



ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 0874/26

AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

A N U N C I O

ACUERDO DE 26 DE MARZO DE 2026 DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA, RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL E INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE INICIATIVA PRIVADA QUE AFECTA A LA PARCELA 83-A DE, SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ÁREA VICOLOZANO API VICO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA, EN VIRTUD DEL CUAL SE MODIFICA LA REORDENACIÓN URBANÍSTICA CON NUEVA REPARCELACIÓN, MANTENIENDO LAS ALINEACIONES DEFINIDAS EN EXPEDIENTES DE LICENCIA Y ORDENANZA INDUSTRIAL INTENSIVA INDI.

Mediante el presente certifico que la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día veintiséis de marzo de dos mil veintiséis, adoptó entre otros, el siguiente ACUERDO:

URBANISMO. ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 83-A DEL API VICO "ÁREA 1 DE VICOLOZANO" DEL PGOU DE ÁVILA. APROBACIÓN INICIAL E INFORMACIÓN PÚBLICA.

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

EMPLAZAMIENTO: Área Industrial de Vicolozano.

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

RFA.: CATASTRAL: 3349301UL6034N0001GO.

PROMOTOR: SILOS DEMONTENOGARA, S.L.

ARQUITECTO: Gustavo Adolfo Gómez Valadés

ADMINISTRACIONES INTERESADAS:

- Subdelegación de Gobierno de Ávila. C/ Hornos Caleros nº 1. 05071 Ávila.
- Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila.
- Dirección General de Vivienda y Urbanismo. Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Junta de Castilla y León. C/ Rigoberto Cortejoso, 14. 47014 Valladolid.
- Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Consejería de Cultura y Turismo. Avda. del Monasterio Ntra. Sra. de Prado s/n. 47071 Valladolid.

- Diputación Provincial. Pza. Corral de Campanas, 1. 05071 Ávila.
- Registro de la Propiedad de Ávila. C/ Duque de Alba, 6. 05001 Ávila.

Examinado el expediente, resulta:

I.- PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE.

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

- 1. INTRODUCCIÓN.**
- 2. PROMOTOR Y TÉCNICO REDACTOR DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.**
 - 2.1. PROMOTOR
 - 2.2. TÉCNICO REDACTOR
- 3. ANTECEDENTES.**
 - 3.1. PLANEAMIENTO VIGENTE.
 - 3.2. LEGISLACIÓN Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.
 - 3.3. ESTUDIO, INFORME O EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.
- 4. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE MODIFICACIÓN.**
- 5. OBJETO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**
 - 5.1. OBJETO.
 - 5.2. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
- 6. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.**
 - 6.1. CONDICIONES DE PARTIDA DEL ÁMBITO OBJETO DE MODIFICACIÓN.
- 7. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.**
 - 7.1. MODIFICACIÓN PROPUESTA.

ANEXO. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

1. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.
2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA.

II.- DOCUMENTACIÓN (ART. 136 RUCyL).

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

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

1) Memoria descriptiva y justificativa. Contenido:

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

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

3) Resumen ejecutivo. Contenido:

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

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

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

IV. OBJETO DE LA PROPUESTA.

El Estudio de Detalle reseña tiene por objeto:

1. Reordenación urbanística de la parcela objeto de forma individual según lo establecido en el artículo 93.a) del RUCyL en diferentes manzanas, con una nueva reparcelación en consonancia con las naves existentes y un acondicionamiento de los viarios privados prácticamente ejecutados, que pasarían a proponerse para ser recepcionados por el Excmo. Ayuntamiento de Ávila como viarios públicos.

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

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

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

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

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

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

V. JUSTIFICACIÓN.

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

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

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

B) Atendiendo a la estructura económica de Ávila:

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

C) Atendiendo al contexto socioeconómico:

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

VI.- LEGISLACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

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

El Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado el 1 de junio de 2005 (BOP 4.7.2005) constituye el régimen urbanístico aplicable.

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

Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10.11.1998), 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 26.6.2008), la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León -LUCyL- (BOCyL 15.4.1999), y sus modificaciones posteriores, y concretamente la aprobada mediante Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.9.2008).

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 68/2006, 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).

VII.- TRÁMITE DE EMISIÓN DE INFORMES.

Conforme 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 el artículo 153, en la tramitación del expediente deberán se recabarán los siguientes informes:

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

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

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

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

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 153 RUCyL ya han sido recabados los preceptivos informes, los cuales quedan incorporados al expediente para su consideración en el procedimiento de aprobación, debiéndose tener en cuenta las observaciones recogidas en dichos informes, las cuales se dan por reproducidas y subsanadas en el documento definitivo.

Por otro lado, se advierte que conforme la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de datos personales y garantía de los derechos estos datos no figurarán en los documentos objeto de difusión pública.

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

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

A tal efecto, se tendrán en cuenta los informes emitidos conforme lo establecido en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril (BOCyL 8.4.2016), 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.

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 2.2.2014), 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.

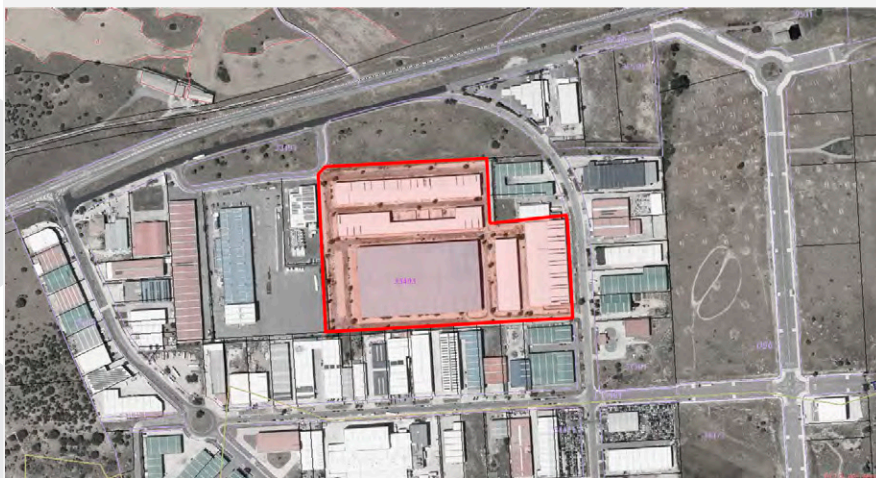
Quinto: Concluida la información pública el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación definitiva del Estudio de Detalle. Dicha aprobación se notificará igualmente a la Administración del Estado, a la Administración de la Comunidad Autónoma, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a 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.

Ávila, a 15 de abril de 2026.

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

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA SUELO URBANO CONSOLIDADO PARCELA 83-A. POLÍGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO



MARZO 2.026

Dirección: Parcela 83-A del Polígono Industrial Vicolozano
Ref. catastral: 3349301UL6034N0001GO
Población: Ávila – 05.194
Provincia: Ávila
Promotor: SILOS DE MONTENOGARA, S.L.

