

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 0496/26

AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

ANUNCIO

ACUERDO DE 29 DE ENERO DE 2026 DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA, RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL E INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE INICIATIVA PRIVADA, QUE AFECTA A LA PARCELA 12 DEL SECTOR PP 16 SOTO II DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA, POR EL QUE SE MODIFICA SU CALIFICACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA Y SE SUSTITUYE LA ORDENANZA ACTUAL MC-RB (RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y COLECTIVO POR LA ORDENANZA RU (RESIDENCIAL UNIFAMILIAR) EN TODOS SUS GRADOS.

Mediante el presente se ha público que la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día veintinueve de enero de dos mil veintiséis, adoptó entre otros, el siguiente ACUERDO:

2.- URBANISMO.

2.1.- ESTUDIO DE DETALLE POR EL QUE SE MODIFICAN DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LA PARCELA Nº 12 DEL PLAN PARCIAL PP 16 SOTO II DEL PGOU POR EL QUE SE SUSTITUYE LA ORDENANZA ACTUAL MC-RB (RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y COLECTIVO POR LA ORDENANZA RU (RESIDENCIAL UNIFAMILIAR) EN TODOS SUS GRADOS. TRÁMITE DE APROBACIÓN INICIAL E INFORMACIÓN PÚBLICA.

EMPLAZAMIENTO: PARCELA 12 DEL PLAN PARCIAL “SOTO II” DEL PGOU. C/ JUAN AURELIO SANCHEZ TADEO, C/V C/ ARENAS DE SAN PEDRO (05002- AVILA)

ÁMBITO DE ACTUACIÓN: PARCELA CATASTRAL 9334602UL5093S0001IS. Superficie 2.325,32 m2, edificabilidad 1.564,72 m2. Inscripción registral: Registro de la Propiedad nº 2 de Ávila como: Finca registral 56.877, inscripción 5ª. Código registral único: 05003002103293.

PROMOTOR: GESTIGOLF VEGA DE SALAMANCA, S.L.

TÉCNICO REDACTOR: D. JOSÉ JAVIER LÓPEZ MARTÍN. ARQUITECTO.

ADMINISTRACIONES INTERESADAS: -Subdelegación de Gobierno de Ávila. C/Hornos Caleros nº 1. 05071 Ávila.- Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila.- Servicio Territorial de Medio Ambiente. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila. – Dirección General de Vivienda y Urbanismo. Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. Junta de Castilla y León. C/ Rigoberto

Cortejoso, 14. 47014 Valladolid. – Dirección Gral. de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Consejería de Cultura. Avda. del Real Valladolid s/n. 47071 Valladolid. - Diputación Provincial. Pza. Corral de Campanas, 1. 05071 Ávila. Registro de la Propiedad de Ávila. C/ Duque de Alba, 6. 05001 Ávila. J.C.L. Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental. Consejería de Fomento y Medio Ambiente. C/ Rigoberto Cortejoso nº 14. 47014 Valladolid.

Dada cuenta del expediente de referencia, del que resulta:

I. PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE. El proyecto presentado tiene el siguiente contenido:

INDICE:

INTRODUCCION Y ENCARGO

ANTECEDENTES URBANISTICOS

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

TITULO I. MARCO NORMATIVO

Cap. 1.- LEGISLACION APLICABLE

Cap. 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Cap. 3.- AMBITO

Cap. 4.- OBJETO

Cap. 5.- AFECCIONES SECTORIALES

TITULO II. ANALISIS Y DIAGNOSTICO

Cap. 1.- ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES

Cap. 2.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

DI-PI. PLANOS DE INFORMACION. PLANEAMIENTO VIGENTE

- PLANOS DE ORDENACION PGOU DE AVILA
- CLASIFICACION DEL SUELO. HOJA 8
- ORDENACION PORMENORIZADA.PLANO 01 HOJA 14 II
- PLANOS DE ORDENACION PP 16 "SOTO II". AVILA
- PO-1 ORDENACION GENERAL Y ZONIFICACION
- PROYECTO DE ACTUACION "SOTO II". AVILA
- FICHA PARCELA Nº 12

DI-IA. INFORMACION AMBIENTAL

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

TITULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Cap. 1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS

Cap. 2.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA

Cap. 3.- RESUMEN EJECUTIVO

TITULO II. ORDENACION GENERAL**TITULO III. ORDENACION DETALLADA****DN-PO. PLANOS DE ORDENACION**

PLANO DE ORDENACION ED

01 ORDENACION GENERAL Y ZONIFICACION

DN-UN. NORMATIVA URBANISTICA**ANEXOS**

II.- MARCO JURÍDICO. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. El marco jurídico en el que se enmarca 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 nº 740/2.005, de 1 de junio (BOCyL 8.06.2005), y publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila nº 127, de 4 de julio de 2005. Dicho Plan General se desarrolló, a su vez, mediante el Plan Parcial "SOTO II", aprobado por el Pleno Corporativo, en sesión de fecha 30 de marzo de 2007 publicado en el BOP nº 78 de Ávila de 24 de abril de 2007, así como el Boletín Oficial de Castilla y León nº 91 de 11 de mayo de 2.007

Más concretamente, el ESTUDIO DE DETALLE afecta a la parcela nº 12 de suelo urbano consolidado procedente del proyecto ad actuación aprobado el 18 de mayo de 2007 (BOP nº 108 de 5 de junio de 2006), con referencia catastral nº. 5902110UL5050S0001WF, superficie 2.325,32 m2, edificabilidad 1.564,72 m2. La finca descrita figura como inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Ávila como: Finca registral 56.877, inscripción 5ª. Código registral único: 05003002103293.

III.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE (ART. 45 LUCyL y ARTS 131-135 RUCyL).

El proyecto presentado se ajusta a lo dispuesto en la normativa reseñada. A saber:

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

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

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

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

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

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

Así pues este ESTUDIO DE DETALLE, tiene por objeto MODIFICAR LA ORDENACION DETALLADA de la parcela nº 12 del PAU, cambiando la ORDENANZA DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA ASIGNADA en el Plan Parcial del sector PP. 16 “SOTO II”: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR MC-RB (MC: Manzana Cerrada, RB: Residencial en Bloque) por ORDENANZA DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA MODIFICADA mediante Estudio de Detalle: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RU (RUI: Intensiva –en hilera-, RUS: Pareada y RUE: Extensiva –aislada-).

Esta modificación, que se ha aprobado definitivamente en otras parcelas del Sector (parcela nº 9 en la misma manzana), no altera la edificabilidad y no supone un aumento del número de viviendas, pues la aplicación directa de las ordenanzas de tipología edificatoria propuestas, hará que el volumen edificable y el número de viviendas previsto sea menor, por lo que no será necesario incrementar proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana, según lo dispuesto en el punto 1 del art. 173 del RUCyL».

Por otro lado, se justifica la conveniencia de la modificación considerando, además:

«La actuación proyectada se desarrolla sobre una zona periférica a la ciudad, establece un uso predominante residencial y con tipología edificatoria MC-RB de manzana cerrada y residencial en bloque, mientras que la demanda actual es la de auto promotores particulares sobre parcelas de viviendas unifamiliares, preferiblemente aisladas y de una planta. Para ello se hace necesario reorganizar las manzanas existentes sin edificar, resultantes de los desarrollos urbanísticos previos a la crisis del año 2.008. Esta reorganización supone, mantener el uso predominante residencial, y compatibilizar la tipología MC-RB con tipología RU Residencial Unifamiliar, que si tiene demanda y controlan el perfil volumétrico del valle».

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

Así mismo, el documento para tramitar el Estudio de Detalle debe estar suscrito por técnico competente, y además de los documentos administrativos como la acreditación del promotor; autorización del promotor al técnico para la tramitación; relación de colindantes, propietarios y afectados por el Estudio de Detalle; nota simple; información catastral;

acreditación de la identidad y habilitación profesional del técnico firmante; o la autorización para publicación en sede electrónica; ha de estar constituido por los siguientes documentos:

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

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

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

A la vista de cuanto antecede, puede decirse que la documentación presentada es suficiente a los fines perseguidos por el Estudio de Detalle de referencia, y sin perjuicio de su complementación a la vista de los informes recabados al efecto.

V. PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN (ART. 55 LUCyLY y ARTS. 163-166 RUCyL)

El proceso de aprobación consta de dos fases: en primer lugar, la admisión a trámite hasta la Aprobación Inicial con información pública, y en segundo lugar la Aprobación Definitiva.

1) Aprobación inicial. Tras la presentación de la documentación y una vez que ésta se considera suficiente y completa para la tramitación, se admite a trámite el expediente y pasa a analizarse el contenido de la misma por los Servicios técnicos municipales.

La Aprobación inicial conlleva la exposición al público del Estudio de Detalle a través de la publicación del Anuncio tanto en el Boletín Oficial como en un periódico de tirada nacional de gran difusión y a través de la notificación individualizada a todos los propietarios que pudieran verse afectados (colindantes), extendiéndose durante un período de tiempo (20 días hábiles) en que pueden presentarse las alegaciones contra las determinaciones del Estudio de Detalle.

Este período de exposición al público conlleva la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas que, incluidas en el ámbito comprendido en el Estudio de Detalle, pudieran resultar afectadas por sus determinaciones.

2) Aprobación Definitiva. Tras la finalización del período de exposición pública de la Aprobación Inicial, se evalúan las alegaciones al Estudio de Detalle -en caso de que se hayan producido en forma y plazo-, y se emiten los correspondientes informes técnicos estimatorios o desestimatorios de las alegaciones, procediéndose bien a la emisión del informe jurídico con la propuesta de Aprobación Definitiva para su elevación al organismo municipal competente (Pleno del Ayuntamiento).

Una vez aprobado por Acuerdo en el Pleno del Ayuntamiento, pasa a su publicación en el Boletín Oficial el Anuncio del Acuerdo junto con el Resumen ejecutivo de la normativa urbanística regulatoria del Estudio de Detalle.

3) Vigencia de un estudio de detalle. Por último, los Estudios de Detalle tienen vigencia indefinida, salvo que planeamiento jerárquicamente superior (Plan General de Ordenación) y la normativa técnica de aplicación con la que fueron aprobados hubiera cambiado, por lo que en cualquier momento podría iniciarse la tramitación de la correspondiente Licencia urbanística o Declaración Responsable que los desarrolle.

IV. TRÁMITE DE INFORMES. El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 –BOCyL 2/02/2004–, modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio –BOCyL 17/07/2009, establece en 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:

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

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

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

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

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

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

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

c) El plazo para la emisión de los informes será de tres meses desde la recepción de la solicitud, salvo cuando la normativa sectorial señale otro diferente. Transcurrido

el plazo sin que el informe haya sido notificado al Ayuntamiento, se podrá continuar el procedimiento. Los informes notificados después de dicho plazo podrán no ser tenidos en cuenta.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 153 RUCyL ya han sido 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.

POR TODO LO EXPUESTO, LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, POR UNANIMIDAD, ACORDÓ:

Primero: Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle redactado por el arquitecto D. José Javier López Martín y promovido por GESTIGOLF VEGA DE SALAMANCA, S.L. En su virtud en virtud del cual se modifica la ordenación de la parcela 12 del Plan Parcial PP 16, “Soto II” del PGOU, sustituyéndose la ordenanza actual MC-RB (residencial multifamiliar y colectivo por la ordenanza RU (residencial unifamiliar en todos sus grados).

La citada parcela se halla emplazada en la C/ Juan Aurelio Sánchez Tadeo, c/v C/ Arenas de san Pedro de Ávila (CP 05002), con refª catastral 9334602UL5093S0001IS, 2.325,32 m2 de superficie y una edificabilidad de 1.564,72 m2, inscrita con el nº 56.877 en el Registro de la Propiedad nº 2 de Ávila.

Así mismo, en la tramitación del expediente se tendrán en cuenta los informes que deban emitirse conforme lo establecido en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril (BOCyL 8/04/2016), por la que se aprueba la “Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico”. A tal efecto, el documento sometido al trámite de información pública incluirá las correcciones advertidas en dichos informes, los cuales ya han sido recabados.

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

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

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



al objeto de que pueda consultarse el expediente en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza del Mercado Chico, nº.7, en horario de 9,00 a 14,00 horas.

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

Ávila, 25 de febrero de 2026.

El Alcalde-Presidente, *Jesús Manuel Sánchez Cabrera*.

**REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACION ORDENACION DETALLADA
ORDENANZA TIPOLOGIA EDIFICATORIA**

PARCELA 12 SECTOR PP 16 "SOTO II"
ESQUINA C/ JUAN AURELIO SANCHEZ TADEO
CON C/ ARENAS DE SAN PEDRO
(05002- AVILA)



PROMOTOR:
GESTIGOLF VEGA DE SALAMANCA S.L.

ARQUITECTO:
JOSE JAVIER LOPEZ MARTIN

INDICE GENERAL:

INTRODUCCION Y ENCARGO
ANTECEDENTES URBANISTICOS

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

TITULO I. MARCO NORMATIVO

Cap. 1.- LEGISLACION APLICABLE
Cap. 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACION
DEL TERRITORIO Y URBANISMO
Cap. 3.- AMBITO
Cap. 4.- OBJETO
Cap. 5.- AFECCIONES SECTORIALES

TITULO II. ANALISIS Y DIAGNOSTICO

Cap. 1.- ESTADO ACTUAL.
EDIFICACIONES EXISTENTES
Cap. 2.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

DI-PI. PLANOS DE INFORMACION. PLANEAMIENTO VIGENTE

PLANOS DE ORDENACION PGOU DE AVILA
CLASIFICACION DEL SUELO. HOJA 8
ORDENACION PORMENORIZADA.PLANO 01 HOJA 14 II
PLANOS DE ORDENACION PP 16 “SOTO II”. AVILA
PO-1 ORDENACION GENERAL Y ZONIFICACION
PROYECTO DE ACTUACION “SOTO II”. AVILA
FICHA PARCELA Nº 12

DI-IA. INFORMACION AMBIENTAL

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

TITULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Cap. 1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS
Cap. 2.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION
DE LA MODIFICACION PROPUESTA
Cap. 3.- RESUMEN EJECUTIVO

TITULO II. ORDENACION GENERAL

TITULO III. ORDENACION DETALLADA

DN-PO. PLANOS DE ORDENACION

PLANO DE ORDENACION ED
01 ORDENACION GENERAL Y ZONIFICACION

DN-UN. NORMATIVA URBANISTICA

ANEXOS

INTRODUCCIÓN Y ENCARGO

Este documento se redacta en base al encargo realizado por “GESTIGOLF VEGA DE SALAMANCA S.L.” C.I.F. B01745371, domiciliado en C/ Toro nº 13-17 (37002-Salamanca), por D. José Javier López Martín, arquitecto colegiado nº: 2.878 de la Delegación de Salamanca del Colegio Oficial de Arquitectos de León (C.O.A.L), y corresponde al DOCUMENTO REFUNDIDO (DR) del Estudio de detalle (ED) para la modificación de la Ordenación Detallada en Suelo Urbano Consolidado del Sector PP 16 “Soto II” del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U) de Avila, APROBADO INICIALMENTE en la sesión celebrada el 29 de enero de 2026 por la Junta de Gobierno local del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AVILA.

