

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 1474/26

AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

A N U N C I O

ACUERDO DE 26 DE JUNIO DE 2026 DEL PLENO CORPORATIVO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA, RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA 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 el Pleno Corporativo de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día veintiséis de junio de dos mil veintiséis, adoptó entre otros, el siguiente ACUERDO:

URBANISMO.

ESTUDIO DE DETALLE POR EL QUE SE MODIFICAN DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LA PARCELA N.º 12 DE PLAN PARCIAL PP 16 SOTO II DEL PGOU POR EL QUE SE SUTITUYE LA ORDENANZA ACTUAL MC-RB (RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y COLECTIVO POR LA ORDENANZA RU (RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN TODOS SUS GRADOS. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

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

ÁMBITO DE ACTUACIÓN: PARCELA CATASTRAL 9334602UL5093S0001IS. Superficie 2.325,32 m², edificabilidad 1.564,72 m². Inscripción registral: Registro de la Propiedad n.º 2 de Ávila como: Finca registral 56.877, inscripción 5.ª 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 n.º 1. 05071 Ávila.- Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila.- Servicio Territorial de Medio Ambiente. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila. - Dirección General de Vivienda y Urbanismo. Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. Junta de Castilla y León. C/ Rigoberto Cortejoso, 14. 47014 Valladolid. - Dirección Gral. de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Consejería de Cultura. Avda. del Real Valladolid s/n. 47071 Valladolid. - Diputación

Provincial. Pza. Corral de Campanas, 1. 05071 Ávila. Registro de la Propiedad de Ávila. C/ Duque de Alba, 6. 05001 Ávila. J.C.L. Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental. Consejería de Fomento y Medio Ambiente. C/ Rigoberto Cortejoso n.º 14. 47014 Valladolid.

Dada cuenta del expediente de referencia, del que resulta:

I.- PROYECTO INICIAL DE ESTUDIO DE DETALLE.

El Proyecto del Estudio de Detalle que se ha tramitado ha sido promovido a iniciativa privada por GESTIGOLF VEGA DE SALAMANCA, S.L. y redactado por el Arquitecto D. José Javier López Martín, con el objeto de cambiar la ordenanza en el ámbito que afecta únicamente a la finca urbana, con referencia catastral 9334602UL5093S0001IS, situada en la Calle Juan Aurelio Sánchez Tadeo designada como Parcela resultante número 12 en el Proyecto de Actuación que establece las determinaciones completas de reparcelación del sector P.P. 16 “SOTO II” del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, cuyas obras de urbanización fueron recepcionadas mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 28 de enero de 2011.

I.1.- DOCUMENTACIÓN. La tramitación se inició el 15 de agosto de 2025 (n.º registro: 27383/2025) mediante la presentación del documento denominado “ESTUDIO de DETALLE para la MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA de ORDENANZA TIPOLOCÍA EDIFICATORIA de la PARCELA n.º 12 del SECTOR 16 “SOTO II” del P.G.O.U. DE ÁVILA, redactado por Don José Javier López Martín.

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

ÍNDICE:

INTRODUCCIÓN Y ENCARGO

ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

TÍTULO I. MARCO NORMATIVO

Cap. 1.- LEGISLACION APLICABLE

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

Cap. 3.- ÁMBITO

Cap. 4.- OBJETO

Cap. 5.- AFECCIONES SECTORIALES

TÍTULO II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Cap. 1.- ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES

Cap. 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

DI-PI. PLANOS DE INFORMACIÓN. PLANEAMIENTO VIGENTE

- PLANOS DE ORDENACIÓN PGOU DE ÁVILA
- CLASIFICACIÓN DEL SUELO. HOJA 8

- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.PLANO 01 HOJA 14 II
- PLANOS DE ORDENACIÓN PP 16 “SOTO II”. ÁVILA
- PO-1 ORDENACIÓN GENERAL Y ZONIFICACION
- PROYECTO DE ACTUACION “SOTO II”. ÁVILA
- FICHA PARCELA N.º 12

DI-IA. INFORMACION AMBIENTAL**DN-MV. MEMORIA VINCULANTE****TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

Cap. 1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS

Cap. 2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Cap. 3.- RESUMEN EJECUTIVO

TÍTULO II. ORDENACIÓN GENERAL**TÍTULO III. ORDENACIÓN DETALLADA****DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN**

PLANO DE ORDENACIÓN ED

01 ORDENACIÓN 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 incluye el Estudio de Detalle presentado está formado por el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila en vigor, aprobado por Orden de la Consejería de Fomento n.º 740/2005, de 1 de junio (BOCyL 8.6.2005), y publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila n.º 127, de 4 de julio de 2005. Dicho Plan General 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 n.º 78 de Ávila de 24 de abril de 2007, así como el Boletín Oficial de Castilla y León n.º 91 de 11 de mayo de 2007

Más concretamente, el ESTUDIO DE DETALLE afecta a la parcela n.º 12 de suelo urbano consolidado procedente del proyecto de actuación aprobado el 18 de mayo de 2007 (BOP n.º 108, de 5 de junio de 2006), con referencia catastral n.º 5902110UL5050S0001WF, superficie 2.325,32 m², edificabilidad 1.564,72 m². La finca descrita figura como inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Ávila como: Finca registral 56.877, inscripción 5.ª Código registral único: 05003002103293.

III.- DOCUMENTACIÓN (ART. 136 RUCyL).

La documentación técnica presentada se compone de la que debe contener el Estudio de Detalle con las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas y la precisión suficiente para cumplir sus fines, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.

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

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

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

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

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

IV.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE (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 o 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 ORDENACIÓN DETALLADA de la parcela n.º 12 del PAU, cambiando la ORDENANZA DE TIPOLOGÍA 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 TIPOLOGÍA 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 n.º 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».

V.- TRÁMITE DE INFORMES.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 -BOCyL 2.2.2004-, modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio -BOCyL 17.7.2009, establece en artículo 153 RUCyL: Informes previos:

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

- a) Los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, que serán vinculantes cuando así lo determine la legislación sectorial, pero sólo dentro del ámbito competencial que justifique su emisión.
- b) Informe de la Administración de la Comunidad Autónoma, que será vinculante dentro de su ámbito competencial en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y orientativo respecto de la oportunidad, calidad, coherencia y homogeneidad de las restantes determinaciones y de la documentación. Este informe se emitirá:
 - 1.º Por el Servicio Territorial de Fomento, respecto de los instrumentos de planeamiento de todos los municipios con población inferior a 5.000 habitantes, así como de los municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con una capital de provincia.
 - 2.º Por el centro directivo competente en materia de urbanismo, respecto de los demás instrumentos de planeamiento urbanístico.



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

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

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

- a) El carácter desfavorable de los informes, en su caso, se hará constar expresa y motivadamente y sólo podrá afectar a las cuestiones respecto de las cuales el informe resulte vinculante.
- b) Para la emisión de los informes no serán exigibles al Ayuntamiento documentos cuya elaboración corresponda al órgano informante, ni su ausencia será causa de interrupción del plazo de emisión.
- c) El plazo para la emisión de los informes será de tres meses desde la recepción de la solicitud, salvo cuando la normativa sectorial señale otro diferente. Transcurrido el plazo sin que el informe haya sido notificado al Ayuntamiento, se podrá continuar el procedimiento. Los informes notificados después de dicho plazo podrán no ser tenidos en cuenta.
- d) No será exigible un segundo informe cuando el Ayuntamiento se limite a cumplir lo prescrito en el primero. En otro caso, el segundo y ulteriores informes no podrán disenter del primero respecto de lo que no haya sido modificado, ni podrán exigir documentación u otras condiciones que no se hayan requerido en el primero».

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 153 RUCyL fueron recabados los preceptivos informes, los cuales quedan incorporados al expediente para su consideración en el procedimiento de aprobación, debiéndose tener en cuenta las siguientes observaciones que se recogen en los mismos, en su caso.

V.1.- INFORME DE LA SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO - DEPENDENCIA DE INDUSTRIA Y ENERGÍA. (Registro entradas de ORVE N.º: 28331/2025, fecha: 28.8.2025 <https://sede.avila.es> - Firmado por D.ª Ángela García López, Jefa del Servicio Territorial de Industria y Energía, de fecha 28 de agosto de 2025):

INFORME SECTORIAL DE URBANISMO (URB 16/2025). Instrumento de planeamiento: Estudio Detalle de la Parcela 12 “Soto II” del Plan Parcial 16 del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila. Término municipal: Ávila. Promotor: GESTIGOLF VEGA DE SALAMANCA, S.L.

El 22 de agosto de 2025 ha tenido entrada en la Subdelegación del Gobierno en Ávila petición de informe sectorial, procedente del Ayuntamiento de Ávila, en relación con EL ESTUDIO DETALLE DE LA PARCELA 12 “SOTO II” DEL PLAN PARCIAL 16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA [con el objetivo de modificar la ordenación detallada de esta parcela de tipología edificatoria asignada como Residencial Multifamiliar Manzana Cerrada- Residencial en Bloque(MC-RB) por Ordenanza de tipología edificatoria modificada mediante Estudio de Detalle a Residencial Unifamiliar (RU), Intensiva en hilera (RUI), Pareada (RUS) y Extensiva-Aislada (RUE)], de conformidad con lo dispuesto en

el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en el artículo 153 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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

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

V.2.- INFORME DE LA SECCION DE PROTECCION CIUDADANA DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. La Sección de Protección Ciudadana de la Delegación Territorial de Ávila, con fecha 9 de septiembre de 2025 (Registro ORVE N.º 29790/2025), emite el correspondiente informe, al amparo del artículo 12.1 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, y de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, del que resulta:

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

Además, deberá tenerse en cuenta la Cartografía de Peligrosidad y riesgo de Inundaciones del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables según el RD903/2010, de evaluación y gestión de riesgo de inundación, disponible en: <http://www.mapama.gob.es/es/agua/temas/gestion-de-los-riesgos-de-inundacion/snczi/>

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

2. **Riesgo de Incendios Forestales: De acuerdo al Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL),** cuya aprobación fue publicada en el BOCYL el 3 de noviembre de 1999, la clasificación en función del Índice de Riesgo es: Índice de peligrosidad: Moderado. Índice de riesgo local: Moderado

Esta información se encuentra disponible en <https://www.medioambiente.jcyl.es/web/jcyl/MedioAmbiente/es/Plantilla100/1131977710119/>

Conforme el Decreto 6/2025, de 27 de marzo, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales en Castilla y León (Plan INFOCALI), se establece en su anexo III, LA RELACIÓN DE Municipios de Máximo Riesgo de Interfaz Urbano forestal, Ávila está considerado como municipio con máximo riesgos de Interfaz urbano forestal.