GA ARQUINUR
ARQUITECTURA
INGENIERÍA Y URBANISMO

PROMOTOR:
ARQUITECTO:

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

ÍNDICE

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



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

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

III. NORMATIVA URBANÍSTICA

IV. ANEXOS

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

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

ANEXO 2. FICHA CATASTRAL Y NOTA SIMPLE INFORMATIVA

V. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

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



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

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

I. MEMORIA INFORMATIVA



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

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

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

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

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

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

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

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

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

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

2. PROMOTOR Y TÉCNICO REDACTOR

2.1. PROMOTOR

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

[REDACTED] como propietaria del suelo objeto de innovación.

2.2. TÉCNICO REDACTOR

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

2.3. TITULARIDAD DE LA PARCELA

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



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

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

3. MARCO NORMATIVO

3.1. LEGISLACIÓN Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

El marco normativo del presente Estudio de Detalle está constituido por:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
Última modificación 14 de mayo de 2024.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).
Última modificación 5 de diciembre de 2025.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).
Última modificación 5 de diciembre de 2025.
- Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.
Última modificación 20 de noviembre de 2017.
- Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León [inclusión parcial].
Sin modificaciones.
- Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras.
- Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.
- Orden FYM/238/2016 de 4 de abril por la que se aprueba la Instrucción Técnica urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (y su normativa de desarrollo).
- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (y su normativa de desarrollo).
- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
- Ley 50/1977, de 27 de noviembre, del Gobierno.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- Ley 1/2011, de 1 de marzo, de evaluación de género en Castilla y León.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (y normativas técnicas, Ordenanza municipal y mapa del ruido de Ávila).

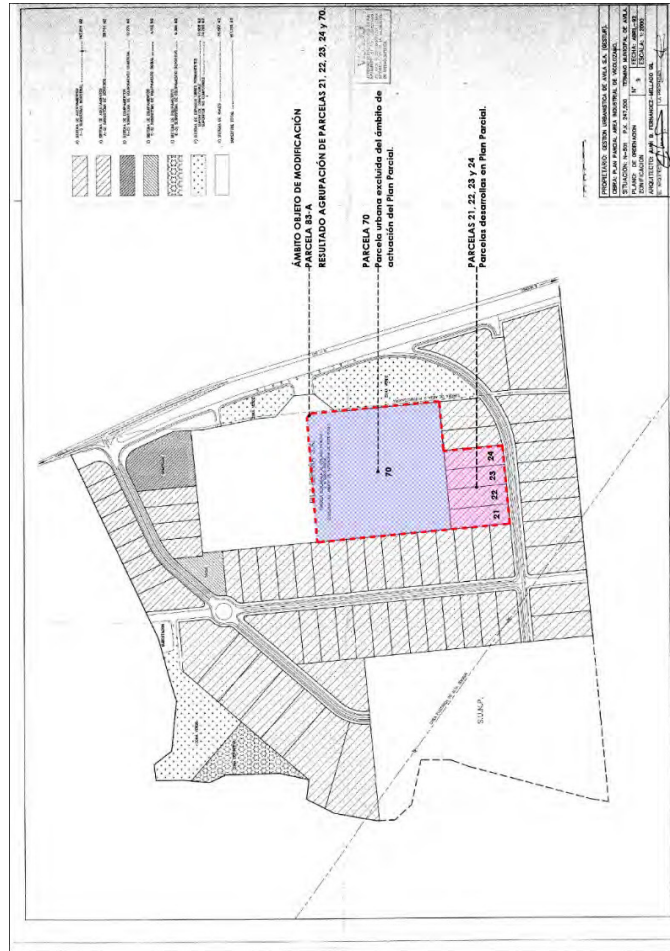
3.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

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

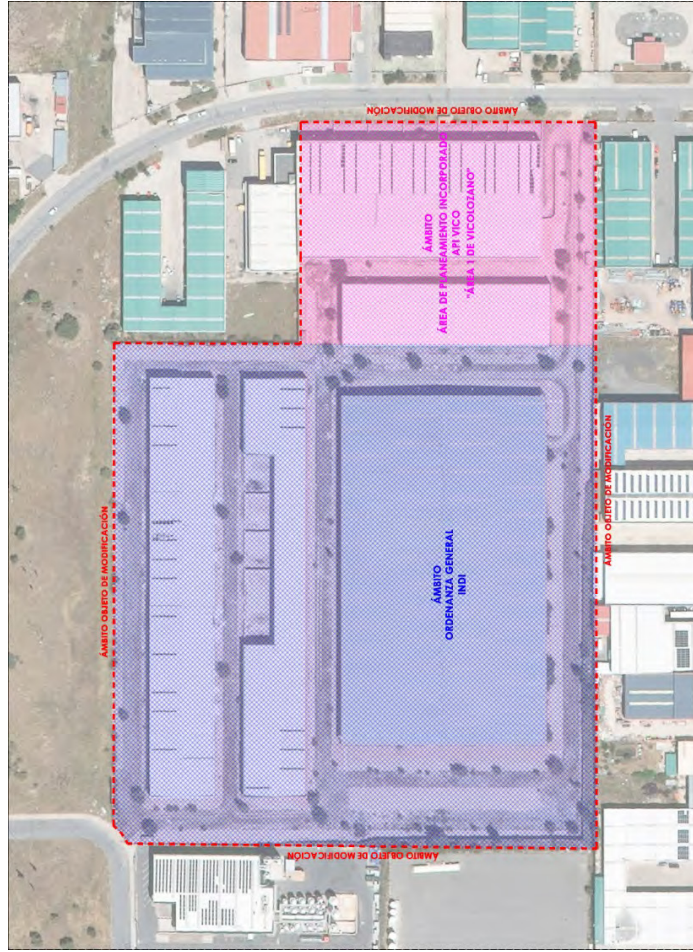
El suelo objeto de innovación se corresponde con la actual parcela 83-A ubicada en el Polígono Industrial Vicolozano, resultado de la agrupación de las parcelas:

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

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



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



Ordenanzas de aplicación en el ámbito objeto de modificación.



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

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

3.3. OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

Artículo 131. Objeto.

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

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

La función esencial es definir de forma concreta los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

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

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

3.3.1. ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

“Artículo 93. Modalidades de ordenación detallada.

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

- a) De forma individual para cada una de las parcelas, pudiendo establecer incluso cuando sea preciso determinaciones diferentes dentro de una misma parcela.*
- b) De forma conjunta para un grupo de parcelas, sea una calle, una manzana, una barriada, una urbanización o cualquier otro tipo de área homogénea de suelo urbano consolidado.*
- c) De forma conjunta para un ámbito que por sus relevantes valores o por su especial complejidad precise la ulterior elaboración de un instrumento de planeamiento de desarrollo.*
- d) De forma conjunta para un ámbito territorial donde haya sido aprobado y ejecutado previamente un instrumento de planeamiento de desarrollo.*

3.3.2. COHERENCIA Y DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

“Artículo 132. Coherencia con el planeamiento general.

1. *No pueden aprobarse Estudios de Detalle en ámbitos que carezcan de planeamiento general en vigor.*

2. *Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.*

3. *Los Estudios de Detalle deben también:*

a) *Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.*

b) *Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.*

4. *Cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.*

Artículo 133. Determinaciones en suelo urbano consolidado.

