmado: JOSE LUIS VALVERDE BELIDOAcceda a la página web: <https://www.aa.jcy.es/verDocumento/ver?token=GCHLV8BUVYXJMANWTF162> para visualizar el documento



453 / 2026
Salidas de Urbanismo
08/10/2026 12:20:45
SILOS DE MONTENOGARA, S.L.
-- 0 --
-- --

ASUNTO: informe sobre ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE VICOLOZANO, CUYO PROMOTOR ES "SILOS DE MONTENOGARA, S.L."
MUNICIPIO: ÁVILA.
PROVINCIA: ÁVILA.
REF.: OTU-AV-2025/31

Con fecha de 10 de diciembre de 2025, se recibe en la Delegación Territorial de Ávila una solicitud de informe previo al procedimiento de modificación del instrumento urbanístico, remitido por el ayuntamiento de Ávila. La documentación presentada se refiere al **ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE VICOLOZANO**, cuyo promotor es "**SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**"

El objeto del proyecto es la modificación de la ordenanza detallada de la **parcela 83-A del Polígono Industrial Vicolozano** con referencia catastral 3349301UL6034N0001GO y **68.870 m2 de superficie**. La parcela está clasificada como SUELO URBANO CONSOLIDADO, y calificada con USO INDUSTRIAL INTENSIVO. La modificación va a consistir, entre otras, en una nueva reparcelación en consonancia con las naves existentes y un acondicionamiento de los viarios privados prácticamente ejecutados, los cuales serán propuestos para ser recepcionados por el Excmo. Ayuntamiento de Ávila como viarios públicos.

En el documento no se ninguna mención a un análisis de los riesgos que puedan afectar a la parcela.

El presente informe se emite en aplicación del **punto 1, del artículo 12, de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León** (BOCYL nº 70, miércoles 11 abril de 2007), y de la Orden FYM/238/2016 de 4 de abril 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**.

Consultada la información a nivel de municipio disponible en la Agencia de Protección Civil de la Junta de Castilla y León, este término municipal se encuentra afectado por los siguientes riesgos/peligrosidades:

1. Riesgo de Inundaciones. De acuerdo con el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCYL), cuya aprobación fue publicada en el BOCYL el 3 de marzo de 2010, la clasificación en función del *riesgo poblacional* de inundaciones es **MEDIO**.

Además, deberá tenerse en cuenta la Cartografía de Peligrosidad y Riesgo de Inundaciones del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, según el RD 903/2010 de evaluación y gestión de riesgos de inundación, disponible en:

<https://www.miteco.gob.es/es/agua/temas/gestion-de-los-riesgos-de-inundacion/snczi.html>

Según dicha cartografía existen dos áreas dentro del municipio de Ávila con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIS), una en el río Chico y otra en el río Adaja.

2. Riesgo de Incendios Forestales: De acuerdo al Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (plan INFOCAL), aprobado por Decreto 6/2025, de 27 de marzo, y publicado en el BOCYL el día 31 de marzo, la clasificación en función del Índice de Riesgo es:

Monasterio de Santa Ana. Pasaje del Cister, 1 - Telf 920 35 50 000 - 05001 Ávila



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Ávila

- Índice de Peligrosidad: **Moderado**
- Índice de Riesgo Local: **Moderado**

Ávila se considera un municipio de **MAXIMO RIESGO DE INTERFAZ URBANO FOESTAL**, por estar incluido en el Anexo III del Plan Especial de Protección Civil ante Emergencias por Incendios Forestales en Castilla y León (Plan NFOCAL), por tanto, deberá elaborar un **Plan de Actuación de Ámbito Local de Emergencias por Incendios Forestales**.

La Dirección General de Patrimonio Natural y Política Forestal de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio., publica esta información en :

<https://medioambiente.jcyl.es/web/es/medio-natural/castilla-leon.html>

<https://medioambiente.jcyl.es/web/es/normativa-autonomica-sobre-incendios.html>

En aquellas parcelas situadas en monte, o a menos de 400 metros del monte se deberían valorar, en su caso, las medidas preventivas establecidas en la siguiente normativa:

- Real Decreto 893/2013, de 25 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de Protección Civil de emergencia por incendios forestales. Anexo II.
- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales. Instalaciones de protección contra incendios y punto 10 del Anexo II, riesgo de fuego forestal.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la edificación. Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (CTE-DB- 2 SI), en lo relacionado en SI 6, apartado 1.2 (Intervención de los bomberos), punto 6 (zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales).

Esta información se encuentra disponible en:

<http://www.medioambiente.jcyl.es/web/jcyl/MedioAmbiente/es/Plantilla100/1131977710119/>
/ /

3. Riesgo derivado del Transporte por Carretera y Ferrocarril de Sustancias Peligrosas. De acuerdo al Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL), cuya aprobación fue publicada en el BOCYL el 23 de enero de 2008, la clasificación es:

- Riesgo por carretera:
 - A-50 tramo ÁVILA- ARAPILES riesgo **MEDIO**
 - AP-51 ÁVILA- VILLACASTÍN, riesgo **BAJO**
- Riesgo por ferrocarril:
 - **FFCC- MADRID-ÁVILA.** riesgo **BAJO**
 - **FFCC AVILA -MEDINA DEL CAMPO** riesgo **MEDIO**

Monasterio de Santa Ana. Pasaje del Cister, 1 - Telf: 920 35 50 000 - 05001 Ávila

453 / 2026
Salidas de Urbanismo
08/01/2026 12:20:45
SILOS DE MONTENOGARA, S.L.
-, 0 - - - - -
- - - - -



Delegación Territorial de Ávila

Esta información se encuentra disponible en:

<http://www.jcyl.es/web/jcyl/AdministracionPublica/es/Plantilla100/1283000221141/> / /

453 / 2026
Salidas de Urbanismo
08/01/2026 12:20:45
SILOS DE MONTENOGARA, S.L.
-.-0-.-
-.-

4. Riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan Sustancias Peligrosas. De acuerdo al RD 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, **no se encuentra afectado** por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.

Toda la información relativa a los Planes de Emergencia Exterior se puede visualizar y consultar a través del Geoportal de Protección Civil de Castilla y León:

<http://www.geoportalpc.jcyl.es/>

Ninguna de las actuaciones que se planifiquen, ni los diferentes usos que se asignen al suelo deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente.

Si alguna de las actuaciones derivadas de la modificación pudiera potencialmente aumentar el riesgo sobre las personas, sus bienes o el medio ambiente, debería hacerse un análisis previo, indicando el grado de afección, así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos.

LA JEFE DE SECCIÓN DE PROTECCIÓN CIUDADANA.

Fdo: Fátima García Sáiz

Firmado por FÁTIMA GARCÍA
SÁIZ - DNI ***2633** el día
19/12/2025 con un
certificado emitido por SIA
SUB01

Monasterio de Santa Ana Pasaje del Cister, 1 - Tel: 920 35 50 000 - 05001 Ávila

REGISTRO
Entradas de ORVENúmero: 738 / 2026
Fecha: 9/1/2026 12:09

* CBNE 1352640 *

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICOCONFEDERACION
HIDROGRAFICA
DEL DUERO, C.A.
COMISARIA DE AGUAS

I N F O R M E

N/REF: URB-0344/2025

AYUNTAMIENTO DE ÁVILA
PLZA. DEL MERCADO CHICO 1
05001 - ÁVILA**ASUNTO: INFORME SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ÁVILA.**

ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Ávila, con fecha 9 de diciembre de 2025, solicita que por parte de esta Confederación Hidrográfica del Duero se emita el correspondiente informe, respecto al Estudio de Detalle en parcela 83-A del Polígono Industrial Vicolozano, en el término municipal de Ávila.

MARCO JURÍDICO:

La emisión del citado informe se fundamenta en la siguiente normativa:

- Artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, según la redacción dada en la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Artículo 22.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, modificado por el Decreto 45/2009, de 9 de julio.
- Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, 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.

C/ MUÑO, 5
47004 VALLADOLID
TEL: 983 215 400

FIRMADO POR:

ALEJANDRO COZAR CASTAÑEDA - COMISARIO DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 19/12/2025 14:59:54
CSV: MA0021A0IZPG5LCHYPFSS8HZPS1766137155 - URL de verificación: <https://sede.miteco.gob.es/portal/site/seMITECO>

1 / 6

1/6





- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

ASPECTOS A INFORMAR POR LA CHD:

1. Afección de la actuación sobre el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y de policía.
 - Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.
 - Afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas o productos residuales.
2. Disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender el incremento de la demanda de agua que implique la actuación propuesta.
3. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca.

OBJETO DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA:

La documentación presentada ante este Organismo de cuenca, de título "*Propuesta de modificación de ordenación detallada Estudio de Detalle parcela 83-A Polígono Industrial Vicolozano*", redactada por D. Gustavo A. Gómez Valadés, con fecha octubre de 2025, tiene por objeto modificar la ordenación detallada de la Parcela 83 A del Polígono Industrial Vicolozano en el término municipal de Ávila.

El ámbito objeto de modificación es la parcela 83-A del Polígono Industrial Vicolozano con referencia catastral 3349301UL6034N0001GO y 67.181 m² de superficie, estando inscrita en el Registro de la Propiedad N.º 2 de Ávila con el N.º de finca 699 de Vicolozano y 68.870 m² de superficie.

La modificación que se propone afecta a esta parcela clasificada como Suelo Urbano Consolidado y calificada con Uso Industrial Intensiva.

Se propone una nueva reparcelación en consonancia con las naves existentes y un acondicionamiento de los viarios privados prácticamente ejecutados, que pasarían a proponerse para

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO
CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL DUERO, C.A.

FIRMADO POR:

ALEJANDRO COZAR CASTAÑEDA - COMISARIO DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 19/12/2025 14:59:54
CSV: MA0021A0IZPG5LCHYPFSS8HZPS1766137155 - URL de verificación: <https://sede.miteco.gob.es/portal/site/seMITECO>
2 / 6



2/6



ser recepcionados por el Excmo. Ayuntamiento de Ávila como viarios públicos. Se mantienen las alineaciones marcadas por las naves y viarios ejecutados.

Se reduce el aprovechamiento urbanístico atribuido en el ámbito de ordenación, se remodelan algunos tramos de acerado y se redacta una ordenanza específica para el ámbito.

VALORACIÓN DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

1. Afección al Dominio Público Hidráulico o a sus zonas de protección, incidencia en el régimen de corrientes y afección a zonas o terrenos inundables.

De acuerdo con las comprobaciones realizadas en esta Confederación Hidrográfica del Duero y según el mapa a escala 1:25.000 del Instituto Geográfico Nacional (I.G.N.), en el entorno de la actuación se localiza un pequeño cauce sin denominación, que fluye por el sur del ámbito, a casi 1.000 m del mismo.

