



ACTA Nº 8/2024

SESIÓN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO, PATRIMONIO, SERVICIOS A LA CIUDAD, MEDIO AMBIENTE Y SOSTENIBILIDAD DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2024

ASISTENTES:

PRESIDENTE

Tte. Alcalde Don Juan Carlos Corbacho Martín (XAV)

VOCALES

Concejal Don Félix Javier Ajates Mories (XAV)
Concejal Don Ángel Sánchez Jiménez (XAV)
Concejal Doña Cristina García García (XAV)
Concejal Don Héctor Sastre Díaz (XAV)
Concejal Don Jorge Pato García (P.P.)
Concejal Don Alfonso González Garrido (P.P.)
Concejal Don David Gil Chapado (P.P.)
Concejal Don Julio Fernando Contreras Alonso (PSOE)
Concejal Doña Juliana Jiménez Hernández (PSOE)
Concejal Doña Laura García García (VOX)

SECRETARIA:

D^a Patricia González Fernández- Mellado.

TÉCNICOS.

Doña Cristina Sanchidrián Blázquez (Arquitecta).
D. Daniel Jiménez Jiménez. (arquitecto Técnico).

En la ciudad de Ávila, en la Sala de Comisiones de la Casa Consistorial, siendo las trece cincuenta horas del día diecisiete de septiembre de dos mil veinticuatro, se reúne la Comisión Informativa de Urbanismo, Patrimonio, Servicios a la Ciudad, Medio Ambiente y Sostenibilidad de este Excmo. Ayuntamiento, bajo la Presidencia de Don Juan Carlos Corbacho Martín, y asumiendo la dirección de la sesión convocada al objeto de tratar los asuntos comprendidos en el Orden del Día con independencia del tratamiento de su orden.

1.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR Nº 7/2024 DE 18 DE JULIO DE 2024. Fue aprobada por unanimidad el acta de la sesión anterior.

2.- URBANISMO.

2.1.- ESTUDIO DE DETALLE DE INICIATIVA PRIVADA QUE AFECTA A LA PARCELA Nº.9 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP 16 SOTO II DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

PROMOTOR: D. ISIDORO SÁNCHEZ SÁNCHEZ. Representante: D. SANTOS PLAZA LÓPEZ

TÉCNICO REDACTOR: D. SANTOS PLAZA LÓPEZ. Arquitecto.

TERRENOS AFECTADOS: Situación: Parcela nº 9 PAU del Sector nº PP 16 "EL SOTO II" del PGOU. Camino de los Chopos, 43, actual calle EL HOYO de PINARES (05002) de Ávila; Referencia Catastral: 5902111UL5050S0001AF. Inscripción registral de origen: Finca nº56871 - PY 9- Tomo: 2379 – Libro: 850- Folio: 219.





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. – Servicio Territorial de Cultura. Pza. Fuente el Sol s/n. 05001 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, así como los antecedentes que concurren en el mismo, teniendo en cuenta los datos del Proyecto que se incorporan al mismo y se reseñan a continuación, se emite el siguiente:

ANTECEDENTES

I.- PROYECTO INICIAL DE ESTUDIO DE DETALLE. El Proyecto del Estudio de Detalle que se ha tramitado ha sido promovido a iniciativa privada por Don Isidoro Sánchez Sánchez y redactado por el Arquitecto D. Santos Plaza López, con el objeto de cambiar la ordenanza en el ámbito que afecta únicamente a la finca urbana, con referencia catastral 5902111UL5050S0001AF, situada en el Camino de los Chopos, nº 43, actual calle El Hoyo de Pinares de Ávila designada como Parcela resultante número 9 en el Proyecto de Actuación que establece las determinaciones completas de reparcelación del sector P.P. 16 "SOTO II" del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

I.1.- DOCUMENTACIÓN. La tramitación se inició el 20 de junio de 2023 (nº registro: 21219/2023) mediante la presentación del documento denominado "ESTUDIO de DETALLE para MODIFICAR DETERMINACIONES de ORDENACIÓN DETALLADA en PARCELA nº 9 del PROYECTO de ACTUACIÓN del PLAN PARCIAL 16 "SOTO II" del P.G.O.U. DE ÁVILA, redactado por Don SANTOS PLAZA LÓPEZ.

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

AGENTES INTERVINIENTES

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

TÍTULO I. MARCO NORMATIVO. Capítulo 1. LEGISLACIÓN APLICABLE Capítulo 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO Capítulo 3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Capítulo 4. AFECCIONES SECTORIALES

TÍTULO II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO Capítulo 1. ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES Capítulo 2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. Capítulo 3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

DI-PI. PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANEAMIENTO VIGENTE. 1. CÉDULA URBANÍSTICA 2. PLANO DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL

DI-IA. INFORMACIÓN AMBIENTAL

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD Capítulo 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS Capítulo 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES Capítulo 3. RESUMEN EJECUTIVO

TÍTULO II. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

TÍTULO III. ORDENACIÓN GENERAL

TÍTULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA

DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN

DN-UN. NORMATIVA URBANÍSTICA. ORDENANZA PROPUESTA

ANEXOS: NOTA SIMPLE REGISTRAL. PLANO Y FICHA CATASTRAL. CÉDULA URBANÍSTICA NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE





I.2.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE SEGÚN EL PROYECTO INICIAL.