El Documento REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE LA TIPOLOGIA EDIFICATORIA DE LA PARCELA 12 DEL SECTOR PP 16 “SOTO II”. AVILA que se presenta al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AVILA, se compone de los siguientes documentos:

- **DI-MI.** MEMORIA INFORMATIVA
- **DI-PI.** PLANOS DE INFORMACION
- **DI-IA.** INFORMACION AMBIENTAL
- **DN-MV.** MEMORIA VINCULANTE *
- **DN-PO.** PLANOS DE ORDENACION
- **DN-UN.** NORMATIVA URBANISTICA
- **ANEXOS**

En Salamanca, febrero de 2026

IGOR PUJOL
(R:
B01745371)

LOPEZ MARTIN,
JOSE JAVIER
(AUTENTICACIÓN)

** (Estructura s/ artículo 25. 1 Instrucción Técnica Urbanística 2/2006 aprobada Orden FOM/1572/2006)*

ANTECEDENTES URBANISTICOS

I.- REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE AVILA.- El expediente de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Ávila, fue aprobado definitivamente por Orden FOM/7402005 de la Consejería de Fomento de fecha 1 de junio de 2005, (BOCyL n° 110 de 8/06/2005 y BOP n° 127 de 4/07/2005), complementada mediante Orden FOM/1919/2006, de fecha 13 de noviembre de 2.006 (BOCyL n° 233, de 4/12/2006).

II.- PLAN PARCIAL SECTOR PP 16 “SOTO II”.- El Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Ávila, en sesión celebrada el 30 de marzo de 2.007, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial PP 16 «Soto II» que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, conforme al proyecto redactado por los arquitectos Doña Cristina Matas Rodríguez y Doña Sara Delgado Vázquez (visado COACyLE 22-03-2.007), promovido por iniciativa particular por los propietarios de los terrenos afectados (BOCyL n° 91 de 11/05/2.007 y BOP n° 78 de 24/04/2.007)

III.- PROYECTO DE ACTUACION.- La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Ávila, en sesión celebrada el 2 de marzo de 2007, acordó: “1º.- *Aprobar el Proyecto de Estatutos por las que habrá de regirse la Junta de Compensación del Plan Parcial PP 16 “Soto II”, presentado por el Conjunto de Propietarios de los terrenos afectados conforme se incluyen en la escritura otorgada el 27 de octubre de 2006 ante el notario de Ávila D. Francisco Ríos Dávila bajo el n° 2.236 de su protocolo*”. El Proyecto de Actuación (PAU) elaborado por la Junta de Compensación, adoptó el Sistema de Gestión Urbanística elegido (Sistema de Compensación), y establece las determinaciones completas de reparcelación del citado Plan Parcial PP 16 «Soto II» de Ávila.

IV.- PROYECTO DE URBANIZACION.- Mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Ávila de fecha 18 de mayo de 2007 (BOP n° 108, 5/06/2007), se resolvió aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial 16 “Soto II”, conforme al citado Proyecto (visado COACyLE 13-04-2.007) redactado por los arquitectos Doña Sara Delgado Vázquez, Doña Cristina Matas Rodríguez de Alba, Don Francisco Moya González y Don Manuel Torres Montero. (Certificado Final de la dirección de obras visado por el COACyLE el 21/10/08).

En lo referente a la recepción de la Urbanización PP 16 “Soto II”, se ha llevado a cabo en fecha 28/01/2011, según informe de Dª. Sara Ramos Cillán, Arquitecta Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Ávila.

Hace prácticamente 17 años desde la finalización de las obras de urbanización del Sector PP 16 “Soto II” del P.G.O.U. de Ávila, sin apenas demanda de vivienda de tipología de manzana cerrada y en altura en este ámbito suburbano, que solo tiene viabilidad cuando la demanda urbanística de crecimiento es real y fuerte. Lo que no sucede ni ha sucedido en este tiempo. En cambio, si tiene cierta viabilidad en estos ámbitos, la vivienda unifamiliar y la baja densidad, tradicionalmente propia de los crecimientos suburbanos, dando con ello viabilidad a las infraestructuras urbanas ya existentes, aunque suponga una pérdida del derecho edificatorio para el promotor.

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA**TITULO I. MARCO NORMATIVO****Cap. 1.- LEGISLACION APLICABLE**

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

Así mismo el presente ESTUDIO DE DETALLE, respeta sustancialmente las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Avila, donde ya se contenía la ordenación detallada correspondiente, limitándose a detallar las condiciones urbanísticas establecidas en el citado Plan como determinaciones de ordenación general, sustituyendo las de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del sector PP 16 “SOTO II” del P.G.O.U. de Avila.

Cap. 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

El marco de referencia inmediato es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Ávila, aprobada definitivamente por Orden FOM/7402005 de la Consejería de Fomento de fecha 1 de junio de 2005, (BOCyL n° 110 de 8/06/2005 y BOP n° 127 de 4/07/2005), complementada mediante Orden FOM/1919/2006, de fecha 13 de noviembre de 2.006 (BOCyL n° 233, de 4/12/2006).

El área de aplicación de este ESTUDIO DE DETALLE es la parcela 12 de las resultantes del Proyecto de Actuación (PAU) aprobado según acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Ávila de fecha 18 de mayo de 2007 (BOP n° 108, 5/06/2007), que establece las determinaciones completas de reparcelación del Plan Parcial PP 16 «Soto II», aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Ávila, en sesión celebrada el 30 de marzo de 2.007.

Cap. 3.- AMBITO

El ESTUDIO DE DETALLE afecta únicamente a la finca urbana Parcela de terreno edificable identificada como parcela de resultado n° 12 del Proyecto de Actuación (PAU) que establece las determinaciones completas de reparcelación del sector P.P. 16 “SOTO II” del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se circunscribe, por tanto, a la parcela con referencia catastral 5902110UL5050S0001WF, n° 12 de las resultantes del PAU al sitio del Soto. De geometría rectangular, tiene una superficie de 2.325,32 m² (medición real levantamiento topográfico 2.437,26 m²), ubicada en la esquina de la C/ Juan Aurelio Sánchez Tadeo con C/ Arenas de San Pedro. Linda: Al Norte, con la parcela resultante n° 8 del PAU; al Sur, con la Calle n° 2 (Juan Aurelio Sánchez Tadeo) que es la parcela resultante n° 33; al Este, con la Calle n° 4 (Arenas de San Pedro) que es la parcela resultante n° 35 y, al Oeste, con parcela resultante n° 10 del PAU. Forma parte de la manzana delimitada por las calles Hoyo de Pinares, Arenas de San Pedro, Juan Aurelio Sánchez Tadeo y Carretera de Burgohondo. Uso y Ordenanza: Residencial multifamiliar MC-RB IV. Edificabilidad: 1.564,72 m² Viviendas: 21. La finca descrita figura como inscrita en el Registro de la Propiedad n° 2 de Ávila como: Finca registral 56.877, inscripción 5ª. Código registral único: 05003002103293. Titularidad: Gestigolf Vega de Salamanca S.L.

Cap. 4.- OBJETO

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

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

Así pues este ESTUDIO DE DETALLE, tiene por objeto MODIFICAR LA ORDENACION DETALLADA de la parcela nº 12 del PAU, cambiando la ORDENANZA DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA ASIGNADA en el Plan Parcial del sector PP. 16 “SOTO II”: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR MC-RB (MC:Manzana Cerrada, RB:Residencial en Bloque) por ORDENANZA DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA MODIFICADA mediante Estudio de Detalle: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RU (RUI: Intensiva –en hilera-, RUS: Pareada y RUE: Extensiva –aislada-).

Esta modificación que se ha aprobado definitivamente en otras parcelas del Sector (parcela nº 9 en la misma manzana), no altera la edificabilidad y no supone un aumento del número de viviendas, pues la aplicación directa de las ordenanzas de tipología edificatoria propuestas, hará que el volumen edificable y el número de viviendas previsto sea menor (como se justificará posteriormente), por lo que no será necesario incrementar proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana, según lo dispuesto en el punto 1 del art. 173 del RUCyL:

Artículo 173. *Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población.*

1. Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante.

Cap. 5.- AFECCIONES SECTORIALES

Atendiendo al objeto del ESTUDIO DE DETALLE no se estima que se produzcan afecciones sectoriales, no obstante en la tramitación del expediente se tendrán en cuenta los oportunos informes de las siguientes administraciones interesadas:

- Administración del Estado (Subdelegación de Gobierno de Ávila)
- Administración de la Comunidad Autónoma (Delegación Territorial de la JCyL en Ávila)
- Servicio Territorial de Medio Ambiente
- Servicio Territorial de Cultura
- Dirección General de Vivienda y Urbanismo. Consejería de Fomento y Medio Ambiente
- Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Consejería de Cultura y Turismo
- Excm. Diputación Provincial de Ávila
- Registro de la Propiedad de Avila

TITULO II. ANALISIS Y DIAGNOSTICO**Cap. 1.- ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES**

Se trata de terrenos sin edificar con planeamiento de gestión y desarrollo finalizado (Plan Parcial, Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización), y por tanto Suelo Urbano Consolidado, que cuenta con las infraestructuras necesarias para servir a las posibles edificaciones que permita el planeamiento urbanístico y sobre ellos se pudieran construir, cumpliendo la condición de solar según el art. 24 del RUCyL.

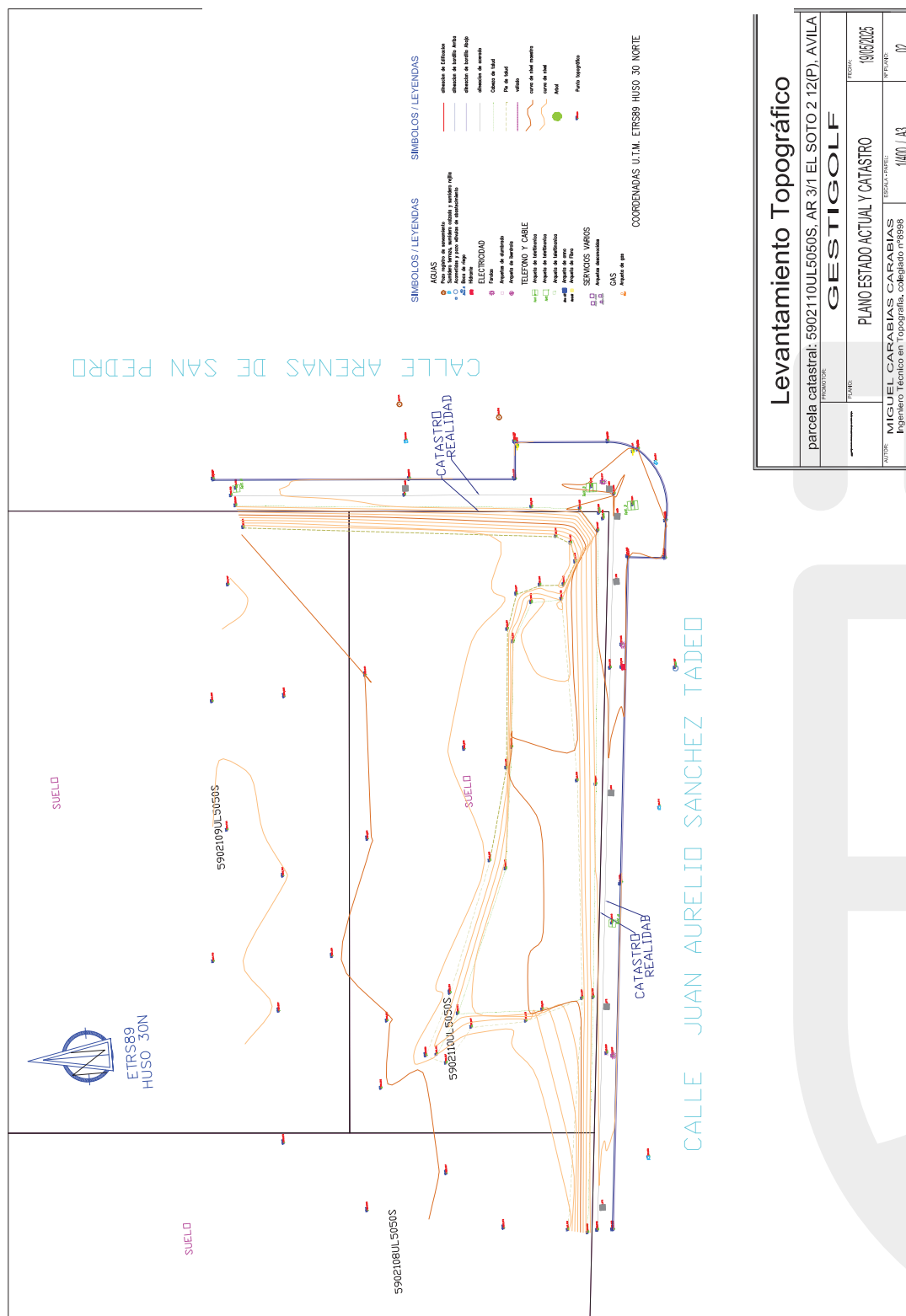


ORTOFOTO DEL AMBITO DE LA PARCELA EN SECTOR "SOTO II". TERRENOS SIN EDIFICAR



LOCALIZACION DE LA PARCELA CATASTRAL REF: 5902110UL5050S0001WF

A continuación se adjunta Levantamiento Topográfico y Documento Fotográfico de la parcela referenciada.