En cuanto a la afección por zonas o terrenos inundables, dada la distancia existente entre el sector y el cauce, y la entidad de este, no es esperable ninguna afección al respecto.

2. Afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas o productos residuales. Redes de saneamiento y evacuación de aguas residuales y aguas pluviales.

A este respecto, este Organismo de cuenca informa, que el polígono industrial Vicolozano se encuentra conectado a la red de saneamiento municipal de Ávila, y por tanto, la depuración de sus aguas residuales se realiza en la depuradora de la ciudad. A este respecto, indicar que, la localidad de Ávila, con una población de 250.000 habitantes equivalentes, realiza el vertido al embalse de las Cogotas, previo paso por una EDAR con Pretratamiento (Desbaste de grueso, tanque de retención, desbaste de finos, desarenado-desengrasado), Decantación primaria, Tratamiento biológico, Decantación secundaria, Espesamiento de fangos, Digestión anaerobia y Espesamiento de fangos, cuyo tratamiento se considera adecuado para la población a la que presta servicio.

En cualquier circunstancia, con carácter general, se deberán tener en cuenta las siguientes obligaciones en materia de vertidos:

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL DUERO, S.A.

FIRMADO POR:

ALEJANDRO COZAR CASTAÑEDA - COMISARIO DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 19/12/2025 14:59:54

CSV: MA0021A0IZPG5LCHYFPSS8HZPS1766137155 - URL de verificación: <https://sede.miteco.gob.es/portal/site/seMITECO>

3 / 6



3/6



- El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal corresponde al Ayuntamiento, según dispone el artículo 101 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Para lo cual, el Ayuntamiento de Ávila, deberá elaborar y aprobar una Ordenanza Municipal de Vertidos, en caso de no disponer de la misma, para una correcta regulación y control de los vertidos de origen industrial que se realicen a la red de saneamiento municipal.
- Además, las redes de saneamiento municipal, **en caso de necesidad, deberán ser ampliadas o reforzadas para asegurar su funcionamiento**, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 20.c de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, que modifica la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
- Asimismo, se recuerda al Ayuntamiento de Ávila, que corresponde a las entidades locales la competencia sobre alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, según lo establecido en la letra c del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

3. Disponibilidad de recursos hídricos

A este respecto se informa que la red de abastecimiento de Vicolozano se encuentra conectada a la red general de la ciudad de Ávila. En este sentido, consultado el Registro de Aguas de esta Confederación Hidrográfica del Duero, se observa que el Ayuntamiento de Ávila tiene inscritos los siguientes aprovechamientos de aguas para abastecer a la población:

- CP-20414-AV: concesión con tres tomas de un aprovechamiento de aguas subterráneas con un caudal de 30 l/s (10 l/s cada toma) procedentes de la Unidad Hidrogeológica 02.21 “Valle de Amblés” con destino abastecimiento, todo ello en zona de policía del río Adaja.
- C-7622-AV: concesión de un aprovechamiento de aguas superficiales procedentes del río Voltoya (embalse de Serones) que otorga un caudal de 302 l/s.
- C-2087-AV: concesión de 25 l/s para aprovechar, mediante elevación, aguas del río Adaja con destino a la mejora del abastecimiento de la población. Se trata de un pozo situado

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO
CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL DUERO, C.A.

FIRMADO POR:

ALEJANDRO COZAR CASTAÑEDA - COMISARIO DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 19/12/2025 14:59:54

CSV: MA0021A0IZPG5LCHYPFSS8HZPS1766137155 - URL de verificación: <https://sede.miteco.gob.es/portal/site/seMITECO>

4 / 6



4/6



en el paraje "El Soto", muy próximo al cauce del río Adaja, detrayendo en todo momento las aguas superficiales de dicho cauce a través de zanjas drenantes.

- o C-989-AV ó AV-8: concesión de 138 l/s de agua procedentes del embalse del Becerril (arroyo Becerril) y del río Mayor.

Por tanto, el Ayuntamiento de Ávila dispone de un caudal medio equivalente de 495 l/sg con destino al abastecimiento de la población, procedente en su mayoría de aguas superficiales.

En cualquier circunstancia, se informa que la obligación del suministro de agua para el abastecimiento de la población es del Ayuntamiento de Ávila (artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local). Por lo tanto, en el caso de que el Ayuntamiento no pueda atender las necesidades del municipio con los derechos de agua que posea en la actualidad, deberá solicitar una ampliación de concesión u otra nueva, en el caso de que el abastecimiento se fuera a suministrar de manera independiente del actual.

4. Afección a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca

De acuerdo con la documentación aportada, y comprobados los datos obrantes en este Organismo de cuenca, la actuación propuesta no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras de esta Confederación Hidrográfica.

CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente expuesto, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado con anterioridad, la Confederación Hidrográfica del Duero **INFORMA FAVORABLEMENTE** el Estudio de Detalle en parcela 83-A del Polígono Industrial Vicolozano, en el término municipal de Ávila, siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo se deban obtener de este Organismo de cuenca.

El presente informe no exime de cualquier autorización o concesión que compete otorgar a esta Confederación Hidrográfica en aplicación de la legislación vigente en materia de su competencia.

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL DUERO, S.A.

FIRMADO POR:

ALEJANDRO COZAR CASTAÑEDA - COMISARIO DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 19/12/2025 14:59:54

CSV: MA0021A0IZPG5LCHYFPSS8HZPS1766137155 - URL de verificación: <https://sede.miteco.gob.es/portal/site/seMITECO>

5 / 6



5/6



Cualquier obra en cauce o zona de policía requerirá de la correspondiente autorización de esta Confederación Hidrográfica, así como de autorización de vertido en caso de que éste se realice al dominio público hidráulico, así mismo, todo aprovechamiento de aguas superficiales o subterráneas deberá estar amparado por la preceptiva concesión.

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO
CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL DUERO, S.A.

FIRMADO POR:

ALEJANDRO COZAR CASTAÑEDA - COMISARIO DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 19/12/2025 14:59:54
CSV: MA0021A0IZPG5LCHYPFSS8HZPS1766137155 - URL de verificación: <https://sede.miteco.gob.es/portal/site/seMITECO>



6/6

REGISTRO
Entradas de ORVENúmero: 1701 / 2026
Fecha: 19/1/2026 11:03

* CBNE 1356298 *

Junta de
Castilla y LeónConsejería de Medio Ambiente,
Vivienda y Ordenación del Territorio
Viceconsejería de Medio Ambiente
y Ordenación del Territorio
Dirección General de Infraestructuras
y Sostenibilidad AmbientalAYUNTAMIENTO DE ÁVILA
(ÁVILA)Ref.: SAC
Con/2025/115**ASUNTO: CONSULTA SOBRE ESTUDIO DE DETALLE DE MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA EN LA PARCELA 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE VIZCOLOZANO, DEL PGOU DE ÁVILA (Ávila).**

Con fecha 23 de diciembre de 2025 ha tenido entrada en el registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, la consulta del Ayuntamiento de Ávila en relación con la evaluación ambiental estratégica de la modificación referida en el asunto, acompañada de la documentación correspondiente.

La revisión del PGOU de Ávila fue aprobado por ORDEN FOM/1919/2006, de 13 de noviembre, de la Consejería de Fomento y publicado en BOCYL n.º 233 de 4 de diciembre de 2006. Este documento de planeamiento general cuenta con trámite ambiental.

La modificación consiste en la Reordenación urbanística de la parcela 3349301UL6034N0001GO en diferentes manzanas, con una nueva reparcelación en consonancia con las naves existentes y un acondicionamiento de los viarios privados prácticamente ejecutados, que pasarian a proponerse para ser recepcionados por el Excmo. Ayuntamiento de Ávila como viarios públicos. De esta forma se establecería otra nueva conexión entre las calles Valencia y Palma de Mallorca, que partiera la gran manzana catastral N.º 33493 y que permita derivar en algún porcentaje el flujo de tráfico perimetral actual y mejorando la funcionalidad del viario público existente. Automáticamente se produce un incremento en la reserva de plazas de aparcamiento para uso público. Se justifica dado que Ávila y más concretamente en este Polígono Industrial, no tiene oferta de naves de pequeña y mediana superficie que se plantean en este instrumento de planeamiento, abriendo una nueva oferta de naves que permitan el desarrollo empresarial en edificaciones individualizadas.

Una vez analizada la documentación remitida, desde este Servicio de Evaluación Ambiental, se considera que en el ámbito de la modificación propuesta no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica, ya que del referido estudio de detalle 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. Por tanto, se observa que se trata de una modificación del planeamiento general que afecta únicamente al suelo urbano, que se encuentra entre los supuestos excluidos del procedimiento de evaluación ambiental estratégica según lo establecido en el artículo 50.2 del texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

EL JEFE DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
Valladolid, a fecha de firma electrónica
Fdo.: José Guirao Sala

Rigoberto Cortezoso, 14 – 47014 Valladolid – Tel. 983 419 000 – Fax 983 419 999

COPIA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO Localizador: TUVVFHE1RT701SOMY1BH42
Fecha Firma: 16/01/2026 11:25:31 Fecha copia: 19/01/2026 09:40:04
Firmado: JOSE GUIRAO SOLAAcceda a la página web: <https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=TUVVFHE1RT701SOMY1BH42> para visualizar el documento



SILOS DE MONTENOGARA, S.L.
C/ Río Jarama, 130
45007 Toledo

Adjunto se remite el acuerdo adoptado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León en su sesión de *10 de febrero de 2026*, relativo al expediente CPCCYL.266/2025.

El Secretario de la Comisión de
Patrimonio Cultural de Castilla y León

JOSÉ IGNACIO SÁEZ ROSELL
DNI
Firmado digitalmente
por JOSÉ IGNACIO
SÁEZ ROSELL - DNI
13:13:50 10/10/2026

José Ignacio Sáez Rosell

Avenida del Real Valladolid, s/n – 47071 Valladolid
Teléf. 983 411 800 – Fax. 983 411 050
www.jcyl.es



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Cultura,
Turismo y Deporte

Viceconsejería de Acción Cultural

Dirección General de Patrimonio Cultural

ASUNTO: Notificación de acuerdo adoptado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. **Expediente CPCCYL 266/2025.**

La Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en sesión ordinaria celebrada el día 10 de febrero de 2026, en relación con el **Estudio de Detalle para la modificación de la ordenación detallada en la parcela 83-A del Polígono industrial Vicolozano del P.G.O.U. de Ávila**, promovido por **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**, en el ejercicio de la competencia que le atribuye el artículo 7.2.a) del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, ha adoptado el siguiente acuerdo:

INFORMAR FAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle para la modificación de la ordenación detallada en la parcela 83-A del Polígono industrial Vicolozano del P.G.O.U. de Ávila, ya que las parcelas afectadas no inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado, ni tampoco existen bienes integrantes del patrimonio arqueológico.

