

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 0259/26

### AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

#### ANUNCIO

**ACUERDO DE 30 DE ENERO DE 2026 DEL PLENO MUNICIPAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA, RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL E INFORMACIÓN PÚBLICA DE 14ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU SOBRE LAS CONDICIONES DE LOS GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO EN USOS DERIVADOS DE LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE INTERÉS GENERAL Y DE USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS PRIVADOS DE ESPECIAL UTILIDAD SOCIAL**

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

**14ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ÁVILA RELATIVA A LAS CONDICIONES DE LOS GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO EN USOS DERIVADOS DE LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE INTERÉS GENERAL Y DE USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS PRIVADOS DE ESPECIAL UTILIDAD SOCIAL. TRÁMITE DE APROBACIÓN INICIAL E INFORMACIÓN PÚBLICA.**

Examinado el expediente, de donde resulta:

**ÁMBITO DE ACTUACIÓN:** Ámbito del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.  
**PROMOTOR:** Ayuntamiento de Ávila

**REDATOR:** Oficina Técnica Municipal

**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 Fomento y Medio Ambiente. Junta de Castilla y León. C/ Rigoberto Cortejoso, 14. 47014 Valladolid. – Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Consejería de Cultura y Turismo. Avda. del Monasterio Ntra. Sra. de Prado s/n. 47071 Valladolid. - Diputación Provincial. Pza. Corral de Campanas, 1. 05071 Ávila. Registro de la Propiedad de Ávila. C/ Duque de Alba, 6. 05001 Ávila.

**I.- PROYECTO DE LA 14ª MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA PARA LA MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LOS GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO.**

La documentación contenida en el proyecto que se tramita tiene el siguiente

**ÍNDICE:****MEMORIA INFORMATIVA. DI-MI****Título I. MARCO NORMATIVO**

CAPÍTULO 1. LEGISLACIÓN APLICABLE.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

CAPÍTULO 3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

CAPÍTULO 4. AFECCIONES SECTORIALES.

**Título II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS**

CAPÍTULO 1. ANÁLISIS SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.

INFORME AMBIENTAL. DI-IA

**MEMORIA VINCULANTE. DN-MV****Título I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN**

CAPÍTULO 0. EL INTERÉS PÚBLICO COMO FUNDAMENTO Y JUSTIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS.

2.0. MODIFICACIONES NORMATIVAS. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

2.1. JUSTIFICACIÓN ATENDIENDO A LA ESTRUCTURA ECONÓMICA DE ÁVILA.

2.2. JUSTIFICACIÓN ATENDIENDO AL CONTEXTO SOCIO-ECONÓMICO.

2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD.

2.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 7 DE LA LEY 5/2009 DEL RUIDO

2.5. JUSTIFICACIÓN EN RELACIÓN CON EL ART. 58 LUCyL Y EL ART. 169 DEL RUCyL.

2.6. JUSTIFICACIÓN DE NO AFECCIÓN EN MATERIA DE PATRIMONIO CULTURAL.

2.7. JUSTIFICACIÓN DE NO AFECCIÓN EN MATERIA DE GÉNERO.

**Título II. RESUMEN EJECUTIVO**

CAPÍTULO 1. ÁMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE.

CAPÍTULO 2. ÁMBITOS DONDE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.

CONCLUSIÓN.

**NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-UN**

## **ANEXO. ESTUDIO ECONÓMICO**

### **II.- INICIATIVA.**

El presente estudio de detalle se redacta al amparo del punto 1 del artículo 50 “Elaboración y avances” del capítulo V de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que dice expresamente que “El planeamiento urbanístico podrá ser elaborado por las Administraciones públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponderá exclusivamente a las primeras”, se plantea esta propuesta de iniciativa municipal relativa a las condiciones de los garajes y plazas de aparcamiento en usos derivados de la implantación de infraestructuras de interés general y de usos comerciales y de servicios privados de especial utilidad social.

### **III.- OBJETO DE LA 14ª MODIFICACIÓN DE PGOU.**

Dicha iniciativa tiene por objeto facilitar el desarrollo de nuevas propuestas comerciales y de Servicios privados dentro del término municipal de Ávila, también de unificar criterios conforme a lo establecido en el artículo 10 del RUCYL en referencia a las reservas de aparcamiento para los diferentes usos, para lo que se requiere modificar determinados parámetros urbanísticos establecidos por la normativa urbanística vigente que actualmente no las permiten. Por ello, la presente propuesta de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana contempla complementar la normativa vigente con el fin de permitir la reducción de exigencia de plazas de aparcamiento para los usos predominante o compatible con el característico Comercial y Servicios Privados e Infraestructuras, sin menoscabo de la configuración urbana que establece dicha normativa.

El objeto de la Modificación puntual que se propone mediante el presente documento consiste, entonces, en reducir la exigencia de plazas de aparcamiento a la de 1 plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> edificados de uso predominante para los usos Comercial y Servicios Privados, donde antes se establecía la obligación de dotación de 2 plazas de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> edificados de uso predominante, lo que también se aplicaría a dichos usos cuando resulten compatibles con el característico.

También se ajustarán las condiciones de no exigibilidad de plazas de aparcamiento, adaptándolas a los nuevos criterios de obligatoriedad, teniendo en cuenta además lo ya establecido en el PEPCH de Ávila.

El ámbito de la propuesta queda, por tanto, definido en el mismo objeto de la misma, es decir, las Condiciones de los garajes que se establecen en el artículo 105 del PGOU, y sus exenciones dentro del PGOU de Ávila.

### **IV.- JUSTIFICACIÓN Y FINES DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE PGOU.**

La finalidad de la presente Modificación del Plan General consiste, al amparo de la LUCyL que establece en su Título Preliminar que “el principal propósito del urbanismo ha de ser que el uso del suelo se realice conforme al interés general, con el objetivo de mejorar la calidad de vida y la cohesión social de la población, en especial mediante su acceso a una vivienda digna y a las dotaciones urbanísticas adecuadas, y de forma compatible con la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural”.

La propuesta que se hace mediante el presente documento consiste en el establecimiento de la flexibilización con respecto a la dotación de plazas de aparcamiento

para determinados usos, con el fin de facilitar la inversión, que, a su vez, genere empleo y facilite, por tanto, el objetivo que pretende la LUCyL y la reglamentación que la desarrolla, y que se justifica, a continuación, atendiendo a diferentes consideraciones:

Así, se analiza la justificación bajo la perspectiva de la estructura económica del municipio, y los efectos que sobre su terciarización tienen las situaciones cambiantes, provocadas por diferentes causas, y que generan nuevas necesidades y requieren la inevitable adaptación a las mismas.

Posteriormente, se realiza un somero análisis de las imperantes condiciones socio-económicas actuales que generan la tendencia a priorizar dichas consideraciones con el fin de la obtención de las mejores condiciones de bienestar para la sociedad; objetivo prioritario para todos los estamentos de la Administración Local, Comunitaria y Estatal.

En definitiva, cualquier análisis se refiere fundamentalmente a la necesidad de adaptación de la ciudad a la fluctuación de las condicionantes sociales y la obligación de dar respuesta a las nuevas necesidades que surgen en su población.

A este respecto, el vigente Plan General de Ávila establece en el artículo 85.7: «En los usos dotacionales públicos, el Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas de garaje-aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que, por su situación en la trama urbana, se sirvan directamente de la red de aparcamientos públicos existentes y previstos en el Plan General». Ampliar esta exención a los usos derivados de la implantación de infraestructuras de interés general, considerándolas como actividades o instalaciones al servicio de la comunidad, y además la reducción de dotación de 1 plaza de aparcamiento cada 100m<sup>2</sup> de edificios de uso predominante para Usos Comerciales y Servicios Privados de especial utilidad social, homogeneizando comparativamente el criterio al del art. 104 RUCyL para el suelo urbano no consolidado, dará una respuesta a las nuevas necesidades y situaciones planteadas por la comunidad.

## **V.- LEGISLACIÓN BÁSICA Y NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.**

La legislación y la normativa urbanística aplicable a la tramitación del expediente se recoge en las siguientes disposiciones, sin perjuicio de la normativa sectorial y de general aplicación que deba tenerse en cuenta:

El Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado el 1 de junio de 2.005 (BOP 4/07/2005) constituye el régimen urbanístico aplicable.

Legislación aplicable. El marco normativo básico vigente al que se atiene el presente ESTUDIO DE DETALLE, está constituido por:

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

Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León -LUCyL- (BOCyL 15.04.1999), y sus modificaciones posteriores, y concretamente la aprobada mediante Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.09.08).

Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León -RUCyL- (BOCyL 2.02.2004), y sus modificaciones posteriores, y concretamente las aprobadas por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL de 26.12.2005), y por Decreto 68/2.006, 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).