Cap. 2.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

Conforme se ha establecido anteriormente, 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.

Se mantiene el uso predominante residencial y se altera exclusivamente la asignación de la Ordenanza de Tipología Edificatoria **MC-RB (RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y COLECTIVO) modificada por RU (RESIDENCIAL UNIFAMILIAR)**, en todos sus grados (RUI: Intensiva –en hilera-, RUS: Pareada y RUE: Extensiva –aislada-) con las **determinaciones establecidas en art. 81, 82 y 83 respectivamente**, de la Secc. 2ª. Ordenanzas de edificación y de espacios libres del Cap. III.- Condiciones generales de la edificación, del Tít. III.- Determinaciones de ordenación detallada **del PGOU de Ávila**.

La modificación por la ordenanza de vivienda unifamiliar, sin cambio de uso predominante, se justifica (como ya se señaló en los antecedentes urbanísticos), en la inexistente demanda de vivienda de tipología de manzana cerrada y en altura en este ámbito suburbano, desde la finalización hace 17 años de las obras de urbanización del Sector PP 16 “Soto II”. En cambio el promotor del encargo de este estudio de detalle ha considerado la viabilidad de la construcción de viviendas unifamiliares en este ámbito, a pesar de la pérdida del derecho edificatorio que supone la modificación de la ordenanza. En efecto, la aplicación de las ordenanzas de la tipología edificatoria RU propuesta:

NO PRODUCE AUMENTO DEL NUMERO DE VIVIENDAS

En la Parcela nº 12 del Proyecto de Actuación “Soto II” Ávila se establece **nº de viviendas: 21**

Aplicando la ordenanza propuesta para la parcela en el ED y considerando que en aplicación de la misma únicamente se puede edificar una vivienda por parcela resultante, que debe cumplir las condiciones de superficie y frente mínimo de parcela establecidos para cada grado de la ordenanza; el nº máximo de viviendas, según las condiciones establecidas en cada uno de los grados es:

Grado RUI: 13 viviendas (artículo 81 PGOU)

(Superficie $\geq 150 \text{ m}^2$ y frente $\geq 5,50 \text{ m}$) $75,68 \text{ m} \geq 5,50 \text{ m} \times 13 \text{ uds} = 71,50 \text{ m}$;

Grado RUS: 7 viviendas (artículo 82 PGOU)

(Superficie $\geq 200 \text{ m}^2$ y frente $\geq 10 \text{ m}$) $75,68 \text{ m} \geq 10 \text{ m} \times 7 \text{ uds} = 70,00 \text{ m}$

Grado RUE: 4 viviendas (artículo 83 PGOU)

(Superficie $\geq 500 \text{ m}^2$ y frente $\geq 10 \text{ m}$) $2.325,00 \text{ m}^2 \geq 500 \text{ m}^2 \times 4 \text{ uds} = 2.000,00 \text{ m}^2$

Por lo que en la parcela, aplicando la ordenanza propuesta en el ED, no se produce en ningún caso aumento del nº de viviendas, dado que en todos los grados RUI 13 viv. / RUS 7 viv. / RUE 4 viv. < 21 viv.

NO PRODUCE AUMENTO DEL VOLUMEN EDIFICABLE

En la Parcela nº 12 del Proyecto de Actuación “Soto II” Ávila se establece una edificabilidad: $1.564,72 \text{ m}^2$ y nº de plantas: IV (4)

En la ordenanza RU del PGOU se establece para grado RUI (pág. 81) y RUS (pág. 83):

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

Podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior en las condiciones generales de esta normativa”

Para grado RUE (pág. 85):

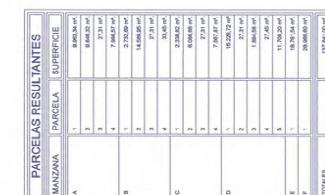
“La altura máxima será de 4,00 m para 1 planta, 7,00 m para 2 plantas, y 9,00 m para 3 plantas.”

Por lo que en la parcela, aplicando la ordenanza propuesta en el ED, no se altera la edificabilidad y no se supera en ningún caso el nº de plantas, por lo que no se produce aumento del volumen edificable.

DI-PI. PLANOS DE INFORMACION. PLANEAMIENTO VIGENTE**PLANOS DE ORDENACION PGOU DE AVILA****CLASIFICACION DEL SUELO HOJA 8****ORDENACION PORMENORIZADA PLANO 01 HOJA 14 II****PLANOS DE ORDENACION PP 16 “SOTO II”. AVILA****P0-1 ORDENACION GENERAL Y ZONIFICACION****PROYECTO DE ACTUACION “SOTO II”. AVILA****FICHA PARCELA N.º 12**



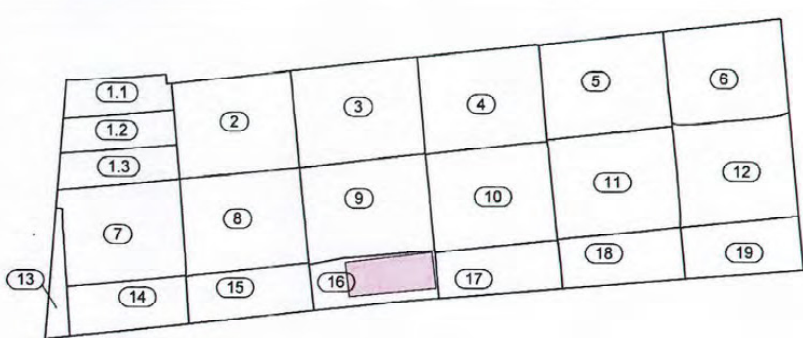




PARCELA Nº 12

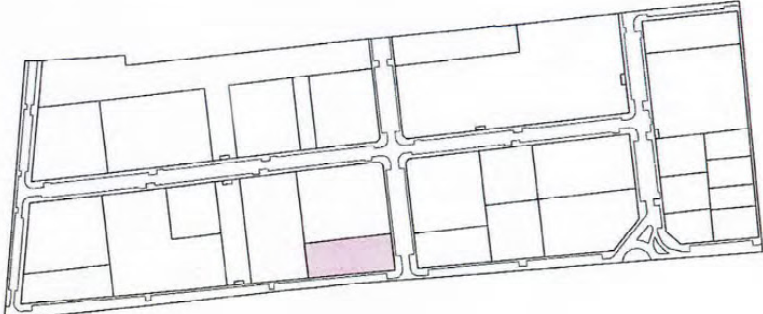
PROYECTO DE ACTUACIÓN "SOTO II" ÁVILA

ADJUDICATARIO: HEREDEROS T. RODRÍGUEZ SÁNCHEZ USO Y ORDENANZA: RESIDENCIAL MC-RB IV SUPERFICIE: 2.325,32 m² EDIFICABILIDAD: 1.564,72 m² VIVIENDAS: 21	LINDEROS Norte: Parcela resultante nº 11. Sur: Calle nº 2 que es la parcela resultante nº 33. Este: Calle nº 4 que es la parcela resultante nº 35. Oeste: Parcela resultante nº 10. VALOR: 212.806 € CARGAS: 112.012,96 €
--	--



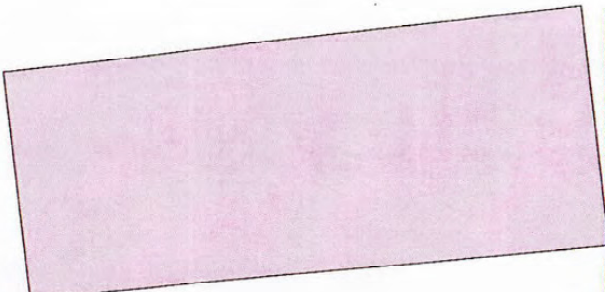
Mapa de parcelas aportadas: Se muestra un plano de parcelas numeradas del 1 al 19. Las parcelas 1.1, 1.2, 1.3, 7, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 están numeradas. La parcela 16 está sombreada en rosa.

PARCELAS APORTADAS E: 1/5000



Mapa de parcelas resultantes: Se muestra un plano de parcelas resultantes numeradas del 1 al 19. La parcela 16 está sombreada en rosa.

PARCELAS RESULTANTES E: 1/5000



Mapa de parcela resultante nº 12: Se muestra un plano de la parcela resultante nº 12, sombreada en rosa.

PARCELA RESULTANTE Nº 12

EX. MO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

APROBADO
DEFINITIVAMENTE

1-8 MAY 2007

OFICINA TÉCNICA

**DI-IA. INFORME AMBIENTAL**

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

El presente ESTUDIO DE DETALLE, no tiene efectos sobre el medio ambiente, y no requiere trámite ambiental alguno, conforme dispone el artículo 26 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL de 18 de septiembre de 2.008), por el que se añade el art. 52 bis a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE**TITULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

El marco directo de ordenación detallada es el Plan Parcial del Sector PP 16 «Soto II» del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado en sesión celebrada el 30 de marzo de 2.007 del Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Ávila (BOCyL nº 91 de 11/05/2.007 y BOP nº 78 de 24/04/2.007).

Se desarrolla sobre una zona periférica a la ciudad, establece un uso predominante residencial y con tipología edificatoria MC-RB de manzana cerrada y residencial en bloque.

El planeamiento fue aprobado en la época denominada comúnmente “burbuja inmobiliaria”, que desembocó en la crisis económica del año 2.008, provocada por el sobredimensionamiento de las expectativas inmobiliarias creando grandes paquetes edificables, que produjo un exceso de endeudamiento con sectores urbanizados sin edificaciones, abandonados y finalmente, en manos de las entidades financieras. La demanda de vivienda no era ni de ese volumen ni de esas características.

En la situación actual, que se mantendrá a largo plazo por la enorme cantidad de suelo creado en similares condiciones, la demanda es la de auto promotores particulares, sobre parcelas en que poder edificar viviendas unifamiliares, preferiblemente aisladas y de una planta. Para ello se hace necesario reorganizar las manzanas existentes sin edificar, resultantes de los desarrollos urbanísticos previos a la crisis del año 2.008.

Esta reorganización supone, mantener el uso predominante residencial, y compatibilizar la tipología MC-RB con tipología RU Residencial Unifamiliar, que si tiene demanda y controlan el perfil volumétrico del valle.

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto de incluir como ordenanza compatible la tipología RU en todos sus grados (RUI, RUS, RUE), según las determinaciones establecidas en el PGOU de Ávila, con el objeto de proceder construir vivienda unifamiliar.

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

a) Atendiendo al Planeamiento:

- Cumple con los objetivos del Plan Parcial PP 16 “SOTO II” y el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.
- Se facilita el desarrollo urbanístico de la parcela permitiendo la aparición de actuaciones edificatorias individualizadas, conforme a la ordenanza urbanística.
- Se amplían las tipologías edificatorias propias del ámbito, introduciendo la ordenanza RU en todas sus acepciones: RUI, RUS y RUE del PGOU de Ávila, facilitando la implantación de la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar aislada o pareada, complementaria y compatible con la tipología de vivienda unifamiliar adosada en hilera.
- Contribuye a garantizar la calidad urbana, así como la necesaria variedad de tipología edificatoria compatible.
- Siendo competencia del Excmo. Ayuntamiento de Ávila la aprobación de este documento y de su propuesta, se garantiza la correcta gestión de los intereses públicos.

b) Atendiendo a la estructura económica de Ávila:

- Se abre una nueva oferta de edificación, con autopromoción de viviendas aisladas o pareadas, que permiten el desarrollo edificatorio individualizado, más pausado y acorde con las posibilidades reales.

c) Atendiendo al contexto socioeconómico:

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

Cap. 1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS

El objetivo es fomentar el desarrollo territorial y urbano sostenible, comprometido con los valores de progreso económico, cohesión social, preservación del patrimonio natural y cultural y respeto a las peculiaridades locales, integrando las políticas de ámbito municipal.

El criterio se basa en el mantenimiento del uso predominante residencial, modificando la ordenanza de tipología edificatoria asignada MC-RB (residencial multifamiliar colectivo) por la ordenanza de tipología edificatoria RU (residencial unifamiliar), en todos sus grados (RUI: Intensiva –en hilera-, RUS: Pareada y RUE: Extensiva –aislada-) con las determinaciones establecidas en el PGOU de Ávila.

No se suprime, modifica ni altera de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes, respetando los objetivos, criterios y demás condiciones de los instrumentos de Planeamiento General indicando de forma expresa su carácter vinculante, manteniendo la parcela inicial

Cap. 2.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA

El objeto del ED es modificar las determinaciones de la ordenación detallada en Suelo Urbano Consolidado, según el artículo 131. a) 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.*

Según el art. 92 del RUCyL, y en concreto en el apartado a), la ordenación detallada en Suelo Urbano Consolidado incluye la Calificación urbanística, que según el art. 94 del RUCyL comprende:

- a) La asignación del uso pormenorizado.
- b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad.
- c) La asignación de la tipología edificatoria

En este caso la **modificación afecta al apdo c)** correspondiente a la asignación de la tipología edificatoria incluida en la Calificación Urbanística de la Ordenación Detallada en Suelo Urbano Consolidado, de tal forma que **la tipología MC-RB (Residencial multifamiliar y colectivo) es modificada por RU (Residencial unifamiliar)** en todos sus grados (RUI, RUS y RUE) con las **determinaciones establecidas en art. 81, 82 y 83 respectivamente**, de la Secc. 2ª. Ordenanzas de edificación y de espacios libres del Cap. III.- Condiciones generales de la edificación, del Tít. III.- Determinaciones de ordenación detallada del PGOU de Avila.