3. Riesgo derivado del Transporte por Carretera y Ferrocarril de Sustancias Peligrosas.

De acuerdo al Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL), cuya aprobación fue publicada en el BOCYL el 23 de enero de 2008, la clasificación es: Riesgo por carretera: A-50 tramo ÁVILA- ARAPILES, riesgo MEDIO. AP-51 tramo ÁVILA-VILLACASTÍN, riesgo BAJO.

Riesgo por ferrocarril: FFCC- MADRID - ÁVILA, riesgo BAJO. FFCC- ÁVILA - MEDINA DEL CAMPO, riesgo MEDIO. Esta información se encuentra disponible en: <https://www.jcyl.es/web/jcyl/AdministracionPublica/es/Plantilla100/1283000221141/>

4. Riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan Sustancias Peligrosas.

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

Toda la información relativa a los Planes de Emergencia Exterior se puede visualizar y consultar a través del Geoportal de Protección Civil de Castilla y León: <https://www.geoportalpc.jcyl.es/>

5. Ninguna de las actuaciones que se planifiquen, ni los diferentes usos que se asignen al suelo deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente. Si alguna de las actuaciones derivadas de la modificación pudiera potencialmente aumentar el riesgo sobre las personas, sus bienes o el medio ambiente, deberá hacerse un análisis previo, indicando el grado de afección, así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos. Deberá realizarse un análisis sobre el riesgo de inundación en la parcela según se mencionado anteriormente».

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

Con fecha 17 de septiembre de 2025 el Servicio Territorial de Medio Ambiente, informa que el presente Estudio de Detalle «no tiene coincidencia territorial con espacios de la Red Natura 2000, ni con los ámbitos de aplicación, vías pecuarias ni montes de utilidad pública; tampoco se citado en el ámbito de afección del proyecto la presencia de especies catalogadas o especímenes vegetales de singular relevancia de Castilla y León. A la vista de los expuesto se informa favorablemente el estudio de Detalle presentado».

V.4.- INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO. Con fecha 23 de septiembre de 2025, la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Duero emite informe sobre el Estudio de Detalle que se tramita, cuyo tenor literal es el siguiente:

«ASUNTO: INFORME SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA 12 SOTO II PP 16 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ÁVILA.

ANTECEDENTES. El Ayuntamiento de Ávila, provincia de Ávila, con fecha 22 de agosto de 2025, solicita que por parte de esta Confederación Hidrográfica, se emita el correspondiente informe preceptivo respecto al Estudio de Detalle en parcela 12 Soto II PP 16, del término municipal de Ávila.

MARCO JURÍDICO: La emisión del citado informe se fundamenta en la siguiente normativa: - Artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, según la redacción dada en la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio. - Artículo 22.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

- Artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero. - Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

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

OBJETO DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA: La documentación presentada ante este Organismo de cuenca, de título “Estudio de Detalle Modificación Ordenación Detallada Ordenanza Tipología Edificatoria Parcela 12 Sector PP 16 “Soto II” Esquina c/ Juan Aurelio Sánchez Tadeo con C/Arenas de San Pedro (05002- Ávila)” redactado en agosto de 2025 por el arquitecto D. José Javier López Martín, tiene por objeto modificar la ordenación detallada de la Parcela 12 Sector PP 16 “Soto II” Esquina c/ Juan Aurelio Sánchez Tadeo con C/Arenas de San Pedro en la ciudad de Ávila.

Se propone 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.

VALORACIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO.

1. Afección al dominio público hidráulico o a sus zonas de protección; zona de servidumbre y policía. Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.

Según la documentación gráfica presentada y comprobado el mapa a escala 1:25.000 del Instituto Geográfico Nacional, la zona que se pretende reclasificar se encuentra alejada de cauces públicos. Por lo tanto, no estaría afectado por ninguna de las zona Respecto a la incidencia en el régimen de corrientes, tanto el río Adaja como el río Chico a su paso por Ávila se encuentran analizados por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, cuyos resultados se encuentran disponibles para su consulta pública en el visor del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (<http://sig.magrama.es/snczi/>). Se ha podido comprobar que la parcela se encuentra parcialmente afectada por la zona inundable del río Adaja.

En este sentido, el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, establece en su artículo 14 bis las limitaciones a los usos del suelo en la

zona inundable, definiéndose ésta zona inundable como “(...) terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años” de protección de cauces (zona de servidumbre o policía).

En el apartado 2 del mencionado artículo se establece que “En aquellos suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.

Por lo tanto, posibles nuevas edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en la documentación del expediente de autorización.

En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

2. Afección a la calidad de las aguas y disponibilidad de recursos hídricos.

Examinada la documentación presentada, este Organismo de cuenca considera que el presente instrumento de planeamiento no implica ningún nuevo desarrollo en el municipio. Por lo tanto, el presente planeamiento no supone un aumento del volumen de vertido ni incremento del consumo de agua. No obstante, este Organismo de cuenca advierte que:

- Desde el punto de vista del saneamiento y depuración de las aguas residuales, según los datos disponibles en este Organismo de cuenca, la localidad de Ávila, con una población de 250.000 habitantes equivalentes (V-0001.-AV), realiza el vertido al embalse de las Cogotas, previo paso por una EDAR con Pretratamiento (Desbaste de grueso, tanque de retención, desbaste de finos, desarenado-desengrasado), Decantación primaria, Tratamiento biológico, Decantación secundaria, Espesamiento de fangos, Digestión anaerobia y Espesamiento de fangos, cuyo tratamiento se considera adecuado para la población a la que presta servicio.

No obstante, en caso de necesidad, deberán adaptarse las actuales y futuras infraestructuras de saneamiento y de depuración de la localidad a la futura incorporación a las mismas del incremento de caudal y carga contaminante que supondrá el desarrollo urbanístico objeto de este informe.

- En cuanto a la disponibilidad, desde este Organismo se informa que consultado el Registro de Aguas de este Organismo de cuenca el Ayuntamiento de Ávila tiene inscritos los siguientes aprovechamientos de aguas para abastecer a la población: - CP-20414-AV: concesión con tres tomas de un aprovechamiento de aguas subterráneas con un caudal de 30 l/s (10 l/s cada toma) procedentes de la Unidad Hidrogeológica 02.21 "Valle de Amblés" con destino abastecimiento, todo ello en zona de policía del río Adaja.

- C-7622-AV: concesión de un aprovechamiento de aguas superficiales procedentes del río Voltoya (embalse de Serones) que otorga un caudal de 302 l/s. - C-2087-AV: concesión de 25 l/s para aprovechar, mediante elevación, aguas del río Adaja con destino a la mejora del abastecimiento de la población. Se trata de un pozo situado en el paraje "El Soto", muy próximo al cauce del río Adaja, detrayendo en todo momento las aguas superficiales de dicho cauce a través de zanjas drenantes. - C-989-AV o AV-8: concesión de 138 l/s de agua procedentes del embalse del Becerril (arroyo Becerril) y del río Mayor.

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

3. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca: De acuerdo con la documentación aportada y comprobados los datos obrantes en este Organismo, el planeamiento no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras de este Organismo de cuenca.

CONCLUSIONES. Por todo lo anteriormente expuesto, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado con anterioridad, la Confederación Hidrográfica del Duero INFORMA FAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle en parcela 12 Soto II PP 16, del término municipal de Ávila, siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo se deban obtener de este Organismo de cuenca. El presente informe no exime de cualquier autorización o concesión que competa otorgar a esta Confederación Hidrográfica en aplicación de la legislación vigente en materia de su competencia.

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

V.5.- INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE. A este respecto, mediante oficio de la Consejería de fecha 6 de octubre de 2025, registrado en DEHÚ con el nº 33228/2025, se adjunta acuerdo de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León (Expediente CPCCYL 160/2025) con el siguiente tenor:

«La Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en sesión ordinaria celebrada el día 2 de octubre de 2025, en relación con el Estudio de Detalle de la parcela 12 “Soto II” del sector PP 16 del P.G.O.U. de Ávila, promovido por GESTIGOLF VEGA DE SALAMANCA S.L., en el ejercicio de la competencia que le atribuye el artículo 7.2 a) del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, ha adoptado el siguiente acuerdo:

INFORMAR FAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle de la parcela 12 “Soto II” del sector PP 16 del P.G.O.U. de Ávila, ya que las parcelas afectadas no inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado, ni tampoco existen bienes integrantes del patrimonio arqueológico.

No obstante, y si como consecuencia de los trabajos se realizaran hallazgos casuales de bienes del patrimonio cultural, los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieran sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración (art. 38.2 y 38.3 de la Ley 7/2024, de 20 de junio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León)».

V.6.- INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. Con fecha 11 de noviembre de 2025, el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo, se remite el correspondiente informe, de donde resulta:

INFORME PREVIO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA 5 DEL PP 16 “SOTO II” DEL PGOU DE ÁVILA. Con fecha de entrada en el registro electrónico de 25 de agosto de 2025, el Ayuntamiento de Ávila remite solicitud de informe sobre el documento dispuesto para su aprobación inicial en soporte informático, sobre el Estudio de Detalle en la parcela 12 del Plan Parcial 16 “Soto II” del PGOU de Ávila, promovido por la mercantil Gestigolf Vega de Salamanca S.L.

Se emite informe según lo previsto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León -LUCyL- y el 153.1.b) de su Reglamento -RUCyL-. El municipio de Ávila se encuentra ordenado urbanísticamente por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), aprobado definitivamente por Orden FOM/740/2005, de 1 de junio, de la Consejería de Fomento. El contenido del documento se describe en el informe técnico del Servicio de Urbanismo, en el que se señala lo siguiente (resumidamente):

-Ámbito y situación urbanística. El ámbito del Estudio de Detalle lo conforma la parcela 5 del sector de suelo urbanizable delimitado PP16 «Soto II» del PGOU de Ávila, situado al sur del término municipal. El Plan Parcial PP16 «Soto II», aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Ávila, de 30 de marzo de 2.007, establece la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable delimitado n.º 16 “El Soto II” del PGOU de Ávila, asignando a la parcela el uso y ordenanza residencial colectiva en tipología de manzana cerrada y residencial en bloque (MC-RB), con altura máxima de 4 plantas; la superficie de la parcela es de 11.790 m² y le corresponde una edificabilidad de 7.786 m²c y 106 viviendas. Para la ejecución de dicho plan parcial, mediante Acuerdo

de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Ávila de fecha 18 de mayo de 2007 se aprobó el Proyecto de Actuación que establece las determinaciones completas de reparcelación del sector PP16 «Soto II».

La parcela n.º 12, resultado del citado Proyecto de Actuación (ref. catastral 5902110UL5050S0001WF), está situada en la esquina de la C/ Juan Aurelio Sánchez Tadeo con C/ Arenas de San Pedro, y cuenta con una superficie de 2.325,32 m² (2.437,26 m² según medición). El Proyecto de actuación asigna a la parcela una edificabilidad de 1.564,72 m²c y un máximo de 21 viviendas.