## **VI.- TRÁMITE DE EMISIÓN DE INFORMES.**

**VI.1.** Conforme el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 (BOCyL 2/02/2004), modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio (BOCyL 17/07/2009), establece en el artículo 153, en la tramitación del expediente deberán se recabarán los siguientes informes:

**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».

**VI.2.** En cumplimiento de lo establecido en el citado artículo 153 RUCyL, al día de la fecha han sido solicitados los informes sectoriales correspondientes en los términos que han que han quedado reseñados, por lo que procede resolver sobre la aprobación inicial del expediente, a resultados del trámite de información pública al que se someterá el mismo (Arts. 154 y 155 RUCyL).

**VISTO** el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ávila objeto de modificación, el cual resultó aprobado mediante Orden de la Consejería de Fomento 740/2005, de 1 de junio (BOCyL nº. 110, de 8.06.2005 y BOP nº 127, de 4.07.2005), modificado mediante Orden de la Consejería de Fomento 875/2007, de 11 de mayo (BOCyL 18.05.2007 y 5.06.2007 y BOP nº 129 de 4 de julio de 2007), así como mediante Orden FYM/547/2019, de 29 de mayo (BOCyL10.06.2019 y BOP 11.09.2019).

**Y CONSIDERANDO** lo establecido en el artículo 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/1999), en relación con lo establecido en el artículo 169 de vigente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 (BOCyL 2/02/2004), y demás disposiciones concordantes y de general aplicación, procede resolver sobre la aprobación inicial del expediente, a resultados del trámite de información pública al que se someterá el mismo, de la emisión de los correspondientes informes, y de la complementación documental que proceda, en su caso.

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

**Primero:** Aprobar inicialmente el proyecto de la 14ª MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA, promovida por el Ayuntamiento de Ávila y redactada por la oficina técnica municipal, relativa a las condiciones de los garajes y plazas de aparcamiento en usos derivados de la implantación de infraestructuras de interés general y de usos comerciales y de servicios privados de especial utilidad social.



**Segundo:** Tener por solicitados los informes preceptivos conforme la normativa sectorial aplicable, debiendo considerarse al efecto el informe que deberá emitirse por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Fomento, que será vinculante en lo relativo al modelo territorial de Castilla y León. En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunica la resolución al Ayuntamiento antes de tres meses desde la recepción del instrumento. Todo ello conforme lo dispuesto en el art.52.4 LUCyL según la redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18/09/08).

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

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

**Cuarto:** Durante el periodo de información pública todas las personas, físicas y jurídicas, pueden:

1º. Consultar toda la documentación escrita, gráfica y cartográfica que integra el instrumento o expediente, a cuyo efecto el Ayuntamiento ha dispuesto un ejemplar completo y diligenciado del mismo en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza del Mercado Chico nº 7, en horario de 9 a 14 horas de lunes a viernes.

2º. Consultar la documentación relacionada con el instrumento o expediente expuesto en la página Web municipal <http://www.avila.es> y en la página Web de la Junta de Castilla y León <http://www.jcyl.es/Plau/>.

3º. Obtener copias impresas de la documentación relacionada con el instrumento o expediente expuesto, previa solicitud por escrito y abono de las tasas correspondientes, en su caso. No será necesaria solicitud ni pago de tasas para descargar, consultar e imprimir la documentación por vía electrónica.

4º. Presentar alegaciones, sugerencias, informes y cualesquiera otros documentos que estimen oportuno aportar en relación con el instrumento o expediente expuesto, lo cual se producirán a través del registro general del Ayuntamiento de Ávila y del portal del ciudadano de la página web municipal, sin perjuicio también de su presentación mediante fax al número 920 25 29 79 o por correo electrónico a las direcciones de la Oficina Técnica Municipal: [urbanismo@ayuntavila.com](mailto:urbanismo@ayuntavila.com).

**Quinto:** Concluida la información pública el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación provisional del expediente, en su caso, como trámite previo a la aprobación definitiva del mismo por parte de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

Ávila, 2 de febrero de 2026.

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

## **14ª MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA SOBRE CONDICIONES DE GARAJES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO**

### **ÍNDICE**

#### **MEMORIA INFORMATIVA. DI-MI**

##### **Título I. MARCO NORMATIVO**

CAPÍTULO 1. LEGISLACIÓN APLICABLE.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

CAPÍTULO 3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

CAPÍTULO 4. AFECCIONES SECTORIALES.

##### **Título II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS**

CAPÍTULO 1. ANÁLISIS SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.

CAPÍTULO 2. DIAGNÓSTICO.

#### **INFORME AMBIENTAL. DI-IA**

#### **MEMORIA VINCULANTE. DN-MV**

##### **Título I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN**

CAPÍTULO 0. EL INTERÉS PÚBLICO COMO FUNDAMENTO Y JUSTIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS.

- 2.0. MODIFICACIONES NORMATIVAS. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.
- 2.1. JUSTIFICACIÓN ATENDIENDO A LA ESTRUCTURA ECONÓMICA DE ÁVILA.
- 2.2. JUSTIFICACIÓN ATENDIENDO AL CONTEXTO SOCIO-ECONÓMICO.
- 2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD.
- 2.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 7 DE LA LEY 5/2009 DEL RUIDO
- 2.5. JUSTIFICACIÓN EN RELACIÓN CON EL ART. 58 LUCyL Y EL ART. 169 DEL RUCyL.
- 2.6. JUSTIFICACIÓN DE NO AFECCIÓN EN MATERIA DE PATRIMONIO CULTURAL.
- 2.7. JUSTIFICACIÓN DE NO AFECCIÓN EN MATERIA DE GÉNERO.

##### **Título II. RESUMEN EJECUTIVO**

CAPÍTULO 1. ÁMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE.

CAPÍTULO 2. ÁMBITOS DONDE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.

CONCLUSIÓN.

#### **NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-UN**

#### **ANEXO. ESTUDIO ECONÓMICO**



**MEMORIA INFORMATIVA. DI-MI****Título I. MARCO NORMATIVO****CAPÍTULO 1. LEGISLACIÓN BÁSICA APLICABLE.**

El marco normativo básico vigente que ampara la presente modificación puntual se contiene en las siguientes disposiciones:

1. LEGISLACIÓN ESTATAL BÁSICA: Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (BOE de 26/06/2008).
2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA AUTONÓMICA: Ley 5/1999, DE 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/1999), y sus modificaciones posteriores.
3. NORMATIVA URBANÍSTICA REGLAMENTARIA: Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL nº 21 de 2/02/2004), y sus modificaciones posteriores.
4. PLANEAMIENTO: Proyecto de Revisión del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA aprobado por ORDEN FOM 740/2005 de 1 de junio, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia nº 127, de 4/07/2005.
5. PATRIMONIO CULTURAL: Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 19/07/2002) y su reglamento de 19 de abril de 2007 (25/04/2007).
6. ACCESIBILIDAD: Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras (BOE nº 197, de 18/8/1998) y normativa de desarrollo.
7. RUIDO: Ley 5/2009 de 4 de junio del Ruido de Castilla y León (BOCyL 26.12.2009) y normativa de desarrollo.
8. MEDIO AMBIENTE: Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 14.04.2003) y modificaciones posteriores. – Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos (BOE 26.01.2008).

**CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.**

El único instrumento urbanístico afectado por la presente modificación puntual es el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobada definitivamente mediante Orden de la Consejería de Fomento FOM/740/2005 de 1 de junio, publicada en el BOCyL número 110 del 8 de junio de 2005, así como en el Boletín Oficial de la Provincia nº 127 de julio de 2005.

El presente documento de la 14ª Modificación del PGOU se elabora al amparo de las atribuciones que tiene el Ayuntamiento de Ávila para la aprobación definitiva de modificaciones de ordenación detallada, lo que se produce en este caso a partir de nuevos conceptos y de nuevas herramientas que facilitan el desarrollo del Plan General vigente para determinados sectores de suelo o, incluso, introducir mejoras puntuales, a la vista de la experiencia de su gestión por parte de los responsables municipales.

Más concretamente, la Modificación que se propone se afecta de manera singular y concreta al Artículo 105 de las Condiciones de los Garajes incluido en el CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD de la Normativa del Plan General, lo que se produce de forma complementaria.

La tramitación de la Modificación proyectada se realizará conforme lo establecido en el Artículo 58, “Modificaciones”, de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y los Artículos 169 y 170 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), relativos a “Modificaciones” y “Modificaciones de Ordenación Detallada”, respectivamente.

### **CAPÍTULO 3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

La presente 14ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila se promueve por el AYUNTAMIENTO DE ÁVILA y se redacta por los Técnicos de la OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL.

Dicha iniciativa tiene por objeto facilitar el desarrollo de nuevas propuestas comerciales y de Servicios privados dentro del término municipal de Ávila, también de unificar criterios conforme a lo establecido en el artículo 10 del RUCYL en referencia a las reservas de aparcamiento para los diferentes usos, para lo que se requiere modificar determinados parámetros urbanísticos establecidos por la normativa urbanística vigente que actualmente no las permiten. Por ello, la presente propuesta de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana contempla complementar la normativa vigente con el fin de permitir la reducción de exigencia de plazas de aparcamiento para los usos predominante o compatible con el característico Comercial y Servicios Privados e Infraestructuras, sin menoscabo de la configuración urbana que establece dicha normativa.