Según se ha comentado anteriormente, la inexistente demanda de vivienda de tipología de manzana cerrada y en altura en este ámbito suburbano, desde la finalización hace 17 años de las obras de urbanización del Sector PP 16 “Soto II” y la viabilidad de la construcción de viviendas unifamiliares en este ámbito, justifica en cierta medida la modificación propuesta, teniendo en cuenta además su conveniencia al conseguir los siguientes aspectos:

- Viabilidad a las infraestructuras existentes
- Coherencia volumétrica en el área
- Coherencia normativa (aplicación de las determinaciones del PGOU Avila)

Cap. 3.- RESUMEN EJECUTIVO

El marco de referencia es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Avila, aprobada definitivamente por Orden FOM/7402005 de la Consejería de Fomento de fecha 1 de junio de 2005, (BOCyL nº 110 de 8/06/2005 y BOP nº 127 de 4/07/2005), complementada mediante Orden FOM/1919/2006, de fecha 13 de noviembre de 2.006 (BOCyL nº 233, de 4/12/2006).

El marco directo del ESTUDIO DE DETALLE es la parcela catastral 5902110UL5050S0001WF de terreno edificable, identificada como PARCELA Nº 12 del Proyecto de Actuación (PAU) que establece las determinaciones completas de reparcelación del Plan Parcial del Sector PP 16 «Soto II» del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado en sesión celebrada el 30 de marzo de 2.007 del Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Ávila (BOCyL nº 91 de 11/05/2.007 y BOP nº 78 de 24/04/2.007).

Se trata de una parcela de forma rectangular y topografía sensiblemente plana (pequeña inclinación E-O), con una superficie real de 2.437,26 m² (según catastro 2.325,32 m²), que tiene acceso al Sur por la calle nº 2 del Plan Parcial, denominada en la actualidad Calle Juan Aurelio Sánchez Tadeo. Tiene fachada así mismo al Este con la calle nº 4, denominada en la actualidad Arenas de San Pedro, y resto de linderos con parcelas resultantes del PAU, al Norte, con la parcela resultante nº 8 y al Oeste con parcela resultante nº 10.

La parcela está libre de edificación.

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

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

La modificación propuesta **no produce aumento del número de viviendas.**

La modificación propuesta **no produce aumento del volumen edificable.**

Según determina el art. 156 del RUCyL, el acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle produce la **suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas** (apdos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la letra a) y 1.º y 2.º de la letra b) del artículo 288), **en la zona afectada por el ED**, y se mantiene **hasta la aprobación definitiva, o como máximo durante un año**, según se establece en el punto 5 apdo b) del mismo.

A continuación se adjunta plano de situación, indicando el alcance de la alteración Ordenación Vigente.

PLANO ORDENACION PLAN PARCIAL INDICANDO ZONA AFECTADA ESTUDIO DETALLE



TITULO II. ORDENACION GENERAL

El ESTUDIO DE DETALLE no modifica en modo alguno las determinaciones de la ordenación general que establece el Plan General de Ordenación Urbana PGOU de Ávila, según el artículo 132. 2 del RUCyL:

Artículo 132. Coherencia con el planeamiento general.

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.

Se desarrolla conforme a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, cuyos instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes, son de plena aplicación en la parcela de terreno edificable, con carácter vinculante.

TITULO III. ORDENACION DETALLADA

El Plan Parcial del Sector PP 16 «Soto II» establece en DN-UN Normativa Urbanística. T.II Ordenación Detallada. Ordenanzas del Cap. 3 Regulación de las Tipologías Edificatorias (pags. 16 a 23 inclusives) las **ordenanzas de aplicación para MC-RB** (Manzana Compacta y Residencial en Bloque), con las siguientes determinaciones (se transcriben del Plan Parcial):

- Ordenanza de Manzana Cerrada (MC)

1. Ámbito : De aplicación en las manzanas señaladas en los plano de ordenación como MC

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

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

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

4. Posición de la Edificación en la parcela.

4.1 Fondo y ocupación máxima de parcela

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

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

La superficie en patio de parcela no ocupada por la edificación principal podrá ser ocupada en su totalidad con una única planta baja. Computará el 100 % de su extensión a los efectos del cálculo de superficie máxima edificable.

En cualquier caso, una superficie de área igual o superior al 50 % de la de patio, y situada bien en el propio patio libre de edificación, o bien sobre el techo de esta planta baja, o combinación de ambas, deberá ser practicable para limpieza mediante acceso desde zonas comunes.

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

4.2 Alineaciones y retranqueos

4.2.1. *Retranqueos frontales:* Únicamente se permiten retranqueos frontales cuando se cumpla:

- a) *Que no se produzcan medianerías laterales, debiendo adosar edificación de al menos 4,00 metros de fachada a ambos extremos del retranqueo, o de un extremo si se trata de final de parcela.*
- b) *Que el fondo del retranqueo en uno o en sucesivos paños, sea menor del doble del ancho o frente del mismo o de cada uno de los paños del patio de luces abierto o entrante de fachada.*

4.2.2. *Retranqueos a linderos laterales:* El retranqueo lateral desde la alineación exterior está prohibido para la nueva edificación.

Cuando se construya edificación de nueva planta adosada a las parcelas colindantes, los retranqueos laterales

para abrir patio de luces o respetar situaciones existentes en los predios colindantes, serán como mínimo de 3,00 metros, aumentados en un metro por cada planta por encima de la tercera.

4.2.3. *Retranqueo a lindero posterior:* Sin perjuicio de cumplir con las condiciones de patios del artículo 67 del Plan General, el retranqueo al lindero posterior será como mínimo de la mitad de la altura y no inferior a 3,00 metros.

5. Altura de la Edificación.

5.1 *Número máximo de plantas sobre rasante:* El número máximo de plantas en las manzanas será el que se especifica en los planos de ordenación correspondientes.

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,00 metros por cada planta piso, y 4,00 metros (a efectos de cálculo) para la pl. baja.

5.2 *Altura aparente de planta baja:* La altura aparente máxima de planta baja será de 4,00 metros, con la aplicación de las excepciones del artículo 71-2 del Plan General de Ordenación.

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

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

- Ordenanza de Residencial en Bloque (RB)

1. *Ámbito:* De aplicación en las manzanas señaladas en los plano de ordenación como RB.

2. *Uso y Tipología Característicos:* El uso pormenorizado es Residencial Multifamiliar y Colectivo. La tipología es de edificios exentos en torre o bloque lineal, que no definen frentes edificados continuos de manzana.

3. *Tamaño y forma de la parcela:* No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 20,00 metros ni a superficies de parcelas menores de 1.000,00 m².

4. Posición de la Edificación en la Parcela.

4.1. Ocupación máxima: La ocupación máxima sobre rasante de la parcela por la edificación será del 50 % de la superficie de la misma, siendo la ocupación máxima bajo rasante del 100 % de la parcela neta.

4.2. Alineaciones y retranqueos: Las alineaciones señaladas en los planos de ordenación correspondientes, son alineaciones de vial o de manzana, no alineaciones de edificación, salvo en casos de coincidencia. Las alineaciones de edificación dentro de la parcela serán libres, manteniendo retranqueos a los linderos como mínimo iguales a la cuarta parte de la altura máxima permitida del cuerpo de edificación correspondiente con un retranqueo mínimo absoluto de 4,00 metros. No obstante se permite que en un bloque concurren las siguientes circunstancias:

- a) Un único lado de la edificación coincida con la alineación de manzana o de vial cuando no se trata de esquina; o bien
- b) Dos lados contiguos de la edificación coincidan con la alineación de manzana o de vial cuando se trate de esquina de manzana (y solo para una esquina por edificio); o bien
- c) Un 30 % como máximo de la longitud de cada fachada, coincida con la alineación de manzana o de vial;
- d) Que se mantenga la posición de fachadas cuando se trate de reconstruir con la misma altura existente un edificio previamente existente;
- e) Se adose a lindero lateral cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera;
- f) Se adose a lindero lateral, cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. Siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario;
- g) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario, o procedente de la ordenación de este Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle que así lo establezca. h) Aquellas otras autorizadas en una ficha de Unidad de Actuación.

En todos los casos la edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos, excepto en el caso del tramo de lindero colindante con espacio calificado como E.L. en el que el retranqueo podrá ser nulo. En cualquier caso no se permiten cuerpos volados sobre el espacio E.L. , ni accesos directos desde el edificio al mismo, salvo que se trate de un paseo peatonal o con acceso restringido a residentes.

4.3. Fondo y longitudes máximas de la edificación: El fondo máximo de los bloques será de 31 metros. La longitud máxima de las plantas piso será de 60 metros o del doble cuando la fachada presente planos discontinuos con diferencias de profundidad entre planos al menos del 10 % de la longitud total de cada tramo del bloque. En éste último caso, si se producen entrantes de fachada, deberá cumplirse con las dimensiones de patios abiertos y sus condiciones de habitabilidad definidas en esta normativa. Dentro de cada parcela la separación mínima entre plantas piso de cada par de bloques, medida en cualquier dirección, será en función de los huecos que abran a las fachadas o del ancho de éstas.

Con huecos enfrentados: 70 % Altura del más alto.

Con huecos frente a paramento ciego: 60 % Altura del más alto

Con paramentos ciegos enfrentados o para fachadas con ancho máx. de 20 m. : 50% Altura del más alto.

A estos efectos se entenderá que un paramento es ciego cuando a) no tiene huecos o bien b) los huecos no son estancias vivideras y están protegidos de la vista por celosía permanente. La planta baja de dos bloques puede ser continua entre ambos, pero sin exceder la longitud admitida para los mismos más la distancia entre ellos. En las edificaciones de esta ordenanza, las plantas bajas podrán ser diáfanas.

5. Altura de la Edificación.

5.1. Número máximo de plantas sobre rasante. Altura máxima: El número máximo de plantas será el que se especifica gráficamente en los Planos de Ordenación.

La altura máxima de la nueva edificación será la que en función del número máximo de plantas, corresponda al cómputo global de 3,00 metros por cada planta piso y 4,00 metros para la planta baja.

Podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior en las condiciones generales de esta normativa.

6. Edificabilidad máxima.

En suelo urbano consolidado, el Aprovechamiento Real será el que resulte de la aplicación a la parcela bruta del coeficiente de edificabilidad máximo grafado en los planos de ordenación.

A continuación se adjunta cuadro resumen de los parámetros urbanísticos fijados en el Plan Parcial del Sector PP 16 «Soto II» para la **Ordenanza de Manzana Cerrada (MC)**

Parámetro	Referencia a Planeamiento	Parámetro / Valor de Planeamiento
Tipología edificatoria	DN-UN T.II Cap. 3 (MC)	Manzana cerrada
Uso predominante	DN-UN T.II Cap. 3.2 (MC)	Residencial multifamiliar y colectivo
Calificación Urbanística	P.G.O.U.	Suelo Urbano Consolidado
Edificabilidad	DN-UN T.II Cap. 3.6 (MC)	Resultante de la aplicación a la parcela neta del coeficiente de edificabilidad máxima grafiada en planos de ordenación (1.564,72 m²)
Fondo edificable	DN-UN T.II Cap. 3.4.1.1 (MC)	No se fija (retranqueo mín. respecto lindero posterior)
Retranqueos	DN-UN T.II Cap. 3.4.2.1 (MC)	Frontal: Cumpliendo apdos a) y b) del punto 4.2.1 Ordenanza MC Laterales: Prohibido nueva edificación (en patios de luces o situaciones existentes mín. 3,00 m + 1,00 m por cada planta por encima de tercera). Posterior: mín. la mitad de la altura y no inferior a 3,00 m.
Ocupación máxima	DN-UN T.II Cap. 3.4.1.2 (MC)	70% sobre rasante de sup. neta parcela (patio parcela 100% pl. baja) 100% bajo rasante de parcela (alt. máx cara superior forjado 1,20 m)
Parcela mín. edificable	DN-UN T.II Cap. 3.2 (MC)	200,00 m² con frente mín. de 8,00 m
Nº máximo de plantas	DN-UN T.II Cap. 3.5.1 (MC)	Se especifica en Planos de Ordenación correspondientes (IV)
Altura máx. edificación	DN-UN T.II Cap. 3.5.1 (MC)	En función del nº máx. de plantas mediante cómputo global de 3,00 m. por cada planta piso y 4,00 m. (a efectos de cálculo) para la planta baja

A continuación se adjunta cuadro resumen de los parámetros urbanísticos fijados en el Plan Parcial del Sector PP 16 «Soto II» para la **Ordenanza de Residencial Bloque (RB)**

Parámetro	Referencia a Planeamiento	Parámetro / Valor de Planeamiento
Tipología edificatoria	DN-UN T.II Cap. 3 (RB)	Residencial Bloque
Uso predominante	DN-UN T.II Cap. 3.2 (RB)	Residencial multifamiliar y colectivo
Calificación Urbanística	P.G.O.U.	Suelo Urbano Consolidado
Edificabilidad	DN-UN T.II Cap. 3.6 (RB)	Resultante aplicación parcela bruta del coef. edificabilidad máx. grafiada en planos de ordenación (1.564,72 m²)
Fondo edificable	DN-UN T.II Cap. 3.4.1.1 (RB)	Fondo máx. 31,00 m. Longitud máx. plantas 60,00 m o doble con fachada planos discontinuos diferencia profundidad 10% longitud tot.tramo bloque Separación mín. plantas piso segun apertura tipos huecos en fachadas
Retranqueos	DN-UN T.II Cap. 3.4.2.1 (RB)	Retranqueos a los linderos como mín. iguales a 1/4 alt máx. permitida del cuerpo de edificación correspondiente con un retranqueo mín de 4,00 m. Excepciones apdos a) al apdo h) del punto 4.2. Ordenanza RB
Ocupación máxima	DN-UN T.II Cap. 3.4.1.2 (RB)	50% sobre rasante de parcela 100% bajo rasante de parcela neta
Parcela mín. edificable	DN-UN T.II Cap. 3.2 (RB)	1.000,00 m² con linderos frontales mín. 20,00 m
Nº máximo de plantas	DN-UN T.II Cap. 3.5.1 (RB)	Se especifica en Planos de Ordenación correspondientes (IV)
Altura máx. edificación	DN-UN T.II Cap. 3.5.1 (RB)	En función del nº máx. de plantas mediante cómputo global de 3,00 m. por cada planta piso y 4,00 m. para la planta baja

DN-PO. PLANOS DE ORDENACION

PLANO DE ORDENACION ED
01 ORDENACION GENERAL Y ZONIFICACION





DN-UN. NORMATIVA URBANISTICA

Atendiendo a cuanto consta expresado y justificado en el documento DN-MV. Memoria Vinculante del presente ESTUDIO DE DETALLE, se incluirán las Ordenanzas de uso RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU), en todos sus grados (RUI, RUS y RUE), incluidas en la Normativa. Tít III. Determinaciones de Ordenación Detallada. Cap. III Condiciones Generales de la Edificación. Secc. 2ª. Ordenanzas de Edificación y Espacios Libres (arts 81, 82 y 83) del Plan General de Ordenación Urbana de Avila, que se transcriben a continuación:

Artículo 81 - Ordenanza de Residencial unifamiliar intensiva (RUI)

1. ÁMBITO Corresponde a las manzanas o submanzanas señaladas en los planos de ordenación como: ·
RUI Unifamiliar intensiva

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Pormenorizado será Residencial Unifamiliar.