-Objeto y propuesta de ordenación. El presente documento tiene por objeto modificar la ordenación detallada de la parcela 5 del sector de suelo urbanizable delimitado PP16 «Soto II» del PGOU de Ávila, en cuanto a tipología edificatoria, haciendo compatible la tipología residencial unifamiliar con la tipología residencial en bloque que actualmente se establece como única posible para todo el ámbito del plan parcial. Con ello se pretende facilitar el desarrollo urbanístico de la parcela al adecuar las tipologías permitidas a las demandas actuales.

Para ello, el documento propone el cambio de ordenanza en la parcela n.º 12 del Proyecto de Actuación, que pasa de manzana cerrada y residencial en bloque (MC-RB) a residencial unifamiliar en todos sus grados: intensiva -en hilera (RUI); semi-intensiva -pareada (RUS) y extensiva -aislada (RUE) con las determinaciones establecidas en el PGOU de Ávila.

Derivadas del cambio de ordenanza, en el documento presentado se justifica una reducción en el número de viviendas permitido en la citada parcela n.º 12, que pasa de 21 a 13 viviendas; en todo caso, sin modificar la edificabilidad.

-Justificación del cumplimiento de los artículos 172 y 173 del RUCyL. La modificación no afecta a los espacios libres públicos ni a los equipamientos públicos. En cuanto a la edificabilidad y el número de viviendas, en el documento se justifica que la modificación "(...) 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."

No obstante, la modificación descrita en el documento presentado únicamente afecta a la parcela n.º 12 del Proyecto de Actuación: se concretan los parámetros vigentes y modificados para esta parcela 12 pero no se describe correctamente la ordenación modificada del resto de la parcela matriz (parcela 5 del Plan Parcial), que en el plano de ordenación modificado figura sin cambios (se mantiene el total de la edificabilidad inicial en la ordenanza vigente MC-RB).

Se debe reflejar correctamente la nueva distribución de edificabilidades en las tipologías previstas por la modificación. En función de los citados parámetros, deberá justificarse el cumplimiento del artículo 173 del RUCyL.

-Justificación de la conveniencia de la Modificación. La modificación propuesta responde a la falta de demanda de vivienda de tipología de manzana cerrada y en altura en un ámbito suburbano, unida al exceso de suelo urbanizado resultado de la burbuja inmobiliaria y la crisis de 2008, tras la aprobación del Plan Parcial PP-16 "Soto II" de Ávila.

Tal como se argumenta en el documento, hoy la demanda se orienta hacia autopromotores que buscan viviendas unifamiliares aisladas, no grandes bloques. Por ello, se propone compatibilizar la tipología colectiva que el Plan Parcial prevé, con la

unifamiliar; lo que diversifica la oferta edificatoria, reactiva la construcción a pequeña escala y aprovecha infraestructuras ya existentes, fomentando un desarrollo urbano sostenible y adaptado a la realidad socioeconómica actual.

El informe técnico del Servicio de Urbanismo concluye con las siguientes observaciones: «Visto el documento y, en particular, el objeto y propuesta de la ordenación, se debe advertir de lo siguiente:

El PGOU clasifica los terrenos como suelo urbanizable, si bien, el artículo 21.3 del RUCyL, establece que los terrenos clasificados como suelo urbanizable en los que, en ejecución del planeamiento urbanístico, se dé pleno cumplimiento a los deberes legales exigibles, serán considerados como suelo urbano consolidado a partir de la recepción de la urbanización.»

En la documentación analizada no consta que se haya producido la recepción formal de las obras de urbanización correspondientes a los terrenos incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle. Por tanto, no puede considerarse que dichos terrenos hayan adquirido la condición de suelo urbano consolidado, manteniéndose su clasificación como suelo urbanizable.

Así pues, se advierte que, en tanto no se complete la urbanización y la recepción de los terrenos, el Estudio de Detalle no es el instrumento adecuado para modificar las determinaciones de ordenación detalladas que se proponen en suelo urbanizable; para este fin, podrá redactarse una modificación del plan parcial, conforme al artículo 137 del RUCyL.

En conclusión, el objeto de la modificación propuesta en suelo urbanizable no corresponde a un Estudio de Detalle, por lo tanto, no procede continuar su tramitación. No obstante, y de cara a la modificación del plan parcial que en su caso se redacte, se indica lo siguiente:

1. Deberá mejorarse la descripción de las modificaciones propuestas en la calificación de la parcela 5 del Plan Parcial PP-16 “Soto II”, tanto en memoria como en plano de ordenación, teniendo en cuenta que el ámbito de la modificación no es sólo la parcela 12 del Proyecto de Actuación, sino la parcela 5 del Plan Parcial. Al delimitarse una nueva zona de ordenanza dentro de la parcela 5, el resultado son dos parcelas, cada una de ellas con su superficie, edificabilidad, uso y tipología, que se deben concretar.

En este sentido, en el documento presentado se concretan los parámetros vigentes y modificados para la parcela 12 (uso y tipología, superficie, edificabilidad y número de viviendas); sin embargo, el resto de la parcela 5, se refleja sin cambios en el plano de ordenación modificado (tampoco se encuentran estos parámetros en la Memoria vinculante), cosa que no es correcta. Por lo tanto, deberán detallarse todos los parámetros que concretan la calificación de las nuevas parcelas resultantes de la modificación, teniendo en cuenta que dicha modificación afecta a la parcela 5 en su totalidad, no solo en cuanto a cambio de ordenanza, sino también en cuanto a reparto de edificabilidad y número de viviendas.

2. En función de los citados parámetros deberá justificarse el cumplimiento del artículo 173 del RUCyL”.

En cuanto a la tramitación, se trata de planeamiento de desarrollo que establece determinaciones de ordenación detallada, en suelo urbano o urbanizable si no se hubiera recibido la urbanización por lo que el Ayuntamiento debe seguir lo establecido en el artículo

52 y siguientes de la Ley de Urbanismo, en relación con el artículo 154 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que podría sintetizarse en las siguientes fases: ▪ Solicitud de informes previos, según se dispone en el artículo 153 del RUCyL. Se deberá tener en cuenta la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016 (BOCyL de 8 de abril de 2016), sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. ▪ Aprobación inicial por el Alcalde del Ayuntamiento, de conformidad con lo señalado en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Dicha competencia puede ser delegada en la Junta de Gobierno Local. ▪ Información pública de uno a tres meses, conforme el artículo 52.2.b) de la Ley de Urbanismo y el 155.2.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. ▪ Aprobación definitiva de conformidad con lo señalado en el artículo 55.1 de la Ley de Urbanismo y artículo 163.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León por el Pleno del Ayuntamiento, por mayoría absoluta en relación con los artículos 22.2.c) y 47.3.i de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

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

La Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo informa que para seguir con la tramitación del Estudio de Detalle en la parcela 12 del Plan Parcial 16 “Soto II” del PGOU de Ávila, promovido por la mercantil Gestigolf Vega de Salamanca S.L., se debe justificar en la memoria del documento que se ha recibido la urbanización del Plan Parcial 16 “Soto II” aprobado el 30/03/2007, de manera que los terrenos ya hayan alcanzado la condición de suelo urbano. Si no se ha recibido la urbanización, se debería tramitar como modificación del citado Plan Parcial. En ambos casos, se debería ajustar el contenido del documento como se ha indicado».

V.7.- ANÁLISIS DE INUNDABILIDAD

V.7.1.- INFORME DE INUNDABILIDAD. Con fecha 24 de noviembre de 2025, el promotor del expediente presenta Informe de inundabilidad suscrito por el técnico redactor «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)».

El documento responde al siguiente índice general: 1. OBJETO Y ALCANCE DEL INFORME. 2. MARCO NORMATIVO Y FUENTES DE INFORMACIÓN. 3. AFECCIÓN Y RIESGO. 4. MEDIDAS PREVENTIVAS Y CAUTELAS CONSTRUCTIVAS. 5. PLAN DE MANTENIMIENTO. 6. PLAN DE BÁSICO DE AUTOPROTECCIÓN Y EVACUACIÓN. 7. CONCLUSIONES. 8. ANEXOS. DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL PROMOTOR

Finalmente, como conclusión se afirma:

«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.

Por último, 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».

V.7.2.- INFORME DE INUNDABILIDAD DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO. Con fecha 16 de febrero de 2026, la Confederación Hidrográfica del Duero informa el informe de inundabilidad presentado por el promotor del Estudio de Detalle en los siguientes términos:

- 1) Según puede comprobarse en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (<https://sig.mapama.gob.es/snczi/>), la parcela objeto de informe se encuentra fuera de la zona de policía y de la zona de flujo preferente del río Chico, pero totalmente dentro de su zona inundable. definiéndose esta zona inundable - según el Reglamento del Dominio Público Hidráulico como “(...) terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años”.
- 2) En consecuencia, cualquier actuación dentro de esta parcela deberá respetar los criterios que establece el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y más concretamente su artículo 14 bis donde se indican las limitaciones de los usos del suelo dentro de la zona inundable, el cual se transcribe íntegramente en el anexo 1 del presente informe.
- 3) En base a ello, las viviendas deberán de estar diseñadas teniendo en cuenta que, tanto la zona residencial, como las vías de evacuación deberán disponerse por encima de la cota de la avenida de 500 años de periodo de retorno, así como se deberá realizarse tanto la declaración responsable como la anotación registral asumiendo que la edificación se encuentra en zona inundable (art. 14 bis del RDPH). Los calados de la avenida de 500 años pueden consultarse en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (mapas de peligrosidad).
- 4) Por lo tanto, el titular o promotor deberá, una vez conocido el riesgo al que está sometida su edificación, tomar las medidas adecuadas para minimizar los impactos que las inundaciones tendrán sobre ella, definiendo las medidas y los niveles de protección que estime adecuados, y respetando siempre las limitaciones a los usos del suelo que impone el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. A este respecto, el promotor en el documento “Análisis de inundabilidad parcela 12. Plan Parcial “Soto II”. Ávila” expone que, “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.
- 5) Por lo tanto, se considera aceptable la construcción de viviendas dentro de esta parcela, dado que el titular o promotor conoce y asume el riesgo al que están sometidas, comprometiéndose a realizar todas las actuaciones respetando y cumpliendo con las limitaciones establecidas en el artículo 14 bis. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- 6) En cualquier circunstancia, se debe hacer especial mención al apartado 5 del mencionado artículo donde se establece que, “En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa o declaración responsable de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4 de este reglamento, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto»”.

V.8.- INFORME URBANÍSTICO MUNICIPAL INICIAL.