El ESTUDIO de DETALLE, promovido a iniciativa privada por Don Isidoro Sánchez Sánchez y redactado por el arquitecto Don Santos Plaza López, afecta únicamente a la finca urbana Parcela de terreno edificable identificada como parcela de resultado nº 9 del Proyecto de Actuación que establece las determinaciones completas de reparcelación del sector P.P. 16 "SOTO II" del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se circunscribe, por tanto, a la parcela con referencia catastral 5902111UL5050S0001AF, nº 9 de las resultantes del PAU, ubicada en la calle El Hoyo de Pinares de Ávila Linda: Al Norte, con la calle nº 1, que es la parcela resultante nº 32, del PAU y actual calle Hoyo de Pinares; al Sur, con la parcela resultante nº 8; al Este, con ELP-3, espacio libre de uso público, que es la parcela resultante nº 31 y, al Oeste, con parcela resultante nº 8 del PAU. Forma parte de la manzana delimitada por las calles Hoyo de Pinares, Arenas de San Pedro, Juan Aurelio Sánchez Tadeo y Carretera de Burgoondo. Titularidad: Don Isidoro Sánchez Sánchez.

I.3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. EL ESTUDIO de DETALLE

presentado inicialmente tiene por objeto modificar la ordenación detallada de la parcela, cambiando la ordenanza asignada a la misma, que actualmente es la ordenanza de edificación Residencial Multifamiliar MC-RB IV –MC: Manzana Cerrada o RB: Residencial en bloque- por la ORDENANZA de edificación RESIDENCIAL UNIFAMILIAR del PGOU de Ávila, en todos sus grados:

ORDENACIÓN VIGENTE: Ordenanza Residencial Multifamiliar MC-RB IV. MC: Manzana Cerrada -RB: Residencial en bloque. ORDENACIÓN MODIFICADA: Ordenanza Residencial UNIFAMILIAR RU en todos sus grados. - RUI - Residencial Unifamiliar Intensiva (en hilera). - RUS - Residencial Unifamiliar Pareada (pareada). - RUE – Residencial Unifamiliar Extensiva (aislada)

OBJETO del ESTUDIO de DETALLE. El Plan Parcial [BOP nº 78, de 24 de abril de 2007] establece para esta parcela la ordenanza de edificación Residencial, Multifamiliar en Manzana Cerrada (MC). El objetivo es cambiar la ordenanza de aplicación a la ordenanza RU, en todos sus grados (RUI, RUS y RUE), del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila. Lo cual a la vez supone, la introducción de esta nueva tipología edificatoria, tal como recoge el PGOU y los planes parciales 14 y 16. Esta ordenanza, que ya está contemplada en otras parcelas del mismo sector, no supone un aumento de aprovechamiento ni nº de viviendas... Se trata... de una disminución del aprovechamiento. Por ello, este ED se desarrolla en las condiciones previstas en el artículo 131 a) del RUCyL, por tratarse de una modificación de determinaciones de Ordenación Detallada en Suelo Urbano Consolidado

También se dan las condiciones de coherencia del artículo 132 del RUCyL, ya que las determinaciones que propone, ya están establecidas en el PGOU de Ávila, y en los PP. 14 y 16, de los sectores Soto I y Soto II. Estas determinaciones de RU se proponen sin alteración alguna en su contenido. Sólo se transcriben del Plan General.

I.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. La propuesta del Estudio de Detalle se justifica en el capítulo 3 (página 7) del Título II de la memoria informativa del documento:

Este ED se desarrolla en las condiciones previstas en el artículo 131 a) del RUCyL, por tratarse de una modificación de determinaciones de Ordenación Detallada en Suelo Urbano Consolidado. - Se mantiene el uso dominante residencial, y se altera únicamente la ordenanza de edificación. - No hay aumento de número de viviendas. Pues la aplicación directa de las ordenanzas de edificación propuestas, hará que este nº siempre disminuya. - No hay aumento del volumen edificable Pues la aplicación directa de las ordenanzas de edificación propuestas, hará que este siempre disminuya. - La definición de parcela, alineaciones y rasantes se mantiene, en coherencia con el artículo 67 del PGOU.

- La introducción de la ordenanza de vivienda unifamiliar, sin cambio de uso dominante, se justifica, como se ha argumentado (en capítulo 2*), en la inexistente demanda de vivienda en manzana cerrada en ámbitos suburbanos, como el referido, a lo largo de más de 16 años





desde la finalización del Plan. En cambio sí existe una cierta demanda de suelo para vivienda unifamiliar en dichos ámbitos suburbanos, dando con ello: 1. Viabilidad a las infraestructuras urbanas ya existentes. 2. Coherencia volumétrica en el ambiente. 3. Coherencia normativa, ya que las ordenanzas que se aplican son las contenidas en el PGOU de Ávila para la tipología RU

Capítulo 2- Antecedentes urbanísticos. Después de más de 16 años transcurridos, sin desarrollo, desde la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión, queda de manifiesto que la introducción de tipologías de manzana cerrada y en altura, en ámbitos suburbanos, solo tiene viabilidad cuando la demanda urbanística de crecimiento es real y fuerte. Lo que no sucede ni ha sucedido en este tiempo. En cambio, si tiene cierta viabilidad en estos ámbitos, la vivienda unifamiliar y la baja densidad, tradicionalmente propia de los crecimientos suburbanos. Por lo que la modificación de la ordenanza actual (MC), con la propuesta (RU), suponiendo una pérdida de derecho para el promotor, ofrece viabilidad de la infraestructura urbana para el municipio.

II.- APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE

La Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el 26 de octubre de dos mil veintitrés, acordó por unanimidad:

Primero: Aprobar inicialmente el Proyecto del ESTUDIO DE DETALLE de iniciativa privada, POR EL QUE SE MODIFICAN DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LA PARCELA Nº.9 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP16 "SOLTO II" DEL PGOU en virtud del cual se modifica la asignación de uso, pasando de uso exclusivo de servicios privados, a residencial unifamiliar con ordenanza RU en todos sus grados (RUI, RUS y RUE). A tal efecto, se tendrán en cuenta los informes que deban emitirse conforme lo establecido en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril (BOCyL 8/04/2016), por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

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

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

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

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

III.- TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA





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

Así mismo, el trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia Nº 219, de 15 de noviembre de 2023; en el Boletín Oficial de Castilla y León Nº 219, de 15 de noviembre de 2023, y en el Diario de Ávila de 14 de marzo de 2024, así como en la web municipal y de la Junta de Castilla y León, sin que durante este período se haya formulado ningún tipo de alegación o sugerencia.