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

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

3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

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

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 5,5 metros ni a superficies de parcela menores de 150 m2, cumpliéndose en todo caso las condiciones generales de esta normativa.

A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, si existiese, no se considerará como lindero de las parcelas a las que corresponda el pro-indiviso.

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

4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.1. Ocupación máxima

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

- La edificación no ocupará más del 75% de la superficie de la parcela sobre rasante. Podrá ocupar el 90% bajo rasante. Como excepción, en las parcelas catastrales de menos de 100 m2 existente previamente a la aprobación provisional del Plan General, la nueva edificación podrá ocupar sobre rasante el 100% de la parcela, y siempre que sea admisible la edificación sin retranqueo de acuerdo con el Apartado siguiente.

4.2. Alineaciones y Retranqueos

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

No se exige retranqueo de la edificación al lindero frontal.

La nueva edificación podrá adosarse a linderos laterales de parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

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

En caso de no edificarse adosado o en hilera, los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales serán iguales a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 metros. El retranqueo mínimo posterior será igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros. No obstante, y sólo en caso de existir edificación colindante medianera en el lindero posterior, la nueva edificación podrá adosarse al mismo tramo de edificación colindante. A estos efectos, el espacio común o el Espacio Libre Público no se considerará que forma linderos con el resto de la propiedad. En las actuaciones de edificación cuyo frente edificable a vía pública o a espacio libre frontal sea superior a 24 metros, se diseñará el tratamiento y la composición de los paramentos exteriores verticales del o de los frentes del edificio visibles desde espacios públicos, dividiéndolos en varios tramos verticales. El tratamiento y la composición diferenciados de cada uno de los tramos de fachada asegurarán el mantenimiento visual del ritmo y la escala del troceado tradicional de los frentes edificados a vía o espacio público del entorno visual de la actuación.

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

5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

5.1. Número máximo de plantas sobre rasante

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

5.2. Altura máxima de la edificación

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

Podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior en las condiciones generales de esta normativa.

6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

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

En defecto de este grafismo en los Planos, el índice máx. de edificabilidad aplicable es 1 m²/m² para RUI.

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

7. ANEXOS DE EDIFICACIÓN

Las construcciones anexas sobre el espacio libre privado de parcela, no podrán ser extensión directa de la edificación principal residencial, a la que siempre estarán funcionalmente vinculadas, ni ocupar en superficie más del 15% de la superficie total de parcela. Su edificabilidad, incluida en el cómputo global, no podrá superar el 10% m²/m² de la asignada a la parcela. Los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los del resto de la edificación.

A continuación se adjunta cuadro resumen de los parámetros urbanísticos fijados en el Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid para la **Ordenanza de Residencial Unifamiliar adosada en hilera (RUI)**

Parámetro	Referencia a Planeamiento	Parámetro / Valor de Planeamiento
Tipología edificatoria	ART 81 apdo. 2 (RUI)	Edificación agrupada (en hilera)
Uso predominante	ART 81 apdo. 2 (RUI)	Residencial Unifamiliar
Calificación Urbanística	P.G.O.U.	Suelo Urbano Consolidado
Edificabilidad	ART 81 apdo. 6 (RUI)	Resultante aplicación parcela bruta coeficiente de edificabilidad máx. grafiada en planos de ordenación 1.564,72 m² (0,67 m²/ m²)
Fondo edificable		No se fija (retranqueo mín. respecto lindero posterior)
Retranqueos	ART 81 apdo.4.2 (RUI)	Frontal: No se exige Laterales: Adosado concurren circunstancias apdo 4.2 La mitad de la altura de la edificación, 3,00 m. mín Posterior: La mitad de la altura, 3,00 m mín (adosado colindante post.)
Ocupación máxima	ART 81 apdo.4.1 (RUI)	75% sobre rasante de superficie parcela (100% exist. Sup < 100 m2) 90% bajo rasante
Parcela mín. edificable	ART 81 apdo. 3 (RUI)	150,00 m² con frente mín. de 5,50 m
Nº máximo de plantas	ART 81 apdo. 5.1 (RUI)	Señalado en Planos de Ordenación (2 Plantas). Se permite BC
Altura máx. edificación	ART 81 apdo. 5.2 (RUI)	4,00 m. una planta 7,00 m. dos plantas

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

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

- RUS Unifamiliar semi-intensiva

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Pormenorizado será Residencial Unifamiliar.

En este Grado n.º 2 (RUS: Residencial Unifamiliar Semi-Intensivo) la tipología será de edificación pareada, con o sin patio-jardín delantero y lateral, y con patio-jardín trasero.

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

3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

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

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela menores de 200 m², cumpliéndose en todo caso las condiciones generales de esta normativa.

A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, si existiese, no se considerará como lindero de las parcelas a las que corresponda el pro-indiviso.

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

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

- Se admite para parcelas existentes y edificadas previamente a la aprobación definitiva del Plan General, la ocupación efectiva existente.
- La edificación no ocupará más 60% superficie parcela sobre rasante. Podrá ocupar el 80% bajo rasante.

4.2. Alineaciones y Retranqueos

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

El retranqueo de la edificación al lindero frontal será de al menos 4 m..

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

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

5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

5.1. Número máximo de plantas sobre rasante

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

5.2. Altura máxima de la edificación

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

Podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior en las condiciones generales de esta normativa

6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

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

En defecto de este grafismo en Planos, el índice máx.de edificabilidad aplicable es 1 m²/m² para RUS.

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

7. ANEXOS DE EDIFICACIÓN

Las construcciones anexas sobre el espacio libre privado de parcela, no podrán ser extensión directa de la edificación principal residencial, a la que siempre estarán funcionalmente vinculadas, ni ocupar en superficie más del 15% de la superficie total de parcela. Su edificabilidad, incluida en el cómputo global, no podrá superar el 10% m²/m² de la asignada a la parcela. Los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los del resto de la edificación.

A continuación se adjunta cuadro resumen de los parámetros urbanísticos fijados en el Plan General de Ordenación Urbana de Avila para la **Ordenanza de Residencial Unifamiliar Pareada (RUS)**

Parámetro	Referencia a Planeamiento	Parámetro / Valor de Planeamiento
Tipología edificatoria	ART 82 apdo. 2 (RUS)	Edificación Pareada
Uso predominante	ART 82 apdo. 2 (RUS)	Residencial Unifamiliar
Calificación Urbanística	P.G.O.U.	Suelo Urbano Consolidado
Edificabilidad	ART 82 apdo. 6 (RUS)	Resultante aplicación parcela bruta coeficiente de edificabilidad máx. grafiada en planos de ordenación 1.564,72 m² (0,67 m²/m²)
Fondo edificable		No se fija (retranqueo mín. respecto lindero posterior)
Retranqueos	ART 82 apdo.4.2 (RUS)	Frontal: mín. 4,00 m Laterales: Adosado con proyecto unitario o acuerdo entre colindantes. Opuesto la mitad de la altura de la edificación, 3,00 m. mín Posterior: La mitad de la altura y no inferior a 3,00 m.
Ocupación máxima	ART 82 apdo.4.1 (RUS)	60% sobre rasante de superficie parcela 80% bajo rasante
Parcela mín. edificable	ART 82 apdo. 3 (RUS)	200,00 m ² con frente mín. de 10,00 m
Nº máximo de plantas	ART 82 apdo. 5.1 (RUS)	Señalado en Planos de Ordenación (2 Plantas). Se permite BC
Altura máx. edificación	ART 82 apdo. 5.2 (RUS)	4,00 m. una planta 7,00 m. dos plantas

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

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

· RUE Unifamiliar extensiva

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Pormenorizado será Residencial Unifamiliar.

En el Grado n.º 3 (RUE: Residencial Unifamiliar extensiva) la tipología será de edificación aislada con patio-jardín delantero, trasero, y lateral.

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

3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General y con Ordenanza Residencial Unifamiliar son edificables. En el Grado n.º 3 (RUE: unifamiliar extensivo) no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores 10 metros ni a superficies de parcela menores de 500 m².

En cada parcela RUE se permitirá una única vivienda.

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

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

- Se admite para parcelas existentes y edificadas previamente a la aprobación definitiva del Plan General, la ocupación efectiva existente. La ocupación máxima es del 40% sobre rasante, y del 60% bajo rasante.

4.2. Alineaciones y Retranqueos

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

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

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

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

5.2. Altura máxima de la edificación

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

6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

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

En defecto de este grafismo en los Planos, el índice máximo de edificabilidad aplicable es de 0,4 m²/m² para RUE.

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

7. ANEXOS DE EDIFICACIÓN

Las construcciones anexas sobre el espacio libre privado de parcela, no podrán ser extensión directa de la edificación principal residencial, a la que siempre estarán funcionalmente vinculadas, ni ocupar en superficie más del 10% de la superficie total de parcela. Su edificabilidad, incluida en el cómputo global, no podrá superar el 10% m²/m² de la asignada a la parcela. Los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los del resto de la edificación.

A continuación se adjunta cuadro resumen de los parámetros urbanísticos fijados en el Plan General de Ordenación Urbana de Avila para la **Ordenanza de Residencial Unifamiliar Aislada (RUE)**

Parámetro	Referencia a Planeamiento	Parámetro / Valor de Planeamiento
Tipología edificatoria	ART 83 apdo. 2 (RUE)	Edificación Aislada
Uso predominante	ART 83 apdo. 2 (RUE)	Residencial Unifamiliar
Calificación Urbanística	P.G.O.U.	Suelo Urbano Consolidado
Edificabilidad	ART 83 apdo. 6 (RUE)	Resultante aplicación parcela bruta coeficiente de edificabilidad máx. grafada en planos de ordenación 1.564,72 m² (0,67 m²/ m²)
Fondo edificable		No se fija (retranqueo mín. respecto lindero posterior)
Retranqueos	ART 83 apdo. 4.2 (RUE)	Frontal: mín. 4,00 m Laterales: La mitad de la altura, 3,00 m. mín. Posterior: La mitad de la altura y no inferior a 3,00 m.
Ocupación máxima	ART 83 apdo. 4.1 (RUE)	40% sobre rasante de superficie parcela (100% efectiva existente) 60% bajo rasante
Parcela mín. edificable	ART 83 apdo. 3 (RUE)	500,00 m ² con frente mín. de 10,00 m
Nº máximo de plantas	ART 83 apdo. 5.1 (RUE)	Señalado en Planos de Ordenación (2 Plantas). Se permite BC
Altura máx. edificación	ART 83 apdo. 5.2 (RUE)	4,00 m. una planta 7,00 m. dos plantas 9,00 m. tres plantas

En Salamanca, febrero de 2026

JOSE JAVIER LOPEZ MARTIN
ARQUITECTO REDACTOR

INDICE ANEXOS:

ANEXO I

INFORME TECNICO ANALISIS DE INUNDABILIDAD PARCELA 12 PP 16 “SOTO II”

(Redactor: D. Federico García Marcos. Arquitecto Técnico COAATSA 1486)

ANEXO II

CUMPLIMIENTO OTRAS DISPOSICIONES:

I.- JUSTIFICACION AUSENCIA AFECCIONES EN MATERIA TELECOMUNICACIONES

II.- MEMORIA IMPACTO NORMATIVO

III.- JUSTIFICACION AUSENCIA AFECCION EN MATERIA DE GENERO

IV.- JUSTIFICACION AUSENCIA AFECCION EN MATERIA DE RUIDO

ANEXO III

DOCUMENTACION:

.- NOTA SIMPLE REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 2 DE AVILA (16-6-2.025)

.- ESCRITURA DE COMPRAVENTA
TITULARIDAD, OBJETO COMPRAVENTA, DESCRIPCION REGISTRAL Y CATASTRAL

.- MAPA LOCALIZACION CATASTRAL

.- FICHA REFERENCIA CATASTRAL

.- FICHA SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR PP 16 “SOTO II”. P.G.O.U. DE AVILA

**ANEXO I.- INFORME TECNICO
ANALISIS INUNDABILIDAD PARCELA 12 PP 16 “SOTO II”**

SALAMANCA, A NOVIEMBRE DE 2025

ENCARGO

GESTIGOLF VEGA DE SALAMANCA, S.L.
CALLE TORO, 13-17
37002 SALAMACA

INFORME TÉCNICO

ANÁLISIS DE INUNDABILIDAD
PARCELA 12. PLAN PARCIAL "SOTO II". ÁVILA

REDACTOR



FEDERICO GARCÍA MARCOS
Arquitecto Técnico COATSA 1486
Ingeniero Técnico de Obras Públicas CITOP 13280
Ingeniero de Materiales