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

- 1) El Estudio de Detalle presentado 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.
- 2) 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. 2.ª 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.
- 3) La modificación por la ordenanza de vivienda unifamiliar, sin cambio de uso predominante, se justifica 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 NÚMERO DE VIVIENDAS.
- 4) En la Parcela n.º 12 del Proyecto de Actuación “Soto II” Ávila se establece n.º 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 n.º máximo de viviendas, según las condiciones establecidas en cada uno de los grados es: Grado RUI: 13 viviendas (artículo 81 PGOU), Grado RUS: 7 viviendas (artículo 82 PGOU), Y Grado RUE: 4 viviendas (artículo 83 PGOU). Y aplicando entonces la ordenanza propuesta en el ED, no se produce en ningún

caso aumento del n.º de viviendas, dado que en todos los grados RUI 13 viv. / RUS 7 viv. / RUE 4 viv. < 21 viv. A este respecto, no se justifica que con dicho número de viviendas se cumpla la densidad mínima edificatoria del sector. No obstante, se valora el hecho de que los informes sectoriales favorables emitidos no inciden en dicho aspecto y que el número mínimo de viviendas debe cumplirse en la totalidad del sector.

- 5) No se produce aumento del volumen edificable. En la Parcela n.º 12 del Proyecto de Actuación “Soto II” Ávila se establece una edificabilidad: 1.564,72 m² y n.º de plantas: IV (4). 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 n.º de plantas, por lo que no se produce aumento del volumen edificable.
- 6) Las Ordenanzas Propuesta del ED quedarían con las siguientes condiciones: JUSTIFICACIÓN DEL OBJETO: El Estudio de Detalle presentado tiene por objeto modificar la ordenanza de aplicación de una parcela en el plan parcial Sotoll, con el objeto de poder aplicar una ordenanza algo más versátil que permita el desarrollo urbanístico de la zona.
- 7) Desde el punto de vista formal se estima que el documento presentado cumple los requisitos exigidos por el artículo 136 del RUCyL para los Estudios de Detalle cuya misión, en este caso, es establecer las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
- 8) Respecto a su contenido, se indica lo siguiente: La documentación técnica que debe contener el Estudio de Detalle se ajustará a las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas con la precisión suficiente para cumplir éste, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación, según establece el artículo 136 del RUCyL. A la vista de cuanto antecede, puede decirse que la documentación presentada es suficiente a los fines perseguidos por el Estudio de Detalle de referencia. Se justifica la conveniencia y oportunidad del estudio de Detalle, de acuerdo al apartado 2 -página 10/29 - del Estudio de Detalle.
- 9) JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: El estudio de detalle tiene por objeto la modificación de la ordenanza de aplicación del inmueble con referencia catastral 5902110UL5050S0001WF, que permita cierta coherencia y versatilidad de usos para un entorno de suelo de expansión prácticamente sin desarrollar.
- 10) El objeto del estudio de Detalle se incluye, por tanto, en las opciones contempladas en el artículo 131.a. del Decreto 22/2004: “Los estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto: a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada. (Ord. detallada art. 92.a: Calificación urbanística,)”
- 11) CONVENIENCIA Y MOTIVOS DE LA PROPUESTA. Esta propuesta se justifica y se considera conveniente por los siguientes motivos. Atendiendo al planeamiento cumple con los objetivos que plantea el plan general de ordenación urbana de Ávila: - 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.

- 12) 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.
- 13) 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.
- 14) Respecto a los informes sectoriales recabados a la fecha, cabe destacar los informes favorables de la Subdelegación de Gobierno (Dependencia de Industria y Energía), el Servicio Territorial de Medio Ambiente y la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. En materia de Protección ciudadana, la Delegación Territorial de Fomento informa favorablemente con la prescripción de aportar informe de inundabilidad. La Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo informa con prescripciones que debe justificarse que se ha recibido la urbanización del Plan Parcial 16 “Soto II”, sin perjuicio de otras modificaciones menores, a cuyo respecto resulta que la recepción de la Urbanización Soto II se ha llevado a cabo en fecha 28/01/2011.
- 15) Finalmente, a modo de conclusión se considera que las determinaciones de planificación, ordenación y gestión urbanística contempladas en el Estudio de Detalle se ajustan a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, puesto que la propuesta no altera el destino del suelo, ni incrementa la edificabilidad, no infringe las demás limitaciones impuestas por el PGOU o el PLAN PARCIAL SOTO II. No se aprecia incidencia alguna sobre el modelo territorial ni sobre la ordenación general vigente, por lo que no hay inconveniente en continuar su tramitación.
- 16) En relación con el contenido del Estudio de Detalle: - Cuenta con una memoria vinculante en la que se justifican las modificaciones de la ordenación detallada establecida previamente por el PP SOTO II. - Cuenta con resumen ejecutivo que debe completarse con un plano de situación, indicando el alcance de la

alteración de la ordenación vigente y el plazo de la suspensión de licencias en la zona afectada por el estudio de detalle. - Desde el punto de vista formal se puede considerar que el documento presentado cumple los requisitos exigidos por el artículo 136 del RUCyL para los Estudios de Detalle cuya misión, en este caso, es modificar la ordenación detallada en suelo urbano consolidado reflejando adecuadamente sus determinaciones.

- 17) Por todo lo expuesto, SE INFORMA FAVORABLENTE para continuar con su tramitación de acuerdo con el artículo 52 y siguientes de la LUCyL y el artículo 154 y siguientes del RUCyL, con las siguientes prescripciones: a) Deberá aportarse un DOCUMENTO REFUNDIDO, llevándose a cabo las modificaciones o Aclaraciones propuestas en los Informes supramunicipales. b) Además, deberá hacerse un cuadro definitivo con cada una de las Ordenanzas Propuestas, teniendo en cuenta la edificabilidad de la parcela que estará fijada en la original de la parcela, 1.564,72 m² (0,67 m²/m²) a pesar del cambio de Ordenanza.

V.9.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

A la vista de los informes sectoriales que han quedado reseñados, el proyecto de Estudio de Detalle se completa con el correspondiente informe de inundabilidad, tal y como se ha recogido anteriormente, así como los anexos de I.- Justificación de ausencia de afecciones en materia de Telecomunicaciones. II.- Memoria Impacto Normativo. III.- Justificación ausencia afección en materia de género. IV.- Justificación ausencia afección en materia de ruido. Todo ello, tal y como figura en el proyecto refundido elaborado al efecto fechado el 24 de febrero de 2026.

VI.- APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE.

La Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el 29 de enero de 2026, acordó por unanimidad:

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 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 ref.^a catastral 9334602UL5093S0001IS, 2.325,32 m² de superficie y una edificabilidad de 1.564,72 m², inscrita con el n.º 56.877 en el Registro de la Propiedad n.º 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 8.4.2016), 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 resultas del trámite de información pública al que se someterá el mismo, y de lo establecido en los informes técnicos necesarios que deban recabarse y en los emitidos al efecto, los cuales se dan por reproducidos para su incorporación al proyecto presentado con la documentación que proceda.

Tercero: Tener por remitida una copia del proyecto reseñado a las administraciones interesadas, para su conocimiento y emisión de los informes que procedan conforme lo establecido en el artículo 153.1.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 (BOCyL 2.2.2014), modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio (BOCyL 17.7.2009). En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunica la resolución al Ayuntamiento antes de la finalización del período de información pública.

Cuarto: Someter el expediente al trámite de información pública durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, en el Boletín Oficial de la Provincia y en El Diario de Ávila, así como en la página web municipal www.ayuntavila.es. Todo ello al objeto de que pueda consultarse el expediente en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza del Mercado Chico, n.º 7, en horario de 9,00 a 14,00 horas.

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

VII.-TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.

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

Así mismo, el trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia N.º 48 de 11 de marzo de 2026; en el Boletín Oficial de Castilla y León N.º 41, de 2 de marzo de 2026, y en el Diario de Ávila de 20 de marzo de 2026, así como en la web municipal y de la Junta de Castilla y León (I-PLAU), sin que durante este período se haya formulado ningún tipo de alegación o sugerencia.

VIII.- INFORMES MUNICIPALES PARA APROBACIÓN DEFINITIVA. A la vista de la tramitación del expediente, la Arquitecta Municipal informa que «concluida la información, sin constar alegaciones en el expediente, habiéndose dado cumplimiento a lo que establecían los Acuerdos de Junta de Gobierno Local, así como el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, procede INFORMAR FAVORABLEMENTE la aprobación definitiva del Estudio de detalle por el que se modifican determinaciones de ordenación detallada de la parcela n.º 12 de 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)).».

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

El objeto concreto del Estudio de Detalle es modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del sector PP 16 “SOTO II” del Plan General (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131.a. RUCyL), relativa a la ordenanza en el ámbito que afecta únicamente a la finca urbana, con referencia catastral 9334602UL5093S0001IS, situada en la Calle Juan Aurelio Sánchez Tadeo designada como Parcela resultante número 12 en el Proyecto de Actuación que establece las determinaciones completas de reparcelación, y cuyas obras de urbanización fueron recepcionadas con fecha 28.1.2011, sin perjuicio de la liquidación de la infraestructura eléctrica, lo que también se ha tenido en cuenta en la tramitación de otros Estudios de Detalle del mismo sector.

1. La redacción del ESTUDIO DE DETALLE responde a los objetivos de la actividad urbanística pública: “fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible, comprometido con los valores de progreso económico, cohesión social, preservación del patrimonio natural y cultural y respeto a las peculiaridades locales, integrando las políticas de ámbito municipal”.

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

3. Según el art. 92 del RUCyL, y en concreto en el apartado a), la ordenación detallada en Suelo Urbano Consolidado comprende la calificación urbanística, esta calificación, según el art. 94 del RUCyL, comprende: a) La asignación del uso pormenorizado. b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad. c) La asignación de la tipología edificatoria 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. 2.ª 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 propuesta no modifica la edificabilidad, y no supone un aumento de número de viviendas, pues la aplicación directa de las ordenanzas de edificación propuestas hará que el volumen edificable y el número de viviendas siempre disminuya.

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

Y también, como ha quedado referido, el Estudio de Detalle se justifica y se considera conveniente por los siguientes motivos:

1. Atendiendo al planeamiento cumple con los objetivos que plantea el plan general de ordenación urbana de Ávila: - 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.

2. 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.

TERCERO.- RÉGIMEN JURÍDICO Y DETERMINACIONES.- Las determinaciones que debe reunir el documento presentado se contienen en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), cuya revisión fue aprobada definitivamente por Orden FOM/7402005 de la Consejería de Fomento de fecha 1 de junio de 2005, (BOCyL n.º 110 de 8.6.2005 y BOP n.º 127 de 4.7.2005), complementada mediante Orden FYM/1919/2006, de 13 de noviembre (BOCyL n.º 233, de 4.12.2006), así como en el artículo 45 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y art. 133 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación, a su vez, con el Plan Parcial del Sector PP 16 Soto II, aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2007 y publicado en el BOP n.º 78 de 24 de abril de 2007.