El objeto de la Modificación puntual que se propone mediante el presente documento consiste, entonces, en reducir la exigencia de plazas de aparcamiento a la de 1 plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> edificados de uso predominante para los usos Comercial y Servicios Privados, donde antes se establecía la obligación de dotación de 2 plazas de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> edificados de uso predominante, lo que también se aplicaría a dichos usos cuando resulten compatibles con el característico.

También se ajustarán las condiciones de no exigibilidad de plazas de aparcamiento, adaptándolas a los nuevos criterios de obligatoriedad, teniendo en cuenta además lo ya establecido en el PEPCH de Ávila.

El ámbito de la propuesta queda, por tanto, definido en el mismo objeto de la misma, es decir, las Condiciones de los garajes que se establecen en el artículo 105 del PGOU, y sus exenciones dentro del PGOU de Ávila.

### **CAPÍTULO 4. AFECCIONES SECTORIALES**

En la tramitación del expediente se tendrán en cuenta lo establecido en la ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico (BOCyL 11/03/2011).

Atendiendo al objeto de la Modificación que se tramita, en el procedimiento de emisión de informes se tendrán en cuenta las siguientes afecciones negativas:

- No afecta a bienes de interés cultural ni del patrimonio arqueológico.
- No afecta a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.
- No afecta a zonas de servidumbres y policía del dominio público hidráulico.
- No afecta a infraestructuras hidráulicas, eléctricas, de telecomunicaciones o del transporte de hidrocarburos, ni a servidumbres aeronáuticas, ni a instalaciones de interés para la defensa nacional.
- No afecta a ningún instrumento de ordenación del territorio.
- No afecta a vías pecuarias, montes, terrenos forestales, espacios naturales protegidos o terrenos incluidos en la Red Natura 2000.
- No afecta a la red de ferrocarriles, ni a tramos de carreteras estatales, autonómicas o provinciales.
- No afecta a elementos productores de servidumbres acústicas o ruido.
- No afecta a la red de telecomunicaciones ni a las materias reguladas por la legislación por razón de la materia.
- No produce impacto de ninguna clase sobre género.

Las administraciones interesadas en la tramitación del proyecto de modificación del Plan General, con independencia de que resulten afectadas o no, son las siguientes:

- Administración del Estado.
  - Subdelegación del Gobierno de Ávila.
- Administración de la Comunidad Autónoma.
  - Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.
  - Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Diputación provincial de Ávila.

## Titulo II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS

### CAPÍTULO 1. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA 14ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU SOBRE EL MODELO TERRITORIAL ACTUAL.

La modificación puntual proyectada NO tiene influencia en la ordenación general del Municipio, ya que solo afecta a condiciones de ordenación detallada sobre la dotación de plazas de aparcamiento mínima en determinados usos (Comerciales, Servicios Privados y Equipamiento Comunitarios) y en las condiciones de exención de dichas plazas de aparcamiento en determinadas circunstancias establecidas en el artículo 105.3. del PGOU

Así, en relación con lo establecido en el Art. 58 de la LUCyL y el Arts. 169 a 173 RUCyL, resulta que la presente modificación del Plan General no repercute en el modelo territorial actual y en la misma se han tenido en cuenta las siguientes determinaciones:

1. No afecta a la ordenación general vigente (Art. 170 RUCyL).
2. No altera la delimitación de unidades de actuación (Art. 171 RUCyL).
3. No modifica los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos (Art. 171 RUCyL).
4. No afecta a espacios libres públicos o equipamientos públicos existentes o previstos (Art. 172 RUCyL).
5. No supone aumento del volumen edificable ni de la densidad de población (Art. 173 RUCyL).
6. No se modifican los parámetros edificatorios básicos existentes (Art. 94.3 y 173, párrafo primero, RUCyL).
7. No se altera el uso predominante establecido (Art. 94.1 y 173, párrafo primero, RUCyL).

## **CAPÍTULO 2. DIAGNÓSTICO**

El Plan General de Ordenación Urbana establece la importancia que en el mismo se concede al tratamiento del detalle de las especificaciones que contiene, y establece la necesidad de atenerse a lo regulado, o hacer ciertas propuestas alternativas siempre que se pueda demostrar la conveniencia de las mismas. Se pretende, en todo caso, que el acto reglado no obstaculice aportaciones de calidad.

Asimismo, no se ha de olvidar que el fraccionamiento de la ciudad en diferentes clases de suelo, su desarrollo a través de diferentes figuras de planeamiento, etc., son convenciones útiles para la gestión urbanística, pero deben subordinarse a los criterios generales de la concepción de la ciudad desde el Plan, que movilizan cuestiones varias (de imagen, tipológicas, morfológicas, etc.) que son las que verdaderamente interesan, siendo instrumental el resto de las regulaciones que contiene el mismo, y que deben estar concebidas como herramientas al servicio de una idea.

Sin embargo, es preciso recordar que las mejores aportaciones a los diferentes fragmentos de la ciudad pueden realizarse desde una lectura más específica o unitaria de la misma, hecha desde la iniciativa privada. Sería irreal la consideración de que lo trazado desde un Plan General para todo el futuro de la ciudad supone la última palabra, aunque sólo fuera porque el tiempo empleado en los ejercicios de trazado de todos los sectores urbanizables no es comparable al que invertirían los promotores y técnicos de todos los diferentes polígonos en su conjunto.

Conviene considerar que lo que se diseña y no está destinado a ser ejecutado en un plazo prudencial de tiempo, envejece rápidamente; de manera que pudiera darse el absurdo de tener que invalidar todo un Plan General sólo por el hecho de que las prescripciones que contiene son de tal manera vinculantes que no se pueden variar so necesidad de tener que tramitar una revisión del mismo, si hubieran variado las condiciones técnicas, sociales o culturales que, en su momento alumbraron una solución, o, sencillamente, si se está en disposición de proponer otra mejor que, satisfaciendo todos los requerimiento de la diseñada desde el Plan General, son susceptibles de atender nuevas necesidades.

Las Normas Urbanísticas arbitran los mecanismos normativos necesarios para poder exigir el cumplimiento de lo diseñado desde el Plan General si la solución propuesta desde la iniciativa privada no alcanza un grado suficiente de idoneidad, pero también para poder aceptar trazados de mayor interés, siempre que éste sea manifiesto y esté suficientemente argumentado.

Es por todo lo anteriormente expuesto, que en gran medida coincide con las propias previsiones de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, reflejadas en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila de 2005, en la consideración de que toda Normativa Urbanística ha de entenderse como un instrumento vivo, con capacidad de adaptarse a las necesidades mutantes de las ciudades, bien por causas vinculadas, bien por causas externas a las mismas o, sencillamente por el simple paso del tiempo y la superación de las previsiones establecidas, que de forma puntual y preceptivamente justificada, se pueda y, en su caso, deba procederse a la propuesta de alteraciones de dichas normativas en pro de oportunidades que mejoren las condiciones de la ciudad en sus diferentes aspectos.

La justificación de la presente Modificación, analizada ya desde consideraciones de planeamiento, se extenderá atendiendo a criterios económicos y sociales coyunturales en los objetivos de la misma, teniendo en cuenta que lo que se pretende es ampliar las posibilidades de desarrollo de nuevas edificaciones para los usos comerciales, Servicios Privados y Equipamientos posibilitando su implantación en parcelas donde no se vean limitadas por una dotación de plazas de aparcamiento excesivas, estudiándose las condiciones concretas de cada caso, su uso y la dotación propuesta, homogeneizando criterios además con lo establecido al respecto en el RUCyL y en el PEPCH Ciudad de Ávila.

Finalmente, aunque la modificación propuesta no modificará el paisaje arquitectónico diseñado por el Plan General, sí que permitirá a los propietarios de suelo que lo deseen implantar puntualmente nuevos usos que sirvan para dinamizar zonas residenciales y comerciales todavía sin edificar.

#### **INFORME AMBIENTAL. DI-IA**

La presente Modificación del PGOU nº 14 no precisa someterse al procedimiento de evaluación ambiental, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 157.2 del RUCyL.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana ya contiene el dictamen medioambiental previsto en el artículo 157 del RUCyL, el cual fue aprobado mediante RESOLUCIÓN 30 de marzo de 2005, de la Consejería de Medio Ambiente (BOCyL Nº 65 DE 6 de abril de 2005).

La Modificación propuesta, que exclusivamente afecta al suelo urbano y NO tiene efectos sobre el medio ambiente, no requiriendo por tanto trámite ambiental alguno, conforme el artículo 26 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.09.08), por el que se añade el art. 52 bis a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).

.....