ÍNDICE

1. OBJETO Y ALCANCE DEL INFORME	3
2. MARCO NORMATIVO Y FUENTES DE INFORMACIÓN	4
3. AFECCIÓN Y RIESGO.....	5
3.1. LOCALIZACIÓN DE LA PARCELA Y PELIGROSIDAD	5
3.2. ANÁLISIS HIDROLÓGICO DETALLADO	7
3.3. RIESGO DE INUNDABILIDAD Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.....	7
4. MEDIDAS PREVENTIVAS Y CAUTELAS CONSTRUCTIVAS	9
4.1. MEDIDAS ESTRUCTURALES DE RESISTENCIA	10
4.1.1. ELEVACIÓN DE LA PLANTA HABITABLE (COTA DE SEGURIDAD).....	10
4.1.2. DETALLE DE SOLERA Y MURO DE CONTENCIÓN (ESTANQUEIDAD)	10
4.1.3. MATERIALES DE LA ENVOLVENTE.....	11
4.1.4. INSTALACIONES	12
4.2. MEDIDAS FUNCIONALES DE RESILIENCIA.....	12
4.2.1. LIMITACIÓN DE USOS VULNERABLES EN PLANTA BAJA:	12
4.2.2. PROTECCIÓN DE APERTURAS:	12
4.2.3. INSTALACIONES	13
4.3. CRITERIOS DE DISEÑO Y URBANIZACIÓN PERIMETRAL	14
4.4. SEÑALIZACIÓN Y DOCUMENTACIÓN AL USUARIO	14
4.4.1. SEÑALIZACIÓN EN PUNTOS COMUNES	14
4.4.2. DOCUMENTOS A ENTREGAR A LOS COMPRADORES.....	14
4.4.3.- COMUNICACIÓN, COORDINACIÓN Y PREVENCIÓN.....	15
5. PLAN DE MANTENIMIENTO	16
6. PLAN DE BÁSICO DE AUTOPROTECCIÓN Y EVACUACIÓN	17
6.1. ÁMBITO Y FINALIDAD	17
6.2. NIVELES DE ALERTA.....	17
6.3. RUTAS DE EVACUACIÓN Y PUNTOS DE REUNIÓN	17
6.3.1.- VÍA PRINCIPAL DE EVACUACIÓN	17
6.3.2.- PUNTO DE REUNIÓN.....	18
6.3.3.- ALTURA MÍNIMA DE REFUGIO TEMPORAL.....	18
7. CONCLUSIONES	19
8. ANEXOS.....	20

1. OBJETO Y ALCANCE DEL INFORME

Con fecha Octubre de 2025, GESTIGOLF VEGA DE SALAMANCA, S.L., a través de su apoderado Francisco Javier Estévez Ramón, encargó al que suscribe la redacción de un informe técnico cuyo objeto es analizar la afección de la Parcela 12 del Plan Parcial "Soto II" a los riesgos de inundación de origen fluvial.

Además, determina si la modificación de la tipología edificatoria propuesta —de residencial en bloque (manzana cerrada) a residencial unifamiliar en hilera, pareada o aislada— cumple con las limitaciones de usos del suelo establecidas por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) y las directrices de la Dirección General de Protección Ciudadana de la Junta de Castilla y León (JCyL).

Este documento se realiza en respuesta al requerimiento de la JCyL, remitido al Ayuntamiento de Ávila (Expte: OTU-AV-2025-020), que exige verificar que ninguna actuación planificada incremente el riesgo sobre las personas, sus bienes o el medio ambiente.

2. MARCO NORMATIVO Y FUENTES DE INFORMACIÓN

La ordenación urbanística de los suelos afectados por riesgo de inundación está subordinada a la planificación hidrológica.

Los instrumentos jurídicos y técnicos fundamentales que rigen la intervención en la parcela objeto de este informe son:

- Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas: Define el Dominio Público Hidráulico (DPH).
- Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), aprobado por Real Decreto 849/1986:
 - Artículo 9.ter. - Zonas Inundables: Establece las limitaciones de usos en función de la probabilidad de inundación, diferenciando la Zona de Flujo Preferente (ZFP) y la Zona de Inundación (ZI) para un periodo de retorno de 100 años (T=100).
 - Artículo 14. - Limitaciones a los Usos del Suelo: Determina que la ordenación urbanística debe ser compatible con la protección del DPH. Puesto que la parcela se sitúa fuera de la ZFP y la ZI (T=100), se permite el uso residencial siempre y cuando no se incremente la vulnerabilidad ni se ponga en riesgo la seguridad.
- Directiva 2007/60/CE (Directiva de Inundaciones): Transpuesta en España, obliga a evaluar los riesgos y a elaborar los Mapas de Peligrosidad y Riesgo, que son la base cartográfica de este informe (SNCZI).
- PGOU de Ávila (Plan General de Ordenación Urbana): Clasifica el suelo del Sector PP-16 como apto para uso residencial. Esta clasificación se entiende condicionada al cumplimiento de la normativa hidráulica superior.
- Requerimiento de Protección Ciudadana de CyL: Se atiende directamente al requerimiento de la Junta de Castilla y León de "realizar un análisis previo, indicando el grado de afección, así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos" (según Documento de Requerimiento). Este informe se centra en demostrar el principio de no-incremento del riesgo y la adopción de medidas de resiliencia.

Por otro lado, se ha consultado como cartografía el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) y los Mapas de Peligrosidad y Riesgo por Inundación Fluvial elaborados por la Confederación Hidrográfica del Duero (CHD) para el término municipal de Ávila, analizando los escenarios de periodo de retorno de T=10, T=100 y T=500 años.

3. AFECCIÓN Y RIESGO

3.1. LOCALIZACIÓN DE LA PARCELA Y PELIGROSIDAD

La Parcela 12 se ubica en el Sector PP-16 "Soto II" del término municipal de Ávila. Las obras de urbanización de este sector finalizaron hace 17 años, aunque todavía no se han edificado la mayoría de la parcela.



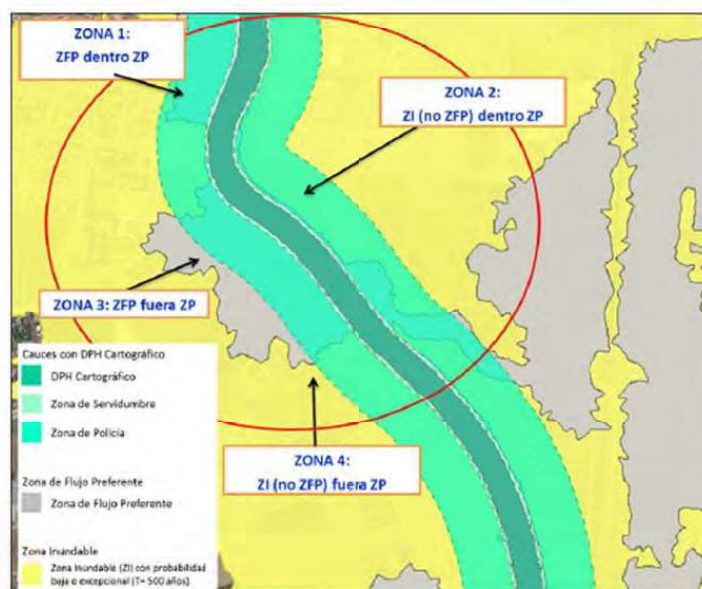
Emplazamiento Parcela

Tras la consulta de los planos de Peligrosidad por Inundación Fluvial del SNCZI, se constata que la Parcela 12 se encuentra fuera de la Zona de Flujo Preferente (ZFP) y fuera de la Zona de Inundación (ZI) definida para el periodo de retorno de T=100 años.



Peligrosidad por inundación fluvial para periodo de retorno de 100 años

El suelo, por tanto, no está sujeto a las prohibiciones absolutas de nuevos usos residenciales. No obstante, la parcela se encuentra dentro de la Zona de Inundación (ZI) definida para el periodo de retorno de T=500 años.



Áreas que delimita el RDPH

Esta parcela se localiza en las inmediaciones del Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) asociada a los cauces cercanos del Río Acaja y Río Chico.



Peligrosidad por inundación fluvial para periodo de retorno de 500 años

El riesgo se cataloga como de baja probabilidad. Esta proximidad justifica la adopción de las cautelas constructivas que se detallan en el punto siguiente.

3.2. ANÁLISIS HIDROLÓGICO DETALLADO

La cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) de la Confederación Hidrográfica del Duero (CHD) permite cuantificar el calado (altura de la lámina de agua) y la velocidad del flujo para los diferentes escenarios de riesgo:

ESCENARIO	PROBABILIDAD (T)	RIESGO
ORDINARIO	T=10 AÑOS	DESPRECIABLE
SIGNIFICATIVO	T=100 AÑOS	NULO
EXTREMO	T=500 AÑOS	BAJO

El análisis cuantitativo certifica que la afección es superficial y de muy baja energía para el escenario de mayor riesgo (T=500 años). La inundación, en caso de producirse, sería por acumulación de escorrentía o subida de nivel, sin la presencia de corrientes o efectos dinámicos significativos.

3.3. RIESGO DE INUNDABILIDAD Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

El requerimiento de Protección Ciudadana se centra en si la modificación propuesta en el Estudio de Detalle -Modificación propuesta de Cambio de Manzana Cerrada (Bloque) a Residencial Unifamiliar - Hilera, Pareado o Aislado- puede incrementar el riesgo.

Se justifica que este cambio de tipología no incrementa el riesgo de inundabilidad, sino que, por el contrario, lo mitiga. La parcelación y edificación unifamiliar, al suponer una menor ocupación en planta (menor huella edificatoria) y una mayor superficie permeable entre edificaciones, resulta ser menos restrictiva y más resiliente que una edificación en bloque.

La modificación de la tipología edificatoria de bloque a unifamiliar no implica un aumento de la edificabilidad ni del grado de impermeabilización del suelo. Por lo tanto, el cambio no incrementa el riesgo

de inundación ni la peligrosidad en el entorno, siempre que las nuevas unidades residenciales incorporen las cautelas constructivas adecuadas para adaptarse al riesgo de baja probabilidad.



Altura de la lámina de agua para un periodo de retorno de 500 años

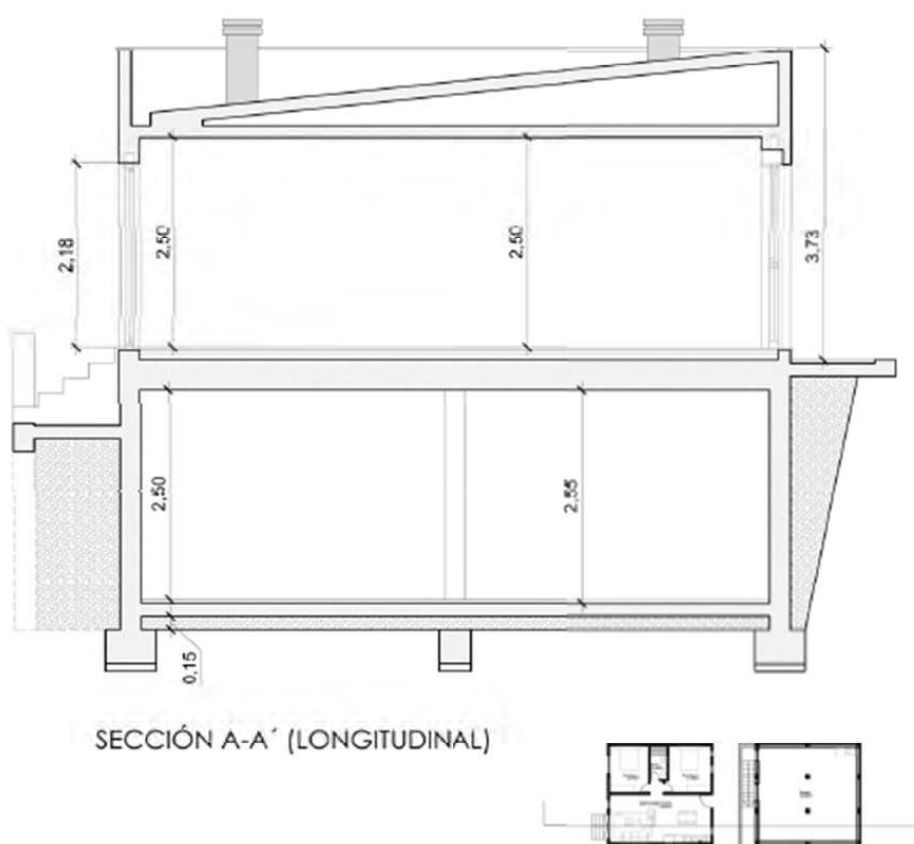
Tomando como sistema de coordenadas DATUM ETRS 89 UTM 30N, la cota absoluta en el extremo sur es 1.066,99, coincidiendo con el vértice de la parcela donde la altura de lámina de agua es de 12cm para un periodo de avenida de 500 años. Es decir la lámina de agua alcanza la cota 1.067,11 con una probabilidad baja o excepcional. Esta cota (1.067,11) es la definida cota de inundación de la parcela.

Anexo a este informe, se acompaña plano de planta topográfica superpuesto con el plano de riesgo de inundabilidad para un periodo de retorno de 500 años.

De la documentación cartográfica y los estudios hidrológicos disponibles, se certifica que la Parcela 12 del P.P. "Soto II" del PGOU de Ávila presenta una afección leve por inundación para un periodo de retorno de 500 años, es decir de baja probabilidad.

4. MEDIDAS PREVENTIVAS Y CAUTELAS CONSTRUCTIVAS

La construcción prevista por la sociedad mercantil promotora GESTIGOLF VEGA DE SALAMANCA, S.L. será muy sencilla. Las viviendas dispondrán de dos plantas. La planta semisótano estará destinada a servicios e instalaciones. La planta principal estará ligeramente elevada respecto al nivel del terreno y los viales. En esta planta principal se situarán el salón-comedor-cocina, el baño y los dormitorios



El promotor se compromete a integrar las siguientes medidas de prevención en el diseño y la ejecución de las futuras viviendas unifamiliares, conforme a las recomendaciones de la "Guía de Recomendaciones para la Construcción y Rehabilitación de Edificaciones en Zonas Inundables" del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Las medidas se clasifican en estructurales y funcionales.