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 (art. 38.2 y 38.3 de la Ley 7/2024, de 20 de junio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

Contra este acuerdo, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes ante el titular de la Consejería competente en materia de Cultura de conformidad con lo dispuesto el Art. 121 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y, en los artículos 60 y 61 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León y en el art. 27.1 del Decreto 37/2007 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

El presente acuerdo se emite sin estar aprobada el acta de la sesión, lo que se advierte, de conformidad con lo establecido en el artículo 58.3 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

VºBº EL PRESIDENTE

PRIETO VIELBA
JUAN CARLOS - 
Firmado digitalmente por
PRIETO VIELBA JUAN
CARLOS -
#20132-2026.02.12 09:29:02
+01'00'

Fdo.: Juan Carlos Prieto Vielba

EL SECRETARIO

JOSÉ IGNACIO
SÁEZ ROSELL - 
DNI

Fdo.: José Ignacio Sáez Rosell

Avenida del Real Valladolid, s/n - 47071 Valladolid
Teléf. 983 411 800 – Fax. 983 411 050
www.jcyl.es



Página 1 de 1

JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN

Oficina de registro: JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. OFICINA DEPARTAMENTAL. CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN. CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE. - 114 DIR3: 000008264

Fecha y hora del registro de salida: 18/02/26 8:51

Número del registro de salida: 202611400000457

Origen

DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL - DIR3: A07008935
UNIDAD RAÍZ: Junta de Castilla y León - DIR3: A07002862

Destinatario

SILOS DE MONTENOGARA, S.L.
C/ RÍO JARAMA, 130
45007 TOLEDO

Información del registro

Resumen: RDO. ACUERDO CPCCYL. 266/2025 (LA DOCUMENTACIÓN SE ENVIARÁ POR CORREO POSTAL)

Documentación

Documentación física requerida: SÍ

Documentación electrónica anexa: NO

Información administrativa:

El registro realizado está amparado en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. De acuerdo con el artículo 31.2b de la citada Ley 39/2015, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

Información relativa a la protección de datos personales para personas físicas:

Los datos de carácter personal facilitados en esta inscripción registral serán tratados por la Dirección General de Atención al Ciudadano y Calidad de los Servicios con la finalidad de gestionar el Registro Único de la Administración de Castilla y León. El tratamiento de estos datos es necesario para el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable. Sus datos van a ser cedidos a los órganos administrativos a los que se dirige la solicitud. Tiene derecho a acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos recogidos en la información adicional. Puede consultar la información adicional y detallada sobre protección de datos en <https://www.jcyl.es/oficinasderegistro>

REGISTRO
Entradas de ORVENúmero: 5174 / 2026
Fecha: 17/2/2026 11:01

CBNE1369710

Junta de
Castilla y León
Delegación Territorial de Ávila
Servicio Territorial de Medio Ambiente7416 / 2026
Salidas de Urbanismo
03/03/2026 13:41:43
SILOS DE MONTENOGARA, S.L.
-, 0 - - - - -
- - - - -SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO
Plaza Mercado Chico, 1
05001 (ÁVILA)

ASUNTO: INFORME SOBRE PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 83-A. POLÍGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO, PROMOVIDA POR SILOS DE MONTENOGARA S.L.

Con fecha 9 de diciembre de 2025 se recibe en este Servicio Territorial solicitud de informe del Ayuntamiento de Ávila, de acuerdo con el artículo 153 .1.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, del proyecto reseñado.

El ámbito objeto de modificación es la parcela 83-A del Polígono Industrial Vicolozano con referencia catastral 3349301UL6034N0001GO y 67.181 m² de superficie, estando inscrita con una superficie de 68.870 m² de superficie. El ámbito se encuentra actualmente con una serie de naves ejecutadas en bruto (sin uso alguno) conectadas mediante viales interiores semiacabados, los cuales cuentan con pavimentación e instalaciones en un estado avanzado de ejecución, pero sin funcionamiento ni conexión a las redes generales del polígono industrial.

Las directrices principales del ESTUDIO DE DETALLE se amoldan a las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado:

1. Reordenación urbanística de la parcela objeto de forma individual según lo establecido en el artículo 93.a) del RUCyL en diferentes manzanas, con una nueva reparcelación en consonancia con las naves existentes y un acondicionamiento de los viarios privados prácticamente ejecutados, que pasarían a proponerse para ser recepcionados por el Excmo. Ayuntamiento de Ávila como viarios públicos.
2. Como consecuencia del número anterior, se mantienen las alineaciones marcadas por las naves y viarios ejecutados conforme a los expedientes tramitados con licencias de obras.
3. Se propone el desarrollo urbanístico pretendido mediante la redacción de la figura de planeamiento estudio de detalle (objeto de la presente propuesta), junto a un proyecto de acondicionamiento de urbanización interior de parcela existente y un proyecto de reparcelación vinculados al instrumento de planeamiento en cuestión.
4. Nueva ordenanza específica en el ámbito de actuación según lo establecido en el artículo 94.2., la cual disponga las nuevas determinaciones urbanísticas partiendo de base de la vigente y actual Ordenanza Industrial intensiva INDI expuesta en el artículo 84 del PGOU.
5. Se reduce el aprovechamiento urbanístico atribuido en el ámbito de ordenación, cuantificado en 135.286 m² según informe del Jefe de Servicio de Urbanismo con fecha 18 de diciembre de 2.002, no requiriendo de un incremento proporcional de dotaciones públicas. No obstante, este instrumento de planeamiento irá acompañado de un Convenio Urbanístico entre la mercantil promotora y el Excmo. Ayuntamiento de Ávila, que recoja los derechos y obligaciones recíprocas que contraerán las partes que lo suscriben para el desarrollo urbanístico pretendido.

MONASTERIO DE SANTA ANA. Pasaje del Cister, 1 05071 ÁVILA • Teléfono 920 35 52 01- Fax 920 35 50 67



COPIA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO Localizador: 78Q7E6DR3CMK567X5X0Q05

Fecha Firma: 12/02/2026 16:50:51 Fecha copia: 16/02/2026 07:54:27

Firmado: ROSA ISABEL SAN SEGUNDO ROMO

Acceda a la página web: <https://www.ae-jcyl.es/verDocumentos?verId=78Q7E6DR3CMK567X5X0Q05> para visualizar el documento



JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN Oficina: DELEGACIÓN TERRITORIAL EN ÁVILA Registro de Salida Nº de registro: 202611100001443 Fecha de registro: 16-02-2026 08:37:49 Validez del documento: Copia Auténtica



**Junta de
Castilla y León**
Delegación Territorial de Ávila
Servicio Territorial de Medio Ambiente

7416 / 2026
Salidas de Urbanismo
03/03/2026 13:41:43
SILOS DE MONTENOGARA, S.L.
0

6. Remodelación de algunos tramos de acerado para dar cumplimiento a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Este Estudio de Detalle no tiene coincidencia territorial con espacios de la Red Natura 2000, ni con los ámbitos de aplicación de planes de recuperación o conservación de especies protegidas, zonas húmedas catalogadas, vías pecuarias ni montes de utilidad pública; tampoco se ha citado en el ámbito de afección del proyecto la presencia de especies catalogadas o especímenes vegetales de singular relevancia de Castilla y León.

En Ávila, a fecha de firma electrónica
**LA JEFE DE SERVICIO TERRITORIAL DE
MEDIO AMBIENTE DE ÁVILA**

Rosa San Segundo Romo
(Firmado digitalmente)

MONASTERIO DE SANTA ANA, Pasaje del Cister, 1 05071 ÁVILA • Teléfono 920 35 52 01 • Fax 920 35 50 67



COPIA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO Localizador: 78Q7E6DR3CMK567X5X8RQ05
Fecha Firma: 12/02/2026 16:50:51 Fecha copia: 16/02/2026 07:54:27

Firmado: ROSA ISABEL SAN SEGUNDO ROMO

Acceda a la página web: <https://www.anjcy.es/verDocumento?ver?loun=78Q7E6DR3CMK567X5X8RQ05> para visualizar el documento.

REGISTRO
Entradas de QRVENúmero: 5536 / 2026
Fecha: 19/2/2026 14:00

* CBNE 1371104 *

**Junta de
Castilla y León**
Consejería de Medio Ambiente,
Vivienda y Ordenación del Territorio
Dirección General de Vivienda, Arquitectura,
Ordenación del Territorio y Urbanismo7416 / 2026
Salidas de Urbanismo
03/03/2026 13:41:43
SILOS DE MONTENOGARA, S.L.
0

1 / 3

IP 69/2025

INFORME PREVIO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO EN ÁVILA

Con fecha de entrada en el registro electrónico de 10 de diciembre de 2025, el Ayuntamiento de Ávila remite solicitud de informe sobre el documento dispuesto para su aprobación inicial en soporte informático, sobre el Estudio de Detalle para la modificación de la ordenación detallada de la parcela 83-A del polígono industrial Vicolozano, promovida por la mercantil Silos de Montenegro S.L.

Se emite informe según lo previsto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León -LUCyL- y el 153.1.b) de su Reglamento -RUCyL-.

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.

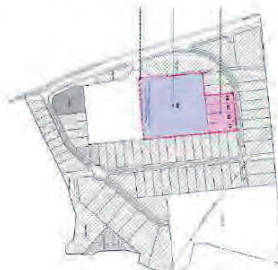
El contenido del documento se describe en el informe técnico del Servicio de Urbanismo, en el que se señala lo siguiente (resumidamente):

Ordenación vigente

El Estudio de Detalle afecta a la parcela catastral 3349301UL6034N0001GO, resultante de la agregación de las parcelas 21, 22, 23 y 24 del Plan Parcial Vizcolozano, y la parcela 70, excluida del ámbito de dicho Plan Parcial.



Ortofotografía con ordenanzas vigentes



Ordenación vigente

La ordenación general incluye las siguientes determinaciones para la parcela:

- Clasificación: suelo urbano consolidado.
- Uso predominante: Industrial intensivo.

La ordenación detallada deriva del Plan Parcial del área industrial de Vicolozano, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de noviembre de 1992 (BOCyL de 15 de marzo de 1993), modificado el 17 de noviembre de 1995 por acuerdo del pleno de Ayuntamiento de Ávila. El vigente PGOU asume el ámbito como área de planeamiento incorporado API VICO "Área 1 de Vizcolozano", manteniendo la ordenación del Plan Parcial originario.