IV.- TRÁMITE DE INFORMES SECTORIALES.

El proyecto presentado, conforme exige el artículo 153.1b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004, se remitió recabando el oportuno informe a las siguientes administraciones interesadas:

-Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León. Pasaje del Císter, nº 1 05001 Ávila (Registro: 2023/23495, fecha: 27/7/2023 -Nº: REGAGE23s00051107821).

-Subdelegación de Gobierno de Ávila. Calle Hornos Caleros nº 1, 05001 Ávila (Registro: 2023/23503, fecha: 27/7/2023), remisión nuevo enlace (Registro: 2023/23503, fecha: 27/7/2023 -Nº: REGAGE23s00056866465).

-Excma. Diputación Provincial de Ávila. Plaza Corral de Campanas, nº 1, 05001 Ávila (Registro: 2023/ 23498, fecha: 27/7/2023 -Nº: REGAGE23s00051119528).

-Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo, Consejería de Fomento y Medio Ambiente. J.C. y L. Calle Rigoberto Cortejoso, 14. 47014 Valladolid. (Registro: 2023/23499 Fecha: 27/7/2023 Nº: REGAGE23s00051111209).

-Servicio Territorial de Medio Ambiente, Pasaje del Císter, 1. 05001 Ávila (Registro: 2023/23500, fecha: 27/7/2023 - Nº: REGAGE23s00051109143).

-Servicio de Evaluación Ambiental y Auditorías Ambientales Consejería de Fomento y Medio Ambiente. J.C. y L. C/ Rigoberto Cortejoso, 14. 47014 Valladolid. (Registro: 2023/23501, fecha: 27/7/2023 - Nº: REGAGE23s00051113868 -Registro: 2023/31127, fecha: 13/10/2023).

-Servicio Territorial de Fomento. Plaza Fuente el Sol s/n. 05001 Ávila. (Registro: 2023/23505, Fecha: 27/7/2023 - Nº: REGAGE23s00051122034).

-Dirección General de PATRIMONIO CULTURAL, TURISMO y DEPORTE – Consejería de Cultura. Avda. del Real Valladolid s/nº-Monasterio Ntra. Sra. de Prado s/nº. 47071. Valladolid. (Registro: 2023/23502, fecha: 27/7/2023 - Nº: REGAGE23s00051112566) Remisión nuevo enlace (Registro: 2023/23503, fecha: 27/7/2023 - Nº: REGAGE23s00056867345).

En contestación a la solicitud de informes sobre el expediente, hasta la fecha, han sido emitidos los siguientes Informes:

IV.I.- INFORME DE LA SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO - DEPENDENCIA DE INDUSTRIA Y ENERGÍA. (Registro entradas de ORVE Nº: 27423/2023, fecha: 1/9/2023 <https://sede.avila.es> -CSV: 05001IDOC2F9E7B7E0FA12644995) Firmado por D^a Ángela García López, Jefa del Servicio Territorial de Industria y Energía, de fecha 28 de agosto de 2023:

INFORME SECTORIAL DE URBANISMO (URB 2023/12). El 25 de agosto de 2023 ha tenido entrada ...petición de informe sectorial, procedente del Ayuntamiento de Ávila, en relación con el ED "SOTO II" DEL PP 16, EN LA PARCELA 9 DEL PGOU, EN ÁVILA (con el objetivo de mantener el uso dominante residencial pero alterando la ordenanza de edificación, que pasará de ser la Manzana Cerrada (MC) a ser aplicada la ordenanza de Residencia Unifamiliar (RU), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y en el artículo 153 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el RUCyL.

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.

Por todo ello INFORMAMOS FAVORABLEMENTE. 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).

IV.2.- INFORME DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AVILA - SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE JCYL. Por parte del Servicio Territorial de Medio Ambiente se emiten los siguientes informes:

1) INFORME PREVIO: (Registro entradas ORVE: Número 31502/2023, fecha: 2/10/2023 - <https://sede.avila.es> - Código Seguro de Verificación: 05001IDOC22924562370A9BD4E90) Traslado al interesado (Registro: 2023 / 30224, fecha: 3/10/2023). Con fecha 29 de septiembre de 2023, se emite INFORME del Servicio Territorial de Medio Ambiente, en el que se señala la necesidad, para inicial la tramitación, de remitir un ejemplar en formato digital al Servicio Territorial de Evaluación Ambiental por estar sometida estaría sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, indicando:

En contestación a su escrito solicitando informe sobre E.D. "Soto II"...esta modificación estaría sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, por estar incluida en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-12913>

Por tanto para iniciar la tramitación el Ayuntamiento deberá remitir al Servicio de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio (C/. Rigoberto Cortejoso, nº 14, 47014 - Valladolid), un ejemplar en formato digital de la documentación establecida en el artículo 29 de la citada Ley, esto es del ED y del documento ambiental estratégico con el contenido del citado artículo

2) INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE: FAVORABLE (Registro Entradas ORVE: Nº: 33728/2023, Fecha: 26/10/2023 -<https://sede.avila.es> -Código Seguro de Verificación: 05001IDOC22924562370A9BD4E90) Traslado interesado -(Registro nº:2023/32667, Fecha: 27/10/2023 -CSV: 05001IDOC2B4E1EB51BBD14F4992). Del informe FAVORABLE emitido por la Jefa del Servicio Territorial de Medio Ambiente, con fecha 23 de octubre de 2023, cabe destacar:

En contestación a su escrito solicitando informe sobre E.D. "Soto II". Se redacta con el objeto de incluir como Ordenanza compatible la RU en todos sus grados (RUI, RUS, RUE) transcribiéndola del PGOU, con el objeto de construir UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR. En lo que respecta al artículo 153 del RUCyL, se INFORMA FAVORABLEMENTE la MODIFICACIÓN presentada.

