

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 0566/26

AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

ANUNCIO

ACUERDO DEL 27 DE FEBRERO DE 2026 DEL PLENO MUNICIPAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE POR EL QUE SE MODIFICAN DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LA PARCELA Nº 16 PLAN PARCIAL ZURRA I DEL PGOU POR EL QUE SE SUSTITUYE LA ORDENANZA ACTUAL RB (RESIDENCIAL EN BLOQUE) POR LA ORDENANZA RU (RESIDENCIAL UNIFAMILIAR) EN CUALQUIERA DE SUS GRADOS.

Mediante el presente se hace público que el Pleno corporativo del Excmo. Ayuntamiento de Ávila, en sesión celebrada el 27 de febrero de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

ESTUDIO DE DETALLE POR EL QUE SE MODIFICAN DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LA PARCELA Nº 16 PLAN PARCIAL ZURRA I DEL PGOU POR EL QUE SE SUSTITUYE LA ORDENANZA ACTUAL RB (RESIDENCIAL EN BLOQUE) POR LA ORDENANZA RU (RESIDENCIAL UNIFAMILIAR) EN CUALQUIERA DE SUS GRADOS. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

EMPLAZAMIENTO: PARCELA 16 DEL PLAN PARCIAL "ARUP 1/17 - ZURRA I".

ÁMBITO DE ACTUACIÓN: PARCELA RFA. CATASTRAL 9334602UL5093S0001IS.

PROMOTOR: D. JULIAN NAVAS H*****, con NIF **577**** y domicilio en la C/ ***** Nº*, Ch 21 de Ávila (05***).

TÉCNICO REDACTOR: D. JOSÉ GABRIEL RODRÍGUEZ GONZÁLEZ. ARQUITECTO.

ADMINISTRACIONES INTERESADAS: -Subdelegación de Gobierno de Ávila. C/Hornos Caleros nº 1. 05071 Ávila.- Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila.- Servicio Territorial de Medio Ambiente. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila. – Dirección General de Vivienda y Urbanismo. Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. Junta de Castilla y León. C/ Rigoberto Cortejoso, 14. 47014 Valladolid. – Dirección Gral. de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Consejería de Cultura. Avda. del Real Valladolid s/n. 47071 Valladolid. - Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental. Consejería de Fomento y Medio Ambiente. C/ Rigoberto Cortejoso nº 14. 47014 Valladolid. Diputación Provincial. Pza. Corral de Campanas, 1. 05071 Ávila. Registro de la Propiedad de Ávila. C/ Duque de Alba, 6. 05001 Ávila.

ANTECEDENTES

I.- PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.- El Estudio de Detalle promovido por Don Julián Navas H***** y redactado por el arquitecto Don José Gabriel Rodríguez González tiene el objeto de modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del parcela 16 del sector ZURRAI del Plan General (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131.a. RUCyL), teniendo en cuenta que la ordenación general del suelo se halla contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado definitivamente el 1 de junio de 2005 y publicado en el BOP de 4/07/2005, así como en el Plan Parcial asumido ARUP 1/17 “ZURRA I” I (BOP nº 124 de 5 de julio de 2002).

II.- DOCUMENTACION.- La documentación contenida en el proyecto tramitado responde a los siguientes contenidos (Art. 51 LUCyL y art. 136 RUCyL):

1. MEMORIA INFORMATIVA

T.P. TITULO PRELIMINAR

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

2. MEMORIA VINCULANTE

T.I. ANTECEDENTES

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

T.II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

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

T.III. ORDENACIÓN GENERAL

T.IV. ORDENACION DETALLADA

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

T.V. ESTUDIO ECONOMICO

T.VI. RESUMEN EJECUTIVO

T.VII. PLAN DE ETAPAS

T.VIII. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

III.- SOLICITUD DE INFORMES. Conforme lo establecido en el art. 151.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio, con fecha 28 de octubre de 2016 se solicitaron los informes preceptivos a las administraciones interesadas que se reseñan en el encabezamiento.

IV.- APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE. Visto el Proyecto del Estudio de Detalle que afecta a la parcela 16 de Plan Parcial ARUP 1/17 – Zurra I del Plan General de Ordenación Urbana promovido por Don Julián Navas H*****, y redactado por el arquitecto Don José Gabriel Rodríguez González.