La parcela cuenta con una superficie catastral de 67.181 m² y registral de 68.870 m² y cuenta con viales interiores de acceso a las distintas naves del conjunto y tiene como uso pormenorizado el de Industria

Rigoberto Cortezoso, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999



COPIA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO Localizador: 0H7M85ENVQ0M4UI0Y63PRF
Fecha Firma: 16/02/2026 14:57:58 18/02/2026 07:48:29 Fecha copia: 18/02/2026 09:46:52
Firmado: FRANCISCO PABLOS ALVAREZ, ANGEL MARIA MARINERO PERAL
Acceda a la página web: <https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?token=0H7M85ENVQ0M4UI0Y63PRF> para visualizar el documento

1 / 3

CSV: 05001100C2CFD71B3165D00F46BC - <https://sede.avila.es/eaAdmin>



**Junta de
Castilla y León**
Consejería de Medio Ambiente,
Vivienda y Ordenación del Territorio
Dirección General de Vivienda, Arquitectura,
Ordenación del Territorio y Urbanismo

7416 / 2026
Salidas de Urbanismo
03/03/2026 13:41:43
SILOS DE MONTENOGARA, S.L.

2 / 3

IP 69/2025

intensiva (INDI), regulado en el artículo 55 del PGOU, en tanto que las condiciones de edificación se establecen en su artículo 84, asumiendo las establecidas en el Plan Parcial.

▪ Ordenación propuesta

El Estudio de Detalle plantea reordenar la parcela, dividiéndola en varias manzanas, con una reparcelación acorde a las naves existentes y con el acondicionamiento de los viarios privados para las que se propone que pasen a ser públicos municipales, tras unas obras de acondicionamiento.

Para ello, se mantienen las alineaciones marcadas por las naves y los viarios ya ejecutados y el desarrollo de las actuaciones mediante un proyecto de acondicionamiento de la urbanización existente y otro de reparcelación.

Por último, se propone una nueva ordenanza específica para la parcela objeto del Estudio de Detalle, con una edificabilidad menor de la que tiene actualmente atribuida por lo que no necesitaría incremento proporcional de dotaciones urbanísticas públicas.

Las modificaciones suponen:

- Reducción de la parcela mínima de 500 m² a 135 m², en tanto que el frente de fachada pasaría de 15 a 8 metros.
- La ocupación máxima pasa del 80% al 100% de la parcela.
- Se modifican las alineaciones, desapareciendo los retranqueos de la ordenación actual, salvo para la manzana 5 en el frente a la calle Valencia.
- Se reduce el aprovechamiento urbanístico atribuido en el ámbito de ordenación (cuantificado en 135.286 m²t según informe de los servicios municipales), a 50.414,21 m²t repartidos en las 5 manzanas. Actualmente, la edificabilidad materializada existente se cuantifica en 39.907,18 m²t, por debajo de la otorgada por la nueva ordenación.

▪ Justificación del Estudio de Detalle

La Memoria justifica las determinaciones del Estudio de Detalle en la conveniencia de propiciar la oferta de naves industriales a la venta o alquiler que permita implantar pequeñas y medianas empresas, siendo estas la amplia mayoría del tejido empresarial en Ávila. Dicha oferta no está cubierta por el suelo industrial en venta en el área industrial Vicolozano II.

Asimismo, añade otros elementos de mejora de la urbanización, de las conexiones interiores del polígono y en el incremento de plazas de aparcamiento que supondría la cesión de los viales al Ayuntamiento una vez urbanizados, a la que se añade la cesión de una nave de 405 m² de techo que se valora en 263.250€.

El informe técnico del Servicio de Urbanismo concluye con las siguientes observaciones:

«En cuanto a la documentación, no se identifica en la parte escrita qué es la memoria vinculante ni se incluye en la misma el resumen ejecutivo con los contenidos que establece el artículo 136.1 del RUCyL, debiendo completarse. No se aprecia incidencia alguna sobre el modelo territorial ni en la ordenación general:

La nueva ordenación detallada pretende ajustar las condiciones de edificación a la realidad factual de lo construido lo que arroja dudas sobre la concordancia de lo edificado y las licencias otorgadas en su día.

Se plantea completar el Estudio de Detalle con un proyecto de reparcelación, cuando parece más adecuado que el ámbito se delimite como una unidad de normalización en suelo urbano consolidado, tramitando el correspondiente proyecto de normalización, puesto que esta es la figura prevista para esta clase y categoría de suelo (artículos 218 a 221 del RUCyL). Ese es el

Rigoberto Cortezoso, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999



COPIA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO Localizador: 0H7M85ENVQ0M4UI0Y63PRF
Fecha Firma: 16/02/2026 14:57:58 18/02/2026 07:48:29 Fecha copia: 18/02/2026 09:46:52
Firmado: FRANCISCO PABLOS ALVAREZ, ANGEL MARIA MARINERO PERAL
Acceda a la página web: <https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?token=0H7M85ENVQ0M4UI0Y63PRF> para visualizar el documento

2 / 3

CSV: 06001100C2CFD71B3185DC0F46BC - <https://sede.avila.es/eAdmin>

**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente,
Vivienda y Ordenación del Territorio
Dirección General de Vivienda, Arquitectura,
Ordenación del Territorio y Urbanismo

7416 / 2026
Salidas de Urbanismo
03/03/2026 13:41:43
SILOS DE MONTENOGARA, S.L.

3 / 3

IP 69/2025

documento en el que llevar a cabo la reparcelación y concretar las cesiones del nuevo viario público y de la nave para el Ayuntamiento, garantizando que los terrenos exteriores a las alineaciones se ceden urbanizados. La delimitación de la unidad de normalización puede realizarse también por el propio proyecto de normalización (artículo 218.b) del RUCyL).

Por último y con el fin de garantizar la protección de datos personales, deben suprimirse del documento los datos protegidos del redactor y promotores que puedan figurar en el documento.»

En cuanto a la tramitación, se trata de planeamiento de desarrollo que establece determinaciones de ordenación detallada o gestión en suelo urbano, 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.

La Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo **informa que a la vista del contenido del Estudio de Detalle de la parcela 83-A del polígono industrial Vicolozano, promovida por Silos de Montenegro S.L., procede continuar la tramitación; debe ajustarse el contenido del documento en las cuestiones indicadas antes de su aprobación definitiva.**

Se debe señalar que la mayor parte del contenido y objeto del documento resultan más propios de un instrumento de gestión urbanística que de planeamiento urbanístico; se podrían realizar mediante un proyecto de normalización y urbanización; siendo solo una determinación urbanística de ordenación propia del Estudio de Detalle, la definición de algunos terrenos como una dotación de viario público local.

Valladolid, a fecha de la firma,

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

Francisco Pablos Álvarez

LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
(P.S. Orden MAV/86/2026, de 5 de febrero)
EL SECRETARIO GENERAL
Ángel Mª Marinero Peral

Rigoberto Cortezoso, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999



COPIA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO Localizador: 0H7M85ENVQ0M4UI0Y63PRF
Fecha Firma: 16/02/2026 14:57:58 18/02/2026 07:48:29 Fecha copia: 18/02/2026 09:46:52
Firmado: FRANCISCO PABLOS ÁLVAREZ, ÁNGEL MARIA MARINERO PERAL
Acceda a la página web: <https://www.aejcyll.es/verDocumentos/ver?token=0H7M85ENVQ0M4UI0Y63PRF> para visualizar el documento

3 / 3

CSV: 05001100C2CFD71B3185D0CF48BC - <https://sede.avila.es/Admin>



Ayuntamiento
de **Ávila**
De Rey y De los Leales De los Caballeros

ARQUITECTURA
SRC 047/26

EXPEDIENTE
E. DETALLE
PP A.I. VICOLOZANO

1 Firmante: RAMON CLAYAN SARA
Puesto: Arquitecto
Fecha Firma: 12/03/2026 13:39:01

INTERESADO: SILOS DE MONTENOGARA, S.L.

ASUNTO: ESTUDIO DE DETALLE MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA SUELO URBANO CONSOLIDADO PARCELA 83-A. POLÍGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO

SITUACIÓN: PARCELA 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO

REF CATASTRALES: 3349301UL6034N0001GO

ARQUITECTO: GUSTAVO ADOLFO GÓMEZ VALADÉS

REGISTRADO: Proyecto registrado con fecha 26 de noviembre de 2025
Documento Refundido presentado el 20 de febrero de 2026

ADMINISTRACIONES INTERESADAS:

Subdelegación de Gobierno de Ávila.	C/ Hornos Caleros nº 1. 05001 Ávila
Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León	Pasaje del Cister, 1. 05001 Ávila
Servicio Territorial de Medio Ambiente	Pasaje del Cister, 1. 05001 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
Diputación Provincial	Plaza Corral de Campanas, 1. 05001 Ávila
Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental. Consejería de Fomento y Medio Ambiente	c/ Rigoberto Cortejoso, 14. 47014. Valladolid
Registro de la Propiedad de Ávila.	C/ Duque de Alba, nº 6. 05001 Ávila



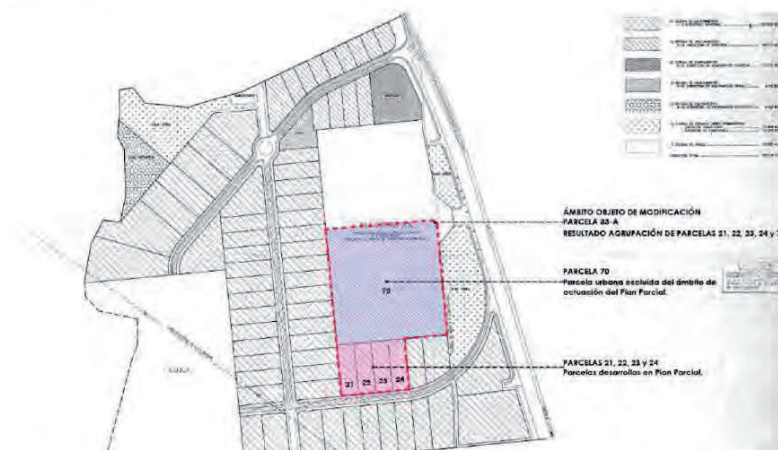
Concejalía de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente
Plaza del Mercado Chico, 4. 05001 Ávila | Tel. + 34 920 35 00 00.
Email_urbanismo@ayuntavila.com | Web_www.avila.es

CSV: 050011D0C224D320FF797ADE42B8 - <https://sede.avila.es/sedeAdmin>



**Ayuntamiento
de Ávila**
Del Rey · De los Leales · De los Caballeros

1. Firmas: D. JOSÉ CLAY SARA
Plazo: Acordado.
Fecha Firma: 12/03/2026 13:39:01



La parcela con referencia catastral 3349301UL6034N0001GO con localización en PL VICOLOZANO 83(A) correspondiente con la finca N.º 699 de VICOLOZANO inscrita en el Registro de la Propiedad N.º 2 de Ávila pertenece a la entidad mercantil SILOS DE MONTENOGARA, S.L. promotora del presente instrumento de planeamiento.

INFORME

1.- ANTECEDENTES

Con fecha 26 de noviembre de 2025, se presenta estudio de detalle para definir de forma concreta los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

En este sentido, con el Estudio de Detalle se pretenden modificar las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación y situación de los usos, sin infringir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes. No afecta, por tanto, a aspectos sustanciales de planificación urbanística, tales como la clasificación o calificación del suelo.