1. *En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas:*

a) *En los artículos 92 a 100 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.*

b) *En el artículo 127 para los municipios con Normas Urbanísticas Municipales o Normas Urbanísticas Territoriales.*

2. *Los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado no pueden establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente de la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como suelo urbano no consolidado conforme al artículo 26.”*

3.3.3. DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

“Artículo 136. Documentación.

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



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

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

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

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

Según lo dispuesto en el artículo 113 del PGOU:

"Artículo 113 - Estudios de Detalle.

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

3.3.4. PROCESO DE APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

"Sección 4.ª Aprobación del planeamiento de desarrollo

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

Artículo 163. Competencias.

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

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

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

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

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

...

Artículo 165. Aprobación por el Ayuntamiento.

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

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

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

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

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

3.4. AFECCIONES A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS

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

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

3.5. AFECIONES EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES

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

3.6. AFECIONES EN MATERIA DE RUIDO

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

3.7. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

3.7.1. INTRODUCCIÓN Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

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

3.7.2. IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO

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

3.7.3. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

Este subapartado se redacta para dar cumplimiento a:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

3.7.4. IMPACTO POR RAZÓN DE CAMBIO CLIMÁTICO

En el ámbito del Estudio de Detalle **no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente**, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Por tanto, se observa que se trata de una modificación del planeamiento general que afecta únicamente al suelo urbano, que se encuentra entre los supuestos excluidos del procedimiento de evaluación ambiental estratégica según lo establecido en el artículo 50.2 del texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

4. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS

4.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

“Artículo 45. Estudios de detalle.

1. Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

a) En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.

...

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

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

“Artículo 42. Determinaciones de ordenación detallada.

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

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

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

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

...”

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

“...

Artículo 169. Modificaciones.

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

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



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

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

3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:
- Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.
 - Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:
 - La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
 - La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
 - El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.
 - La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

Artículo 170. Modificaciones de la ordenación detallada.

- En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153 a 158 y 165.
- En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, respetando los estándares con los que se aprobó el sector."**

4.2. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

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

Existen actualmente dos polígonos industriales:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.1. ARGUMENTOS SEGÚN PLANEAMIENTO

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

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

4.2.2. ARGUMENTOS SEGÚN ESTRUCTURA ECONÓMICA

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

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

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

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

4.2.3. ARGUMENTOS SEGÚN CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

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

4.3. TRÁMITE AMBIENTAL

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

“Artículo 50. Proyectos exceptuables.

...

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

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

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

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

...”

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

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

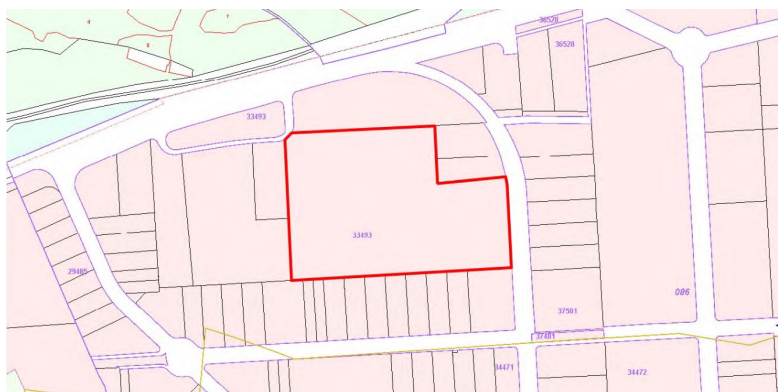
un dictamen medioambiental previsto en el artículo 157 del RUCyL, lo que se produjo mediante Resolución en fecha 30 de marzo de 2.005, de la Consejería de Medio Ambiente (BOCyL N.º 65 de 06 de abril de 2.005).

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

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

4.4. ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO OBJETO DE MODIFICACIÓN

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



Situación catastral de parcela objeto de modificación.

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



Situación catastral de parcela objeto de modificación sobre ortofoto.

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



Vista zona noreste N-E.



Vista zona sureste S-E.



Vista zona suroeste S-O.

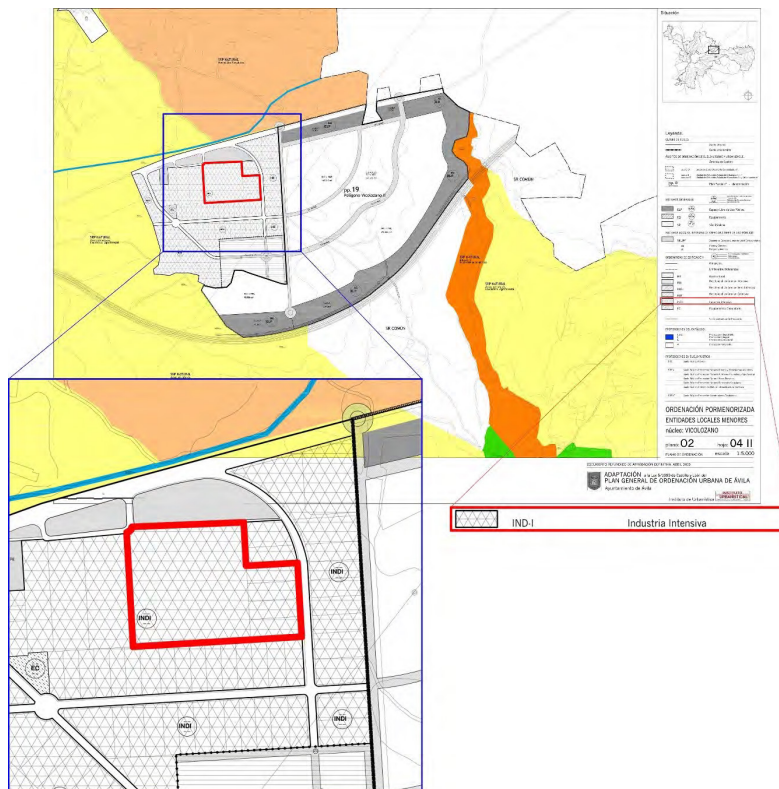
Promotor: **SILOS DE MONTENOGARA, S.L.**
Arquitecto: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**



Vista zona noroeste N-O.

La modificación que se propone afecta a esta parcela clasificada como **SUELO URBANO CONSOLIDADO** y calificada con **USO INDUSTRIAL INTENSIVA** según plano *O2 hoja 04 II* de ORDENACIÓN PORMENORIZADA del PGOU de la entidad local menor del núcleo de Vicolozano expuesto a continuación:

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



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



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

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

II. MEMORIA VINCULANTE



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

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

1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

1.2. CONDICIONES DE PARTIDA DEL ÁMBITO OBJETO DE MODIFICACIÓN

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

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

1. ÁMBITO

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

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

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

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

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

3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

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

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

4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.1. Ocupación máxima

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

4.2. Alineaciones y Retranqueos

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

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

Grado 1º (industrial intensivo):

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

Podrá construirse adosado a linderos.