Y vistos los informes técnicos emitidos al efecto, y teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 33.3.a, 45, 50 y ss., y 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, así como su Reglamento de desarrollo (arts. 131 a 136, 149 a 154 y 435 a 440), se resolvió sobre la tramitación inicial del expediente a resultados del trámite de información pública y de emisión de informes al que se someterá el proyecto que se tramita. LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, en sesión celebrada el 21 de enero de 2025, acordó:

Primero: Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle en virtud del cual se modifica la ordenación de la parcela 16 con rfa. Catastral nº 9334602UL5093S0001ISJ de suelo urbano consolidado del Plan Parcial “ARUP 1/17, Zurra 1” aprobado y ejecutado en desarrollo de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, promovido por D. Julián Navas H*****, según la redacción dada por el arquitecto don José Gabriel Rodríguez González

A tal efecto, se tendrán en cuenta los informes que deba emitirse conforme lo establecido en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril (BOCyL 8/04/2016), por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. A tal efecto, el documento sometido al trámite de información pública incluirá las correcciones señaladas por la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Castilla y León.

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

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

Cuarto: Someter el expediente al trámite de información pública durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, en el Boletín Oficial de la Provincia y en El Diario de Ávila, así como en la página web municipal www.ayuntavila.es. Todo ello al objeto de que pueda consultarse el expediente en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza del Mercado Chico, nº.7, en horario de 9,00 a 14,00 horas.

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

V.- TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.- El acuerdo de aprobación inicial del expediente fue debidamente notificado a los interesados y a los propietarios de los terrenos afectados, a la Dirección General de Urbanismo Ponencia Técnica de CUyOTCyL - Consejería de Fomento y Medio Ambiente Junta de Castilla y León, a la Subdelegación del Gobierno, a la Diputación Provincial, al Servicio Territorial de Medio Ambiente-Junta de Castilla y León, a la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León-Consejería de Cultura y Turismo, Así mismo, el trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia nº 36 de 21 de febrero de 2025 en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 33 de 18 de febrero de 2025 en el Diario de Ávila de 22 de febrero de 2025, y así como en la web municipal y de la Junta de Castilla y León, sin que durante este período se haya formulado ningún tipo de alegación o sugerencia.

VI.- TRÁMITE DE INFORMES SECTORIALES.-

VI.1.- INFORME DE LA DIPUTACION PROVINCIAL. Por parte de la Oficina Técnica de la de la Diputación Provincial se informa:

«Del examen de la documentación remitida se desprende que el instrumento de planeamiento urbanístico objeto de tramitación no comporta afección a competencias de titularidad provincial en materia urbanística, significando por tanto el carácter no vinculante del presente a los efectos previstos en la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016. El presente informe se emite sin perjuicio de las posibles competencias en carreteras provinciales, para lo que se emitirá informe por el Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial de Ávila».

Así mismo, por el Servicio de Obras se informa:

«La actuación proyectada se encuentra fuera de las zonas de protección de las carreteras provinciales que discurren por su término municipal, no siendo preceptiva la emisión de informe sectorial de carreteras, por parte del Servicio de Vías y Obras de esta Diputación Provincial, para la aprobación del mismo».

VI.2.- INFORME DE LA SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO. La Subdelegación del Gobierno con fecha 11 de marzo de 2024 emitió el siguiente informe, cuyo tenor literal es el siguiente:

«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)».

VI.3. INFORME DE LA SECCION DE PROTECCION CIUDADANA DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

La Sección de Protección Ciudadana, con fecha 12 de marzo de 2024, emite el correspondiente informe, 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

LA DIRECCIÓN GENERAL DEL MEDIO NATURAL DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE, ESTABLECE ESTA INFORMACIÓN ANUALMENTE, PUDIÉNDOSE ENCONTRAR EN: http://www.medioambiente.jcyl.es/web/jcyl/MedioAmbiente/es/Plantilla100/1131977710119/_/_/

Según la ORDEN MAM/851/2010, de 7 de junio, por la que se declaran zonas de alto riesgo de incendio en la Comunidad de Castilla y León, en función de la frecuencia de los incendios y de la vulnerabilidad del territorio a proteger ha sido declarado el municipio de Ávila como ZONA DE ALTO RIESGO DE INCENDIO.

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

4. Riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan Sustancias Peligrosas. De acuerdo al RD 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas

de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.

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

VI.4. INFORME DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. Por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Consejería, con fecha 25 de marzo de 2024, se emite el correspondiente informe, de donde resulta:

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

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

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

VI.5. INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE DE ÁVILA. Con fecha 12 de abril de 2024 el Servicio Territorial de Medio Ambiente, informe:

«En lo que respecta al artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, este Servicio Territorial no encuentra inconveniente en el Estudio de Detalle presentado».

VI.6. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO. Con fecha 1 de abril de 2024, el Servicio de Ordenación y protección, informó:

«...analizada la documentación que se aporta y consultada nuestra base de datos, se informa que las actuaciones derivadas del mencionado Estudio no inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado, ni tampoco existen bienes integrantes del patrimonio arqueológico en el ámbito de la intervención, por lo que, de conformidad con la normativa en materia de Patrimonio Cultural de aplicación, dicho proyecto no necesita ser informado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

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

VI.7. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. Con fecha 24 de mayo de 2025, la Dirección General de Urbanismo emite el correspondiente informe, de donde resulta:

«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 modificar la ordenación detallada en suelo urbano consolidado.