En todo caso, el Estudio de Detalle precisa de la habilitación del planeamiento jerárquicamente superior, siendo aplicable únicamente para suelo urbano.

i. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle, objeto de informe, afecta a la PARCELA 83-A, del API de Vicolozano en Ávila.

a. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS

El suelo objeto de innovación se corresponde con la actual parcela 83-A ubicada en el Polígono Industrial Vicolozano, resultado de la agrupación de las parcelas:

- o Parcelas 21, 22, 23 y 24 urbanas desarrolladas mediante Plan Parcial de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha



Concejalía de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, 4. 05001 Ávila | Tel. + 34 920 35 00 00.
Email: urbanismo@ayuntavila.com | Web: www.avila.es

CSV: 05001IDOC224D320FF797ADE42BB - <https://sede.avila.es/eAdmin>

Ayuntamiento
de **Ávila**

Del Rey - De los Leales - De los Caballeros

30 de noviembre de 1.992 y publicado en el BOCyL en fecha 15 de marzo de 1.993, contando con una Modificación Puntual de las Ordenanzas Reguladoras aprobada definitivamente por el Ayto. Pleno en sesión celebrada el día 17 de noviembre de 1.995, siendo este un planeamiento asumido e incorporado a la revisión y adaptación el PGOU vigente como un Área de Planeamiento Incorporado API VICO "ÁREA 1 DE VICOLOZANO".

- Parcela 70 urbana excluida del ámbito de ordenación del Plan Parcial con ordenanza general de aplicación Industrial Intensiva INDI.

1. Firmante: RAMOS CILLAN SARA
Puesto: Arquitecto
Fecha Firma: 12/03/2026 13:39:01

GOBIERNO DE ESPAÑA		VICERREYERÍA PRIMERA DEL GOBIERNO	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA												
MINISTERIO DE HACIENDA		DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO													
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE															
Referencia catastral: 3349301UL6034N0001GO															
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE		PARCELA													
Localización: PL VICOLOZANO 83(A) Suelo 05194 AVILA (ÁVILA) Clase: URBANO Uso principal: Área de Urbanismo Superficie construida: 34.194 m ² Año construcción: 2003 CONSTRUCCIÓN		Superficie gráfica: 67.181 m ² Participación del inmueble: 100,00 % Tipo: Parcela construida sin división horizontal													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso/Clase</th> <th>Superficie m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ALMACÉN</td> <td>3.301</td> </tr> <tr> <td>ALMACÉN</td> <td>4.159</td> </tr> <tr> <td>ALMACÉN</td> <td>13.444</td> </tr> <tr> <td>ALMACÉN</td> <td>2.014</td> </tr> <tr> <td>ALMACÉN</td> <td>6.763</td> </tr> </tbody> </table>	Uso/Clase	Superficie m ²	ALMACÉN	3.301	ALMACÉN	4.159	ALMACÉN	13.444	ALMACÉN	2.014	ALMACÉN	6.763			
Uso/Clase	Superficie m ²														
ALMACÉN	3.301														
ALMACÉN	4.159														
ALMACÉN	13.444														
ALMACÉN	2.014														
ALMACÉN	6.763														
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC".															
Jueves, 12 de Marzo de 2026															

i. INFORMACIÓN CATASTRAL

REFERENCIA CATASTRAL: 3349301UL6034N0001GO

LOCALIZACIÓN: PL VICOLOZANO 83(A) Suelo 05194 AVILA (ÁVILA)

CLASE: Urbano

USO PRINCIPAL: Suelo EDIFICADO—USO INDUSTRIAL

TITULARIDAD: SILOS DE MONTENOGARA, S.L.
Derecho: 100% de propiedad

SUPERFICIE GRÁFICA: 67.181 m² según certificación catastral

LINDEROS:
-NORTE: parcela número setenta y tres destinada a zona verde y con la parcela ochenta y tres restos de finca matriz;



Concejalía de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, 4. 05001 Ávila | Tel. + 34 920 35 00 00.
Email_urbanismo@ayuntavila.com | Web_www.avila.es.

CSV: 05001DOC224D320FF787ADE42B8 - https://sede.avila.es/leAdmin



Ayuntamiento

de Ávila

Del Rey - De los Leales - De los Caballeros

1. Firmado: RAMOS CLAY SARA
 Puesto: Alcalde
 Fecha Firma: 12/03/2026 13:39:01

- SUR: parcelas números diez al veinte, ambos inclusive
- ESTE: en línea quebrada, con calle de entrada a la parcela y parcelas números veinticinco y veintiséis
- OESTE: parcela ochenta y tres, resto de finca matriz.

II. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

a. REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PGOU a la Ley 5/199 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 API VICO "ÁREA DE VICOLOZANO": Plan Parcial de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 30 de noviembre de 1.992 y publicado en el BOCyL en fecha 15 de marzo de 1.993, contando con una Modificación Puntual de las Ordenanzas Reguladoras aprobada definitivamente por el Ayto. Pleno en sesión celebrada el día 17 de noviembre de 1.995, siendo este un planeamiento asumido e incorporado a la revisión y adaptación el PGOU vigente como un Área de Planeamiento Incorporado API VICO "ÁREA 1 DE VICOLOZANO".

La innovación propuesta en el Estudio de Detalle se ajusta al artículo 45 de la RUCyL, estableciendo las determinaciones estrictamente necesarias para modificar la ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 42.1.a), b) y c) de la RUCyL y sin modificar la ordenación general establecida en el planeamiento vigente.

DETERMINACIONES ORDENACIÓN URBANÍSTICA	ORDENANZA INDI - GENERAL	ORDENANZA API VICO - ÁREA 1 DE VICOLOZANO
ÁMBITO	Parcela 70 (conforma la 83A)	Parcelas 21, 22, 23 y 24 (conforman la 83A) Manzana N.º 3 del Plan Parcial de Ordenación.
USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS	Uso pormenorizado: Industrial intensivo. Compatibilidad: Uso Servicios Privados y Detachados y Servicios Públicos. Tipología: Naves nido adosadas y formando frentes de fachada continuas, o de edificios singulares con la misma disposición.	Los propios del Subsistema.
TAMAÑO Y FORMA DE PARCELA	Líndero frontal mínimo de 15 m. Parcela mínima de 500 m2.	3.000 m2.
Ocupación MÁXIMA	Sobre rasante del 60% de la superficie de parcela. Bajo rasante del 100% de la superficie de parcela.	La resultante de los retranqueos.
ALINEACIONES Y RETRANQUEOS	En zonas consolidadas o semi-consolidadas: Se mantendrá a $\geq$ a 8 metros en lindero frontal. El retranqueo lateral será libre. Donde la edificación existente define un retranqueo, éste se mantendrá para el resto del frente de manzana. Podrá construirse adosado a linderos. En caso de no construirse adosado, el retranqueo al lindero lateral o posterior a los que no se adose la edificación será $\geq$ H edificación con un mínimo de 3 m., asegurando el tratamiento compositivo y material, como fachada exterior, de todos los laterales de la edificación.	A fachada: 10 m. (ó mayor) A fondo de parcela: 5 m. A laterales de parcela: 5m.
APARCAMIENTOS	En el interior de la parcela: 1 plaza / 100 m2 de ocupación máxima o permitida.	En el interior de cada parcela: 1 plaza / 133 m2 de edificación permitida ó fracción.



Concejalía de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, 4. 05001 Ávila | Tel. + 34 920 35 00 00.
 Email_urbanismo@ayuntavila.com | Web_www.avila.es.

CSV: 05001IDOC224D320FF797ADE42BB - https://sede.avila.es/Admin

Ayuntamiento
de Ávila

De Rey - De los Leales - De los Caballeros

1. Firmante: RAMOS CLAYAN SARA
 Puesto: Arquitecto
 Fecha Firma: 12/03/2026 13:39:01

N.º MÁXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	En general será el graticado en los planos de Ordenación o señalado en la ficha de Unidad de Actuación. En caso de no existir tal determinación, se admitirán 3 plantas máximo.	PB + 2.
ALTURA MÁXIMA ALERO	4 m. por planta, admitiéndose un mínimo de 6 m. cuando se edifique una única planta. La altura máxima de cumbrera, medida desde el alero a la línea de cumbrera, será de 5 m.	Altura máxima de la edificación: 11 m.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1,20 m ² /m ² .	1,00 m ² /m ² .
EDIFICACIÓN BAJO RASANTE	-	Se permite en tipología de sótano y semisótano.
ZONA AJARDINADAS EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS	-	El 50% de la superficie del retanqueo obligado a fachada, deberá ser ajardinada o arbolada.
CERRAMIENTO EXT. DE PARCELAS	-	Opcional.
ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS	-	Según normas.

iii. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

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

"El objeto del instrumento de desarrollo que se plantea es la modificación de las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado, considerando adecuada la redacción de la figura de un ESTUDIO DE DETALLE en base al artículo 45 de la LUCyL, estableciendo las determinaciones estrictamente necesarias para modificar la ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 42.1.a), b) y c) de la LUCyL y sin modificar la ordenación general establecida en el planeamiento vigente".

Las directrices principales del ESTUDIO DE DETALLE se amoldan a las determinaciones de detallada en suelo urbano consolidado:

1. Reordenación urbanística de la parcela objeto de forma individual según lo establecido en el artículo 93.a) del RUCyL en diferentes manzanas, con una nueva reparcelación en consonancia con las naves existentes y un acondicionamiento de los viarios privados prácticamente ejecutados, que pasarían a proponerse para ser recepcionados por el Excmo. Ayuntamiento de Ávila como viarios públicos.
2. Como consecuencia del número anterior, se mantienen las alineaciones marcadas por las naves y viarios ejecutados conforme a los expedientes tramitados con licencias de obras.
3. Se propone el desarrollo urbanístico pretendido mediante la redacción de la figura de planeamiento ESTUDIO DE DETALLE (este instrumento), junto a un PROYECTO DE ACONDICIONAMIENTO DE URBANIZACIÓN INTERIOR DE PARCELA EXISTENTE y un PROYECTO DE REPARCELACIÓN vinculados al instrumento de planeamiento en cuestión.
4. Nueva ordenanza específica en el ámbito de actuación según lo establecido en el artículo 94.2., la cual disponga las nuevas determinaciones urbanísticas



Concejalía de Urbanismo. Patrimonio y Medio Ambiente

 Plaza del Mercado Chico, 4. 05001 Ávila | Tel. + 34 920 35 00 00.
 Email_urbanismo@ayuntavila.com | Web_www.avila.es.