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

Grado 2º (industrial extensivo):

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

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

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

4.3. Aparcamientos

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

5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

5.1. Número máximo de plantas sobre rasante

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

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

5.2. Altura máxima de alero

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

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

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



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

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

6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

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

En el Grado 1º (INDI): e = 1,20 m2/m2

En el Grado 2º (INDE): e = 0,90 m2/m2

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

7. CONDICIONES PARTICULARES: VICOLOZANO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACION DE ORDENACION DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
 PARCELA 83-A DEL POLIGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO, AVILA (ÁVILA) CP 05.194

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

PROPUESTA DE MODIFICACION DE ORDENACION DETALLADA - ESTUDIO DE DETALLE - PARCELA 83-A DEL POLIGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO											
SITUACION ACTUAL POR MODULOS EN PARCELA OBJETO DE REORDENACION URBANISTICA											
Módulo A			Módulo B			Módulo C			Módulo D		
NAVE	SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)	NAVE	SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)	NAVE	SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)	NAVE	SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)
A1	270,00	540,00	B1	270,00	540,00	C1	185,625	185,625	D1	571,96	571,96
A2	270,00	465,00	B2	270,00	465,00	C2	185,625	185,625	D2	571,96	571,96
A3	270,00	465,00	B3	270,00	465,00	C3	185,625	185,625	D3	571,96	571,96
A4	270,00	465,00	B4	270,00	465,00	C4	185,625	185,625	D4	571,96	571,96
A5	270,00	465,00	B5	270,00	465,00	C5	185,625	185,625	D5	571,96	571,96
A6	270,00	465,00	B6	270,00	465,00	C6	185,625	185,625	D6	571,96	571,96
A7	270,00	465,00	B7	270,00	465,00	C7	185,625	185,625	D7	571,96	571,96
A8	270,00	465,00	B8	270,00	465,00	C8	185,625	185,625	D8	497,437	497,437
A9	270,00	465,00	B9	270,00	465,00	C9	185,625	185,625	D9	497,437	497,437
A10	270,00	465,00	B10	270,00	465,00	C10	185,625	185,625	D10	497,437	497,437
A11	270,00	465,00	B11	270,00	465,00	C11	185,625	185,625	D11	497,437	497,437
A12	270,00	465,00	B12	270,00	465,00	C12	185,625	185,625	D12	497,437	497,437
A13	135,00	540,00	B13	135,00	540,00	C13	185,625	185,625	D13	497,437	497,437
A13.1	135,00	135,00	B13.1	135,00	135,00	C13.1	185,625	185,625	D13.1	497,437	497,437
A13.2	135,00	135,00	B13.2	135,00	135,00	C13.2	185,625	185,625	D13.2	497,437	497,437
A14	135,00	135,00	B14	135,00	135,00	C14	185,625	185,625	D14	497,437	497,437
A14.1	135,00	135,00	B14.1	135,00	135,00	C14.1	185,625	185,625	D14.1	497,437	497,437
A14.2	135,00	135,00	B14.2	135,00	135,00	C14.2	185,625	185,625	D14.2	497,437	497,437
A15	135,00	135,00	B15	135,00	135,00	C15	185,625	185,625	D15	497,437	497,437
A15.1	135,00	135,00	B15.1	135,00	135,00	C15.1	185,625	185,625	D15.1	497,437	497,437
A15.2	135,00	135,00	B15.2	135,00	135,00	C15.2	185,625	185,625	D15.2	497,437	497,437
A16	135,00	135,00	B16	135,00	135,00	C16	185,625	185,625	D16	497,437	497,437
A16.1	135,00	135,00	B16.1	135,00	135,00	C16.1	185,625	185,625	D16.1	497,437	497,437
A17	135,00	135,00	B17	135,00	135,00	C17	185,625	185,625	D17	497,437	497,437
A17.1	135,00	135,00	B17.1	135,00	135,00	C17.1	185,625	185,625	D17.1	497,437	497,437
A17.2	135,00	135,00	B17.2	135,00	135,00	C17.2	185,625	185,625	D17.2	497,437	497,437
A18	135,00	135,00	B18	135,00	135,00	C18	185,625	185,625	D18	497,437	497,437
A18.1	135,00	135,00	B18.1	135,00	135,00	C18.1	185,625	185,625	D18.1	497,437	497,437
A18.2	135,00	135,00	B18.2	135,00	135,00	C18.2	185,625	185,625	D18.2	497,437	497,437
A19	135,00	135,00	B19	135,00	135,00	C19	185,625	185,625	D19	497,437	497,437
A19.1	135,00	135,00	B19.1	135,00	135,00	C19.1	185,625	185,625	D19.1	497,437	497,437
A19.2	135,00	135,00	B19.2	135,00	135,00	C19.2	185,625	185,625	D19.2	497,437	497,437
A20	135,00	135,00	B20	135,00	135,00	C20	185,625	185,625	D20	497,437	497,437
A20.1	135,00	135,00	B20.1	135,00	135,00	C20.1	185,625	185,625	D20.1	497,437	497,437
A20.2	135,00	135,00	B20.2	135,00	135,00	C20.2	185,625	185,625	D20.2	497,437	497,437
A21	135,00	135,00	B21	135,00	135,00	C21	185,625	185,625	D21	497,437	497,437
A21.1	135,00	135,00	B21.1	135,00	135,00	C21.1	185,625	185,625	D21.1	497,437	497,437
A21.2	135,00	135,00	B21.2	135,00	135,00	C21.2	185,625	185,625	D21.2	497,437	497,437
A22	135,00	135,00	B22	135,00	135,00	C22	185,625	185,625	D22	497,437	497,437
A22.1	135,00	135,00	B22.1	135,00	135,00	C22.1	185,625	185,625	D22.1	497,437	497,437
A22.2	135,00	135,00	B22.2	135,00	135,00	C22.2	185,625	185,625	D22.2	497,437	497,437
TOTAL	5946,00	11892,00	TOTAL	5946,00	11892,00	TOTAL	5978,46	5978,46	TOTAL	2070,00	2070,00

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

Estudio de Detalle. Memorias.

Página 34 de 52



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

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

2. ORDENACIÓN GENERAL

El presente Estudio de Detalle no modifica en modo alguno las determinaciones de ordenación general que establece tanto el Plan Parcial del Área Industrial Vicolozano del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, en cumplimiento del artículo 132.2. del RUCyL que establece que “Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes”.

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

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

3. ORDENACIÓN DETALLADA

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

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

ÁMBITO:

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

USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS:

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

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

Artículo 55 - Industrial Intensiva.