IV.3.- INFORME PREVIO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA Nº 9 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP 16 SOTO II, DE ÁVILA. (Registro entradas de ORVE Número: 245/ 2024 Fecha: 4/1/2024 - <https://sede.avila.es> -C.S.V.: 05001IDOC26110DF6709B8B141B0). Traslado interesado. (R. Salida número: 2024 / 524 Fecha: 9/1/2024). De su contenido cabe destacar: IP 50/2023:

-ÁMBITO Y SITUACIÓN URBANÍSTICA: La parcela está situada en Suelo Urbano consolidado y tiene la condición de solar. Edificabilidad 1.878,77 m² construibles (27 viviendas).

-OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE: El objeto del Estudio de Detalle es modificar la ordenación detallada de la parcela, que actualmente se rige por la ordenanza de edificación Residencial, Multifamiliar en Manzana Cerrada (MC), proponiéndose para la misma





la ordenanza Unifamiliar (RU) del PGOU de Ávila, en todos sus grados: -Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI) (en hilera).- Residencial Unifamiliar Pareada (RUS) (pareada). - Unifamiliar Extensiva (RUE) (aislada)

La modificación propuesta no modifica la edificabilidad, y no supone un aumento de número de viviendas, pues la aplicación directa de las ordenanzas de edificación propuestas hará que el volumen edificable y el número de viviendas siempre disminuya. Se incluye un cuadro comparativo de las modificaciones propuestas en las condiciones de edificación. Y se indica que el Estudio de Detalle establece un nº máximo de viviendas es de 4.

-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 172 Y 173 DEL RUCYL. No afecta a los Espacios Libres Públicos ni a los Equipamientos públicos. Tampoco se produce ningún aumento en el volumen edificable, ni en la densidad de población...

-JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN. La conveniencia de la modificación se justifica en la Memoria vinculante (página 9), por inexistencia de demanda de vivienda en bloque y si de demanda para vivienda unifamiliar, dando con ello: Viabilidad a las infraestructuras urbanas ya existentes. Coherencia volumétrica en el ambiente Coherencia normativa, ya que las ordenanzas que se aplican son las contenidas en el PGOU de Ávila, para la tipología RU.

EL INFORME CONCLUYE: La Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo informa que procede seguir con la tramitación del Estudio de Detalle de la Parcela nº 9 del Proyecto de Actuación del Plan Parcial PP 16 "Soto II" de Ávila, promovido por D. Isidoro Sánchez Sánchez.

V.- INFORME TÉCNICO MUNICIPAL SOBRE EL PROYECTO INCIAL. El expediente fue informado por la Arquitecto Municipal, de donde resulta:

V.1. OBSERVACIONES SOBRE EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE: En un principio se detectó alguna discrepancia no sustancial en lo referente a la DESCRIPCIÓN de la FINCA, ámbito del Estudio de Detalle, entre la información obtenida en la ficha del proyecto de actuación, en la certificación descriptiva y gráfica catastral y en la nota simple registral incluida en el documento de ED:

INFORMACIÓN REGISTRAL DE LA FINCA (IR), según la copia de NOTA simple informativa telemática, incluida en el Estudio de Detalle, es: Urbana Parcela número 8.1. PARCELA de terreno identificada como parcela de resultado nº 8.1 del Proyecto de Actuación P.P. 16 "Soto II" en término municipal de Ávila, al sitio del Soto. Tiene una SUPERFICIE de 1.326,15 m². Linderos: Norte: Calle Nº 1, en línea recta de 29,47m, se corresponde con actual calle El Hoyo de Pinares; Sur: En línea recta de 27,47 m, con parcela que se segregará identificada como nº 8.3; Este: En línea recta de 45 metros, con zona verde ELP-3, que es la parcela resultante nº 31; y Oeste: En línea recta de 45 metros, con resto de la finca matriz de la cual se segrega y que se identificará como número 8.2. Uso y Ordenanza: Residencial multifamiliar MC-RB IV. Edificabilidad: 1.317,62 m² Viviendas: 19. La finca descrita se ha formado por SEGREGACIÓN de la finca 59.383 folio 9 del tomo 2.458

PROYECTO DE ACTUACIÓN. Según la ficha de este proyecto y el resto documentos del estudio de Detalle (ED), la descripción del parcela o ámbito del ED, se corresponde con la parcela "Urbana identificada como parcela de resultado nº 9 del Proyecto de Actuación. Tiene una SUPERFICIE de 1.955,75 m². Linderos: Norte: Calle Nº 1, que es la parcela resultante nº 32; Sur: parcela resultante nº 8; Este: ELP-3, que es la parcela resultante nº 31; y Oeste: Parcela resultante número 8. Uso y Ordenanza: Residencial multifamiliar MC-RB IV. Edificabilidad: 1.878,77 m² Viviendas: 27. La finca descrita figura como inscrita en el registro de Ávila como: Finca 56871, tomo 2379, libro 850, folio 219

La superficie del ámbito del Estudio de Detalle es de 1.326m² si se considera la superficie gráfica de la parcela catastral, cuantía coincidente con la registral redondeada y 629,75 m² inferior al valor que establece la ficha de la parcela resultante nº 9, en la que se indica que la parcela tiene una superficie de 1955,75 m². Por todo lo expuesto, existe una discrepancia entre la Información registral aportada (IR), la información catastral (C) y la





información de la parcela obtenida del resto de apartados del Estudio de Detalle (ED) en cuanto a número de parcela (nº 8.1 en IR y 9 en ED), superficie (1.326,15 m² en C e IR y 1.955,75 m² en ED), edificabilidad (1.317,62 m² en IR y 1.878,77 m² en ED) y Viviendas (19 en IR y 27 en ED).