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

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10.11.98), y sus modificaciones posteriores; el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (BOE 26.06.08), la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León -LUCyL- (BOCyL 15.4.1999), y sus modificaciones posteriores, y concretamente la aprobada mediante Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.09.08).
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León -RUCyL- (BOCyL 2.2.2004), y sus modificaciones posteriores, y concretamente las aprobadas por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL de 26.12.2005), y por Decreto 68/2.006, de 5 de octubre (BOCyL 11.10.2005).
- Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (inclusión parcial)
- Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.
- Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 19.7.002) y sus modificaciones posteriores; el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 25.4.2007).

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

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

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

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

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

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

Una vez aprobado inicialmente el proyecto fue sometido a información pública durante un mes mediante anuncios publicados en los Boletines Oficiales, en el Diario de Ávila (Art. 52 de la Ley 8/1999 y art. 155 RUCyL) y en la web municipal y de la Junta de Castilla y León (Archivo de Planeamiento Urbanístico I-PLAU), y al trámite de informes de otras administraciones, y especialmente de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Junta de Castilla y León (art. 153 RUCyL).

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

POR TODO LO EXPUESTO, EL PLENO MUNICIPAL, POR MAYORÍA ABOLUTA, ACORDÓ:

Primero.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Estudio de Detalle de iniciativa privada, redactado por el arquitecto D. José Javier López Martín y promovido por GESTIGOLF VEGA DE SALAMANCA, S.L., en virtud del cual se modifica la ordenación detallada de la parcela 12 del Plan Parcial PP 16, "Soto II" del PGOU, calificada como suelo urbano consolidado al haber sido recepcionada su urbanización, sin perjuicio de la liquidación de la infraestructura eléctrica que procediera en su caso, y emplazada en la C/ Juan Aurelio Sánchez Tadeo, c/v C/ Arenas de san Pedro de Ávila (CP 05002), con referencia catastral 9334602UL5093S0001IS, de 2.325,32 m² de superficie y una edificabilidad de 1.564,72 m², inscrita con el n.º 56.877 en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Ávila.

En consecuencia, se modifica la asignación de uso y ordenanza de Residencial, Multifamiliar en Manzana Cerrada (MC), el cual se sustituye por la ordenanza Residencial Unifamiliar (RU) del PGOU de Ávila, en todos sus grados: - Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI) (en hilera).- Residencial Unifamiliar Pareada (RUS) (pareada). - Unifamiliar Extensiva (RUE) (aislada).

Asimismo, el Estudio de Detalle debe entenderse complementado con las determinaciones y prescripciones establecidas en los informes técnicos y dictámenes emitidos al efecto, los cuales han quedado transcritos en los antecedentes expuestos, así como con las disposiciones aplicables contenidas en Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado por Orden de 1 de junio de 2005, de la Consejería de Fomento (BOCyL 8.6.2005 y BOP 4.7.2005), en relación con el Plan Parcial aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2007 y publicado en el BOP n.º 78 de 24 de abril de 2007, y en relación también con lo establecido en la legislación y normativa que resulte aplicable.

Segundo.- Notificar el acuerdo adoptado al promotor del expediente y las administraciones interesadas y ordenar su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León, así como en la página Web municipal, en los términos previstos en el art. 61 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León según la redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18.9.2008), y quedando insertado en la web de la Junta de Castilla y León (Archivo de Planeamiento Urbanístico - PLAU). Igualmente se remitirá una copia digital del documento aprobado al Registro de Urbanismo de Castilla y León, conforme lo previsto en el art. 402 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Para la publicación del Estudio de Detalle, el promotor del expediente presentará el correspondiente proyecto definitivo en formato editable y comprimido en el que se eliminen todos los datos relativos al domicilio y la identificación personal de los intervinientes (promotores, redactor, etc.) conforme dispone la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales, en cuya disposición adicional séptima se establece la forma de identificación de los interesados en las notificaciones por medio de anuncios y publicaciones de actos administrativos.

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, en el plazo de dos meses, a contar



desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Ávila, a 3 de julio de 2026.

El Alcalde, *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. XXXXXXXXX, domiciliado en XXXXXXXXX(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

**(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 Avila, fue aprobado 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).

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 nº 91 de 11/05/2.007 y BOP nº 78 de 24/04/2.007)

III.- PROYECTO DE ACTUACION.- La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Avila, 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 nº 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 Avila.

IV.- PROYECTO DE URBANIZACION.- Mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Avila de fecha 18 de mayo de 2007 (BOP nº 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 D^a. 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 Avila, 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 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 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 nº 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 nº 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, nº 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 nº 8 del PAU; al Sur, con la Calle nº 2 (Juan Aurelio Sánchez Tadeo) que es la parcela resultante nº 33; al Este, con la Calle nº 4 (Arenas de San Pedro) que es la parcela resultante nº 35 y, al Oeste, con parcela resultante nº 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 nº 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.

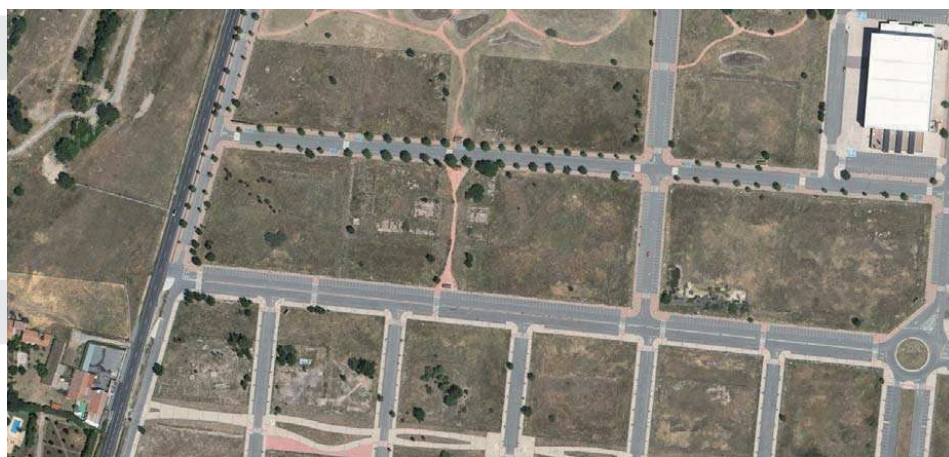
Cap. 5.- AFECCIONES SECTORIALES

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
- Exema. 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 Tit. 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.

REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE MODIFICACION TIPOLOGIA EDIFICATORIA PARCELA 12

SECTOR PP 16 "SOTO II", P.G.O.U. AVILA

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

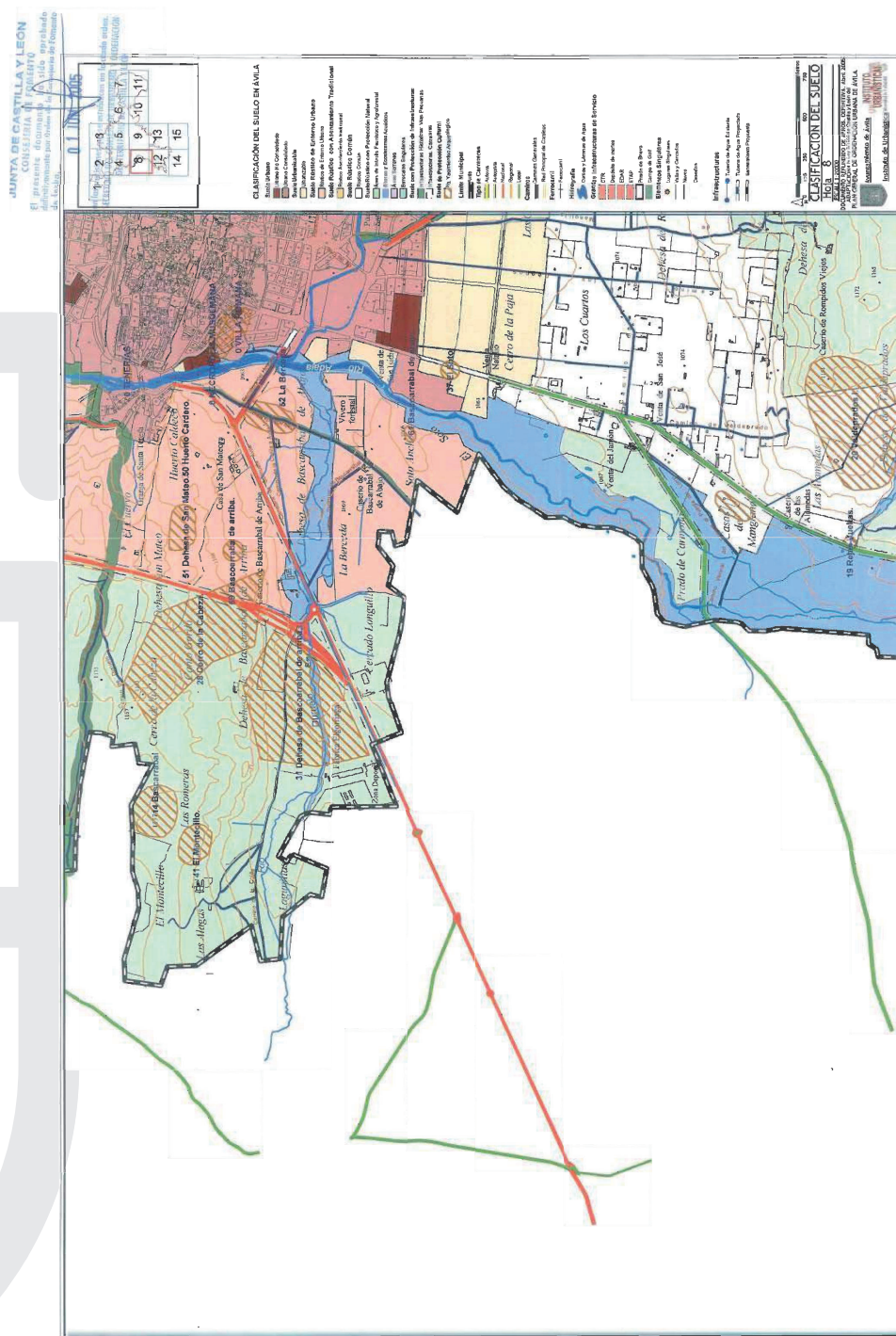
P0-1 ORDENACION GENERAL Y ZONIFICACION

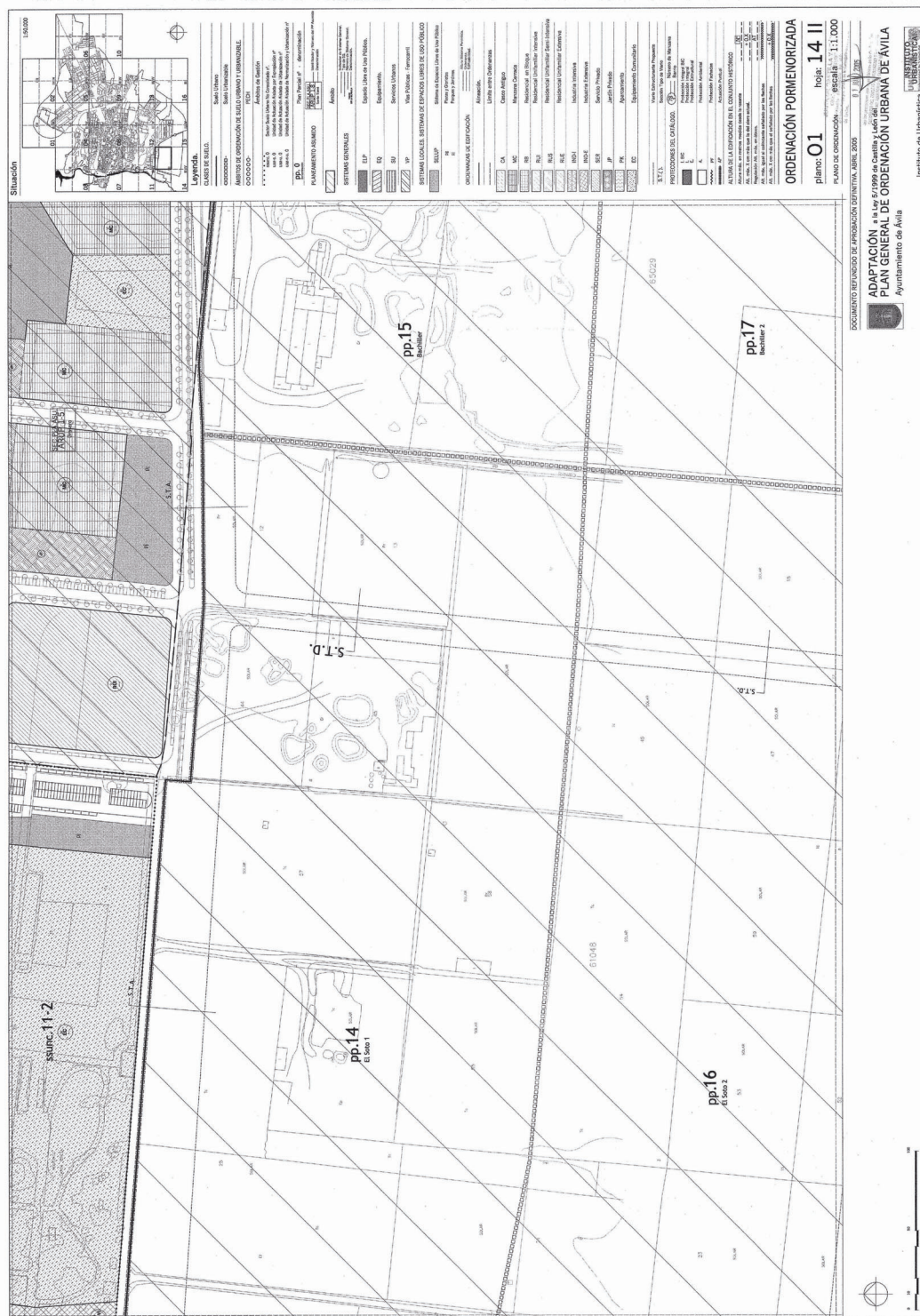
PROYECTO DE ACTUACION "SOTO II". AVILA

FICHA PARCELA N.º 12

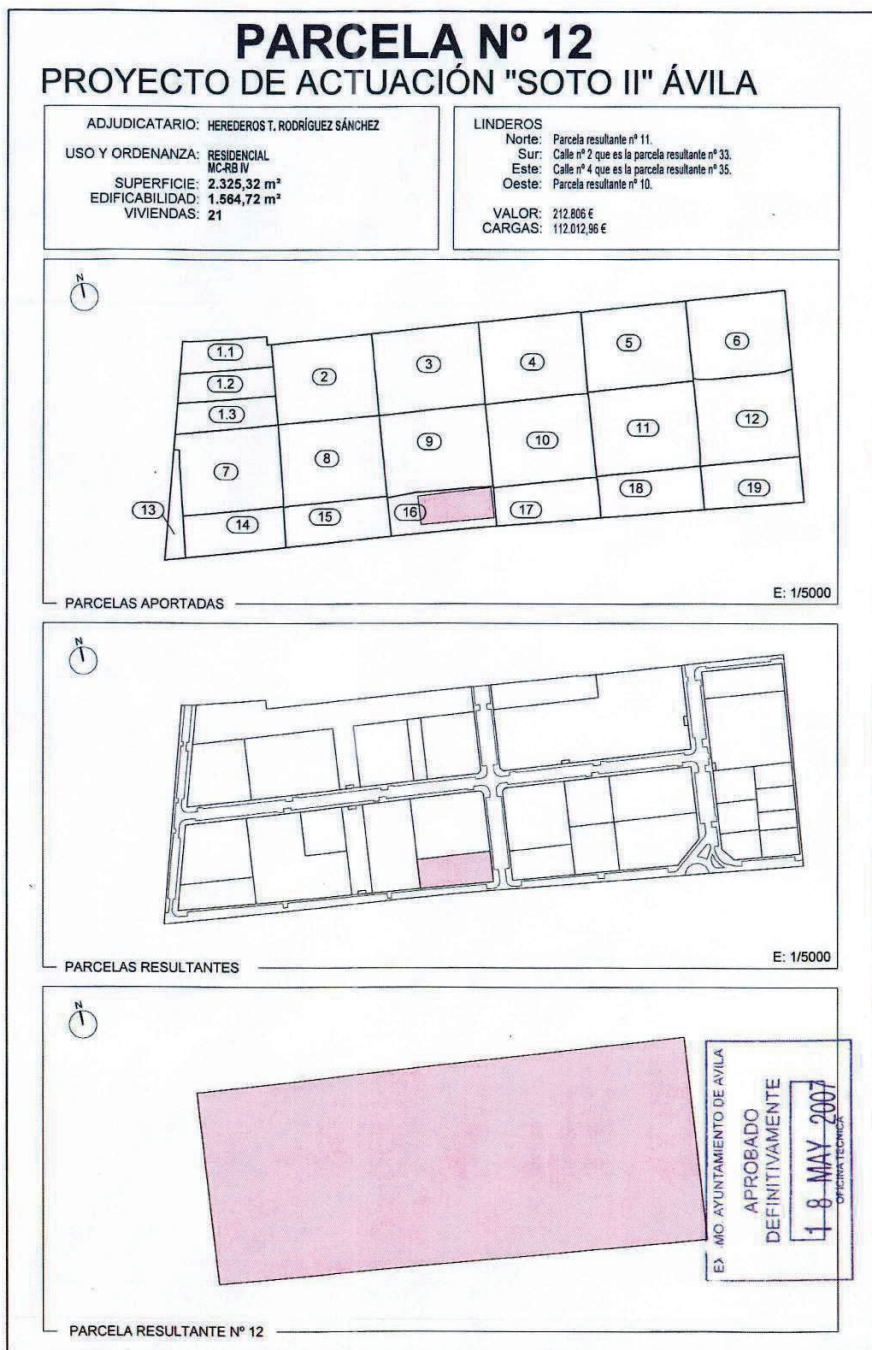
JOSE JAVIER LOPEZ MARTIN – ARQUITECTO

DR PG. 8









**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 Tit. 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**.

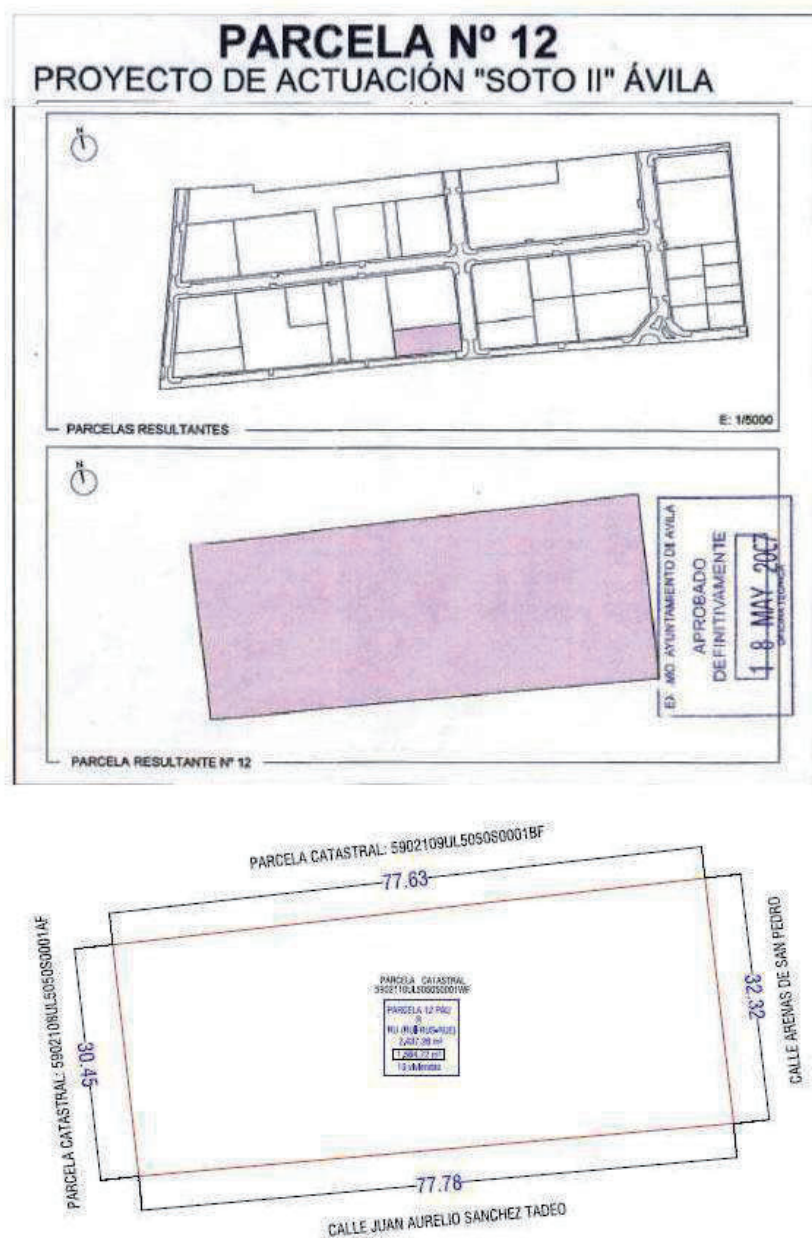
La modificación propuesta **no produce aumento del volumen edificable**.