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

Uso Básico	Condiciones
Residencial unifamiliar.	(15% máximo) Vivienda unifamiliar dependiente
Comercial	Nivel I, II y III. Planta baja o todas en uso exclusivo
Administrativo	Planta baja, entreplanta y primera
Espectáculo y Reunión.	Planta baja
Equipamiento Colectivo.	Todos
Talleres	Todos
Industria y Almacenamiento.	Pequeña y Mediana (70% mínimo)
Hostelería	Planta baja o todas en uso exclusivo
Deportivo	Planta baja
Garaje y/o estacionamiento.	1,5 plazas cada 100 m ² edificados de uso predominante al menos
Parques y Jardines	Todo

12. Industria.

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

11. Talleres.

Se consideran talleres los locales o Edificaciones destinadas a la realización de actividades de artes y oficios que no entrañan molestias y son necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen, como talleres de artesanía, joyería, pequeñas industrias artesanales (cerámica, alimentación...) con las limitaciones establecidas para cada uso pormenorizado. Este uso no podrá situarse por encima de Plantas con uso de vivienda, salvo en el caso de viviendas unifamiliares con talleres artesanos ligados a dicho uso residencial. Asimismo deberán cumplir siempre las condiciones establecidas por la legislación de actividades clasificadas, y cumplirán con las Normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, así como con el Reglamento Municipal de Ruidos y con el resto de la legislación sobre protección ambiental (contaminación atmosférica, olores, peligro de explosión, incendios, etc.) e industrial que les sean de aplicación.

14. Almacenamiento.

Es el uso que corresponde a los locales destinados a guarda, conservación y distribución de productos, sin servicio de venta directa al público. Este uso no podrá situarse por encima de Plantas con uso de vivienda, salvo en el caso de viviendas unifamiliares con talleres artesanos ligados a dicho uso residencial. En caso de almacenes de superficie mayor a 1000 m², deberán cumplir las condiciones de uso de Industria.

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

Se mantiene la tipología de la Ordenanza INDI actual.

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

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

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

OCUPACIÓN MÁXIMA:

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

ALINEACIONES Y RETRANQUEOS:

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

APARCAMIENTOS:

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

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

PGOU:

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

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

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

RUCyL:

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

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

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

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

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

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

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

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

APARCAMIENTOS ACCESIBLES:

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

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

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

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

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

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

N.º MÁXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE:

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

ALTURA MÁXIMA ALERO:

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

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

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

EDIFICACIÓN BAJO RASANTE:

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

CERRAMIENTO EXT. DE PARCELAS:

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



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



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

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA. ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO													
SITUACIÓN PROPOSTA POR MANZANAS DE REORGANIZACIÓN URBANÍSTICA													
MANZANA BBA-1			MANZANA BBA-2			MANZANA BBA-3			MANZANA BBA-4				
PARCELA	SUELO (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)	PARCELA	SUELO (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)	PARCELA	SUELO (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)	PARCELA	SUELO (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)		
P1-1	270,00	540,00	P2-1	360,00	360,00	P4-1	19166,95	P4-1	186,625	278,4375	P5-1	3482,06	4370,828
P1-2	270,00	441,00	P2-2	360,00	360,00	P4-2		P4-2	186,625	278,4375	P5-2	571,56	657,348871
P1-3	270,00	441,00	P2-3	360,00	360,00	P4-3		P4-3	186,625	278,4375	P5-3	571,56	657,348871
P1-4	270,00	441,00	P2-4	360,00	360,00	P4-4		P4-4	186,625	278,4375	P5-4	571,56	657,348871
P1-5	270,00	441,00	P2-5	360,00	360,00	P4-5		P4-5	186,625	278,4375	P5-5	571,56	657,348871
P1-6	270,00	441,00	P2-6	360,00	360,00	P4-6		P4-6	186,625	278,4375	P5-6	566,33	657,348871
P1-7	270,00	441,00	P2-7	360,00	360,00	P4-7		P4-7	186,625	278,4375	P5-7	571,56	657,348871
P1-8	270,00	441,00	P2-8	360,00	360,00	P4-8		P4-8	186,625	278,4375	P5-8	571,56	657,348871
P1-9	270,00	441,00	P2-9	360,00	360,00	P4-9		P4-9	186,625	278,4375			
P1-10	270,00	441,00	P2-10	360,00	360,00	P4-10		P4-10	186,625	278,4375			
P1-11	270,00	441,00	P2-11	360,00	360,00	P4-11		P4-11	186,625	278,4375			
P1-12	270,00	540,00	P2-12	225,00	225,00	P4-12		P4-12	186,625	278,4375			
P1-13	335,00	177,00	P2-13	225,00	225,00	P4-13		P4-13	186,625	278,4375			
P1-13.1	335,00	177,00	P2-13.1	225,00	225,00	P4-13.1		P4-13.1	186,625	278,4375			
P1-13.2	335,00	177,00	P2-13.2	225,00	225,00	P4-13.2		P4-13.2	186,625	278,4375			
P1-14	335,00	177,00	P2-14	225,00	225,00	P4-14		P4-14	186,625	278,4375			
P1-14.1	335,00	177,00	P2-14.1	225,00	225,00	P4-14.1		P4-14.1	186,625	278,4375			
P1-14.2	335,00	177,00	P2-14.2	225,00	225,00	P4-14.2		P4-14.2	186,625	278,4375			
P1-15	335,00	177,00	P2-15	225,00	225,00	P4-15		P4-15	186,625	278,4375			
P1-15.1	335,00	177,00	P2-15.1	225,00	225,00	P4-15.1		P4-15.1	186,625	278,4375			
P1-15.2	335,00	177,00	P2-15.2	225,00	225,00	P4-15.2		P4-15.2	186,625	278,4375			
P1-16	335,00	177,00	P2-16	225,00	225,00	P4-16		P4-16	186,625	278,4375			
P1-16.1	335,00	177,00	P2-16.1	225,00	225,00	P4-16.1		P4-16.1	186,625	278,4375			
P1-16.2	335,00	177,00	P2-16.2	225,00	225,00	P4-16.2		P4-16.2	186,625	278,4375			
P1-17	335,00	177,00	P2-17	225,00	225,00								
P1-17.1	335,00	177,00	P2-17.1	225,00	225,00								
P1-17.2	335,00	177,00	P2-17.2	225,00	225,00								
P1-18	335,00	177,00	P2-18	225,00	225,00								
P1-18.1	335,00	177,00	P2-18.1	225,00	225,00								
P1-18.2	335,00	177,00	P2-18.2	225,00	225,00								
P1-19	335,00	177,00	P2-19	225,00	225,00								
P1-19.1	335,00	177,00	P2-19.1	225,00	225,00								
P1-19.2	335,00	177,00	P2-19.2	225,00	225,00								
P1-20	335,00	177,00	P2-20	225,00	225,00								
P1-20.1	335,00	177,00	P2-20.1	225,00	225,00								
P1-20.2	335,00	177,00	P2-20.2	225,00	225,00								
P1-21	335,00	177,00	P2-21	225,00	225,00								
P1-21.1	335,00	177,00	P2-21.1	225,00	225,00								
P1-21.2	335,00	177,00	P2-21.2	225,00	225,00								
P1-22	335,00	177,00	P2-22	225,00	225,00								
P1-22.1	335,00	177,00	P2-22.1	225,00	225,00								
P1-22.2	335,00	177,00	P2-22.2	225,00	225,00								
TOTAL	5940,00	8910,00	TOTAL	8010,00	TOTAL	19972,46	19166,95	TOTAL	3700,00	4458,00	TOTAL	7476,88	8972,265