**MEMORIA VINCULANTE. DN-MV****Título I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN****CAPÍTULO 0.- EL INTERÉS PÚBLICO COMO FUNDAMENTO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL PROPUESTA.****0.1.- INTRODUCCIÓN.**

El interés público se caracteriza por fundamentar la actuación de los poderes públicos al servicio del interés general, en relación con las necesidades públicas y colectivas de los ciudadanos, y el tratamiento de los asuntos públicos, como pueden ser la educación, la sanidad, la justicia, la economía, la seguridad, el medio ambiente y el urbanismo. Estamos entonces ante un concepto determinante del Estado social y democrático de Derecho que está muy relacionado con la tarea de garantizar y asegurar los derechos de los ciudadanos.

El término interés general, más utilizado en la sociología, es un concepto más amplio que el del interés público, pues se refiere directamente al interés social, al interés de todos y cada uno de los ciudadanos, al bien común o bien general. Tiene su equivalencia en el Derecho Administrativo, equiparable a otros conceptos, como el interés general, el interés colectivo, el interés común o el interés comunitario.

Con carácter general, la Administración debe actuar al servicio objetivo del interés público, las leyes, las normas y los actos administrativos deben ser expresiones de interés general. Por lo tanto, la presunción de legalidad que acompaña a la actuación de la Administración, exige su argumentación o motivación.

Cualquier acto administrativo o decisión de los poderes públicos debe servir con objetividad al interés general, tal y como dispone la Constitución española de 1978 en su artículo 103. Es decir, el constituyente entendió que el interés público es sinónimo de interés general, y el interés público ha de estar conectado a toda actuación administrativa, y referido al modelo del Estado social y democrático de Derecho y a la promoción de los derechos fundamentales de la persona, así como al fomento de la participación de los ciudadanos.

Consecuentemente con lo expuesto, podemos decir que la actuación urbanística es una función administrativa pública que se ejercita al servicio de los intereses generales, y en este contexto se proyecta la presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

**0.2.- MARCO NORMATIVO QUE REGULA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN FAVOR DEL INTERÉS GENERAL.**

El marco normativo que regula la actuación urbanística dirigida a satisfacer el interés general, y a cuyo amparo se proyecta la 14ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, se contiene en las siguientes disposiciones:

**0.2.1.- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. (BOE 26 junio 2008).**

Según la Ley del Suelo, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este



recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes (ART. 2 RDL 2/2008).

En el mismo sentido, la Ley del Suelo dispone que la ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve (ART. 3 RDL 2/2008).

**0.2.2.- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/1999), modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/08/2008). - Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. (BOCyL 2/02/2004) modificado mediante Decreto 45/2009, de 9 de julio, (BOCyL de 17/07/2009).**

Según la normativa autonómica, la actividad urbanística es una función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación (Art. 2 LUCyL y Art. 2 RUCyL).

Así mismo, la normativa reseñada (Art. 4 LUCyL y Art. 5 RUCyL) establece que, en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la actividad urbanística pública se orientará a la consecución de los siguientes objetivos:

- a) Asegurar que el uso del suelo se realice conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico.
- b) Establecer una ordenación urbanística del municipio, guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca:
  - 1º. El desarrollo territorial y urbano equilibrado y solidario, basado en el uso racional de los recursos naturales.
  - 2º. El progreso social y económico, mediante la modernización de infraestructuras y equipamientos y la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo, la atracción de nuevas inversiones y la capacidad para incorporar las innovaciones tecnológicas.
  - 3º. El cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible para todas las personas, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, y emplazada en un entorno urbano adecuado.
  - 4º. La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales, la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte y la previsión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad.
  - 5º. La mejora de la calidad de vida de la población, mediante la prevención de riesgos naturales y tecnológicos.
  - 6º. La igualdad de trato y de oportunidades para todas las personas, mediante el



libre acceso a la información, el fomento de la participación social y la sensibilidad con las peculiaridades locales y los grupos sociales menos favorecidos.

- 7º. La protección del medio ambiente, incluida la conservación y, en caso necesario, la recuperación y mejora del aire, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general de las condiciones ambientales adecuadas.
  - 8º. La prevención de la contaminación y la limitación de sus efectos sobre la salud y el medio ambiente, fomentando el transporte público, la movilidad sostenible, la eficiencia energética, las energías renovables y el desarrollo urbano compacto arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y los demás bienes de interés cultural.
  - 9º. La protección del medio rural, incluida la preservación y puesta en valor del suelo rústico, los paisajes de interés cultural e histórico, el patrimonio etnológico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.
  - 10º. La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y armonía del espacio urbano e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades, o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.
- c) Garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública, así como el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de cualquier forma de actividad urbanística.
  - d) Promover la ejecución coordinada de las competencias administrativas legalmente atribuidas para la gestión de los intereses públicos, tanto de ámbito sectorial como local, que requieran la ordenación, la transformación, la conservación o el uso del suelo.
  - e) Impedir la especulación del suelo, en cuanto perjudica el acceso a la vivienda, la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas.

### **0.2.3.- Exigencia reglamentaria sobre la necesidad de justificación del interés público en la modificación del planeamiento.**

El artículo 58.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León establece que “las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del municipio”.

Por su parte, el artículo 169.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero 2004, concreta que las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben contener entre otros documentos uno independiente denominado Memoria vinculante donde se justifique la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público. Dicho interés debe entenderse como una redundancia, pues el mismo es consustancial a la actuación urbanística (art. 4 LUCyL) y a la propia naturaleza del al Memoria vinculante (art. 81 RUCyL), por lo que no estamos ante un requisito nuevo para las modificaciones de planeamiento, y ello a pesar de que su enunciado sólo aparezca en el RUCyL como exigible de forma expresa para estos supuestos y no para el planeamiento en general de nueva redacción.

Sobre el contenido de la Memoria vinculante que debe incluirse en cualquier instrumento de planeamiento urbanístico, también de sus modificaciones, debe tenerse en cuenta entonces lo establecido en el art. 112 RUCyL, en relación con el art. 81 del mismo texto legal, donde se dispone, entre otras determinaciones, que dicha Memoria debe expresar y justificar sus objetivos, los cuales deben cumplir la normativa urbanística y sectorial aplicable, y ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.

En respuesta, a las previsiones enunciadas, el proyecto de la 14ª Modificación se ajusta a los requisitos establecidos al efecto, tal y como se reseña expresamente en el índice de la memoria y se desarrolla posteriormente en la misma.

### **0.3. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO EN EL PROYECTO DE LA 14ª MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA.**

Atendiendo a cuanto ha quedado expuesto, la presente propuesta de modificación incluye una Memoria vinculante donde se justifica la conveniencia de la modificación, cuyo interés público se justifica, a su vez, tanto con carácter general como de una forma concreta y detallada en base a los objetivos perseguidos.

#### **A) Justificación general del interés público en la actuación urbanística proyectada.**

El proyecto de la 14ª Modificación del PGOU de Ávila, atendiendo a sus objetivos responde a las previsiones establecidas en los ARTS. 2 y 4 LUCyL y ARTS. 2 y 5 RUCyL que regulan la actividad urbanística pública y sus fines de interés general, quedando acreditado, por tanto, el interés público en la medida en que la modificación proyectada se caracteriza por lo siguiente:

1. Flexibilización en cuanto al nº de plazas de aparcamiento exigidas para los usos comerciales y servicios privados, homogeneizando y armonizando a lo establecido en el RUCyL y dando la posibilidad de ejecución de proyectos de Equipamiento Comunitario en Parcelas consolidadas de la trama urbana que con la dotación del doble de plazas de aparcamiento no podrían desarrollarse, homogeneizando tal posibilidad con lo ya establecido para los usos dotacionales públicos que ya venían recogidos en el apartado "Otras Condiciones" del artículo 85 del PGOU, pero esta vez modificándose tal condición en el artículo 105.3 del PGOU
2. Capacitación de adaptación por parte del Ayuntamiento en cuanto a la exigencia de plazas de garaje, no sólo para usos dotacionales públicos, sino para infraestructuras de interés general, considerando las mismas, las puestas al servicio de la Comunidad, así como para los servicios de utilidad social y su naturaleza de uso y disfrute del público en general.

#### **B) Justificación concreta del interés público en la actuación urbanística proyectada:**

Desde un punto de vista más concreto y detallado, el interés público de la actuación urbanística proyectada se justifica en los siguientes términos:

- Posibilita el desarrollo de los suelos comerciales, de servicios públicos y dotacionales vacantes sin modificar sus características edificatorias propias, resolviendo al mismo tiempo la posibilidad de atender nuevas necesidades de servicios privados comerciales y hosteleros, por ejemplo, al reducir el elevado nº de plazas de aparcamiento que se establecían en el PGOU, igualando tal reserva a lo que en este caso a lo establecido en el RUCyL.