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.

REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE MODIFICACION TIPOLOGIA EDIFICATORIA PARCELA 12

SECTOR PP 16 "SOTO II". P.G.O.U. ÁVILA

PLANO ORDENACION PLAN PARCIAL INDICANDO ZONA AFECTADA ESTUDIO DETALLE

JOSE JAVIER LOPEZ MARTIN - ARQUITECTO

DR PG. 13

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 Avila, 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 planos 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 edificadas 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 grafiado en los planos de ordenación.

REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE MODIFICACION TIPOLOGIA EDIFICATORIA PARCELA 12

SECTOR PP 16 "SOTO II". P.G.O.U. ÁVILA

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

REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE MODIFICACION TIPOLOGIA EDIFICATORIA PARCELA 12

SECTOR PP 16 "SOTO II". P.G.O.U. AVILA

DN-PO. PLANOS DE ORDENACION

PLANO DE ORDENACION ED

01 ORDENACION GENERAL Y ZONIFICACION

JOSE JAVIER LOPEZ MARTIN – ARQUITECTO

DR PG. 18



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 nº 2 (RUS: Residencial Unifamiliar Semi-Intensivo) la tipología será de edificación pareada, con o sin patio-jardín delantero y lateral, y con patio-jardín trasero.

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

3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

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

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

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

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

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

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

- La edificación no ocupará más 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 nº 3 (RUE: Residencial Unifamiliar extensiva) la tipología será de edificación aislada con patio-jardín delantero, trasero, y lateral.

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

3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

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

En cada parcela RUE se permitirá una única vivienda.

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

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

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

4.2. Alineaciones y Retranqueos

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

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

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

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

5.2. Altura máxima de la edificación

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

6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

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

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

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

7. ANEXOS DE EDIFICACIÓN

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

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. 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 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 COATSA 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 Nº 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.

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.



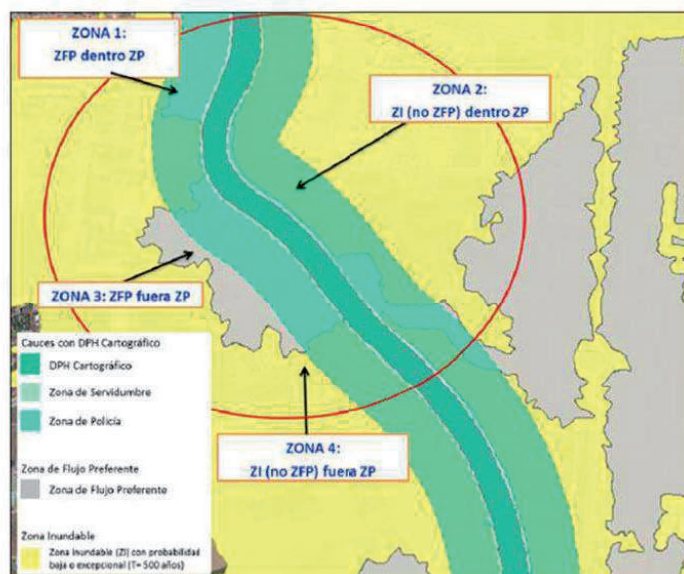
Emplazamiento Parcela

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

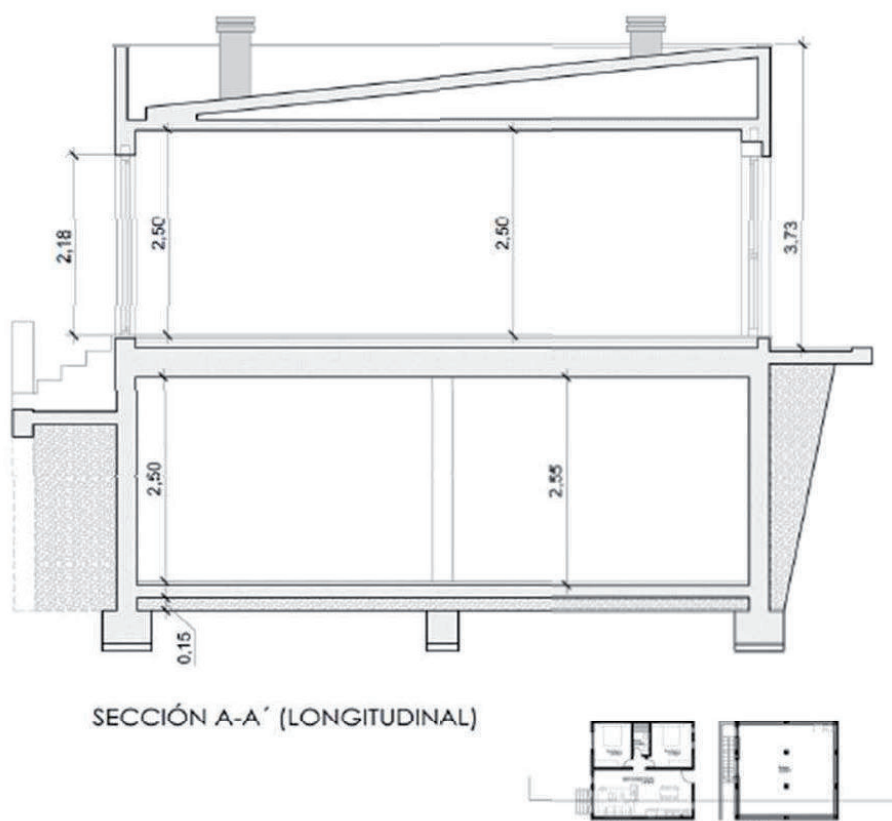
Tomando como sistema de coordenadas DATUM ETRS 89 UTM 30N, la cota absoluta en el extremo sur es 1.066,99, coincidiendo con el vértice de la parcela donde la altura de lámina de agua es de 12cm para un periodo de avenida de 500 años. Es decir la lámina de agua alcanza la cota 1.067,11 con una probabilidad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

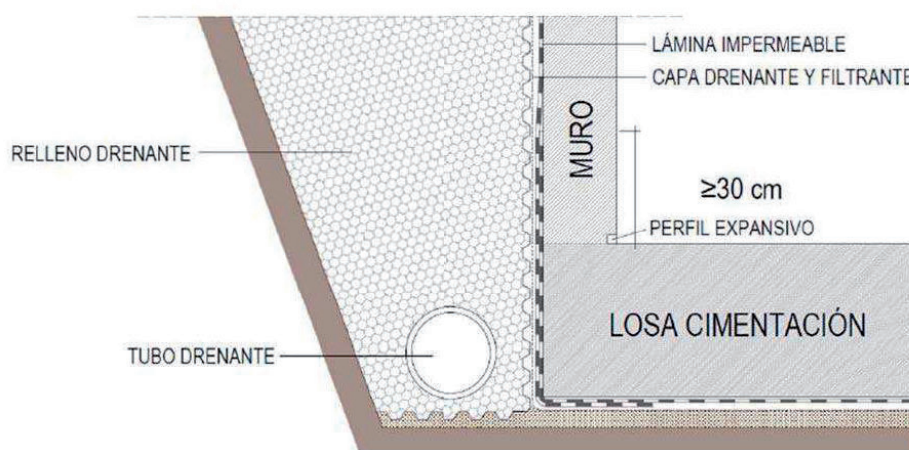
4.1.2. DETALLE DE SOLERA Y MURO DE CONTENCIÓN (ESTANQUEIDAD)

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 bertonita (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:

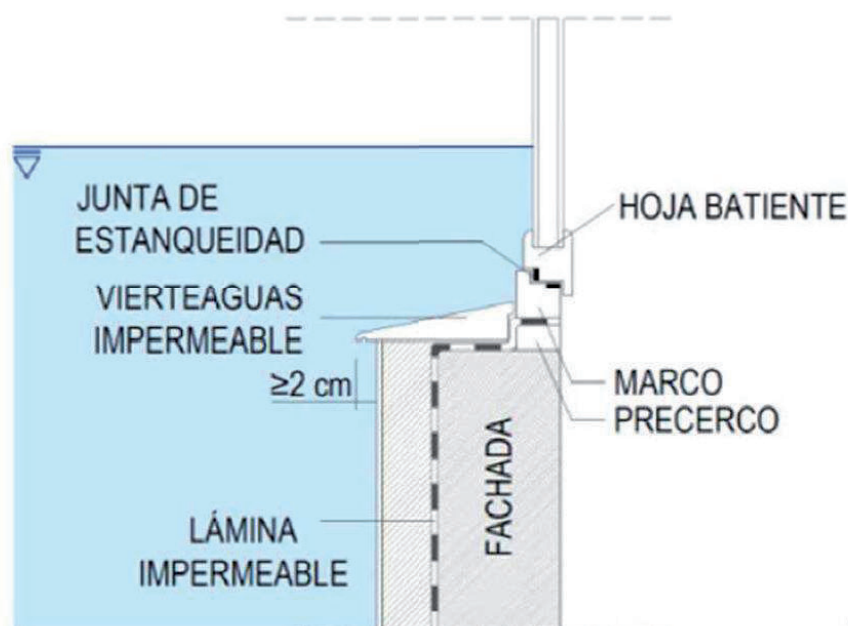
Los cuadros eléctricos principales, equipos de climatización y otros sistemas vulnerables se situarán siempre en la planta primera o en una cota superior a la Cota de Seguridad definida.

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 refluo 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 refluo 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 de _____ y domiciliado a los efectos de la presente en Salamanca, _____, actuando como representante de la Compañía Mercantil “**GESTIGOLF VEGA DE SALAMANCA, S.L.**” (_____, 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 Tit. 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**.

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 50/1977, 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 50/1977, de 27 de noviembre, del Gobierno.

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.**

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.