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



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

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

CUADRO RESUMEN COMPARATIVO - ESTUDIO DE DETALLE - PARCELA 83-A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE VICOLOZANO			
ORDENACIÓN URBANÍSTICA - SITUACIÓN ACTUAL		ORDENACIÓN URBANÍSTICA - SITUACIÓN PROPUESTA	
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ASIGNADO	SUELO (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² i)	COEF. EDIF (m ² i/m ² s)
TOTAL MÓDULOS NAVES	38299,34	39907,18	1,041980881
MÓDULO A	5940,00	7830,00	1,318181818
MÓDULO B	5940,00	5940,00	1
MÓDULO CENTRAL	15972,46	15972,46	1
MÓDULO C	2970,00	2970,00	1
MÓDULO D	7476,88	7194,72	0,962262329
TOTAL MÓDULOS NAVES	38299,34	39907,18	1,041980881
VIARIO PRIVADO	7144,13	-	-
ACERADO	8213,55	-	-
APARCAMIENTOS	13640,84	-	-
CALZADAS	113,01	-	-
INSTALACIONES - CT	1459,13	-	-
TALUD - TIERRA VEGETAL	30570,66	-	-
TOTAL VIARIO PRIVADO	7144,13	-	-
TOTAL ÁMBITO	68870,00	39907,18	0,579456643
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ASIGNADO	5940,00	135286,00	1,35286,00
EDIFICABILIDAD (m²i)	5940,00	135286,00	1,35286,00
SUELO (m²s)	5940,00	135286,00	1,35286,00
EDIFICABILIDAD (m²i)	5940,00	135286,00	1,35286,00
COEF. EDIF (m²i/m²s)	1,5	1,5	1,5
MANZANAS	5940,00	8910,00	1,5
83A-1	5940,00	8910,00	1,5
83A-2	15972,46	19166,95	1,2
83A-3	2970,00	4455,00	1,5
83A-4	7476,88	8972,256	1,2
83A-5	38299,34	50414,21	1,316320542
TOTAL MANZANAS	38299,34	50414,21	1,316320542
VIARIO PÚBLICO	7596,64	-	-
ACERADO	8120,1	-	-
APARCAMIENTOS	13281,78	-	-
CALZADAS	113,01	-	-
INSTALACIONES - CT	1459,13	-	-
TALUD - TIERRA VEGETAL	30570,66	-	-
TOTAL VIARIO PÚBLICO	7596,64	-	-
TOTAL	68870,00	50414,21	0,732019864

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

4. ESTUDIO ECONÓMICO

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

“...

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

...

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

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

4.1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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

INGRESOS

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

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

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

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



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

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

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

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

Polígono de penencia: I01
 Zona de valor: U47

Penencia de valores
 GERENCIA TERRITORIAL DE ÁVILA
 PENENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE ÁVILA
RELACIÓN DE POLÍGONOS
 Penencia de valores Total
 Año de aprobación de la penencia: 2009

Pól.	Denominación	MIC	Importe MIC	MIB	Importe MIB	G+B	G+R/UMI	VSB	Importe VSB	VSB	Importe VSB
001	PP1-CIUDAD DEL TRANSPORTE	3	600.00	3	800.00	1.40	1.20	U40	141.00	R50	136.00
006	PP6-RELOJERO	3	600.00	3	800.00	1.40	1.40			R41	343.00
011	PP11-CASA DE MISERICORDIA 2	3	600.00	3	800.00	1.40	1.40			R41	343.00
021	PP21-FUENTES CLARAS	3	600.00	3	800.00	1.40	1.20	U40	141.00	R50	136.00
204	PP204-VICOLOZANO INDUSTRIAL A	3	600.00	3	800.00	1.40	1.20	U47	43.00	R57	45.00
208	PP208-VICOLOZANO INDUSTRIAL B	3	600.00	3	800.00	1.40	1.20	U47	43.00	R57	45.00
AMP	AMPLIACIÓN	3	600.00	3	800.00	1.40	1.40	U35	234.00	R41	343.00
CAS	CASCO	3	600.00	3	800.00	1.40	1.40	U35	234.00	R35	550.00
ENS	ENSANCHE	3	600.00	3	800.00	1.40	1.40	U35	234.00	R37	450.00
I01	INDUSTRIAL	3	600.00	3	800.00	1.40	1.20	U47	43.00	R57	45.00
U01	HERVEDIZAS RESIDENCIAL	3	600.00	3	800.00	1.40	1.40	U32	308.00	R43	290.00
X01	ESCUELA DE POLICIA	3	600.00	3	800.00	1.40	1.40	U35	234.00	R45	237.00
X02	SISTEMAS GENERALES	3	600.00	3	800.00	1.40	1.40			R41	343.00
N01	ALAMEDILLA-MARILLOS-VICOLOZANO	5	500.00	6	100.00	1.20	1.20	U40	141.00	R50	136.00
N02	ALDEA-BERNUY-URRACA-BREVA	5	500.00	7	37.80	1.10	1.10	U46	53.00	R56	95.00



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

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

SUPERFICIE SUELO NETO INDUSTRIAL ORDENADO: 38.299,34 m²s
 SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN (*): 40.331,37 m²t
(Teniendo el ámbito de ordenación actualmente 39.907,18 m²t ejecutados y dejando el Estudio de Detalle una edificabilidad máxima de 50.414,21 m²t, se estima conveniente la aproximación de ejecución de un 80% de esta edificabilidad dando como resultado 40.331,37 m²t que resultan oportunos para este informe al ser algo superior a la cuantía edificada actualmente.*

Vs VALOR CATASTRAL DEL SUELO (1):
 1,40 x 38.299,34 m²s x 43 €/m²s x 0,50 = 1.152.810,13 €
(1) No se aplican coeficientes correctores más allá del factor de localización (1,40) y el coeficiente de referencia al mercado (0,50) al tratarse de una aproximación al valor del suelo resultante de un conjunto homogéneo del ámbito de actuación.

Vc VALOR CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN (2):
 1,40 x 40.331,37 m²t x 600 €/m²t x 0,50 = 16.939.175,40 €
(2) No se aplican coeficientes correctores más allá del factor de localización (1,40) y el coeficiente de referencia al mercado (0,50) al tratarse de una aproximación al valor de la edificación resultante de un conjunto homogéneo de naves que se verá rehabilitado y reformado al completo.

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

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

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

COSTE DE MANTENIMIENTO DE ESPACIOS LIBRES ANUAL: 1,50 €/m²s
 La ordenación de este Estudio de Detalle no contempla es suelo, no requiriendo de cuidado de parques y jardines, materiales de servicio de jardinería y poda de árboles.