 CSV: 05001100C224D320FF797ADE42B8 - <https://sede.avila.es/leAdmin>



Ayuntamiento

de Ávila

Del Rey · De los Leales · De los Caballeros

partiendo de base de la vigente y actual Ordenanza Industrial intensiva INDI expuesta en el artículo 84 del PGOU.

5. Se reduce el aprovechamiento urbanístico atribuido en el ámbito de ordenación, cuantificado en 135.286 m² según informe del Jefe de Servicio de Urbanismo con fecha 18 de diciembre de 2.002, no requiriendo de un incremento proporcional de dotaciones públicas. No obstante, este instrumento de planeamiento irá acompañado de un Convenio Urbanístico entre la mercantil promotora y el Excmo. Ayuntamiento de Ávila, que recoja los derechos y obligaciones recíprocas que contraerán las partes que lo suscriben para el desarrollo urbanístico pretendido.

1. Firmado: D. JOSÉ CILIAN SARA
Plazo: Acordado
Fecha Firma: 12/03/2026 13:39:01

El Estudio de Detalle es una herramienta de Planeamiento de Desarrollo, regulado en la legislación urbanística vigente:

Lev 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León:

Artículo 45. LUCyL - Estudios de detalle.

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.**

Una vez justificada la idoneidad de redacción de un Estudio de Detalle en este ámbito industrial (parcela individual), se descarta la ordenación mediante un Plan Especial por no considerar esta intervención como una actuación de rehabilitación, regeneración y renovación urbana que actúe sobre una situación de obsolescencia o vulnerabilidad de un barrio o conjunto urbano homogéneo, no apareciendo esta zona como un ámbito seleccionado en el Anexo "A.1 Ávila" de la Estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León (ERUrCyL).



Concejalía de Urbanismo. Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, 4. 05001 Ávila | Tel. + 34 920 35 00 00.
Email_urbanismo@ayuntavila.com | Web_www.avila.es.

CSV: 05001100C224D320FF797ADE42BB - https://sede.avila.es/eAdmin

Ayuntamiento
de Ávila

De Rey - De los Leales - De los Caballeros

iv. JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS

Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

RUCyL Artículo 131. Objeto.

Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:

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

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.

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.

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.



Concejalía de Urbanismo. Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, 4. 05001 Ávila | Tel. + 34 920 35 00 00.
Email_urbanismo@ayuntavila.com | Web_www.avila.es

CSV: 06011D0C224D320FF787ADE42B8 - <https://sede.avila.es/sedeAdmin>



Ayuntamiento
de Ávila

Del Rey · De los Leales · De los Caballeros

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.

La modificación propuesta, tampoco afecta a los espacios libres públicos ni a los equipamientos públicos, en consecuencia, no se produce incidencia en relación con las situaciones recogidas en los artículos 172 y 173 del RUCyL.

Se justifica la conveniencia y oportunidad del estudio de Detalle, tal como se recoge en la Memoria Vinculante, la propuesta se justifica y se considera conveniente por una serie de motivos en los siguientes ámbitos:

- Planeamiento: Se completa la urbanización paralizada y con la recepción de este viario por parte del Excmo. Ayuntamiento de Ávila:

- Se establecería otra nueva conexión entre las calles Valencia y Palma de Mallorca, que partiera la gran manzana catastral N.º 33493 y permita derivar en algún porcentaje el flujo de tráfico perimetral actual y mejorando la funcionalidad del viario público existente.
- Automáticamente se produce un incremento en la reserva de plazas de aparcamiento para uso público en beneficio de este ámbito de ordenación directamente y del resto del polígono de manera indirecta.

- Económico: Se abre una nueva oferta de naves que permitan el desarrollo empresarial en edificaciones individualizadas, recuperando una inversión necesaria en Ávila con unos precios de venta muy competitivos, puesto que la obra lleva ejecutada desde hace casi 20 años.

Se propone la cesión de DOS naves, según vendrá definido en el correspondiente Convenio Urbanístico, de 270 m² y 405 m².

- Socioeconómico: Facilita inversiones más pequeñas y adaptadas al contexto económico actual.

V. ORDENACIÓN PROPUESTA

El presente Estudio de Detalle se ajusta al artículo 45 de la RUCyL, estableciendo las determinaciones estrictamente necesarias para modificar la ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 42.1.a), b) y c) del RUCyL y sin modificar la ordenación general establecida en el planeamiento vigente.

Firma: D. JOSÉ CILIAN SARA
Plazo Acordado:
Fecha Firma: 12/03/2026 13:39:01



Concejalía de Urbanismo. Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, 4. 05001 Ávila | Tel. + 34 920 35 00 00.
Email_urbanismo@ayuntavila.com | Web_www.avila.es

CSV: 05001|DOC224D320FF797ADE42BB - https://sede.avila.es/eAdmin

Ayuntamiento
de **Ávila**

Del Rey - De los Leales - De los Caballeros

1. Firmante: RAMON COLLAN SARA
 Puesto: Arquitecto
 Fecha Firma: 12/03/2026 13:39:01

ORDENANZA ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO

1. ÁMBITO

Corresponde a las manzanas grafiadas en el plano de ordenación urbanística resultante del Estudio de Detalle como MANZANA 83A-1, MANZANA 83A-2, MANZANA 83A-3, MANZANA 83A-4 y MANZANA 83A-5.

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

USO PORMENORIZADO: Industrial Intensivo de acuerdo al artículo 55 del PGOU con el uso básico predominante de Industrial conforme al artículo 48.12., así como Talleres y Almacenes conforme a los artículos 48.11. y 48.14. del PGOU.

USOS COMPATIBLES: Servicios Privados y Dotaciones y Servicios Públicos, que permiten los usos comerciales, ligados a la Producción en todas sus categorías, el terciario de oficinas, y bar especial, y de Servicios Públicos, Aparcamiento e Infraestructuras.

TIPOLOGÍA: Naves nido adosadas y formando frentes de fachada continuos, como son los casos de las manzanas 1, 2 y 4 ordenadas, o de edificios singulares con la misma disposición como son los casos en manzanas 3 y 5.

3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario ordenado que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 9 m. ni a superficies de parcela menores de 135 m².

4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.1. OCUPACIÓN MÁXIMA

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante será del 100% o resultante del retranqueo establecido en manzana 5.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación bajo rasante será del 100% o resultante del retranqueo establecido en manzana 5.

4.2. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

Según alineaciones definidas en el plano de ordenación urbanística resultante del Estudio de Detalle.

MANZANA 83A-1: Sin retranqueos.

MANZANA 83A-2: Sin retranqueos.

MANZANA 83A-3: Sin retranqueos.

MANZANA 83A-4: Sin retranqueos.

MANZANA 83A-5: Retranqueo de 10 m. al frente de fachada en calle Valencia.



Concejalía de Urbanismo. Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, 4. 05001 Ávila | Tel. + 34 920 35 00 00.
Email_urbanismo@ayuntavila.com | Web_www.avila.es.

CSV: 05001DOC224D320FF787ADE428B - <https://sede.avila.es/eAdmin>



**Ayuntamiento
de Ávila**

Del Rey · De los Leales · De los Caballeros

1. Firmas: RAMOS CLAN SARA
Pluma: Azul
Fecha Firma: 12/03/2026 13:30:01

4.3. APARCAMIENTOS

La reserva de plazas de aparcamiento tanto interiores como exteriores queda justificada con las plazas exteriores ordenadas en los viales del ámbito de ordenación, no siendo obligatoria la reserva de plazas de aparcamiento en el interior de parcela. No obstante, esta última reserva será libre según funcionalidad y proyectos de actividad a implantar en las edificaciones, pudiendo vincularse al aparcamiento subterráneo existente en MANZANA 83A-5 bajo acuerdos previos entre propietarios.

5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

5.1. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE

El número máximo de plantas será de tres (PB + 2).

5.2. ALTURA MÁXIMA DE ALERO

La altura máxima de alero será de 12m. hasta la cara inferior del elemento constructivo soporte de cubierta (cercha, viga, forjado, etc.), admitiéndose un mínimo de 6m. cuando se edifique una única planta. La altura máxima de cumbrera, medida desde el alero a la línea de cumbrera, será de 5m.

El Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud justificada de la propiedad, alturas superiores de nave y de cumbrera cuando la maquinaria, los procesos productivos de la empresa o la topografía del terreno así lo requieran.

6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

50.414,21 m2t repartidos en manzanas.

MANZANA 83A-1: 8.910,00 m2t.

MANZANA 83A-2: 8.910,00 m2t.

MANZANA 83A-3: 19.166,95 m2t.

MANZANA 83A-4: 4.455,00 m2t.

MANZANA 83A-5: 8.972,256 m2t.

En parcela individual según asignación en proyecto de reparcelación.

7. EDIFICACIÓN BAJO RASANTE

Se permite la tipología de sótano o semisótano.

8. CERRAMIENTO EXT. DE PARCELAS

Opcional en la zona del retranqueo establecido en manzana 5.



Concejalía de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, 4. 05001 Ávila | Tel. + 34 920 35 00 00.

Email_urbanismo@ayuntavila.com | Web_www.avila.es.

CSV: 05001IDOC224D320FF797ADE42BB - https://sede.avila.es/eAdmin

Ayuntamiento
de Ávila

Del Rey - De los Leales - De los Caballeros

Se ha redactado una ficha resumen de Ordenación detallada comparativa: (p. 47-49/88 del E. Detalle)