- Facilita la implantación de usos de interés público de carácter comercial, de servicios privados y de infraestructuras, sobre los que se flexibiliza la dotación de plazas de aparcamiento, siendo más sencilla su implantación en la trama urbana ya consolidada.
- Adapta la ordenanza a una nueva circunstancia urbanística, la cual ayuda a paliar las consecuencias de la no implantación de grandes usos de interés general de carácter comercial, de servicios privados o de infraestructuras por dificultad de justificación de dotación de plazas de aparcamiento que exigía la ordenanza actual del PGOU, este cambio adapta estos usos a la nueva situación armonizándose con el entorno, y teniendo en cuenta la casuística concreta de cada parcela, y su interés de servicio a la comunidad.
- Mejora la calidad urbana, favorece la continuidad y armonía del espacio urbano e impide una inadecuada concentración de usos o actividades y la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.
- Se realiza conforme al interés general y público y la utilidad social, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico, atendiendo a un crecimiento ordenado que queda justificado en los distintos apartados de la presente memoria.
- Es equilibrada, solidaria y respetuosa con el uso racional de los recursos naturales.
- Responde al ejercicio de las competencias legalmente atribuidas a los Ayuntamientos sobre la gestión de los intereses públicos, en coordinación con las correspondientes a otras administraciones en materia de ordenación, la transformación, la conservación o el uso del suelo.

## CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

La presente propuesta de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, se redacta al amparo de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), cuyo objeto es la regulación de la actividad urbanística, como función pública cuyo objeto es la ordenación, transformación, conservación y control del uso del suelo en la Comunidad de Castilla y León.

La actividad urbanística pública, en aplicación de la ley especificada, ha de orientarse a la obtención de los siguientes objetivos:

- Asegurar que el uso del suelo se realice conforme al interés general.
- Establecer una ordenación urbanística que favorezca el desarrollo equilibrado y sostenible en los municipios de Castilla y León.

La vigencia del planeamiento urbanístico, según el Artículo 56 de la LUCyL, será indefinida. Dicho artículo especifica que la Administración pública competente podrá proceder en cualquier momento a alterar sus determinaciones mediante los procedimientos de revisión o modificación que regulan los artículos correspondientes de la misma.

Habiéndose decidido entonces por el Ayuntamiento de Ávila la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de su término municipal, se observará lo dispuesto en el Artículo 58 LUCyL, de donde resulta:

- Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.
- Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.
- Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:
- En los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esta Ley, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento que no afecten a la ordenación general definida en el Plan General vigente, conforme al procedimiento regulado en el artículo 55.2.a).

Según lo anteriormente expuesto, y dado que la presente propuesta no consiste en una revisión del planeamiento general del municipio, sino en una modificación de su ordenación detallada, la figura de planeamiento que se instrumentaliza para la misma es la de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, para cuya tramitación y aprobación se seguirá lo dispuesto en el Art. 58.3.a) LUCyL y Art. 170 RUCyL.

La Modificación del vigente Plan General que se proyecta responde a los objetivos de la actividad urbanística pública, que según establece el Artículo 5 del RUCyL son:

Fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenibles, 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 para favorecer:

1º El desarrollo del sistema productivo, mediante la atracción de inversiones.

2º La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades.

En este caso, la Modificación propuesta afecta exclusivamente a las condiciones de dotación de aparcamiento para determinados usos (Comercial, Servicios públicos e Infraestructuras de Interés general), así como la exención de exigencia de dotación de plazas de garaje-aparcamiento por parte del Ayuntamiento en algunos usos o circunstancias, para usos dotacionales públicos e Infraestructuras de Interés General, modulando su contenido y sin modificar, de ningún modo, el uso característico fijado por el planeamiento. Se trata, pues, de una modificación de ordenación detallada del PGOU que no incide en la ordenación general del mismo, y que, sin embargo, posibilita su ejecución y desarrollo al atender posibles demandas Comerciales, de servicios Privados y de Infraestructuras de Interés General.

Así pues, conforme lo establecido en el Art. 81 RUCyL, puede decirse que la Modificación del Plan General que se tramita se ajusta a las siguientes terminaciones:

- a) Respeto lo dispuesto en la normativa urbanística y en la legislación sectorial aplicable.

- b) Es coherente con los objetivos e intereses generales de la actividad urbanística pública.
- c) Es compatible con el planeamiento sectorial que afecta al término municipal, con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes y con las demás políticas municipales.
- d) Se orienta de forma preferente a resolver las necesidades de suelo que se derivan de las características del propio término municipal con la previsión ordenada de suelo residencial, dotacional, industrial, comercial u otros usos.

## **CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS.**

La finalidad de la presente Modificación del Plan General consiste, al amparo de la LUCyL que establece en su Título Preliminar que “el principal propósito del urbanismo ha de ser que el uso del suelo se realice conforme al interés general, con el objetivo de mejorar la calidad de vida y la cohesión social de la población, en especial mediante su acceso a una vivienda digna y a las dotaciones urbanísticas adecuadas, y de forma compatible con la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural”.

La propuesta que se hace mediante el presente documento consiste en el establecimiento de la flexibilización con respecto a la dotación de plazas de aparcamiento para determinados usos, con el fin de facilitar la inversión, que, a su vez, genere empleo y facilite, por tanto, el objetivo que pretende la LUCyL y la reglamentación que la desarrolla, y que se justifica, a continuación, atendiendo a diferentes consideraciones:

Seguidamente se analizará la justificación bajo la perspectiva de la estructura económica del municipio, y los efectos que sobre su terciarización tienen las situaciones cambiantes, provocadas por diferentes causas, y que generan nuevas necesidades y requieren la inevitable adaptación a las mismas.

Posteriormente se realizará un somero análisis de las imperantes condiciones socio-económicas actuales que generan la tendencia a priorizar dichas consideraciones con el fin de la obtención de las mejores condiciones de bienestar para la sociedad; objetivo prioritario para todos los estamentos de la Administración Local, Comunitaria y Estatal.

En definitiva, cualquier análisis se refiere fundamentalmente a la necesidad de adaptación de la ciudad a la fluctuación de las condicionantes sociales y la obligación de dar respuesta a las nuevas necesidades que surgen en su población.

El vigente Plan General de Ávila establece en el artículo 85.7 “En los usos dotacionales públicos, el Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas de garaje-aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que, por su situación en la trama urbana, se sirvan directamente de la red de aparcamientos públicos existentes y previstos en el Plan General”. Ampliar esta exención a los usos derivados de la implantación de infraestructuras de interés general, considerándolas como actividades o instalaciones al servicio de la comunidad, y además la reducción de dotación de 1 plaza de aparcamiento cada 100m<sup>2</sup> de edificios de uso predominante para Usos Comerciales y Servicios Privados de especial utilidad social, homogeneizando comparativamente el criterio al del art. 104 RUCyL para el suelo urbano no consolidado, dará una respuesta a las nuevas necesidades y situaciones planteadas por la comunidad.

## 2.0.- MODIFICACIONES NORMATIVAS. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

La normativa del Plan General objeto de modificación afecta al artículo 105 del mismo, lo que se produce en los siguientes términos:

1. Se modifica el artículo 105 “Condiciones de los garajes” en los siguientes términos:

- a) En el apartado 1 “Condiciones de acceso y aparcamiento”, en lo referente a las dimensiones de rampa, el ancho mínimo en curvas de radio inferior a 16m se modifica el ancho mínimo pasando de 4,00m a 4,50m.

Se cambia dicha dimensión, tras consensuarse por parte de esta Oficina Técnica que el giro es complicado en unas dimensiones de 3,00m x 4,00m, debido en gran medida al aumento de las dimensiones de los vehículos utilitarios y de las familias, que dificulta el acceso a las plantas de garaje,

- b) En el apartado 3 “Condiciones de obligatoriedad” se modifica la dotación de Plazas de aparcamiento para Usos Comerciales y de Servicios Privados pasando la exigencia de 2 plazas de aparcamiento cada 100m<sup>2</sup> de uso predominante a 1 plaza de aparcamiento cada 100m<sup>2</sup> de uso predominante.

- c) Se introduce además una interpretación en la exención de dotación mínima de plazas de aparcamiento, de la siguiente forma: “Cuando las dimensiones, tamaño o forma del solar lo hicieran desaconsejable por no existir solución técnica adecuada, y específicamente en rehabilitación de la edificación. En caso de ampliación, sí computará a efectos de cálculo de aparcamientos la ampliación”.

- d) En el apartado de la exención de dotación mínima se añade que: “en los usos dotacionales públicos y de infraestructuras de interés general (considerando éstas las que se encuentran al servicio de la Comunidad), así como en lo usos de servicios privados de utilidad social.

- e) el Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas de garaje-aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que, por su situación en la trama urbana, se sirvan directamente de la red de aparcamientos públicos existentes y previstos en el Plan General.

Con ello se flexibiliza la inclusión de las Infraestructuras de Interés general para ampliar a las infraestructuras de interés general, que deberá acreditarse en cada proyecto y se estudiará la exigencia o no de dotación de plazas de aparcamiento, dado que la redacción actual únicamente incluía a los usos dotacionales públicos, dejando fuera de esta interpretación a las infraestructuras de interés general y los servicios privados de utilidad social.