0 m²s x 1,50 €/m²s = **0 €/año**

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

VIARIO EXISTENTE EN LA ACTUACIÓN: 30.570,66 m²s

Año 1 a 10 (2.026 a 2.036)

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

Costes de conservación: 1 €/m²s
 30.570,66 m²s x 1 €/m²s = 30.570,66 €
 30.570,66 € / 10 años = 3.057,06 €/año

Año 11 a 20 (2.037 a 2.046)

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

Costes de conservación: 5 €/m²s
 30.570,66 m²s x 5 €/m²s = 152.853,30 €
 152.853,30 € / 10 años = 15.285,33 €/año

Año 21 a 30 (2.047 a 2.056)

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

Costes de conservación: 6 €/m²s
 30.570,66 m²s x 6 €/m²s = 183.423,96 €
 183.423,96 € / 10 años = 18.342,34 €/año

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

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

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

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

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

ALUMBRADO PÚBLICO:

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

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

RESTO DE REDES:

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

TOTAL GASTOS (anual) 15.211,76 €/año

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. MEDIOS ECONÓMICOS CON LOS QUE CUENTA EL PROMOTOR

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

4.3. CONCLUSIÓN

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

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

CA ARQUINUR
ARQUITECTURA
INGENIERÍA Y URBANISMO

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

5. RESUMEN EJECUTIVO

CUADRO COMPARATIVO ENTRE ORDENANZAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y NUEVA ORDENANZA PROPUESTA EN ESTUDIO DE DETALLE			
DETERMINACIONES ORDENACIÓN URBANÍSTICA	ORDENANZA INDI.-GENERAL	ORDENANZA API VICO.-ÁREA 1 DE VICOLOZANO	NUEVA ORDENANZA PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE
ÁMBITO	Parcela 70 (conforma la 83A) Uso pormenorizado: Industrial Intensivo. Compatibilidad: Uso Servicios Privados y Dotaciones y Servicios Públicos. Tipología: Naves nido adosadas y formando frentes de fachada continuos, o de edificios singulares con la misma disposición. Lindero frontal mínimo de 15 m. Parcela mínima de 500 m ² .	Parcelas 21, 22, 23 y 24 (conforman la 83A) Manzana N.º 3 del Plan Parcial de Ordenación. Los propios del Subsistema.	Parcela 83A objeto de ordenación. (agrupación parcelas 21, 22, 23, 24 y 70) Uso pormenorizado: Industrial Intensivo. Compatibilidad: Uso Servicios Privados y Dotaciones y Servicios Públicos. Tipología: Naves nido adosadas y formando frentes de fachada continuos, o de edificios singulares con la misma disposición. Lindero frontal mínimo de 9 m. Parcela mínima de 135 m ² .
TAMAÑO Y FORMA DE PARCELA	Sobre rasante del 80% de la superficie de parcela. Bajo rasante del 100% de la superficie de parcela.	3.000 m ² .	Sobre rasante del 100% de la superficie de parcela o resultante del retranqueo establecido en manzana 5. Bajo rasante del 100% de la superficie de parcela o resultante del retranqueo establecido en manzana 5.
OCUPACIÓN MÁXIMA	En zonas consolidadas o semi-consolidadas: Se mantendrá ó \geq 8 metros en lindero frontal. El retranqueo lateral será libre. Donde la edificación existente define un retranqueo, éste se mantendrá para el resto del frente de manzana. Podrá construirse adosado a linderos. En caso de no construirse adosado, el retranqueo al lindero lateral o posterior a los que no se adose la edificación será \geq H edificación con un mínimo de 3 m., asegurando el tratamiento compositivo y material, como fachada exterior, de todos los laterales de la edificación.	La resultante de los retranqueos.	Según alineaciones definidas. MANZANA 83A-1: Sin retranqueos. MANZANA 83A-2: Sin retranqueos. MANZANA 83A-3: Sin retranqueos. MANZANA 83A-4: Sin retranqueos. MANZANA 83A-5: Retranqueo de 10 m. al frente de fachada en calle Valencia.
ALINEACIONES Y RETRANQUEOS	En el interior de la parcela: 1 plaza / 100 m ² de ocupación máxima o permitida.	En el interior de cada parcela: 1 plaza / 133 m ² de edificación permitida ó fracción.	La ordenación deja justificada la reserva de plazas de aparcamiento en cumplimiento de: - P.GOU (Ordenanzas iniciales de aplicación) 50.414.21 m ² -> 472 plazas exigibles < 570 plazas ordenadas. - Artículo 104. a) del R.U.C.V.L. 1 plaza / 100 m ² construíbles (al menos 50% uso público).
APARCAMIENTOS	En el interior de la parcela: 1 plaza / 100 m ² de ocupación máxima o permitida.	En el interior de cada parcela: 1 plaza / 133 m ² de edificación permitida ó fracción.	La ordenación deja justificada la reserva de plazas de aparcamiento en cumplimiento de: - P.GOU (Ordenanzas iniciales de aplicación) 50.414.21 m ² -> 472 plazas exigibles < 570 plazas ordenadas. - Artículo 104. a) del R.U.C.V.L. 1 plaza / 100 m ² construíbles (al menos 50% uso público).

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

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

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



Resumen ejecutivo con nueva ordenación propuesta en Estudio de Detalle.



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

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

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

En Ávila, marzo de 2.026

ARQUITECTO:

Gustavo Adolfo Gómez Valadés
Colegiado N.º 4.546 COACM

PROMOTOR:

SILOS DE MONTENOGARA, S.L.



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

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

III. NORMATIVA URBANÍSTICA

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

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

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

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

3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

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

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

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

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

4.2. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

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

MANZANA 83A-1: Sin retranqueos.

MANZANA 83A-2: Sin retranqueos.

MANZANA 83A-3: Sin retranqueos.

MANZANA 83A-4: Sin retranqueos.

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



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

4.3. APARCAMIENTOS

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

5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

5.1. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE

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

5.2. ALTURA MÁXIMA DE ALERO

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

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

6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

50.414,21 m2t repartidos en manzanas.

MANZANA 83A-1: 8.910,00 m2t.

MANZANA 83A-2: 8.910,00 m2t.

MANZANA 83A-3: 19.166,95 m2t.

MANZANA 83A-4: 4.455,00 m2t.

MANZANA 83A-5: 8.972,256 m2t.

En parcela individual según asignación en proyecto de reparcelación.

7. EDIFICACIÓN BAJO RASANTE

Se permite la tipología de sótano o semisótano.

8. CERRAMIENTO EXT. DE PARCELAS

Opcional en la zona del retranqueo establecido en manzana 5.