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.

Respecto a su contenido, se indica lo siguiente:

- Deben quedar claramente definidas las sustituciones que se produzcan respecto de la ordenación vigente, aportándose los parámetros propuestos ya que en el documento solo figuran los vigentes. A la vista de la ordenanza residencial unifamiliar deben modificarse, por ejemplo, la edificabilidad o el número máximo de viviendas.
- Debe completarse el resumen ejecutivo de acuerdo con los requisitos del artículo 136, con un plano de situación, indicando el alcance de la alteración de la ordenación vigente y el plazo de la suspensión del otorgamiento de licencias.
- Se advierte que se han incluido datos personales protegidos por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de datos personales y garantía de los derechos digitales (DNI adscrito al titular de este); estos datos no deben figurar en los documentos que el Ayuntamiento someterá a difusión pública (documento aprobado inicialmente y el documento de aprobación definitiva).»

La Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo informa que procede seguir con la tramitación del Estudio de Detalle en la parcela 16 del plan parcial Zurra I de Ávila, promovido por Julián Navas H*****. Si bien, deberá ajustarse el documento en cuanto a las cuestiones que se han indicado, antes de su aprobación definitiva».

VI.8.- OTROS INFORMES SECTORIALES. El expediente no ha sido informado por ninguna otra administración interesada, lo que significa, en su caso, que su informe es favorable por silencio de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.4 LUCyL, aparte de que tampoco se produce ninguna modificación que pudiera afectar a la ordenación general ni a otras materias (como las telecomunicaciones, por ejemplo) distintas a las relativas a la calificación urbanística. No obstante esto último, de ninguna manera podría entenderse este silencio como contrario o disconforme con la legislación sectorial que pudiera resultar aplicable.

II.- INFORME TÉCNICO MUNICIPAL. El expediente fue informado por la Arquitecto Municipal sobre la aprobación definitiva del Estudio de Detalle tramitado, concluyendo en los siguientes términos:

En la documentación refundida aportada por el técnico con fecha enero de 2025 para su publicación se corrigieron las prescripciones de los diferentes informes sectoriales emitidos.

Y examinado el Estudio de Detalle de referencia, redactado por D. JOSÉ GABRIEL RODRÍGUEZ GONZÁLEZ; considerando que las determinaciones de planificación,

ordenación y gestión urbanística contempladas en el Estudio de Detalle se ajustan a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, puesto que la propuesta no altera el destino del suelo, ni incrementa la edificabilidad, ni desconoce o infringe las demás limitaciones impuestas por el PGOU o el ARUP 1/7 "Zurra I". No se aprecia incidencia alguna sobre el modelo territorial ni sobre la ordenación general vigente, por lo que SE INFORMA FAVORABLEMENTE la modificación de ordenanza solicitada»

VII.3.- INFORME JURÍDICO.- expediente se contienen en continuación.

Los razonamientos jurídicos que justifican la tramitación del el apartado de fundamentos de derecho que se exponen a

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.- El proyecto presentado se ajusta a lo dispuesto en la normativa reseña. As saber:

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

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

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

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

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

Con el objeto de facilitar y flexibilizar la promoción de viviendas y compatibilizar los usos del entorno, los promotores han decidido solicitar la modificación de la ordenanza de aplicación a su propiedad dentro de las que marcaba el plan parcial que se redactó para el desarrollo del sector ARUP 1/17 Zurra 1 (BOP, 5/07/2002).

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

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

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

SEGUNDO.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. El estudio de detalle tiene por objeto la modificación de la ordenanza de aplicación del inmueble con referencia catastral 9334602UL5093S0001IS, que permita cierta coherencia y versatilidad de usos para un entorno de suelo de expansión prácticamente sin desarrolla, y se incluye entre 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”.

La presente propuesta se justifica, entonces, por los siguientes motivos:

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

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

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

3) Atendiendo al contexto socioeconómico:

- a. 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.

- b. Se plantea la edificación de viviendas en el Suelo Urbano Consolidado, de un solar que, debido a su ordenanza de aplicación, tiene poco atractivo para los futuros promotores, por el entorno en el que esta.

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 nº 110 de 8/06/2005 y BOP nº 127 de 4/07/2005), complementada mediante Orden FYM/1919/2006, de 13 de noviembre (BOCyL nº 233, de 4/12/2006).), así como en el artículo 45 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y art. 133 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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

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

-Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León -LUCyL- (BOCyL 15.04.1999), 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).

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, en su caso, las condiciones urbanísticas establecidas en el citado plan como determinaciones de ordenación general, sustituyendo las de ordenación detallada.

TERCERO.- 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 han quedado incorporadas al expediente las correcciones oportunas.