Considerando que el objeto del expediente es el cambio de ordenanza de la parcela descrita y no modificar estos valores, salvo en el caso del número de viviendas que viene condicionado al frente de parcela, siendo inferior a cualquiera de los valores indicados; y considerando que los informes sectoriales son favorables se entiende que dicho cambio puede ser aprobado con independencia de los mismos.

V.2. OBSERVACIONES SOBRE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN: Al describir el objeto se indica que las ordenanzas que se aplican son las contenidas en el PGOU de Ávila para la tipología RU., indicando los artículos del PGOU, en los que se establecen las determinaciones de las ordenanzas, en el apartado DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA de la Memoria vinculante. Además el texto de las ordenanzas se transcribe en su totalidad en el apartado ORDENANZAS PROPUESTAS (RUI, RUS y RUE) de dicha Memoria.

En todos los grados de la ordenanza RU del PGOU se establece como altura máxima: Altura máxima de la edificación -RUI (página 27) RUS (página 29). La altura máxima será de 4,00 metros para una planta, 7,00 metros para dos plantas. Podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior en las condiciones generales de esta normativa - RUE (página 31). La altura máxima será de 4,00 m para 1 planta, 7,00 m para 2 plantas, y 9,00 m para 3 plantas

Es decir, tanto en el PGOU, como en las ordenanzas transcritas en el Estudio de Detalle, se establece como altura máxima de la edificación: dos plantas y 7 m.

Ni al definir el objeto, ni en el punto 5.2 de las ORDENANZAS PROPUESTAS, se hace referencia a que la propuesta incluya modificar la altura máxima establecida con carácter general en el PGOU y ED para dos plantas. Sin embargo, en el cuadro de la página 20, de la modificación propuesta se indica que la altura máxima será de 7,50 m.:

Altura máxima 2P+bc (b+1+bc) 7,5 m con la anotación. Justificación de la altura: La altura actual son 4 plantas. Para los diferentes tipos de RU el PGOU establece alturas desde 2 plantas y 7 metros a 3 y 9 metros. Se ha estimado coherente limitar a 2 + Bajo Cubierta y pasar la altura hasta 7,50 m, para dar cabida a la mayor proporción de aislamiento e instalaciones que demanda la normativa del CTE y Eficiencia Energética actuales.

Considerando que la planta bajo cubierta se permite siempre -cumpliendo las condiciones que se establecen en el PGOU referentes a las condiciones de aplicación de la altura de la edificación establecidas en los artículos 71 y 72 del PGOU y considerando lo anteriormente expuesto, se considera que la altura máxima se establece en 7 m. + 50 cm. de alero, y que por ello no se ha incluido en el objeto y así se ha establecido en los apartados 5.2 de la ordenanza.

No obstante, tanto el cuadro de la página 20 como la posterior justificación de la altura puede también ser interpretado como que se incrementa 50 cm. la altura hasta alcanzar los 7,50 cm. hasta cara inferior del alero

Para evitar posibles discrepancias o errores en la interpretación, si se desea incrementar la altura máxima en el ámbito del estudio de Detalle, hasta los 7,50 m, debe incluirse en el objeto y modificar el texto de las ordenanzas transcritas, o, en su caso corregir la tabla.

V.3. OBSERVACIONES SOBRE LA DENSIDAD EDIFICATORIA. Se observa en el Estudio de Detalle que se disminuye el número de viviendas en la parcela. El Estudio de Detalle no establece y/o justifica la densidad mínima de población o número mínimo de viviendas edificables que, en 2006 se establecida, en el artículo 86.3.a).1º. del RUCyL.

Aplicando la ordenanza propuesta para la parcela en el ED y considerando que en aplicación de la misma únicamente se puede edificar una vivienda por parcela resultante, que debe cumplir las condiciones de superficie y frente mínimo de parcela establecidos para cada grado





de la ordenanza; el nº máximo de viviendas, según las condiciones establecidas en cada uno de los grados es: Grado RUI- 5 viviendas (artículo 81 PGOU- Superficie $\geq 150 \text{ m}^2$ y frente $\geq 5,50\text{m}$) $29,47 \geq 5,50 \times 5,5 = 27,5\text{m}$; RUS / RUE: 2 viviendas. (artículo 82/ 83 PGOU- Superficie $\geq 200/500 \text{ m}^2$ y frente $\geq 10\text{m}$) $29,47 \geq 10\text{m} \times 2 = 20\text{m}$) Por lo que en la parcela, aplicando la ordenanza propuesta en el ED, solo se pueden edificar como máximo CINCO viviendas si se aplica la ordenanza RUI, y 2 viviendas aplicando los grados RUS y RUE, si bien no se justifica que con dicho número de viviendas se cumpla la densidad mínima edificatoria del sector.

No obstante, se valora el hecho de que: Los informes sectoriales favorables emitidos no inciden en dicho aspecto. El número mínimo de viviendas debe cumplirse en la totalidad del sector. La superficie de la parcela representa el 1,39% de la superficie total del sector. En el artículo 86 bis.2 se contempla la posibilidad de reducir establecer justificadamente densidades y edificabilidades que no cumplan los límites señalados, en los casos señalados.