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

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

IV. ANEXOS



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

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

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

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

RELACIÓN DE INFORMES SECTORIALES	
A.	<i>Informe de la Dependencia de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Ávila del 18 de diciembre de 2.025.</i>
Observaciones	<i>"Del examen de la documentación recibida se desprende que el instrumento de planeamiento urbanístico objeto del presente informe no afecta a servidumbres de la infraestructura energética básica estatal (oleoductos, gasoductos de transporte primario y secundario, y red de transporte primario de energía eléctrica) existente ni planificada, competencia de la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. En cualquier caso, dicha modificación deberá estar sujeta a lo establecido en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (y su normativa de desarrollo), y en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (y su normativa de desarrollo)."</i>
Justificación	FAVORABLE. El instrumento de planeamiento cumple las prescripciones incluidas en el informe.
B.	<i>Informe de la Sección de Protección Ciudadana de la Delegación Territorial de Ávila del 19 de diciembre de 2.025.</i>
Observaciones	<i>"En el documento no se ninguna mención a un análisis de los riesgos que puedan afectar a la parcela."</i>
Justificación	FAVORABLE. El instrumento de planeamiento incluye el apartado 3.4. AFECCIONES A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS haciendo mención y analizando los posibles riesgos que puedan afectar a la parcela objeto de ordenación.
C.	<i>Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero del 19 de diciembre de 2.025.</i>
Observaciones	<i>"Por todo lo anteriormente expuesto, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado con anterioridad, la Confederación Hidrográfica del Duero INFORMA FAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle en parcela 83-A del Polígono Industrial Vicolozano, en el término municipal de Ávila, siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo se deban obtener de este Organismo de cuenca."</i>
Justificación	FAVORABLE. El instrumento de planeamiento cumple las prescripciones incluidas en el informe.
D.	<i>Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental del 19 de enero de 2.026.</i>
Observaciones	<i>"Una vez analizada la documentación remitida, desde este Servicio de Evaluación Ambiental, se considera que en el ámbito de la modificación propuesta no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica, ya que del referido estudio de detalle no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Por tanto, se observa que se trata de una modificación del planeamiento general que afecta únicamente al suelo urbano, que se encuentra entre los supuestos excluidos del procedimiento de evaluación ambiental estratégica según lo establecido en el artículo 50.2 del texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León."</i>
Justificación	FAVORABLE. El instrumento de planeamiento cumple las prescripciones incluidas en el informe.
E.	<i>Acuerdo adoptado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León en sesión de 10 de febrero de 2.026.</i>
Observaciones	<i>"La Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, ... , ha adoptado el siguiente acuerdo: INFORMAR FAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle para la modificación de la ordenación detallada en la parcela 83-A del Polígono industrial Vicolozano del P.G.O.U. de Ávila, ya que las parcelas afectadas no inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado, ni tampoco existen bienes integrantes del patrimonio arqueológico. No obstante, y si como consecuencia de los trabajos se realizaran hallazgos casuales de bienes del patrimonio cultural, los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieran sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración (art. 38.2 y 38.3 de la Ley 7/2024, de 20 de junio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León)."</i>
Justificación	FAVORABLE. El instrumento de planeamiento cumple las prescripciones incluidas en el informe.

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

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



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

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

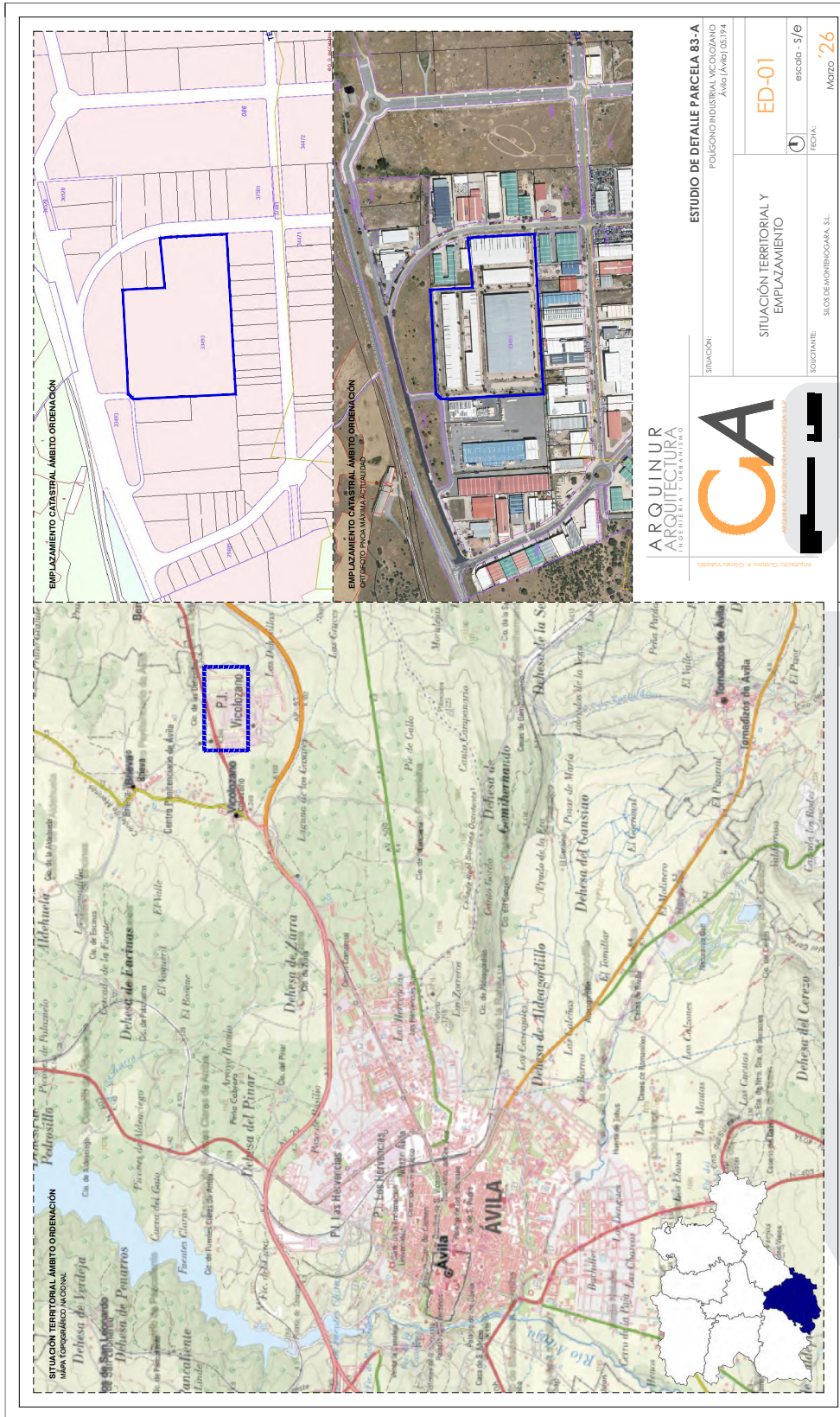
V. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



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

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

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



ESTRUCTURA CATASTRAL

Parcela catastral	Superficie m ²	Parcela	Puntos	Superficie m ²	Tipo Edificio	Fecha Edificio
JANZEN	00	01	0381			
JANZEN	00	02	15444			
JANZEN	00	04	2494			
JANZEN	00	05	8209			

ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 2 DE ÁVILA
FINCA EN VICOLOZANO N.º 2 A/P
SUPERFICIE: 48.870 m²
TITULAR: SELOS DE MONTINGOSAMA (10075)

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 83-A

SITUACIÓN: POLIGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO Avila (Avila) 06174

ESTRUCTURA DE PROPIEDAD: ED-02

FECHA: escala - 1/2500

SOlicitante: SELOS DE MONTINGOSAMA S.L

Fecha: Marzo '26

ARQUINUR ARQUITECTURA URBANISMO

CA ARQUITECTURA MANCERA S.L.P.

Arquitecto: Ovidio A. Gómez Valdés