5. RESUMEN EJECUTIVO

CUADRO COMPARATIVO ENTRE ORDENANZAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y NUEVA ORDENANZA PROPUESTA EN ESTUDIO DE DETALLE			
DETERMINACIONES ORDENACIÓN URBANÍSTICA	ORDENANZA MDU - GENERAL	ORDENANZA API VICO - ÁREA 1 DE VICOLOZANO	NUEVA ORDENANZA PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE
ÁMBITO	Parcela 70 (conforma la BSA)	Parcelas 21, 22, 23 y 24 (conforma la BSA) Manzana N.º 3 del Plan Parcial de Ordenación.	Parcela BSA objeto de ordenación. (agrupación parcelas 21, 22, 23, 24 y 70)
USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS	Uso pormenorizado: Industrial Intensivo. Compatibilidad: Uso Servicios Privados y Dotaciones y Servicios Públicos. Tipología: Naves nido adosadas y formando frentes de fachada continuos, o de edificios singulares con la misma disposición.	Los propios del Subsistema.	Uso pormenorizado: Industrial Intensivo. Compatibilidad: Uso Servicios Privados y Dotaciones y Servicios Públicos. Tipología: Naves nido adosadas y formando frentes de fachada continuos, o de edificios singulares con la misma disposición.
TAMAÑO Y FORMA DE PARCELA	Lindero frontal mínimo de 15 m. Parcela mínima de 500 m ² .	3.000 m ² .	Lindero frontal mínimo de 9 m. Parcela mínima de 135 m ² .
OCCUPACIÓN MÁXIMA	Sobre rasante del 80% de la superficie de parcela. Bajo rasante del 100% de la superficie de parcela.	La resultante de los retranqueos.	Sobre rasante del 100% de la superficie de parcela o resultante del retranqueo establecido en manzana 5. Bajo rasante del 100% de la superficie de parcela o resultante del retranqueo establecido en manzana 5.
ALINEACIONES Y RETRANQUEOS	En zonas consolidadas o semi-consolidadas: Se mantendrá a $\geq$ 8 metros en lindero frontal. El retranqueo lateral será libre. Donde la edificación existente define un retranqueo, éste se mantendrá para el resto del frente de manzana. Podrá construirse adosado a linderos. En caso de no construirse adosado, el retranqueo al lindero lateral o posterior a los que no se adose la edificación será $\geq$ H edificación con un mínimo de 3 m., asegurando el tratamiento compositivo y material, como fachada exterior, de todos los laterales de la edificación.	A fachada: 10 m. (ó mayor) A fondo de parcela: 5 m. A laterales de parcela: 5m.	Según alineaciones definidas. MANZANA BSA-1: Sin retranqueos. MANZANA BSA-2: Sin retranqueos. MANZANA BSA-3: Sin retranqueos. MANZANA BSA-4: Sin retranqueos. MANZANA BSA-5: Retranqueo de 10 m. al frente de fachada en calle Valencia.
APARCAMIENTOS	En el interior de la parcela: 1 plaza / 100 m ² de ocupación máxima o permitida.	En el interior de cada parcela: 1 plaza / 133 m ² de edificación permitida ó fracción.	La ordenación deja justificada la reserva de plazas de aparcamiento en cumplimiento de: - PGOU (Ordenanzas iniciales de aplicación) 50.414,21 m ² $\rightarrow$ 472 plazas exigibles $<$ 570 plazas ordenadas. - Artículo 104. a) del RUCyL. 1 plaza / 100 m ² construibles (al menos 50% uso público).
N.º MÁXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	En general será el grafado en los planos de Ordenación o señalado en la ficha de Unidad de Actuación. En caso de no existir tal determinación, se admitirán 3 plantas máximo.	PB + 2.	PB + 2.
ALTURA MÁXIMA ALERO	4 m. por planta, admitiéndose un mínimo de 6 m. cuando se edifique una única planta. La altura máxima de cumbrera, medida desde el alero a la línea de cumbrera, será de 5 m.	Altura máxima de la edificación: 11 m.	12m. hasta la cara inferior del elemento constructivo soporte de cubierta (cercha, viga, forjado, etc.), admitiéndose un mínimo de 6m. cuando se edifique una única planta. La altura máxima de cumbrera, medida desde el alero a la línea de cumbrera, será de 5m.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1,20 m ² /m ² .	1,00 m ² /m ² .	50.414,21 m ² repartidos en manzanas: MANZANA BSA-1: 8.910,00 m ² . MANZANA BSA-2: 8.910,00 m ² . MANZANA BSA-3: 18.166,95 m ² . MANZANA BSA-4: 4.455,00 m ² . MANZANA BSA-5: 8.972,256 m ² . En parcela individual según asignación en proyecto de reparcación.
EDIFICACIÓN BAJO RASANTE	-	Se permite en tipología de sótano y semisótano.	Se permite en tipología de sótano y semisótano.
ZONA AJARDINADA EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS	-	El 50% de la superficie del retranqueo obligado a fachada, deberá ser ajardinada o arbolada.	-
CERRAMIENTO EXT. DE PARCELAS	-	Opcional.	MANZANA BSA-5: Opcional en zona de retranqueo.
ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS	-	Según normas.	-



Concejalía de Urbanismo. Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, 4. 05001 Ávila | Tel. + 34 920 35 00 00.
Email_urbanismo@ayuntavila.com | Web_www.avila.es.

CSV: 05001DOC224D320FF797ADE428B - https://sede.avila.es/leAdmin



Ayuntamiento
de Ávila
Del Rey · De los Leales · De los Caballeros

vi. RESTO DE JUSTIFICACIONES

a. JUSTIFICACIÓN DE AUSENCIA DE AFECCIONES EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES,

No se aporta dicha justificación.

Deberá justificarse por el proyectista que el presente Estudio de Detalle, dada su naturaleza, no afecta a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados, por lo que no es necesario recabar el oportuno informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, el cual debería versar sobre la adecuación del Estudio de Detalle con la presente ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran

Por lo tanto, no se precisa recabar el correspondiente informe previsto en el artículo 50 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones (BOE 30/06/2022).

b. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

No se aporta memoria de impacto normativo.

Deberá presentarse dicha memoria con las determinaciones del artículo 26.3 de la Ley 50/1977, de 27 de noviembre, del Gobierno (BOE 28/11/1997).

c. JUSTIFICACIÓN DE AUSENCIA DE AFECCIONES EN MATERIA DE GÉNERO,

No se aporta dicha justificación.

Debe justificarse que el presente Estudio de Detalle, dada su naturaleza, no produce afección alguna sobre aspectos relativos a "la igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres, a partir de los indicadores de situación de partida, de previsión de resultados y de previsión de impacto"

Por lo tanto, en este caso, puede que no se precisara la emisión del informe de impacto de género previsto en el artículo 26, 3f) de la Ley 50/1977, de 27 de noviembre, del Gobierno (BOE 28/11/1997), para lo que deberá observarse también lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, y en la Ley 1/2011, de 1 de marzo, de evaluación del impacto de género en Castilla y León.

d. JUSTIFICACIÓN DE AUSENCIA DE AFECCIONES EN MATERIA DE RUIDO

No se aporta dicha justificación.

Deberá justificarse sobre el impacto acústico de la modificación urbanística, el Estudio de Detalle, asegurando el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y normativas técnicas (Vid. Ordenanza municipal de ruido - BOP, 11.03.20156 - y mapa del ruido de Ávila), evaluando los niveles de ruido existentes y proyectados, proponiendo medidas

1. Firmante: DANIEL CLAY SARA
Puesto: Alcalde
Fecha Firma: 12/03/2026 13:39:01



Concejalía de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, 4. 05001 Ávila | Tel. + 34 920 35 00 00.
Email_urbanismo@ayuntavila.com | Web_www.avila.es.

CSV: 05001100C224D320FF797ADE42BB - https://sede.avila.es/eAdmin

Ayuntamiento
de **Ávila**

Del Rey · De los Leales · De los Caballeros

mitigadoras para garantizar la salud y el bienestar social en el desarrollo urbanístico, en su caso.

INFORMES SECTORIALES

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.

De todos los Informes sectoriales recibidos en esta Oficina técnica, ninguno de ellos ve ningún inconveniente en la tramitación de este expediente, aunque sí que hay uno con necesidad de correcciones/o incorporación de documentación justificativa.

Informe de Diputación Provincial

INFORME DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ÁVILA → PENDIENTE

Informe de la SUBDELEGACIÓN del GOBIERNO - Dependencia de Industria y Energía

INFORME SECTORIAL DE URBANISMO → FAVORABLE

Del contenido del Informe, firmado digitalmente por D^a. Ángela García López, jefa de la Dependencia de INDUSTRIA Y ENERGÍA, con fecha 18 de diciembre de 2025, cabe destacar:

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.

Trámite Ambiental - Informes

SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE DE ÁVILA → FAVORABLE

Del contenido del Informe, firmado digitalmente por D^a. Rosa San Segundo Romo, jefa del Servicio Territorial de Medio Ambiente, con fecha 12 de febrero de 2026, cabe destacar:

Este Estudio de Detalle no tiene coincidencia territorial con espacios de la Red Natura 2000, ni con los ámbitos de aplicación de planes de recuperación o conservación de especies protegidas, zonas húmedas catalogadas, vías pecuarias ni montes de utilidad pública;(...)



Concejalía de Urbanismo. Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, 4. 05001 Ávila | Tel. + 34 920 35 00 00.
Email_urbanismo@ayuntavila.com | Web_www.avila.es.

CSV: 05001D0C224D320FF797ADE42BB - <https://sede.avila.es/leAdmin>



Ayuntamiento
de **Ávila**
Del Rey · De los Leales · De los Caballeros

A la vista de lo expuesto se informa favorablemente el Estudio de detalle presentado.

Firma: D. JOSÉ GUIRAO SOLA
Puesto: Jefe del Servicio de Evaluación Ambiental
Fecha Firma: 12/03/2026 13:39:01

INFORME DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO- Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental (CON/2025/115) → **FAVORABLE**

Del contenido del Informe, firmado digitalmente por D. José Guirao Sola, jefe del Servicio de Evaluación Ambiental, con fecha 16 de enero de 2026, cabe destacar:

"Una vez analizada la documentación remitida, desde este Servicio de Evaluación Ambiental, se considera que en el ámbito de la modificación propuesta no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica, ya que del referido estudio de detalle 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. Por tanto, se observa que se trata de una modificación del planeamiento general que afecta únicamente al suelo urbano, que se encuentra entre los supuestos excluidos del procedimiento de evaluación ambiental estratégica según lo establecido en el artículo 50.2 del texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León".

Informe de la Consejería Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del territorio

DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO → **FAVORABLE**

Del contenido del Informe, firmado digitalmente por D. Francisco Pablos Álvarez, jefe de Servicio de Urbanismo y D^a María Pardo Álvarez, directora general de vivienda, arquitectura, ordenación del territorio y urbanismo con fecha 16 de febrero de 2026, con todas las consideraciones indicadas a tener en cuenta, cabe destacar:

La Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo informa que a la vista del contenido del Estudio de Detalle de la parcela 83-A del polígono industrial Vicolozano, promovida por Silos de Montenegro S.L., procede continuar la tramitación; debe ajustarse el contenido del documento en las cuestiones indicadas antes de su aprobación definitiva.

Se debe señalar que la mayor parte del contenido y objeto del documento resultan más propios de un instrumento de gestión urbanística que de planeamiento urbanístico; se podrían realizar mediante un proyecto de normalización y urbanización; siendo solo una determinación urbanística de ordenación propia del Estudio de Detalle, la definición de algunos terrenos como una dotación de viario público local.



Concejalía de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, 4. 05001 Ávila | Tel. + 34 920 35 00 00.
Email_urbanismo@ayuntavila.com | Web_www.avila.es.

CSV: 05001100C224D320FF797ADE42BB - https://sede.avila.es/eAdmin

Ayuntamiento
de **Ávila**

De Rey - De los Leales - De los Caballeros

La parte interesada ha presentado las modificaciones en las cuestiones planteadas en este informe, y además se acredita por parte de la técnico que suscribe la recepción de las obras de urbanización. SOLVENTADO

Informe de la Consejería de Cultura y Turismo

DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO → FAVORABLE

Del contenido del Informe, firmado digitalmente por D.º José Ignacio Saéz Rosell, secretario de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León y D.º Juan Carlos Prieto Vielba, Presidente de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, con fecha 13 de febrero de 2026, cabe destacar:

"La Comisión.... INFORMAR FAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle para la modificación de la ordenación detallada en la parcela 83-A del Polígono industrial Vicolozano del P.G.O.U. de Ávila, ya que las parcelas afectadas no inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado, ni tampoco existen bienes integrantes del patrimonio arqueológico".