V.4. CONCLUSIONES. Examinado el expediente y considerando los antecedentes expuestos y los informes emitidos, la Arquitecta municipal concluye:

- a) Las determinaciones de planificación, ordenación y gestión urbanística contempladas en el Estudio de Detalle presentado para la Modificación de determinaciones de ordenación detallada, se ajustan básicamente a las determinaciones establecidas para el Sector en el PGOU de Ávila
- b) Se han detectado diversas incidencias que deben subsanarse.

Por todo lo anteriormente expuesto, se INFORMA que procede continuar con la tramitación del expediente a expensas de lo que resulte de la Información pública. Conforme lo indicado en el presente Informe y en los distintos Informes sectoriales referidos se deberá APORTAR DOCUMENTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

-Ajustado a la ORDEN FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN)- Art. 25 BOCYL Nº 196 –Fecha: 10 octubre 2006 .

-Indicando en título y pie de página, la fase de tramitación y fecha del documento: Ajustado a la ORDEN FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN)- Art. 25 BOCYL Nº 196 –Fecha: 10 de octubre de 2006.

-Incorporando las referencias a normativas y realizando las correcciones necesarias sobre el documento inicial, atendiendo a las prescripciones y observaciones contenidas en los Informes emitidos se deberá completar y/o corregir y/o justificar la información referente a los siguientes apartados:

- a) **Ámbito del Estudio de Detalle:**

Se deberán justificar las discrepancias detectadas en la información catastral (superficie) y registral (descripción, numeración, superficie...) de la parcela y en los restantes documentos que forman parte del expediente y en especial con la ficha del PAU. Identificar claramente la parcela suprimiendo o justificando las referencias o numeración no coincidente con el PP o PAU. Acotar linderos

- b) **Determinaciones urbanísticas:**

-Altura máxima edificación. Para evitar posibles discrepancias o errores en la interpretación, si se desea incrementar la altura máxima en el ámbito del estudio de Detalle, hasta los 7,50 m, deberá incluirse en el objeto y modificar el texto de las ordenanzas transcritas, o, en su caso corregir la tabla.

-Justificación de densidad de población -número mínimo de viviendas conforme establecen los artículos: 80 y 133 RUCyL. El número de viviendas que se asigne deberá tener en cuenta que cada una de las viviendas, al ser residencial unifamiliar, debe ubicarse en un espacio o parcela que cumpla las condiciones de parcela mínima, establecidos para cada grado de la ordenanza (RUI, RUS, RUE).

Finalmente, se hace constar que el presente informe, se emite dando por supuesto que son ciertos cuantos datos ha suministrado el interesado por lo que, cualquier falsedad o alteración, podrá ser causa de anulación de la misma. Y que la resolución, una vez realizados





los ajustes necesarios se otorgue sin perjuicio de otras competencias concurrentes, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

VI.- SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS Y PROYECTO REFUNDIDO.

En contestación al informe emitido por la Arquitecta Municipal, con fecha 27/8/2024, registro de entradas en la sede electrónica número: 25421 / 2024, se presenta el de documento refundido solicitado y contestación justificada a las observaciones emitidas sobre el proyecto inicial de Estudio de Detalle, lo que se produce en los siguientes términos:

«A) ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE. Justificación de las discrepancias entre la información catastral, registral y ficha del PAU. Las superficies y descripción de la adoptadas corresponden con los datos registrales, que a su vez lo son con los catastrales: superficie: 1.326,15 m² y dimensiones de los cuatro lados. Así mismo se ha procedido a comprobación "in situ", en reciente medición, que corresponde con dichas descripciones registral y catastral. Estas dimensiones finales, son coherentes con la segregación realizada en 2.008, de la que resulta la que se describe que pasó a denominarse 8.1 en dicha segregación. En coherencia con ello, los derechos y obligaciones urbanísticas contempladas en este ED, son los que corresponden a su dimensión real, algo menor que la inicial del PAU. Todo ello conforme a lo previsto en el artículo 246." Definición de derechos" del RUCyL. Acotar los linderos En los planos y esquemas del ED se han acotado los linderos y se han definido las fincas colindantes.

B) DETERMINACIONES URBANÍSTICAS. Altura máxima de la edificación: Se ha ajustado la altura máxima a 7 m. a cornisa.

C) JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES DE DENSIDAD.

1) SEGÚN EL RUCYL. A partir del 11 de noviembre de 2006, la redacción del artículo 86.3.a) del RUCyL, quedó establecida, para los municipios de más de 20.000 habitantes, para el núcleo principal del municipio quedó establecida entre los siguientes límites: 30 a 70 viviendas y hasta 10.000 metros cuadrados edificables por hectárea.

En las fichas del PGOU y del Plan Parcial, se establecen los límites máximos y mínimos coherentes con la redacción del RUCyL vigente en su momento, ajustados al máximo/mínimo de 70/40 viviendas por hectárea, respectivamente. El Estudio de Detalle, al ser posterior a la aprobación de la nueva redacción del RUCyL, deberá moverse entre los nuevos límites creados, de 70 a 30 viviendas/hectárea.

2) SEGÚN EL PLAN PARCIAL [24/04/2007].

2.a. EN LA FICHA DEL PAU "SOTO II", no se establece valor de densidad mínima. Dado que los proyectos de actuación no pueden cambiar las determinaciones de ordenación contenidas en el Plan Parcial al que se refieren, estaremos a lo que define dicho Plan Parcial. La superficie total del sector es de 137.641 m². El aprovechamiento se distribuye en 8 parcelas o manzanas, que suman un total de 79.323,70 m². Sobre estas manzanas el PP. fija el número máximo de viviendas, que asciende a 963, lo que equivale a 69,96 viviendas por hectárea (963 viv/13,7641 Ha = 69,96), lo que es ligeramente inferior al máximo de 70 viviendas por hectárea. No se fija el mínimo, pero si el máximo a cada una de las grandes manzanas en que se organiza el sector.