Con el fin de mitigar el riesgo de inundación en la zona afectada y cumplir con los principios de la Guía MITECO, se proponen las siguientes cautelas constructivas a aplicar en el proyecto y en la construcción de las futuras viviendas unifamiliares, diferenciando las estrategias según el uso de cada planta.

4.1. MEDIDAS ESTRUCTURALES DE RESISTENCIA

Estas medidas se centran en elevar la vivienda y proteger su estructura.

4.1.1. ELEVACIÓN DE LA PLANTA HABITABLE (COTA DE SEGURIDAD)

Se define el concepto de COTA DE SEGURIDAD (CS) para la Planta Habitable. Se establece la obligatoriedad de situar la cota de la rasante del forjado de la planta baja habitable y de uso más vulnerable (salón, cocina, dormitorios) a una Cota de Seguridad (CS) respecto a la cota de inundación. Esta estrategia busca evitar la afección en los usos vulnerables.

$$\text{COTA DE SEGURIDAD} \geq \text{COTA DE INUNDACIÓN} + 30\text{cm (RESGUARDO)}$$

Se recomienda un resguardo mínimo de 30 centímetros sobre la cota máxima del agua, totalizando un resguardo mínimo de 50 centímetros sobre la rasante original en el punto de mayor afección.

Según los datos expuestos en el apartado 3.3. RIESGO DE INUNDABILIDAD Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA, la cota de inundación de la parcela se fija en 1.067,11 para un periodo de avenida de 500 años con una probabilidad baja o excepcional, por lo que la COTA DE SEGURIDAD de la planta habitable queda establecida en la cota 1.067,41.

De este modo, el forjado de la planta habitable se proyectará sobreelevado respecto a la cota de inundación, ejecutado con materiales impermeables (hormigón armado) que impidan la filtración de agua por capilaridad o por la presión hidrostática.

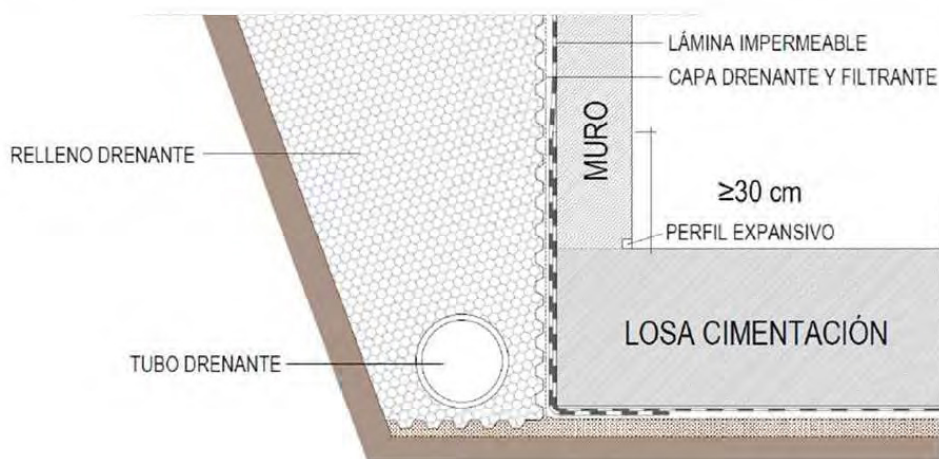
4.1.2. DETALLE DE SOLERA Y MURO DE CONTENCIÓN (ESTANQUEIDAD)

Para prevenir las filtraciones en los puntos débiles estructurales, se aplicarán soluciones de estanqueidad activa y pasiva en los elementos bajo rasante (semisótano).

HORMIGÓN: Se utilizará hormigón con aditivos cristalinos o hidrófugos en masa en todos los muros de contención y solera del semisótano.

JUNTAS: Se instalarán juntas de sellado de bentonita (o similares) en todas las uniones críticas, especialmente en el encuentro entre solera y muro perimetral.

DRENAJE: Los muros del semisótano dispondrán de trasdosados y drenajes con lámina nodular y tubería drenante perimetral (dren francés) para aliviar la presión hidrostática lateral y asegurar la rápida evacuación de cualquier filtración de agua.



Detalle constructivo de impermeabilización de muro

Para el área de semisótano, se aplicará el principio de Tolerancia y Resistencia. La estructura de muros de contención y solera deben ser estancas. Estarán diseñadas para resistir posibles cargas hidrostáticas o hidrodinámicas derivadas de encharcamientos en los niveles inferiores, cumpliendo con la normativa sismorresistente y estructural vigente.

4.1.3. MATERIALES DE LA ENVOLVENTE

Serán necesarios cerramientos bajos y materiales resistentes tanto en el semisótano como en los primeros 50 centímetros de la envolvente de la edificación sobre la rasante. Se deben utilizar materiales intrínsecamente resistentes al agua y de baja absorción. Se evitarán materiales sensibles como el cartón-yeso, el yeso proyectado. Se priorizará el uso de hormigón, morteros cementosos y fábrica cerámica en la zona de afección.

El forjado de la planta habitable dispondrá de una lámina de polietileno o membrana impermeabilizante continua sobre el terreno.

Será fundamental interrumpir la capilaridad y asegurar la estanqueidad desde el suelo, utilizando hormigones con aditivos cristalinos o hidrófugos en masa. El curado del hormigón será adecuado para minimizar fisuras.

Se instalarán juntas de sellado de bentonita (o similares) en todas las uniones críticas (encuentro solera-muro) del semisótano.

Se prevendrán las filtraciones de agua por los puntos débiles estructurales sometidos a presión hidrostática. Además, los muros del semisótano dispondrán de trasdosados y drenajes con lámina nodular y tubería drenante perimetral para aliviar la presión hidrostática lateral.

4.1.4. INSTALACIONES

Dispondrán de sistema de drenaje mediante pozo de bombeo en la zona baja del semisótano, dotado de dos bombas sumergibles (1 operativa + 1 de reserva), con capacidad volumétrica adecuada, para la rápida evacuación de la posible inundación. Dicha bomba sumergible conectada a un circuito eléctrico protegido y accesible sobre la Cota de Seguridad.

Todos los elementos mecánicos y eléctricos esenciales para el funcionamiento de la vivienda (cuadros eléctricos principales, mecanismos de corte de suministros, calderas, equipos de climatización) deberán estar ubicados siempre en la planta sobre rasante, o en su defecto, protegidos por sistemas estancos capaces de soportar el calado.

Se emplearán canalizaciones rígidas estancas y cableado con aislamiento de alta resistencia a la humedad (tipo manguera), protegiendo la instalación del contacto con el agua, reduciendo el riesgo de cortocircuitos.

4.2. MEDIDAS FUNCIONALES DE RESILIENCIA

Estas medidas se centran en proteger los sistemas y elementos más vulnerables.

4.2.1. LIMITACIÓN DE USOS VULNERABLES EN PLANTA BAJA:

Los cuadros eléctricos principales, equipos de climatización y otros sistemas vulnerables se situarán siempre en la planta primera o en una cota superior a la Cota de Seguridad definida.

Los usos de la planta baja que puedan ser afectados serán de fácil secado y rehabilitación, evitando mobiliario o acabados fijos de alta vulnerabilidad

4.2.2. PROTECCIÓN DE APERTURAS:

La entrada de agua se puede producir a través de huecos (puertas/ventanas) o por reflujo de la red de alcantarillado. Se adoptan las siguientes cautelas.

CARPINTERÍAS ESTANCAS: Se limitarán las aberturas en la planta semisótano y se utilizarán carpinterías de aluminio o PVC de alta estanqueidad (clase 4) y doble junta para minimizar la entrada de agua en caso de inundación superficial por escorrentía o lluvia intensa.



VÁLVULAS ANTIRRETORNO: Las acometidas y los desagües de saneamiento se diseñarán con válvulas antirretorno en el punto de salida de la vivienda para evitar el reflujo de la red de alcantarillado en caso de saturación por lluvias torrenciales, un riesgo común en zonas urbanizadas.

Además, se recomendará disponer de llaves de corte de suministro de agua y gas en lugares de fácil acceso y por encima de la Cota de Seguridad, para evitar daños e interrupciones totales del servicio por inundación.

4.2.3. INSTALACIONES

Tanto las acometidas (eléctricas, telecomunicaciones) como los desagües de saneamiento se diseñarán con válvulas antirretorno en el punto de salida de la vivienda para evitar el reflujo de la red de alcantarillado en caso de saturación por lluvias torrenciales.

Además, se recomendará disponer de llaves de corte de suministro de agua y gas en lugares de fácil acceso y por encima de la Cota de Seguridad. Esto evitará daños e interrupciones totales del servicio por inundación.

4.3. CRITERIOS DE DISEÑO Y URBANIZACIÓN PERIMETRAL

El acceso del semisótano, que estará por debajo de la Cota de Seguridad, deberá incorporar cautelas específicas como barreras disuasorias mediante la instalación de un cordón perimetral de hormigón o una ligera elevación en la entrada de la rampa para disuadir la entrada superficial del agua.

Las pendientes estarán controladas en la rampa, de modo que ayuden a la evacuación del agua hacia un sumidero exterior antes del acceso interior.

Se diseñará el acceso peatonal principal con una escalera o rampa sobreelevada que asegure que el umbral de la puerta esté por encima de la Cota de Seguridad.

Se priorizarán pavimentos permeables o semipermeables en el jardín y en las zonas perimetrales no edificadas para favorecer la infiltración de posibles inundaciones y la laminación de las posibles inundaciones por escorrentía, minimizando el caudal que llegue a los niveles bajos de la edificación.

4.4. SEÑALIZACIÓN Y DOCUMENTACIÓN AL USUARIO

Como medida de autoprotección, se implementarán las siguientes acciones administrativas y de señalización:

4.4.1. SEÑALIZACIÓN EN PUNTOS COMUNES

Se instalarán placas informativas visibles en puntos comunes de la parcelación, indicando la Cota de Seguridad (CS), teléfonos de emergencias y rutas de evacuación ante riesgo de inundación.

4.4.2. DOCUMENTOS A ENTREGAR A LOS COMPRADORES

Se adjuntará a la Escritura de Compraventa un documento informativo a los futuros propietarios que detallará las cautelas constructivas adoptadas y las medidas de autoprotección y mantenimiento necesarias (ej. la inspección anual de válvulas antirretorno).

4.4.3.- COMUNICACIÓN, COORDINACIÓN Y PREVENCIÓN

El presidente de la comunidad o encargado de mantenimiento actuará como responsable de emergencia, manteniendo comunicación directa con el Centro de Coordinación de Emergencias 112 y el Ayuntamiento de Ávila.

TELÉFONOS ÚTILES:

112 – Emergencias Castilla y León

920 352 000 – Ayuntamiento de Ávila (Protección Civil)

920 227 600 – Confederación Hidrográfica del Duero (Guardia de Presa)

5. PLAN DE MANTENIMIENTO

La funcionalidad a largo plazo de los sistemas de protección contra inundaciones es crítica y depende directamente de un mantenimiento adecuado. El promotor se compromete a elaborar un Plan de Mantenimiento que se entregará a los propietarios. Los elementos críticos sujetos a mantenimiento son:

ELEMENTO CRÍTICO	ACCIÓN PREVENTIVA	PERIODICIDAD MÍNIMA	OBJETIVO
VÁLVULAS ANTIRRETORNO	INSPECCIÓN VISUAL Y MANUAL DE LA COMPUERTA Y LIMPIEZA DE SEDIMENTOS.	ANUAL (ANTES DE LA ÉPOCA DE LLUVIAS)	ASEGURAR EL CIERRE HERMÉTICO Y EVITAR EL REFLUJO.
POZO Y BOMBAS DE ACHIQUE	VERIFICACIÓN DE FLOTADORES, LIMPIEZA DEL POZO Y PRUEBA DE FUNCIONAMIENTO ELÉCTRICO (SIMULANDO NIVEL DE AGUA).	SEMESTRAL (O TRAS INACTIVIDAD PROLONGADA)	GARANTIZAR LA CAPACIDAD DE DESAGÜE RÁPIDO EN CASO DE FILTRACIÓN O ENTRADA DE AGUA.
DRENAJE PERIMETRAL	REVISIÓN DE TUBERÍAS (DREN FRANCÉS) Y LÁMINA NODULAR; LIMPIEZA DE ARQUETAS DE REGISTRO PERIMETRALES.	ANUAL	PREVENIR LA SATURACIÓN DEL TERRENO Y ALIVIAR LA PRESIÓN HIDROSTÁTICA EN LOS MUROS DEL SEMISÓTANO.
ZANJAS DRENANTES / ACCESO A SÓTANO	LIMPIEZA DE SUMIDEROS Y CANALETAS SUPERFICIALES DE LA RAMPA DE ESCALERA.	TRIMESTRAL	EVITAR LA CONCENTRACIÓN DE ESCORRENTÍA SUPERFICIAL EN LOS ACCESOS DE LA VIVIENDA.
UBICACIÓN DE EQUIPOS	REVISIÓN DE ESTANQUEIDAD (JUNTAS Y CIERRES) DE LOS ARMARIOS IP68 Y DE LA PLATAFORMA ELEVADA.	ANUAL	MANTENER LOS EQUIPOS ELÉCTRICOS Y MECÁNICOS CRÍTICOS POR ENCIMA DE LA COTA DE INUNDACIÓN.

El cumplimiento de este plan es responsabilidad del propietario de la vivienda, siendo la propiedad informada de estas obligaciones en el momento de la compraventa (véase apartado 4.3.4).

6. PLAN DE BÁSICO DE AUTOPROTECCIÓN Y EVACUACIÓN**6.1. ÁMBITO Y FINALIDAD**

Aplicable a las viviendas unifamiliares adosadas de la Parcela 12, Sector PP-16 “Soto II” (Ávila). Su objetivo es garantizar la seguridad de los ocupantes en caso de aviso o evento de inundación y minimizar los daños materiales mediante medidas de prevención, actuación y recuperación.