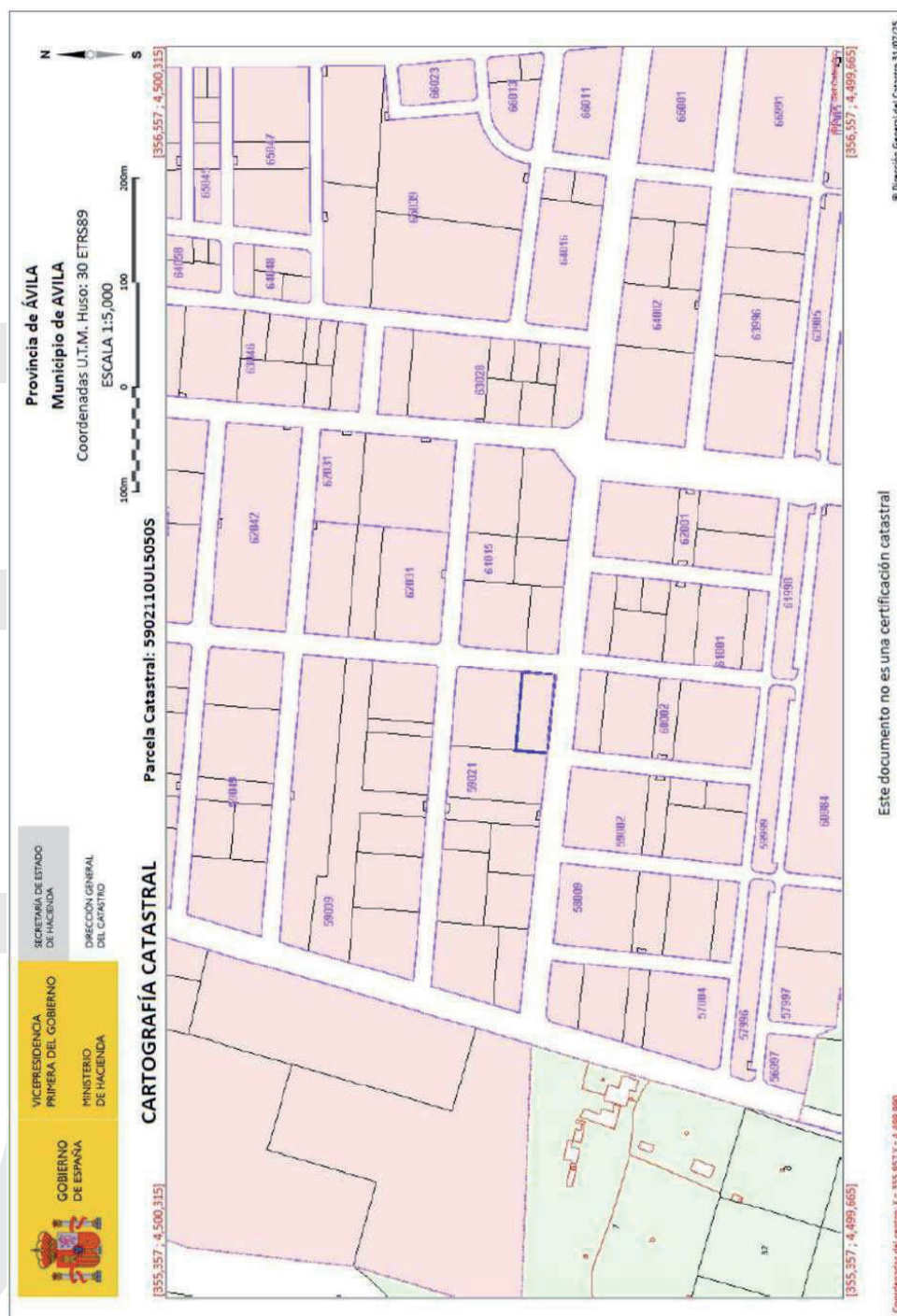
El ámbito mantiene la clasificación acústica correspondiente a zona residencial, y las futuras edificaciones deberán cumplir, en su fase de proyecto, con las exigencias del **CTE DB-HR Protección frente al Ruido**.

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.

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



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5902110UL5050S0001WF

PARCELA

Superficie gráfica: 2.325 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 14 de Julio de 2025

	GOBIERNO DE ESPAÑA	VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
		MINISTERIO DE HACIENDA	DIRECCIÓN GENERAL DEL CASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

AR 3/1 EL SOTO 2 12[P] Suelo

05002 AVILA [ÁVILA]

Class: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

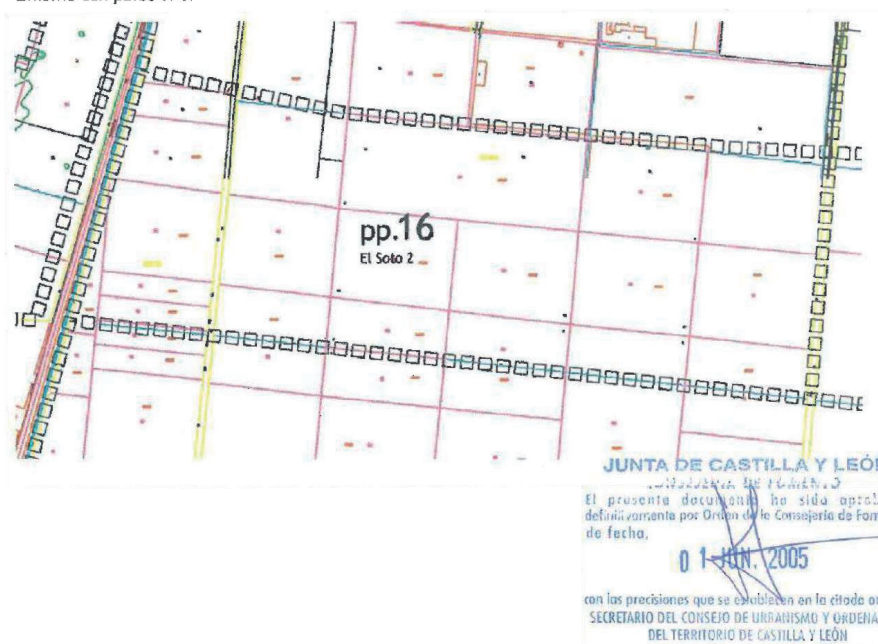


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA: Adaptación y Revisión

DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
ABRIL 2.005**SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO****P.P.****A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

SECTOR N.º	PP 16
DENOMINACIÓN	EL SOTO 2
NÚCLEO	ÁVILA
Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	O.01 - h14
SUPERFICIE NETA	140.727 m ²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,53 m ² /m ²
USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL
FREDDOMINANTE	Privado MC, RB, RUE, RUI, RUS, SER.
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Público ELP, EC.
DENSIDADES EDIFICATORIAS	Densidad Máxima de Viviendas: 985 < 70 viv/ha
	Densidad Mínima de Viviendas: 563 > 40 viv/ha

Entorno con parcelario.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA: Adaptación y Revisión

DOCUMENTO REUNIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
ABRIL 2.005**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

Altura máxima: cuatro plantas.

**CONDICIONES DE LA
ORDENACIÓN**

El Estudio Arqueológico obligado por la localización de un área, establecerá las prescripciones para la edificación del sector y sus SS.GG. adscritos.

Aprovechamiento máximo

74.585 m²**APROVECHAMIENTOS**

Aprovechamiento lucrativo privado

67.126 m²

90%

Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector

58.440 m²

Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SSGG asignados al sector

8.686 m²**CESIONES
-MÍNIMOS LEGALES-****Sistemas Locales:**Espacio libre público y Equipamientos > 20m²/100m² const. De uso predominante.

Conforme a los mínimos legales.

Vialidad local: el dibujado como estructurante.

Se permitirá, manteniendo las secciones tipo vinculantes, una variación dimensional del 10% en el proyecto de Urbanización.

Viales y espacios libres con urbanización y ejecución de infraestructuras.

Sistemas Generales Adscritos:

Internos: No tiene

Externos: Para compensar

20.917 m²**Plazas de aparcamiento**

El mínimo de plazas de uso público será del 50%

El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50%

El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%

2 / 100 m² const.

Plazos para establecer la Ordenación Detallada:

PLAZOS

8 años máximo.

Índices variedad RUCyL

Índice de variedad de uso: al menos el 20% del aprovech.

Índice de variedad tipológica: al menos el 20% del aprovech.

Índice de integración social: al menos el 10% del aprovech.

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Plan Parcial y el Proyecto de Actuación de la/s Unidad/es de Actuación.

**CONDICIONES
PARTICULARES**

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE

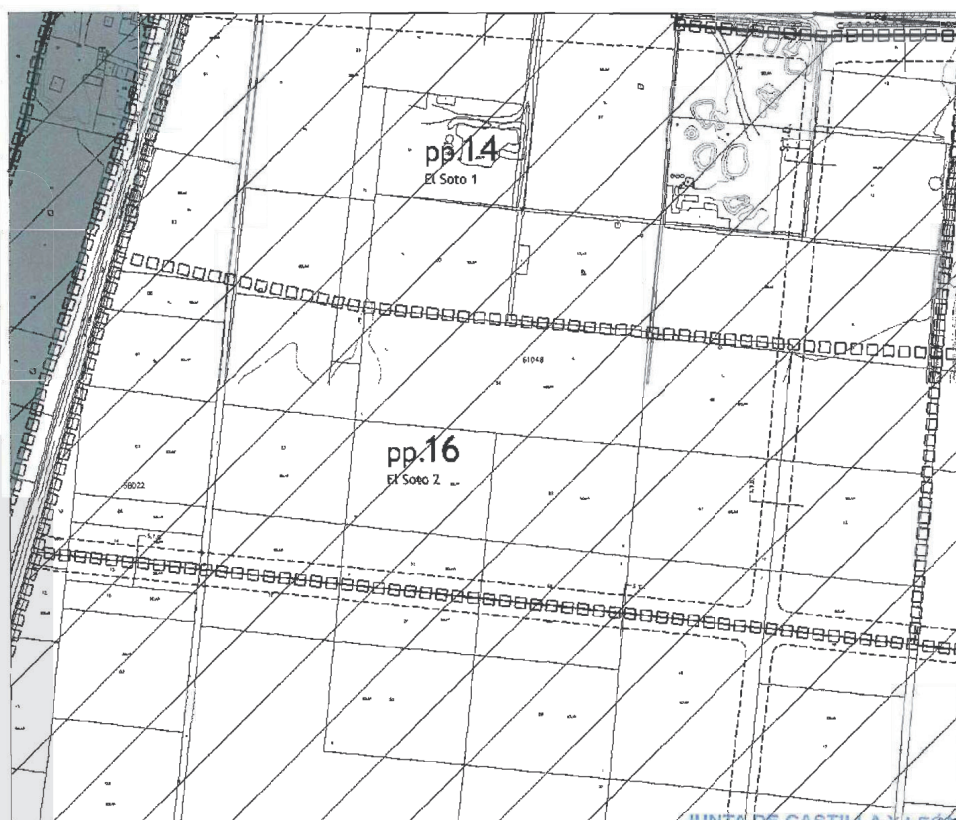




Ayuntamiento de Ávila.

ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.
Documento Refundido de Aprobación Definitiva. Abril 2.005.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	PP
NÚMERO	pp. 16
DENOMINACIÓN	El Soto 2
NÚCLEO	ÁVILA



JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
El presente documento ha sido aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de fecha,
01 JUN. 2005
con las precisiones que se establecen en la citada orden.
SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

Ventana Plano de Ordenación.



Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.