2.b. ANÁLISIS. La densidad máxima, que se ajusta dentro del límite de 70 v/Ha, se refiere a la superficie total, o "bruta", del sector. Si analizásemos la correspondencia entre viviendas asignadas y superficie neta de la parcela edificable, las densidades suben, claro. Por ejemplo en la parcela 1 de la manzana C, de 2.338,82 m² se pueden hacer 28 viviendas. Esto supondría una densidad de 119,72 viviendas/hectárea (28 viv/0,233882 Ha = 119,72). E incluso llegaríamos a 141,20 viviendas por hectárea en la 1 de la manzana D, en la que se permiten 215 viviendas en 15.226,72 m² (215 viv/1,522672 = 141,20).

Así visto, la densidad media sería de 121,40 viviendas por hectárea, sobre la superficie de las parcelas edificables. Las densidades se refieren a la superficie total del sector, no a la neta de las parcelas edificables. La relación entre superficie de parcela/superficie del sector es 0,57631, esto de una forma global, para el sector. La cuenta sale con las superficies y con las viviendas: o sea: 121,40 viv/ha x 0,57631 = 69,96 vivi/Ha para las densidades. O, 137.641,00 m² x 0,57631 = 79.323,70 m² para las superficies bruta y neta edificable.





2.c. Densidad mínima y parcela ordenada por el ED. Para la densidad mínima, que no se fija en el PP ni en PA, la cuenta sería: $13,7641 \text{ Ha} \times 30 \text{ viv/Ha} = 412,92$ viviendas: redondeado a 413 viviendas. La ratio de equivalencia sup/neta superficie sector sigue vigente, comprobamos. La densidad sobre superficie neta en parcelas edificables, corregida por dicho factor antes extraído (0,57631), arroja el mismo número de viviendas: $(30\text{viv/Ha} \times 7,93237\text{Ha}/0,57631) = 412,92$ viviendas.

Aclarado esto, la parcela ordenada por el ED procede de la nº 9 del PA de 1.955,75 m², a la que la densidad mínima aplicable, corregida es de 10 viviendas: $(30\text{viv/Ha} \times 0,195575\text{Ha}/0,57631) = 10,18$ viviendas, redondeo a 10 viviendas. Este dato aún es menor para la superficie real medida en el estudio de detalle, que es de 1.326 m². Por ello en puridad, y con los mismos parámetros matemáticos, la densidad mínima aplicable sería: 7 viviendas $(30\text{viv/Ha} \times 0,1326\text{Ha}/0,57631) = 6,90$ viviendas, redondeo a 7 viviendas.

3. JUSTIFICACIÓN FINAL.

3.a. VIVIENDAS EXISTENTES. En el punto 2.b, tomamos como ejemplo la parcela 1 de la manzana C, de 2.338,82 m². Elegimos esta porque: - Ya está edificada. - Contiene 28 viviendas, que coincide con el número máximo. - La referencia catastral del edificio es: 6302801UL5060S, donde se pueden comprobar estos datos.

Si a esta parcela, con las mismas reglas se aplicase la densidad mínima, el número de viviendas sería: 12 viviendas. Luego, estando edificadas 28, hay un margen de 16 viviendas por encima del mínimo. $(30\text{viv/Ha} \times 0,233882\text{Ha}/0,57631) = 12,17$ viviendas, redondeo a 12 viviendas. Análoga es la situación de la catastral 6302811UL5060S. Se trata de una parcela de 2.193 m² procedente de la C4. Contiene 43 viviendas (se acompaña listado catastral) aplicada la densidad mínima tendríamos $(30\text{viv/Ha} \times 0,2193/0,57631) = 11,41$ viviendas, redondeo a 12 viviendas. Estando edificadas 43, hay un margen de 31 viviendas por encima del mínimo.

Por tanto, si el número de viviendas mínimo aplicable a la parcela es de 7 viviendas, a la medición real, (10 a la del PP), para la densidad solicitada de 1 vivienda, que es de 6 por debajo de la aplicable. Por tanto, existe un margen consumido de 41 viviendas por encima del mínimo sólo considerando dos promociones ya edificadas. $(16+31)-6=41$

3.b. POR PROPORCIONALIDAD. La parcela representa un 0,9633 % del sector $(1.326/137.641,00/100=0,9633\%)$, por lo que, a efectos de densidad, es irrelevante. Más teniendo en cuenta que hay un margen, ya materializado, de 41 viviendas por encima del mínimo en sólo dos promociones. Estos últimos cálculos sobre densidades aplicables se han justificado a la parcela real, resultante de la medición, como así se contempla en el ED. Es discrepante con la del PA, es menor. Es esta superficie la que sustenta los derechos y las obligaciones, edificabilidad, longitud de fachada, etc. en coherencia con el artículo 246 b) del RUCyL. De ser considerada la del PA, la densidad mínima sería de 10, en vez de 7, las 41 de exceso pasarían a ser 38. Todavía hay margen».