6.2. NIVELES DE ALERTA

NIVEL	SITUACIÓN	MEDIDAS RECOMENDADAS
PREALERTA	AVISO DE NIVEL AMARILLO O NARANJA POR DESBORDAMIENTO DEL ADAJA O AFLUENTES	REVISIÓN DE BOMBAS, CIERRE DE VÁLVULAS ANTIRRETORNO, COMPROBACIÓN DE VÍAS DE EVACUACIÓN, DESCONEXIÓN PREVENTIVA DE CUADROS ELÉCTRICOS DE SÓTANO.
EMERGENCIA	AVISO DE NIVEL ROJO O INUNDACIÓN INMINENTE	EVACUACIÓN INMEDIATA SEGÚN RUTAS SEÑALIZADAS HACIA ZONA ALTA DEL VIARIO PRINCIPAL (COTA > CS + 0,50 M). CORTE DE SUMINISTROS Y COMUNICACIÓN CON 112.
RECUPERACIÓN	TRAS RETIRADA DEL AGU	INSPECCIÓN DE INSTALACIONES, VENTILACIÓN Y DESINFECCIÓN, REVISIÓN DE SISTEMAS DE BOMBEO Y EVACUACIÓN.

6.3. RUTAS DE EVACUACIÓN Y PUNTOS DE REUNIÓN**6.3.1.- VÍA PRINCIPAL DE EVACUACIÓN**

Calle Juan Aurelio Sánchez Tadeo, dirección este hasta el vial principal Calle de los Maceros, después dirección sur hasta fondo de saco.

6.3.2.- PUNTO DE REUNIÓN

Aparcamiento en fondo de saco, final de vial principal Calle de los Maceros.

6.3.3.- ALTURA MÍNIMA DE REFUGIO TEMPORAL

La altura mínima de refugio temporal se fija en la cota 1.067,91, es decir 50 cm por encima de la cota de seguridad



7. CONCLUSIONES

La modificación de la ordenación detallada de la Parcela 12 del PP "Soto II", pasando de tipología residencial en bloque a residencial unifamiliar, se considera técnicamente viable y ambientalmente compatible desde el punto de vista del riesgo de inundabilidad. Este cambio resulta ser menos restrictivo y más resiliente que la tipología aprobada actualmente según el PGOU de Ávila.

La Parcela 12 se sitúa fuera de las zonas con riesgo significativo de inundación (ZFP y ZI para T=100 años), según la cartografía oficial del SNCZI. El cambio de tipología edificatoria no supone un incremento del riesgo sobre las personas o los bienes.

El Promotor se compromete a incorporar las cautelas constructivas y medidas preventivas en el apartado 4 de este informe, garantizando que las futuras edificaciones cumplen con la normativa sectorial y las recomendaciones de Protección Ciudadana de Castilla y León.

Y para que conste a los efectos oportunos, se expide este informe de 19 páginas y sus anejos en Salamanca, a la fecha de su firma electrónica.



Fdo. Federico García Marcos

8. ANEXOS

DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL PROMOTOR

Don **Igor Pujol Michelena**, mayor de edad, titular del DNI ***9268** y domiciliado a los efectos de la presente en Salamanca, Calle Toro, 13,-17, actuando como representante de la Compañía Mercantil “**GESTIGOLF VEGA DE SALAMANCA, S.L.**” C.I.F. B01745371, domiciliada en Salamanca, en su Calle Toro número 13-17

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

PRIMERO. Que conoce y acepta las conclusiones del INFORME TÉCNICO: ANÁLISIS DE INUNDABILIDAD PARCELA 12. P.P. 'SOTO II'. PGOU ÁVILA, emitido por Federico García Marcos con fecha Octubre de 2025, el cual establece la compatibilidad del uso residencial en el escenario de riesgo bajo para un periodo de avenida de 500 años, bajo la estricta condición de adoptar las cautelas constructivas y medidas de resiliencia detalladas.

SEGUNDO. Que el Proyecto de Ejecución de las viviendas unifamiliares situadas en la Parcela 12 del Plan Parcial "Soto II" de Ávila, que se presentará para la obtención de la correspondiente Licencia Urbanística de Obras, incorporará de manera obligatoria y vinculante, todas las Medidas Preventivas y Cautelas Constructivas referenciadas en el Apartado 4 del citado informe, y en particular, las siguientes:

1. **Cota de Seguridad (CS):** La cota de la rasante del forjado de la planta habitable de uso vulnerable (salón y dormitorios) se establecerá obligatoriamente por encima de la Cota Máxima de Inundación, aplicando un resguardo mínimo de 30 centímetros. Esta cota de seguridad queda fijada en la 1.067,41.
2. **Estanqueidad de Subestructura:** Se utilizará hormigón aditivado y se aplicarán juntas de sellado de bentonita en el encuentro muro-solera del semisótano, junto con un sistema de drenaje perimetral para aliviar la presión hidrostática.
3. **Protección de Instalaciones Críticas:** Todos los cuadros eléctricos principales y equipos mecánicos esenciales situados bajo la Cota de Seguridad serán alojados en armarios estancos con protección IP68 o instalados sobre una plataforma física elevada 20cm por encima de la Cota de Seguridad.

4. **Saneamiento Antirretorno:** Se instalarán válvulas anti-retorno en las acometidas de saneamiento, con un Plan de Mantenimiento específico que exija su inspección y limpieza anual por parte del propietario.
5. **Diseño Perimetral y Urbanización:** Se diseñarán las rasantes y pendientes de la urbanización perimetral y rampas de acceso al sótano para evitar la concentración de escorrentía en las entradas de la edificación, dirigiéndola hacia la red de drenaje general.

TERCERO. Que se compromete a entregar a los futuros adquirentes de las viviendas la documentación informativa sobre el riesgo de inundación, la Cota de Seguridad de la edificación y el Plan Básico de Mantenimiento Preventivo (Apartado 5 del Informe) en el momento de la firma de la Escritura de Compraventa.

CUARTO. Que se responsabiliza de la correcta ejecución de todas las medidas descritas en el Proyecto de Ejecución y garantiza que las obras se realizarán bajo la dirección técnica de profesionales competentes que asegurarán el fiel cumplimiento de estas cautelas.

Y para que conste a los efectos oportunos ante la Dirección General de Protección Ciudadana de la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Ávila.

En Salamanca, a Noviembre de 2025.

Igor Pujol Michelena

GESTIGOLF VEGA DE SALAMANCA, S.L.

ANEXO II.- CUMPLIMIENTO DE OTRAS DISPOSICIONES

Justificación del cumplimiento de otras Disposiciones aplicables, de acuerdo con lo establecido en la Normativa específica.

I.- Justificación de ausencia de afecciones en materia de Telecomunicaciones (Ley 11/2022 de 28 de junio)

1. Ambito aplicación
2. Justificación cumplimiento art. 50 Ley 11/2022

II.- Memoria Impacto Normativo (Ley 50/1977 del Gobierno)

III.- Justificación ausencia afección en materia de género

IV.- Justificación ausencia afección en materia de ruido

I.- JUSTIFICACION AUSENCIA AFECCIONES EN MATERIA TELECOMUNICACIONES (LEY 11/2022 GENERAL DE TELECOMUNICACIONES)

El objeto de esta ley es la regulación de las telecomunicaciones, que comprende la instalación y explotación de las redes de comunicaciones electrónicas, la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas, sus recursos y servicios asociados, los equipos radioeléctricos y los equipos terminales de telecomunicación, de conformidad con el artículo 149.1.21.ª de la Constitución.

1.- Ambito de aplicación.

Según el art. 1.1.: *"En particular, esta ley es de aplicación al dominio público radioeléctrico utilizado por parte de todas las redes de comunicaciones electrónicas, ya sean públicas o no, y con independencia del servicio que haga uso del mismo".*

2.- Justificación del cumplimiento del art. 50 Ley 11/2022

El Estudio de Detalle relativo a la **Parcela 12 del Sector PP16 "Soto II" del PGOU de Ávila**, tiene por objeto la modificación de la ordenación detallada de la tipología edificatoria, **sin alterar el viario público ni las infraestructuras generales existentes.**

De acuerdo con lo establecido en la **Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones** (publicada BOE núm. 155 de fecha 29/06/2022), y en particular con lo dispuesto en su **artículo 50 del Tít. III. Cap. II. Secc. 2ª.-** Normativa de las Administraciones públicas que afecte a la instalación o explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas, la **actuación propuesta no afecta a la instalación ni a la explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas ni a los recursos asociados a las mismas.**

El ámbito del Estudio de Detalle:

- No se encuentra afectado por infraestructuras de telecomunicaciones de carácter estratégico.
- No invade servidumbres legales ni zonas de protección de redes públicas de comunicaciones electrónicas.
- No altera ni condiciona las necesidades actuales o futuras de despliegue de dichas redes.

Dada la naturaleza estrictamente urbanística del Estudio de Detalle y la inexistencia de afecciones sobre las redes de telecomunicaciones, **no resulta necesario recabar el informe sectorial del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital**, previsto en el artículo 50 de la citada Ley 11/2022, y en consecuencia, **se justifica expresamente la ausencia de afecciones en materia de telecomunicaciones.**

LOPEZ MARTIN,
JOSE JAVIER
(AUTENTICACIÓN)

En Salamanca, diciembre de 2025
El Arquitecto

II.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO
(LEY 50/1977 DEL GOBIERNO)

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 26.3 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, (publicada en BOE núm. 285 de fecha 28/11/1997), se emite la presente Memoria de Impacto Normativo relativa al Estudio de Detalle de la Parcela 12 del Sector PP16 "Soto II".

En relación a los apdos a) - h) que debe contener el análisis del impacto normativo según el citado art. 26.3, hay que señalar que el Estudio de Detalle presenta las siguientes características:

- No tiene carácter normativo ni reglamentario.
- No introduce disposiciones de aplicación general.
- No modifica el marco jurídico vigente ni el régimen de derechos y obligaciones de los ciudadanos.
- Se limita a desarrollar determinaciones de ordenación detallada ya previstas en el PGOU de Ávila y en el Plan Parcial del Sector PP16.

Asimismo:

- No genera impacto económico ni presupuestario.
- No incrementa cargas administrativas.
- No afecta a la competencia entre operadores económicos.
- No introduce impactos sociales, ambientales ni territoriales distintos de los ya evaluados por el planeamiento superior.

Por todo lo anterior, se concluye que el Estudio de Detalle carece de impacto normativo relevante, cumpliendo con las determinaciones del artículo 26.3 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

LOPEZ MARTIN,
JOSE JAVIER
(AUTENTICACIÓN)

En Salamanca, diciembre de 2025
El Arquitecto

III.- JUSTIFICACION DE AUSENCIA DE AFECCIONES EN MATERIA DE GENERO

De conformidad con lo dispuesto en:

- El artículo 26.3.f) de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.
(publicado en BOE núm. 285 de fecha 28/11/1997)
- La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- La Ley 1/2011, de 1 de marzo, de evaluación del impacto de género en Castilla y León.

Se justifica que el presente Estudio de Detalle **no produce afección alguna en materia de igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres.**

La actuación urbanística:

- No introduce usos diferenciados ni segregadores.
- No modifica la red de espacios públicos ni las condiciones de accesibilidad, movilidad o seguridad.
- No genera impactos diferenciados por razón de género en el uso del espacio urbano.
- Se limita a una ordenación parcelaria y tipológica en un ámbito residencial previamente definido.

Atendiendo a su naturaleza y alcance 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 que **no resulta necesaria la emisión de informe específico de impacto de género** previsto en el artículo 26, 3f) de la Ley 50/1977, y en consecuencia queda **justificada la ausencia de afecciones en materia de género.**

LOPEZ MARTIN,
JOSE JAVIER
(AUTENTICACIÓN)

En Salamanca, diciembre de 2025
El Arquitecto

IV.- JUSTIFICACION DE AUSENCIA DE AFECCIONES EN MATERIA DE RUIDO

El Estudio de Detalle de la Parcela 12 del Sector PP16 "Soto II" se analiza conforme a:

- La Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- El Real Decreto 1367/2007, de desarrollo de la Ley del Ruido.
- La Ordenanza Municipal de Ruido y Vibraciones del Ayuntamiento de Ávila.
- El Mapa Estratégico de Ruido de Ávila.

La modificación de la ordenación detallada de la tipología edificatoria propuesta:

- No introduce nuevos usos distintos del residencial.
- No incrementa la edificabilidad ni la intensidad de uso.
- No genera nuevas infraestructuras viarias ni focos emisores de ruido.
- No altera los niveles acústicos existentes en el entorno.

El ámbito mantiene la clasificación acústica correspondiente a zona residencial, y las futuras edificaciones deberán cumplir, en su fase de proyecto, con las exigencias del CTE DB-HR Protección frente al Ruido.

En consecuencia, se considera acreditada la **ausencia de afecciones significativas en materia de ruido**, no siendo necesaria la elaboración de estudio acústico específico, ni la adopción de medidas correctoras adicionales, dado que el Estudio de Detalle para la modificación de la Ordenación Detallada de la tipología edificatoria en bloque o manzana (MC-RB) a vivienda unifamiliar (RU) en sus grados aislada, adosada o en hilera, **no modifica la asignación del uso pormenorizado** (según el art. 7. Tit II.- Planeamiento Urbanístico de la Ordenanza Municipal de Ruido y Vibraciones), la edificabilidad global, la intensidad de tráfico, ni las fuentes emisoras de ruido existentes, manteniéndose inalteradas las condiciones acústicas del entorno.

LOPEZ MARTIN,
JOSE JAVIER
(AUTENTICACIÓN)

En Salamanca, diciembre de 2025
El Arquitecto

ANEXO III.- DOCUMENTACION

- .- NOTA SIMPLE REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 2 DE AVILA (16-6-2.025)
- .- ESCRITURA DE COMPRAVENTA:
TITULARIDAD, OBJETO COMPRAVENTA, DESCRIPCION REGISTRAL Y CATASTRAL
- .- MAPA LOCALIZACION CATASTRAL
- .- FICHA REFERENCIA CATASTRAL
- .- FICHA SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR PP 16 "SOTO II".
P.G.O.U. DE AVILA