De igual manera, consta en el expediente análisis del impacto normativo que contiene el Estudio de Detalle (art. 26, 3 de la Ley 50/1977, de 27 de noviembre, del Gobierno (BOE 28/11/1997)).

Por otro lado, dada la naturaleza del Estudio de Detalle, el mismo no afecta a la explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados, por lo que no es necesario recabar el oportuno informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital (art. 50 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones (BOE 30/06/2022)).

Tampoco el presente Estudio de Detalle 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”, en relación con lo dispuesto en la Ley 50/1977, de 27 de noviembre, del Gobierno (BOE 28/11/1997), para lo que deberá observarse también lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, y en la Ley 1/2011, de 1 de marzo, de evaluación del impacto de género en Castilla y León.

Finalmente, en cuanto al posible impacto acústico, aunque el Estudio de Detalle no afectaría al mismo, se observará lo dispuesto en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en la Ordenanza municipal de ruido y en el mapa del ruido de Ávila), garantizándose la salud y el bienestar social en el desarrollo urbanístico.

CUARTO.- 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, 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 y 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 ACORDÓ:

Primero.- Aprobar definitivamente el Proyecto del ESTUDIO DE DETALLE por el que se modifica la ordenación de la parcela 16 con rfa. catastral nº 9334602UL5093S0001IS, clasificada como suelo urbano consolidado, del Plan Parcial “ARUP 1/17, Zurra 1” aprobado y ejecutado en desarrollo de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, promovido por D. Julián Navas H*****, según la redacción dada por el arquitecto don José Gabriel Rodríguez González. En su virtud, las actuales determinaciones de ordenación detallada del sector, correspondientes a la ordenanza asignada RB (Residencial Bloque), se sustituyen por las de la ordenanza RU (Residencial Unifamiliar), en cualquiera de sus grados (intensiva o agrupada en hilera, semi-intensiva o pareada y aislada).

Esta modificación pretende sustituir la ordenanza por la que permitan cierta versatilidad tanto en el tamaño mínimo de parcela como en el frente mínimo.

Segundo.- Notificar el acuerdo adoptado a 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 18/09/08). 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”.

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

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

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

El recurso contencioso-administrativo se interpondrá ante la sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en Burgos, conforme lo dispuesto en los artículos 10.1.b, 14.1, 8.1, 25.1 Y 46 de la Ley 29/ 1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda interponer cualquier otro recurso que estime oportuno en derecho.

Ávila, 4 de marzo de 2026.

El Alcalde, *Jesús Manuel Sánchez Cabrera*.

ANEXO:

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA Nº 16 PLAN PARCIAL ZURRA I DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA.

Estudio de Detalle

Cambio de ordenanza de parcela destinada a Vivienda en bloque

Plan Parcial “Zurra I” (ÁVILA)
ARUP 1/17



MEMORIA
ANEXOS

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Cambio de ordenanza, Parcela 16 Zurra I. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE A. DEFINITIVA 27 de Febrero 2026
Página 1 de 22

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

ESTUDIO DE DETALLE**1. MEMORIA INFORMATIVA****T.P. TITULO PRELIMINAR**

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

2. MEMORIA VINCULANTE**T.I. ANTECEDENTES**

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

T.II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

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

T.III. ORDENACIÓN GENERAL**T.IV. ORDENACION DETALLADA**

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

T.V. ESTUDIO ECONOMICO**T.VI. RESUMEN EJECUTIVO****T.VII. PLAN DE ETAPAS****T.VIII. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO****T.IX. LEGISLACION APLICABLE Y JUSTIFICACION NORMATIVA**

1. MEMORIA INFORMATIVA

I.P. TITULO PRELIMINAR

1. INTRODUCCION

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

2. DATOS DEL ENCARGO

Este documento, propiciado a instancias de D. Julian Navas H*****, con NIF ***577.*** y domicilio en la C/ ***** Nº*, Ch 21 de Avila (05***), es redactado por D. Jose Gabriel RODRIGUEZ GONZALEZ, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Avila.

3. TITULARIDAD DE LAS PARCELAS

Los terrenos que componen la intervención pertenecen a D. Julian Navas H*****, con NIF ***577.*** y domicilio en la C/ ***** Nº*, Ch 21 de Avila (05***).

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Con el objeto de facilitar y flexibilizar la promoción de viviendas y compatibilizar los usos de entorno la promotora ha decidido solicitar la modificación de la ordenanza de aplicación a su propiedad dentro de las que marcaba el plan parcial que se redactó para el desarrollo del sector Zurra I.

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

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



Cambio de ordenanza, Parcela 16 Zurra I. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE A. DEFINITIVA 27 de Febrero 2026
Página 4 de 22

2. MEMORIA VINCULANTE

T.I. ANTECEDENTES

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

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

El plan parcial Zurra I se aprobó y publicó en Agosto de 2002. Han pasado 23 años desde su aprobación y aún quedan muchas parcelas por desarrollar.