### 2.1.- JUSTIFICACIÓN ATENDIENDO A LA ESTRUCTURA ECONÓMICA DE ÁVILA.

Ávila es una ciudad terciarizada con cierta diversificación industrial. Los dos motores de actividad y de empleo son el sector terciario (Administración Pública, Comercio al por menor y al por mayor, Restaurantes y Hostelería) y el industrial (construcción de vehículos, Industria de Alimentación, Artes Gráficas y Otras Industrias Manufactureras).

Estos sectores, con la salvedad de la construcción y de la fabricación de vehículos por sus respectivas situaciones coyunturales, son los de mayor estabilidad o de mayor crecimiento en la década 2010-2020, constituyendo los sectores con mayores perspectivas de futuro.



En cuanto implantaciones, los sectores que más crecieron fueron el de restaurantes y comercio al por menor, extendiéndose por las zonas en donde ha crecido la ciudad, existiendo un déficit de plazas hoteleras que cubran las necesidades de esta infraestructura turística.

Además, existió un relanzamiento de los sectores dedicados a la cultura y al ocio. Todos ellos formaban parte del entramado económico del sector turístico, y eran considerados un verdadero potencial y futuro motor de la economía de la ciudad.

Ya considera la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila la necesidad de actualización de procedimientos de distribución, comercialización y presentación del sector comercial, elemento importante de la economía local, para poder competir con éxito con las nuevas formas comerciales que sin duda aparecerán en un núcleo de 60.000 habitantes.

Asimismo, dicha Revisión consideraba la ventaja diferencial de Ávila con otras ciudades de su entorno el ser capital provincial, con lo cual garantizaba una actividad administrativa importante para la economía y el empleo local.

La localización de la ciudad de Ávila ofrece la ventaja de una cercanía suficiente al gran mercado de Madrid, pero con la distancia necesaria para evitar un impacto excesivo de visitantes. La evidente mejora de las comunicaciones facilitó el éxodo, provocado por el incremento del precio de la vivienda en la Capital de la Nación grupo de familias que, trabajando en Madrid, decidieron residir en Ávila; y de las empresas que buscaban una localización próxima a Madrid, pero alejada de los problemas de contaminación, congestión y competencia del mercado laboral o de la actividad sindical.

Los cambios de forma de vida han generado nuevas necesidades en la población y, como ya preveía en el año 2005 la Revisión del Plan General, las formas de comercio se han adaptado a las mismas, variando en todas las ciudades que han superado la cifra de 50.000 habitantes, lo que implica la creación de espacios habilitados a los efectos, por situación y por tamaño.

En definitiva, se plantea la necesidad de implantación de nuevos usos o la flexibilización en los criterios de implantación en parcelas que se encuentran actualmente vacías, que permita la reestructuración de los espacios disponibles de forma que el tejido urbano de la ciudad no se vea salpicado de zonas de construcciones abandonadas, o solares vacíos, con el consiguiente deterioro que ello conlleva.

## 2.2 .- JUSTIFICACIÓN ATENDIENDO AL CONTEXTO SOCIO-ECONÓMICO

La ciudad de Ávila en los últimos años ha presentado una evolución poblacional estable.

La actividad poblacional actualmente marca un impacto positivo presentando una movilidad inmigrante hacia la capital en aumento, principalmente procedente de la comunidad madrileña y arraigada en la capital, desmarcada por las limitaciones educativas y profesionales de la provincia abulense.

El tejido empresarial de Ávila está formado mayoritariamente por micro pymes y pymes, y más del 97% de las empresas censadas tiene menos de 10 empleados. Esto refuerza la importancia de diseñar acciones formativas ágiles, prácticas y adaptadas a la realidad de pequeñas estructuras productivas.



Los datos de paro para Ávila capital en 2025 del SEPE (Servicio Público de Empleo Estatal) indican que, en octubre de 2025, el número total de desempleados registrados era de 8.237, desglosado en 3.214 hombres y 5.023 mujeres. El desempleo registrado por edades era de 655 menores de 25 años, 547 entre 25 y 29 años, 2.125 entre 30 y 44 años y 5.110 mayores de 45 años.

La distribución de la población activa en el año 2025 se concentra mayoritariamente en la ciudad de Ávila, que alcanza un porcentaje del 44%, frente al 37% del global de la provincia; en parte, este desfase se debe al mayor grado de integración al mercado de trabajo regulado por parte de las mujeres en áreas urbanas, frente a las mujeres rurales que comparten tareas en las explotaciones familiares.

Por otra parte, la migración porcentualmente muy superior en el área rural y cuyo punto de destino inicialmente corresponde a la capital de la provincia, reduce el porcentaje en el número de pensionistas y, en definitiva, hacen que el porcentaje de población activa sea superior en el caso de las áreas urbanas, y especialmente en una provincia marcadamente rural.

La estructura productiva local se basa, fundamentalmente, aparte de la generada por las necesidades administrativas, en una significativa actividad comercial, especialmente en el sector minorista, que se ha visto acompañada por un también importante sector de la construcción y por el sector industrial (mayoritariamente del sector del automóvil).

Por otro lado, la actividad comercial se basa en el comercio tradicional, no apareciendo otros segmentos de comercio dentro de la oferta del municipio, bien por la tradición del consumo local, bien por la existencia de la potente y cercana oferta comercial situada en el Área Metropolitana de Madrid, con una fuerte capacidad de atracción sobre los consumidores abulenses.

La movilidad geográfica, es decir, el número de trabajadores residentes en Ávila cuyo municipio de trabajo está fuera de la provincia, arroja un saldo negativo respecto de los que entran de otra provincia a desarrollar su trabajo en Ávila.

El efecto frontero de la fuerte economía de la Comunidad de Madrid, dada su cercanía con Ávila, se manifiesta en que el número de trabajadores con residencia en Ávila que se trasladan a realizar un trabajo en la Comunidad de Madrid, es 2,25 veces superior al de trabajadores de la Comunidad de Madrid que desarrollan su trabajo en Ávila.

Por lo dicho, la modificación del Plan General propuesta pretende posibilitar la ampliación del tejido comercial de la ciudad y de la oferta de espacios sin distorsionar las estructuras existentes y contribuyendo a la mejora de la situación laboral, posibilitando contribuir de alguna manera, aunque sea mínimamente, a la fijación de población frente a la movilidad geográfica,

### **2.3.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

Al no modificarse las condiciones de construcción que se regulan en el Título III del PGOU de Ávila, en concreto en el Capítulo III y el Capítulo VII de dicho título, las construcciones que se proyecten en un futuro, deberán cumplir los preceptos establecidos en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, lo que se producirá en los proyectos correspondientes.

#### **2.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 7 DE LA LEY 5/2009 DEL RUIDO.**

El artículo 7 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León (BOCyL 9.06.2009) establece:

- 1) En los instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.
- 2) En los instrumentos indicados se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán, entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.

En cumplimiento de las prescripciones legales señaladas, mediante ORDEN FYM/620/2012, de 12 de julio, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente fue aprobado el Mapa estratégico de ruido del municipio de Ávila (publicado en el BOCyL /08/2012 y en la web municipal), cuyo desarrollo a través de planes de acción en materia de contaminación acústica se encuentra actualmente en fase de redacción.

Por otro lado, la presente modificación del PGOU no incluye determinaciones que afecten directamente a zonas de servidumbre acústica, con lo que se da por justificado el cumplimiento de lo dispuesto en la normativa sobre ruido.

#### **2.5.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES EN RELACIÓN CON EL ART. 58 LUCyL Y EL ART. 169 Y CONCORDANTES DEL RUCyL.**

Conforme ha quedado expuesto en Capítulo 1 del Título II de la Memoria Informativa, cabe reiterar que la presente Modificación del PGOU se ajusta a las determinaciones de los Arts. 58 LUCyL y 169 RUCyL y concordantes, y en consecuencia cabe decir de la misma lo siguiente:

- a) No afecta a la ordenación general vigente, ya que tan solo afecta la ordenación detallada, y más concretamente a las condiciones de uso de las parcelas con ordenanza RUI Residencial Unifamiliar Intensiva (Art. 170 RUCyL).
- b) No altera la delimitación de unidades de actuación, ya que no es el objeto de la modificación proyectada (Art. 171 RUCyL).
- c) No modifica los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, lo cuales se mantienen y nada se regula al respecto (Art. 171 RUCyL).
- d) No afecta a espacios libres públicos o equipamientos públicos existentes o previstos, a los que no les es de aplicación la ordenanza RUI que se modifica, si no que incluso se garantiza su protección (Art. 172 RUCyL).
- e) No supone aumento del volumen edificable ni de la densidad de población, ya que se mantienen los parámetros de edificabilidad y número de viviendas (Art. 173 RUCyL).
- f) No se modifican los parámetros edificatorios básicos existentes referidos a las alturas y retranqueos (Art. 94.3 y 173, párrafo primero, RUCyL).
- g) No se altera el uso predominante establecido, puesto que se mantiene el uso residencial con tal carácter (Art. 94.1 y 173, párrafo primero, RUCyL).