Informe Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila

PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN → FAVORABLE

Del contenido del Informe, firmado digitalmente por D.ª Fátima García Sáiz, jefe de sección de Protección Ciudadana con fecha 19 de diciembre de 2025, con todas las consideraciones indicadas a tener en cuenta, cabe destacar:

"Si alguna de las actuaciones derivadas de la modificación/aprobación pudiera potencialmente aumentar el riesgo sobre las personas, sus bienes o el medio ambiente, debería hacerse un análisis previo, indicando el grado de afección, así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos".

Informe del Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico

INFORME DE LA COMISARIA DE AGUAS-Confederación Hidrográfica del Duero O.A.
(URB-0344/2025) → FAVORABLE

Del contenido del Informe, firmado digitalmente por D. Alejandro Cozar Castañeda, Comisario de aguas con fecha 19 de diciembre de 2025, con todas las consideraciones indicadas a tener en cuenta, cabe destacar:

"Por todo lo anteriormente expuesto, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado con anterioridad, la Confederación Hidrográfica del Duero INFORMA FAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle en parcela 83-A del Polígono Industrial Vicolozano, en el término municipal de Ávila, siempre que se



Concejalía de Urbanismo. Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, 4. 05001 Ávila | Tel. + 34 920 35 00 00.
Email_urbanismo@ayuntavila.com | Web_www.avila.es

CSV: 05001D0C224D320FF797ADE42BB - https://sede.avila.es/leAdmin



Ayuntamiento
de Ávila

Del Rey · De los Leales · De los Caballeros

cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo se deban obtener de este Organismo de cuenca”.

vii. CONCLUSIONES

Examinado el Estudio de Detalle de referencia, redactado por D. GUSTAVO ADOLFO GÓMEZ VALADÉS, se considera que las determinaciones de planificación, ordenación y gestión urbanística contempladas en el Estudio de Detalle se ajustan a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, puesto que la propuesta no altera el destino del suelo, ni incrementa la edificabilidad, ni infringe las demás limitaciones impuestas por el PGOU o el API DE VICOLOZANO. 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.

- En relación con el contenido del Estudio de Detalle:

1. Puede decirse que la documentación presentada NO es suficiente a los fines perseguidos por el Estudio de Detalle de referencia, que deberá aportarse la siguiente documentación antes de su aprobación definitiva:

Deberán Incorporarse en la Memoria Técnica del estudio de Detalle las Justificaciones de:

- a. JUSTIFICACIÓN DE AUSENCIA DE AFECCIONES EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES,
- b. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO
- c. JUSTIFICACIÓN DE AUSENCIA DE AFECCIONES EN MATERIA DE GÉNERO,
- d. JUSTIFICACIÓN DE AUSENCIA DE AFECCIONES EN MATERIA DE RUIDO

Por lo que **SE INFORMA FAVORABLENTE** para continuar con su tramitación de acuerdo con el artículo 52 y siguientes de la LUCyL y el artículo 154 y siguientes del RUCyL.

Esta es la opinión de quien suscribe, sin perjuicio de cualquier otra mejor fundada y que se emite, a los efectos de valorar el cumplimiento, de las características urbanísticas exigidas por el Planeamiento vigente, de la propuesta presentada con la solicitud de referencia, y que somete a consideración Municipal, para que conste y surta los efectos oportunos, todo ello sin perjuicio de los correspondientes informes o autorizaciones competencia de otros órganos o Administraciones que, en su caso, le pueden afectar; así como, de la decisión que el órgano competente adopte, en:

Ávila, 12 de marzo de 2026
La Arquitecta Municipal.

Fdo. Sara Ramos Cillán
(firmado digitalmente)



Concejalía de Urbanismo. Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, 4. 05001 Ávila | Tel. + 34 920 35 00 00.
Email_urbanismo@ayuntavila.com | Web_www.avila.es.

CSV: 0500100C224D320FF797ADE42BB - https://sede.avila.es/eAdmin



ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
PARCELA 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO. ÁVILA (ÁVILA) CP 05.194

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

ANEXO 2. FICHA CATASTRAL Y NOTA SIMPLE INFORMATIVA



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3349301UL8034N0001GO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PL VICOLOZANO 83(A) Suelo
05194 AVILA (ÁVILA)

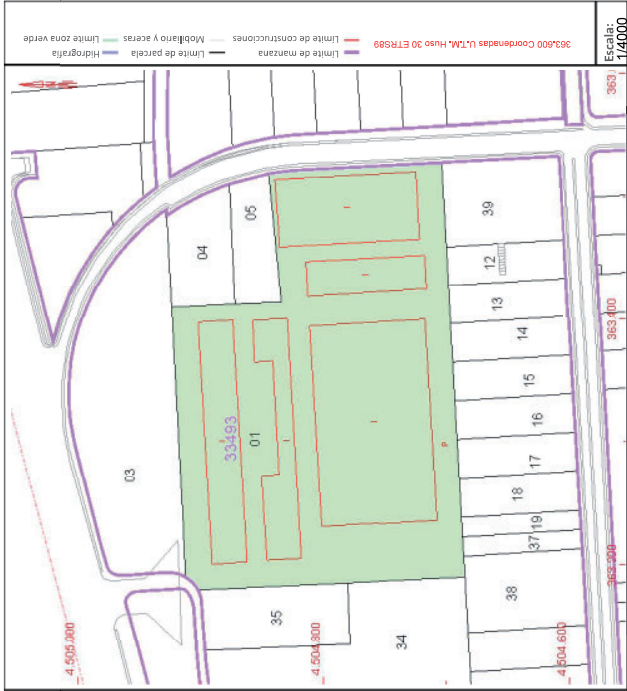
Clase: URBANO
Uso principal: AlnEst.UsorRESID
Superficie construida: 34.184 m2
Año construcción: 2000

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	/00/01	5,581
ALMACEN	/00/02	4,206
ALMACEN	/00/03	15,444
ALMACEN	/00/04	2,694
ALMACEN	/00/05	6,259

PARCELA

Superficie gráfica: 67.181 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC".

Viernes , 16 de Enero de 2026



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

JORGE JIMENEZ-HERRERA BURGALETA

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE ÁVILA

C/Duque de Alba nº 6, portal 1-1º
05001 - ÁVILA (ÁVILA)
Teléfono: 920352310
Fax: 920213781
Correo electrónico: avila2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ARQUINUR ARQUITECTURA MANCHEGA SLP

con [REDACTED]

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Otros: INFORMACIÓN.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **T94PT46P**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*



C.S.V.: 20500828BB416AC3

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 2 DE ÁVILA
C/ DUQUE DE ALBA, 6. PORTAL 1. PISO 1.º.
05001 AVILA
TLFN: 920.35.23.10 // FAX: 920.21.37.81

NOTA SIMPLE INFORMATIVA TELEMÁTICA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: QUINCE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTISÉIS

FINCA DE VICOLOZANO N.º: 699
Código Registral Único: 05003002048334
Inscripción: 19 Fecha: 17/12/2025
REFERENCIA CATASTRAL: 3349301UL6034N0001GO
CALIFICACION EFICIENCIA ENERGETICA: DE FECHA:

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: PARCELA NUMEROS OCHENTA Y TRES -A- VEINTIUNO -VEINTIDOS -VEINTITRES Y VEINTICUATRO, en el Area Industrial de Vicolozano, en Avila. Tiene una SUPERFICIE de sesenta y ocho mil ochocientos setenta metros cuadrados. LINDA: Norte, parcela número setenta y tres destinada a zona verde y con la parcela ochenta y tres resto de finca matriz; Sur, con las parcelas números diez al veinte, ambos inclusive; Este, en línea quebrada, con calle de entrada ala parcela y parcelas números veinticinco y veintiséis; Oeste, parcela ochenta y tres, resto de finca matriz. La finca descrita se ha formado por AGRUPACION de las fincas números 589, 590, 591, 592 y 698, obrantes a los folios 131, 133, 135 y 137 del tomo 1.595 y folio 186 de este tomo, respectivamente.

TITULARIDADES

TITULAR: SILOS DE MONTENOGARA, S.L.

NIF: [REDACTED]

Tomo: [REDACTED]

Libro:

Folio:

Alta: 19

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio, por título de COMPRAVENTA.

En virtud de la escritura que fue otorgada el día 09 de mayo de 2025, por el Notario de BARGAS, ALBERTO SAN ROMÁN DEL AGUILA, Protocolo número 412.

CARGAS

- AFECCIÓN.



C.S.V.: 20500828BB416AC3

[WWW.REGISTRADORES.ORG]

Pág. 2 de 4



INFORMACIÓN REGISTRAL

Una afección al pago del impuesto de **transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, por un plazo de 5 años**, a contar desde la fecha de esta afección, LIBERADA en cuanto a la cantidad de 27.462,79 euros satisfechos por autoliquidación.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 19 Tomo: Libro: Folio: Fecha: 17/12/2025

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de QUINCE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTISÉIS, antes de la apertura del diario.

La constancia registral de la referencia catastral, de constar en el Registro, no implica la extensión de los efectos del principio de la legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

ADVERTENCIA

1.- Esta información registral tiene valor puramente informativo, careciendo de garantía pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

3.- INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos pueden proceder: del propio interesado, representante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

C.S.V.: 20500828BB416AC3

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4



INFORMACIÓN REGISTRAL

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

---- FINCA DE VICOLOZANO N.º: 699 ----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE AVILA 2 a día quince de enero del dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 20500828BB416AC3

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 20500828BB416AC3

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4



ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
PARCELA 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO. ÁVILA (ÁVILA) CP 05.194

Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**

Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**

V. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
PARCELA 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO. ÁVILA (ÁVILA) CP 05.194

Promotor: SILOS DE MONTENOGARA, S.L.
Arquitecto: Gustavo Adolfo Gómez Valadés

ED-01.	SITUACIÓN TERRITORIAL Y EMPLAZAMIENTO
ED-02.	ESTRUCTURA DE PROPIEDAD
ED-03.	PLANEAMIENTO VIGENTE
ED-04.	TOPOGRAFÍA Y AFECCIONES
ED-05A.	ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL
ED-05B.	ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL EJECUTADA
ED-06A.	ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTE
ED-06B.	ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTE REPARCELACIÓN PROPUESTA
ED-07.	ALINEACIONES Y RASANTES
ED-08.	VIALES, APARCAMIENTOS Y ACCESIBILIDAD





ARQUITECTOS MANÓREGA S.L.P.