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

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

1. Ámbito de actuación.

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se circunscribe a la parcela con referencia catastral 9334602UL5093S0001IS:

2. Situación actual y ordenanza vigente de actuación,

La parcela objeto de modificación tiene el número 16 en la nomenclatura del proyecto de actuación. Cuenta con una superficie de 2.687 m² y un número máximo de viviendas de 34.



Zona de intervención

La Topografía del terreno es sensiblemente plana.

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

Artículo 80.- Residencial Bloque. (P.G.O.U.).

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

Uso básico:

Residencial Uni y Multi
Administrativo y S. Privados
Deportivo
Garaje y/o estacionamiento
Parques y jardines

Condiciones:

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

Hostelería

Todas las plantas

T.II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**1. Objetivo y finalidad del estudio de detalle.**

El presente estudio de detalle se redacta con el objeto de modificar la ordenanza de aplicación del solar con referencia catastral 9334602UL5093S0001IS.

Se pretende sustituir la ordenanza RB (Residencial Bloque) por la ordenanza RU (Residencial Unifamiliar) en cualquiera de sus grados (intensiva o agrupada en hilera, semi-intensiva o pareada y aislada que permitan cierta compatibilidad y versatilidad con la clasificación del suelo para posibilitar un desarrollo de viviendas de distintas tipologías.

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

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

2. Justificación del instrumento de planeamiento urbanístico.

El estudio de detalle tiene por objeto la modificación de la ordenanza de aplicación del inmueble con referencia catastral 9334602UL5093S0001IS, que permita cierta coherencia y versatilidad de usos para un entorno de suelo de expansión prácticamente sin desarrollar.

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

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

3. Conveniencia y motivos de la propuesta.

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

Cambio de ordenanza, Parcela 16 Zurra I. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE A. DEFINITIVA 27 de Febrero 2026
Página 7 de 22

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

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

b) Atendiendo a la estructura económica de Ávila:

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

c) Atendiendo al contexto socioeconómico:

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

T.III. ORDENACIÓN GENERAL

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

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

T.IV. ORDENACION DETALLADA1. Estado actual.

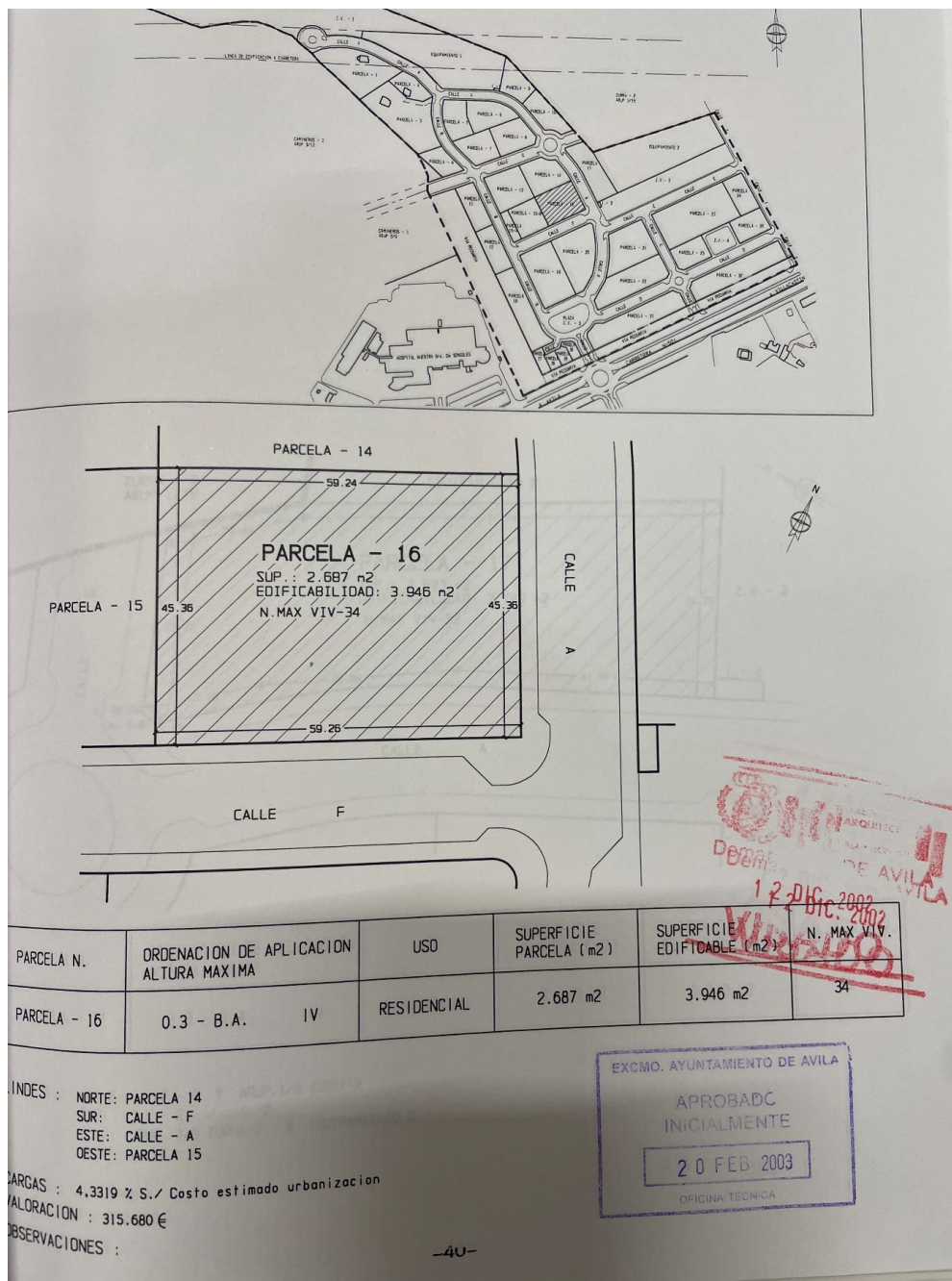
En la actualidad, el solar está afectado de la ordenanza RB. La parcela objeto de modificación tiene el numero 16 en la nomenclatura del proyecto de actuación. Cuenta con una superficie de 2.687 m² y un número máximo de viviendas de 34. Todos estos datos se adjuntan en el documento de parcela resultante, a continuación.