## 2.6. JUSTIFICACIÓN DE NO AFECCIÓN EN MATERIA DE PATRIMONIO CULTURAL.

A los efectos previstos en el artículo 54 de la Ley 12/2002 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León y los arts. 90 del Decreto 37/2007, por el que se aprueba el Reglamento para Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, resulta que la presente Modificación de PGOU aplicable a parcelas de naturaleza urbana no afecta al catálogo de Bienes de Interés Cultural, ni a Bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico, ni tampoco a la normativa sobre su protección contenida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

## 2.7. JUSTIFICACIÓN DE NO AFECCIÓN EN MATERIA DE GÉNERO.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, y en la Ley 1/2011, de 1 de marzo, de evaluación del impacto de género en Castilla y León.

Establece el artículo 31 de la Ley orgánica 3/2007:

Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.
3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

Además, en la Ley 1/2011, de 1 de marzo, de Evaluación de Impacto de Género en Castilla y León, se establece en su artículo 2:

La evaluación del impacto de género se realizará en todos los procedimientos de elaboración de las normas, tanto en los de anteproyectos de ley, como en los relativos a proyectos de disposiciones administrativas de carácter general, así como en los de aquellos planes que por su especial relevancia económica y social se sometan a informe del Consejo Económico y Social y cuya aprobación corresponda a la Junta de Castilla y León.

Conforme a la envergadura y cambio puntual que tan sólo flexibiliza la exigencia de la dotación de plazas de aparcamiento en determinados usos y parcelas queda patente que esta Modificación Puntual no tiene por el concreto contenido del presente documento, relevancia desde el punto de vista de género, al afectar únicamente a la dotación de plazas de aparcamiento en determinadas parcelas con condiciones específicas y que no afectan para nada al planeamiento de desarrollo a nivel general ni del usuario.

Respecto del entorno, la modificación puntual no afecta a determinaciones en la urbanización general que pudieran ser sensibles a estos efectos, tales como la Accesibilidad en el espacio urbano y en la edificación; a la Movilidad, ni a la Visibilidad ni a la percepción de la Seguridad; ni tampoco a elementos de urbanización, tales como el alumbrado público, ubicación de parkings, señalización o Mobiliario Urbano.

En consecuencia, la modificación puntual planteada, como documento urbanístico, no afecta ni de forma directa ni de forma indirecta a hombres y mujeres desde el punto de vista de la igualdad de género.

## **Título II. RESUMEN EJECUTIVO**

### **CAPÍTULO 1.- ÁMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE.**

El ámbito al que afecta la presente modificación se corresponde con las parcelas señaladas en los planos de ordenación del vigente Plan General de Ordenación Urbana con ordenanza EQ, SP y donde su uso predominante sea el de Comercial, Servicios Privados, Equipamiento colectivo e Infraestructuras de Interés General, así como en aquellas parcelas en las que se implanten dichos usos atendiendo a su carácter compatible con el característico de las mismas, donde se verán modificadas las condiciones de dotación mínima de plazas de aparcamiento /m<sup>2</sup> de superficie construida de uso predominante reguladas en el artículo 105 del PGOU de Ávila.

### **CAPÍTULO 2.- ÁMBITOS DONDE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.**

No se verá suspendido el otorgamiento de licencias por la modificación puntual planteada.

### **CONCLUSIÓN**

Atendiendo a cuanto ha quedado expuesto en el proyecto de la presente modificación, se ha tenido en cuenta la necesidad de que los instrumentos de planeamiento sean mecanismos vivos, que permitan, de forma natural, su adaptación a los nuevos planteamientos urbanísticos, con el fin de mejorar las condiciones de los mismos y, fundamentalmente, responder a los nuevos requerimientos estratégicos de las ciudades, y en este caso incentivar la flexibilización en la dotación de plazas de aparcamiento en determinados usos predominantes, que posibilite el desarrollo de parcelas que estén situadas de forma estratégica para el desarrollo de estas actividades dentro del tejido de la ciudad.

La actividad económica del Término Municipal de Ávila reclama la atención sobre la necesidad de adaptación a las posibilidades que ofrecen los mercados cambiantes, sobre todo en épocas en que las condiciones socio-económicas así lo exijan.

Las condiciones laborales que han sufrido alteraciones claramente negativas, como ya se ha expuesto, requieren, la consideración de propuestas que permitan modificar la tendencia de pérdidas de puesto de trabajo facilitando la nueva creación o, en el peor de los casos, el mantenimiento de los existentes mediante la reestructuración de los sistemas productivos existentes.

Los datos reflejados en cuanto al número de desempleados por sector de actividad, refleja la trascendencia que en el cómputo global tiene el correspondiente al sector servicios, que supera en todos los casos el 50%.

La presente propuesta de Modificación Puntual tiene como objeto fundamental favorecer, en la medida que quepa, la mejora de dichas cifras, con la posibilidad de creación de empleos en dicho sector laboral.

Ya en la Revisión del P.G.O.U., en el Artículo 3.3.1 de su Memoria se alude, a la importancia de la figura del Centro Comercial Abierto, “con el que se pretende la dinamización del comercio tradicional, de forma coordinada con otras actividades de ocio y restauración, a la vez que evitar el proceso de despoblación y deterioro, urbanístico y social del centro de Ávila, con el fin de satisfacer las necesidades del consumidor. Y todo ello en un momento de reestructuración comercial e introducción de nuevas formas de gestión”.

Por consiguiente, la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, se ampara en la justificación basada en las perspectivas especificadas: atendiendo a la mejora de la estructura económica y estructural de la ciudad y, en mayor medida, debido a las condiciones socio-económicas coyunturales de la sociedad española y de la abulense específicamente.

Por todo lo expuesto, se proyecta permitir la flexibilización en la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento prevista actualmente en el PGOU para determinadas parcelas de suelo urbano consolidado y usos predominantes como el Comercial, Servicios Privados, Equipamiento Comunitario e Infraestructuras de interés general, equiparándolo a lo ya regulado con anterioridad en el art. 104 RUCyL para el suelo urbano no consolidado, que posibilite el desarrollo de parcelas que estén situadas de forma estratégica para el desarrollo de estas actividades dentro del tejido de la ciudad.

A continuación, en el documento de NORMATIVA URBANÍSTICA DN-NU se recoge copia textual de las ordenanzas actuales, así como en las ordenanzas modificadas referidas a los artículos 52 y 81 del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

.....

**NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-NU**

Atendiendo a todo lo anteriormente expresado, se relacionan a continuación las determinaciones normativas que se modifican en el PGOU de Ávila, las cuales afectan a los siguientes apartados:

**1) Título III. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.**

**CAPITULO VI. – CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD**

**D.2. ARTÍCULO 105. CONDICIONES DE LOS GARAJES**

<b>Redacción PGOU 2005:</b>	<b>Redacción 14ª Modificación PGOU:</b>
<p><b>1. CONDICIONES DE ACCESO Y APARCAMIENTO</b></p> <p>Las siguientes condiciones de accesibilidad a garaje-aparcamiento no serán de aplicación en las viviendas unifamiliares aisladas o que resuelvan autónomamente su garaje- o en vivienda familiar en Suelo rústico.</p> <p>Cualquier imposibilidad de cumplimiento en edificios catalogados o en edificios rehabilitados deberá estar suficientemente justificada, así como aquellas derivadas de la forma y condiciones de la parcela.</p> <p>Los garajes con más de veinte plazas y acceso directo a espacio público dispondrán como mínimo de un espacio horizontal de acceso de 5 metros de longitud por 3 metros de anchura situado dentro de la parcela.</p> <p>El Ayuntamiento podrá denegar el acceso de vehículos sobre la acera cuando la capacidad del garaje sea menor de cuatro plazas, salvo en el caso de que la dotación mínima exigible de plazas de garaje sea inferior.</p> <p>Los espacios de aparcamiento podrán estar en superficie, sin cerramiento total, con un máximo de ocupación del 50% de la superficie del espacio libre privado de parcela y su acceso será directo tanto desde la vía pública como desde las zonas comunes del edificio al que sirven.</p>	<p><b>1. CONDICIONES DE ACCESO Y APARCAMIENTO</b></p> <p>Las siguientes condiciones de accesibilidad a garaje-aparcamiento no serán de aplicación en las viviendas unifamiliares aisladas o que resuelvan autónomamente su garaje- o en vivienda familiar en Suelo rústico.</p> <p>Cualquier imposibilidad de cumplimiento en edificios catalogados o en edificios rehabilitados deberá estar suficientemente justificada, así como aquellas derivadas de la forma y condiciones de la parcela.</p> <p>Los garajes con más de veinte plazas y acceso directo a espacio público dispondrán como mínimo de un espacio horizontal de acceso de 5 metros de longitud por 3 metros de anchura situado dentro de la parcela.</p> <p>El Ayuntamiento podrá denegar el acceso de vehículos sobre la acera cuando la capacidad del garaje sea menor de cuatro plazas, salvo en el caso de que la dotación mínima exigible de plazas de garaje sea inferior.</p> <p>Los espacios de aparcamiento podrán estar en superficie, sin cerramiento total, con un máximo de ocupación del 50% de la superficie del espacio libre privado de parcela y su acceso será directo tanto desde la vía pública como desde las zonas comunes del edificio al que sirven.</p>



La superficie total en el interior de los garajes no podrá ser inferior de la correspondiente a 20 m<sup>2</sup> por coche. Las dimensiones mínimas de los espacios de aparcamiento para vehículos serán las siguientes:

Dimensiones de rampa:

- Ancho mínimo en rectas: 3,00 m.
- Ancho mínimo en curvas de radio inferior a 16 m: 4,00 m.