El resto de parcelas que rodean a la que es objeto de este estudio de detalle, tienen como ordenanza de aplicación Residencial Bloque,

REF CAT 9334602UL5093S0001IS

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

CLASIFICACION	Suelo Urbano Consolidado
SUPERFICIE	2.687 m ² .
ORDENANZA APLICACION	RB
ALTURA MAXIMA	4 Plantas
EDIFICABILIDAD	3.946 m ²



Cambio de ordenanza, Parcela 16 Zurra I. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE A. DEFINITIVA 27 de Febrero 2026
Página 10 de 22

2. Estado modificado.

El presente Estudio de Detalle propone la modificación de las condiciones de la parcela que compone el ámbito de actuación descrito con el fin de modificar la ordenanza de aplicación para flexibilizar el uso y reactivar el mercado inmobiliario en la zona norte de Ávila con la incorporación de distintas ofertas.

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

Artículo 81: Ordenanza de Residencial unifamiliar intensiva (RUI)

1. USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Pormenorizado será Residencial Unifamiliar.

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

En promociones conjuntas de RUI, no se exigirá el patio-jardín delantero o trasero si en su lugar existe un espacio común a toda la promoción.

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

2. TAMAÑO DE PARCELA

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

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

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

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

3. POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

3.1. Ocupación máxima de parcela:

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

3.2. Alineaciones y Retranqueos

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

Los retranqueos señalados a continuación se exigirán respecto a la alineación oficial y respecto a linderos. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, y sus accesos interiores a la urbanización, si existiesen, no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso.

No se exige retranqueo de la edificación al lindero frontal.

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

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

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

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

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

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

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

4. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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

4.2. *Altura máxima de la edificación: La altura máxima será de 4,00 metros para una planta, 7,00 metros para dos plantas.*

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

5. EDIFICABILIDAD MAXIMA

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

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

En el caso de promociones unitarias con un espacio común se computará esta superficie como parte del ámbito espacial mínimo y el Aprovechamiento

Urbanístico se materializará sobre las parcelas individuales en la proporción correspondiente al coeficiente de propiedad del pro-indiviso

5. ANEJOS DE EDIFICACION

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

Cambio de ordenanza, Parcela 16 Zurra I. Ávila

ESTUDIO DE DETALLE A. DEFINITIVA 27 de Febrero 2026

Página 13 de 22

condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los del resto de la edificación.

Artículo 82: Ordenanza de Residencial unifamiliar pareada (RUS)

1. USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Pormenorizado será Residencial Unifamiliar.

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

En promociones conjuntas de RUS, no se exigirá el patio-jardín delantero o trasero si en su lugar existe un espacio común a toda la promoción, cumpliendo siempre las condiciones de retranqueo mínimo.

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

2. TAMAÑO DE PARCELA

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

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

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

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

3. POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

3.1. Ocupación máxima de parcela:

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

- La edificación no ocupará más del 60% de la superficie de la parcela sobre rasante. Podrá ocupar el 80% bajo rasante

Cambio de ordenanza, Parcela 16 Zurra I. Ávila

ESTUDIO DE DETALLE A. DEFINITIVA 27 de Febrero 2026

Página 14 de 22

3.2. Alineaciones y Retranqueos

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

Los retranqueos señalados a continuación se exigirán respecto a la alineación oficial y respecto a linderos. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, y sus accesos interiores a la urbanización, si existiesen, no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso.