Anchura de accesos horizontales sin aparcamiento: 3,00 m.

Anchura de calles con aparcamiento en batería en una o ambas bandas: 5,00 m.

Anchura de calles con aparcamiento en línea en ninguna de las bandas: 4,00 m.

Dimensiones de un mínimo del 50% de las plazas:

- abiertas (medidas como espacio libre a caras interiores de pilares): 2,40 m x 5,00 m.
- cerradas (medidas como espacio libre a caras interiores de cerramientos): 3,00 m x 5,00 m.

Dimensiones del resto de plazas de garaje: 2,20 m x 4,50 m.

- Plazas extremas o cerradas por 2 o más lados 2,40 m x 4,50 m.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos cumpliendo las dimensiones señaladas. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.

La altura libre mínima será de 2,20 metros.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por ciento y las rampas en curva del 12 por ciento, medida por la línea media. No se admitirán plazas de garaje con pendiente en sentido longitudinal en la plaza, superior al 5%.

## 2. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS; CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

Se observarán las determinaciones establecidas en la Normativa Contra Incendios sobre Condiciones de Protección.

La superficie total en el interior de los garajes no podrá ser inferior de la correspondiente a 20 m<sup>2</sup> por coche. Las dimensiones mínimas de los espacios de aparcamiento para vehículos serán las siguientes:

Dimensiones de rampa:

- Ancho mínimo en rectas: 3,00 m.
- **Ancho mínimo en curvas de radio inferior a 16 m: 4,50 m.**

Anchura de accesos horizontales sin aparcamiento: 3,00 m.

Anchura de calles con aparcamiento en batería en una o ambas bandas: 5,00 m.

Anchura de calles con aparcamiento en línea en ninguna de las bandas: 4,00 m.

Dimensiones de un mínimo del 50% de las plazas:

- abiertas (medidas como espacio libre a caras interiores de pilares): 2,40 m x 5,00 m.
- cerradas (medidas como espacio libre a caras interiores de cerramientos): 3,00 m x 5,00 m.

Dimensiones del resto de plazas de garaje: 2,20 m x 4,50 m.

- Plazas extremas o cerradas por 2 o más lados 2,40 m x 4,50 m.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos cumpliendo las dimensiones señaladas. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.

La altura libre mínima será de 2,20 metros.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por ciento y las rampas en curva del 12 por ciento, medida por la línea media. No se admitirán plazas de garaje con pendiente en sentido longitudinal en la plaza, superior al 5%.

## 2. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS; CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

Se observarán las determinaciones establecidas en la Normativa Contra Incendios sobre Condiciones de Protección.



<p>En los garajes se dispondrá de abastecimiento de agua mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero.</p> <p>El nivel de iluminación que pueda alcanzarse en el garaje será como mínimo de 20 lux entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio.</p> <p>En garajes cerrados de más de 5 plazas que no cuenten con ventilación natural permanente, se deberá instalar detectores de CO debidamente conectados a un sistema de extracción que impida la acumulación de gases en el interior.</p>	<p>En los garajes se dispondrá de abastecimiento de agua mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero.</p> <p>El nivel de iluminación que pueda alcanzarse en el garaje será como mínimo de 20 lux entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio.</p> <p>En garajes cerrados de más de 5 plazas que no cuenten con ventilación natural permanente, se deberá instalar detectores de CO debidamente conectados a un sistema de extracción que impida la acumulación de gases en el interior.</p>
<p><b>3. CONDICIONES DE OBLIGATORIEDAD</b></p> <p>Será exigible en Suelo Urbano Consolidado una proporción de 1,25 plazas de aparcamiento por cada vivienda en edificaciones con uso característico residencial, computándose siempre al alza los decimales –ej. 6,25 plazas = 7 plazas mínimo–.</p> <p>Para los usos Comerciales y de Servicios Privados la exigencia es de 2 plazas cada 100 m² edificados de uso predominante.</p> <p>En los usos de Industria se aplicarán como mínimos las exigencias de 1,3 plazas cada 100 m² edificados de uso predominante en Industria Intensiva y de 1 plaza cada 100 m² edificados de uso predominante en la Industria Extensiva.</p> <p>Para el uso de Equipamientos Comunitarios la exigencia es de 1,5 plazas cada 100 m² edificados de uso predominante.</p> <p>Esta dotación mínima de plazas de aparcamiento no será exigible cuando se de alguna de las condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Calle de acceso con anchura menor de 6,00 m. en ese tramo de manzana correspondiente al solar.</li> <li>• Parcela inferior a 100 m² o con frente de parcela inferior a 5 m. o fondo inferior a 8 m.</li> </ul>	<p><b>3. CONDICIONES DE OBLIGATORIEDAD</b></p> <p>Será exigible en Suelo Urbano Consolidado una proporción de 1,25 plazas de aparcamiento por cada vivienda en edificaciones con uso característico residencial, computándose siempre al alza los decimales –ej. 6,25 plazas = 7 plazas mínimo–.</p> <p><b>Para los usos Comerciales y de Servicios Privados de interés público y utilidad social la exigencia es de 1 plaza cada 100 m² edificados de uso predominante.</b></p> <p>En los usos de Industria se aplicarán como mínimos las exigencias de 1,3 plazas cada 100 m² edificados de uso predominante en Industria Intensiva y de 1 plaza cada 100 m² edificados de uso predominante en la Industria Extensiva.</p> <p>Para el uso de Equipamientos Comunitarios la exigencia es de 1,5 plazas cada 100 m² edificados de uso predominante.</p> <p>Esta dotación mínima de plazas de aparcamiento no será exigible cuando se de alguna de las condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Calle de acceso con anchura menor de 6,00 m. en ese tramo de manzana correspondiente al solar.</li> <li>• Parcela inferior a 100 m² o con frente de parcela inferior a 5 m. o fondo inferior a 8 m.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rehabilitación de edificación. En caso de ampliación computará a efectos de cálculo de aparcamientos la ampliación.</li> <li>• Condiciones de forma o singularidad de la parcela, debidamente justificadas.</li> </ul> <p>Para el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable Delimitado las exigencias de aparcamiento serán además las del RUCyL o bien las matizadas por las fichas particularizadas de cada Sector definido por el PGOU.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Cuando las dimensiones, tamaño o forma del solar lo hicieran inviable por no existir solución técnica adecuada, y específicamente en casos de rehabilitación de la edificación. En caso de ampliación, sí computará a efectos de cálculo de aparcamientos la ampliación.</b></li> <li>• <b>En los usos dotacionales públicos o privados, así como de infraestructuras y servicios públicos o privados de interés general y utilidad social, el Ayuntamiento podrá modificar o ajustar el porcentaje de reserva de plazas de garaje-aparcamiento según las necesidades y características de la dotación, infraestructura o servicio en aquellas parcelas y edificios que, por su situación en la trama urbana, se sirvan directamente de la red de estacionamientos públicos existentes o previstos en el Plan General.</b></li> </ul> <p><b>La condición de interés general y utilidad social de cada uso deberá acreditarse en cada proyecto y caso concreto y justificarse debidamente atendiendo a la coyuntura económica y las condiciones urbanísticas de su emplazamiento, lo que será valorado en el trámite de concesión de la correspondiente licencia urbanística.</b></p> <p>Para el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable Delimitado las exigencias de aparcamiento serán además las del RUCyL o bien las matizadas por las fichas particularizadas de cada Sector definido por el PGOU.</p>
--	---

### ANEXO. ESTUDIO ECONÓMICO

La presente modificación puntual no afecta a la programación, valoración y financiación de los objetivos y propuestas del Plan General de Ordenación vigente, y especialmente a la ejecución y financiación de los sistemas generales.

Igualmente, la modificación proyectada no produce ningún impacto sobre la Hacienda Local respecto a la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras, puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, por lo que no es necesaria la realización de una memoria de sostenibilidad.

Ávila, 30 de diciembre de 2025.

La Arquitecta Municipal, *Sara Ramos Cillán*.

El Jefe de Servicio de Urbanismo, *Jesús María Sanchidrián Gallego*.