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

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

Los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales serán iguales a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 metros.

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

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

4. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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

4.2. *Altura máxima de la edificación: La altura máxima será de 4,00 metros para una planta, 7,00 metros para dos plantas.*

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

5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

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

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

Cambio de ordenanza, Parcela 16 Zurra I. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE A. DEFINITIVA 27 de Febrero 2026
Página 15 de 22

En el caso de promociones unitarias con un espacio común se computará esta superficie como parte del ámbito espacial mínimo y el Aprovechamiento

Urbanístico se materializará sobre las parcelas individuales en la proporción correspondiente al coeficiente de propiedad del pro-indiviso

6. ANEJOS DE EDIFICACION

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

Artículo 83: Ordenanza de Residencial unifamiliar extensiva (RUE)

1. USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Pormenorizado será Residencial Unifamiliar.

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

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

2. TAMAÑO DE PARCELA

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

En el grado nº 3 (RUE: Unifamiliar extensivo) no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela menores de 500 m².

En cada parcela RUE se permitirá una única vivienda.

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

Cambio de ordenanza, Parcela 16 Zurra I. Ávila

ESTUDIO DE DETALLE A. DEFINITIVA 27 de Febrero 2026

Página 16 de 22

5. POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

5.1. Ocupación máxima de parcela:

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

La ocupación máxima es del 40% sobre rasante, y del 60% bajo rasante

5.2. Alineaciones y Retranqueos

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

Los retranqueos señalados a continuación se exigirán respecto a la alineación oficial y respecto a linderos. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, y sus accesos interiores a la urbanización, si existiesen, no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso.

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

6. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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

6.2. *Altura máxima de la edificación: La altura máxima será de 4,00 metros para una planta, 7,00 metros para dos plantas y 9,00 metros para tres plantas.*

5. EDIFICABILIDAD MAXIMA

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

En defecto de este grafismo en los Planos, el índice máximo de edificabilidad aplicable es de 0.4 m²/m² para RUE.

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

7. ANEJOS DE EDIFICACION

Las construcciones anexas sobre el espacio libre privado de parcela, no podrán ser extensión directa de la edificación principal residencial, a la que siempre estarán funcionalmente vinculadas, ni ocupar en superficie

más del 15% de la superficie total de parcela. Su edificabilidad, incluida en el cómputo global, no podrá superar el 10% m²/m² de la asignada a la parcela. Los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los del resto de la edificación.

En este sentido, se podrá aplicar cualquiera de las tres ordenanzas RU, incorporando los parámetros urbanísticos derivados de cada una de las ordenanzas. En concreto, la **edificabilidad**, que variará en una horquilla entre 1 m²/m² para RUI Y RUS a 0.4 m²/m² de RUE. En cuanto al **número máximo de viviendas**, vendrán definido por las parcelas resultantes fruto de la segregación en parcelas mas pequeñas que cumplan con la parcela mínima y frente mínimo de la ordenanza RU aplicada. Nunca superior a las 34 viviendas marcadas por su imposibilidad material.

T.V. ESTUDIO ECONOMICO

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

T.VI. RESUMEN EJECUTIVO

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

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se circunscribe a la parcela con referencia catastral 9334602UL5093S0001IS,. La suspensión de licencias se circunscribe estrictamente a la parcela marcada.

T.VII. PLAN DE ETAPAS

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

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

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

Los terrenos que componen la intervención pertenecen a D. Julian Navas *****, con NIF ***577.*** y domicilio en la C/ ***** N.º*, Ch 21 de Avila (05***),.,

T.IX. LEGISLACION APLICABLE: Y JUSTIFICACION NORMATIVA**A. Ley 34/1998 del sector de Hidrocarburos y ley 24/2013 del sector eléctrico**

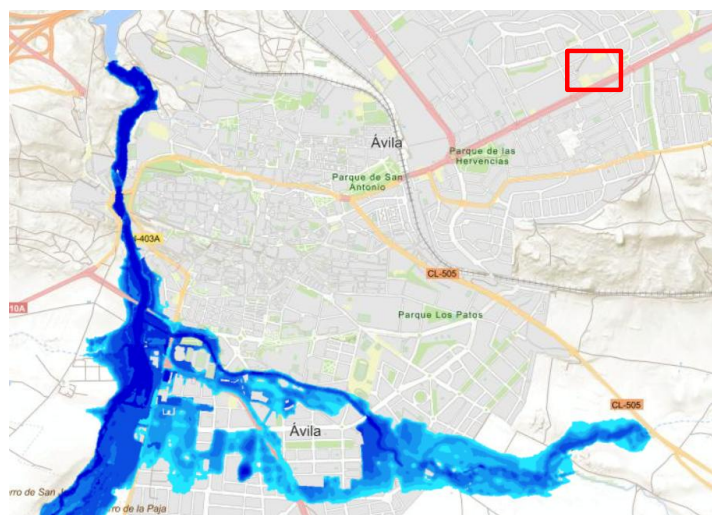
Este estudio de detalle estará a lo dispuesto en la ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de Hidrocarburos y la ley 24/2013, de 26 de diciembre, del sector Eléctrico.

B. Ley 4/2007, de Protección civil y orden FOM/208/2011.

El presente estudio de detalle esta afectado del cumplimiento de la ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana, así como la orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, de instrucción técnica urbanística.

En este sentido, según los datos obrantes en la agencia de protección civil de la junta de Castilla y León, el termino municipal de la ciudad de Avila se encuentra afectado de los siguientes riesgos/peligrosidades:

1. Riesgo de inundaciones: La clasificación de la ciudad de Avila en cuanto a riesgo de inundaciones es **MEDIO** al estar afectada la ciudad por las cuencas del rio Adaja y del Rio chico. Atendiendo a dicho riesgo, y revisando la cartografía de peligrosidad y riesgo de inundaciones del sistema nacional de cartografía de zonas inundables, se desprende lo siguiente:



En la imagen se observa la zona de peligro por inundación en un periodo de 500 años. El recuadro rojo indica la ubicación de la

Cambio de ordenanza, Parcela 16 Zurra I. Ávila

ESTUDIO DE DETALLE A. DEFINITIVA 27 de Febrero 2026

Página 19 de 22

parcela, por lo cual el riesgo es **NULO**.

2. Riesgo de incendio forestal: Según infocal, la peligrosidad y el riesgo local de la ciudad de Ávila es MODERADO, no obstante, la orden MAM/851/2010, declara a Ávila como Zona de Alto Riesgo de Incendio.

En función de estas clasificaciones de la ciudad y teniendo en cuenta la ubicación de la parcela y su proximidad a zonas arboladas o masas forestales, la parcela está ubicada en una zona completamente libre y alejada de estas zonas por lo que el riesgo es **NULO**.

3. Riesgo derivado del transporte por carretera y ferrocarril. La clasificación de la ciudad de Ávila en este apartado es BAJA o MEDIA, pero, al igual que en el apartado anterior, la ubicación de la parcela con respecto a las zonas clasificadas de riesgo, que son las autovías A-50 y A-51 y las vías de tren Madrid-Ávila y Ávila-Medina del Campo, hacen que el riesgo de la parcela sea **NULO**.
4. Riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan sustancias peligrosas: NO ESTA AFECTADO.

3.- ANEXO DE TRAMITACIÓN:

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

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

1. INFORME DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEÓN:... *se informa que las actuaciones derivadas del mencionado Estudio no inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventario, ni tampoco existen bienes integrantes del patrimonio arqueológico en el ámbito de la intervención, por lo que, de conformidad con la normativa en materia de Patrimonio Cultural de aplicación, dicho proyecto no necesita ser informado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.*
2. INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE DE CASTILLA Y LEÓN, DELEGACION TERRITORIAL DE AVILA....*En lo que respecta al artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por decreto 22/2004, de 29 de enero, este servicio territorial no encuentra inconveniente en el Estudio de Detalle presentado.*
3. INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL DE CASTILLA Y LEÓN...*desde esta Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental se considera que no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica, ya que el referido plan o programa no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*
4. INFORME DE SUBDELEGACIÓN DE GOBIERNO... *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 cuanto a la normativa de aplicación al estudio de detalle, **Se incorpora un apartado de legislación aplicable, T IX***
5. INFORME DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AVILA DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN RELATIVO A LA PROTECCION CIUDADANA DE CASTILLA Y LEON:... *Se solicita la justificación de la 4/2007 de protección ciudadana y la orden FOM/208/2011, **aspecto que se justifica en el apartado T IX***

Cambio de ordenanza, Parcela 16 Zurra I. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE A. DEFINITIVA 27 de Febrero 2026
Página 21 de 22

6. INFORME URBANÍSTICO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN:...

Se advierte que el documento presentado describe de forma incompleta la ordenación resultante en la parcela, al no marcar la edificabilidad o el número de viviendas. Por tanto se completa el estado modificado con estas consideraciones, al final de las ordenanzas propuestas. (Se incorpora en este documento en el punto T-IV).

Se solicita una documentación gráfica que complete el resumen ejecutivo según el artículo 136, que delimite el alcance de las parcelas afectadas por el estudio de detalle, que se aporta en el documento gráfico adjunto. (Se incorpora en el presente documento en su apartado gráfico)

Ávila, Febrero 2026

EL ARQUITECTO



Fdo Jose Gabriel Rodriguez Gonzalez