VII.- INFORME TÉCNICO MUNICIPAL DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS Y PROYECTO REFUNDIDO PAR APROBACIÓN DEFINITIVA. A la vista de la nueva documentación presentada, así como de la justificación de la misma, la Arquitecta Municipal informa concluyendo:

«Entendiendo que el objeto del Estudio de Detalle se refiere al ámbito de la actual parcela 8.1. que tiene su origen en su totalidad, en la parcela resultante nº 9 del PAU, y es resultante de la reordenación de las parcelas 8 y 9 del PAU (referida en el apartado IV.2 del presente informe)

Considerando que de todo lo expuesto en el presente informe y en los restantes informes emitidos de donde se desprende que: a) Las determinaciones de planificación, ordenación y gestión urbanística contempladas en el Estudio de Detalle presentado para la Modificación de determinaciones de ordenación detallada, se ajustan básicamente a las determinaciones establecidas para el Sector en el PGOU de Ávila. b) Se ha justificado la densidad edificatoria.





Por todo lo anteriormente expuesto, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** el expediente, si bien debe ser objeto de consideración la posibilidad de requerir al interesado la presentación de un nuevo documento refundido del Estudio de Detalle con las siguientes puntualizaciones:

- a) Indicar en título y pie de página, la fase de tramitación y fecha del documento definitivo no del periodo de tramitación.
- b) Realizando las correcciones necesarias sobre el documento inicial, atendiendo a las prescripciones y observaciones contenidas en los Informes emitidos para lo cual deberá completar y/o corregir y/o justificar la información referente al ámbito del ED, identificando claramente la parcela 8.1. y suprimiendo o justificando las referencias o numeración no coincidente con el PP o PAU.
- c) Corregir o suprimir texto página 20: Justificación de la altura: La altura actual son 4 plantas. Para los diferentes tipos de RU el PGOU establece alturas desde 2 plantas y 7 metros a 3 y 9 metros. Se ha estimado coherente limitar a 2 + Bajo Cubierta y pasar la altura hasta 7,50 m. para dar cabida a la mayor proporción de aislamiento e instalaciones que demanda la normativa del CTE y Eficiencia Energética actuales».

VIII.- INFORME JURÍDICO. - Los razonamientos jurídicos que justifican la tramitación del expediente se contienen en el apartado de fundamentos de derecho que se exponen a continuación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.- El proyecto reseñado tiene por objeto la modificación puntual de determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado el 1 de junio de 2005, teniendo en cuenta para ello los artículos 33.3.a, 45, 50 y ss. y 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y los artículos 131 a 136, 149 a 154 y 435 a 440 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El objeto concreto del Estudio de Detalle es modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del sector PP 16 "SOTO II" del Plan General (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131.a. RUCyL), y en consecuencia resulta:

1. La redacción del ESTUDIO DE DETALLE responde a los objetivos de la actividad urbanística pública: "fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible, comprometido con los valores de progreso económico, cohesión social, preservación del patrimonio natural y cultural y respeto a las peculiaridades locales, integrando las políticas de ámbito municipal"
2. El objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE, es el de modificar las determinaciones de la ordenación detallada, según el artículo 131. a) del RUCyL.
3. Según el art. 92 del RUCyL, y en concreto en el apartado a), la ordenación detallada en Suelo Urbano Consolidado comprende la calificación urbanística, esta calificación, según el art. 94 del RUCyL, comprende: a) La asignación del uso pormenorizado. b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad. c) La asignación de la tipología edificatoria

El objeto del Estudio de Detalle que se tramita consiste entonces en modificar la ordenación detallada de la parcela, que actualmente se rige por la ordenanza de edificación Residencial, Multifamiliar en Manzana Cerrada (MC), proponiéndose para la misma la ordenanza Unifamiliar (RU) del PGOU de Ávila, en todos sus grados: -Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI) (en hilera).- Residencial Unifamiliar Pareada (RUS) (pareada). - Unifamiliar Extensiva (RUE) (aislada)

La modificación propuesta no modifica la edificabilidad, y no supone un aumento de número de viviendas, pues la aplicación directa de las ordenanzas de edificación propuestas hará que el volumen edificable y el número de viviendas siempre disminuya. Se incluye un cuadro comparativo de las modificaciones propuestas en las condiciones de edificación.

SEGUNDO. - JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. Conforme ha quedado dicho, el ED se desarrolla en las condiciones previstas en el artículo 131 a) del RUCyL, por tratarse de una





modificación de determinaciones de Ordenación Detallada en Suelo Urbano Consolidado. - Se mantiene el uso dominante residencial, y se altera únicamente la ordenanza de edificación. - No hay aumento de número de viviendas ni del volumen edificable, pues la aplicación directa de las ordenanzas de edificación propuestas, hará que este nº siempre disminuya. - La definición de parcela, alineaciones y rasantes se mantiene, en coherencia con el artículo 67 del PGOU.

La introducción de la ordenanza de vivienda unifamiliar, sin cambio de uso dominante, se justifica, como se ha argumentado, en la inexistente demanda de vivienda en manzana cerrada en ámbitos suburbanos, como el referido, a lo largo de más de 16 años desde la finalización del Plan. En cambio sí existe una cierta demanda de suelo para vivienda unifamiliar en dichos ámbitos suburbanos, dando con ello: 1. Viabilidad a las infraestructuras urbanas ya existentes. 2. Coherencia volumétrica en el ambiente. 3. Coherencia normativa, ya que las ordenanzas que se aplican son las contenidas en el PGOU de Ávila para la tipología RU Efectivamente, según la memoria del Estudio de Detalles, después de más de 16 años transcurridos, sin desarrollo, desde la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión, queda de manifiesto que la introducción de tipologías de manzana cerrada y en altura, en ámbitos suburbanos, solo tiene viabilidad cuando la demanda urbanística de crecimiento es real y fuerte. Lo que no sucede ni ha sucedido en este tiempo. En cambio, si tiene cierta viabilidad en estos ámbitos, la vivienda unifamiliar y la baja densidad, tradicionalmente propia de los crecimientos suburbanos. Por lo que la modificación de la ordenanza actual (MC), con la propuesta (RU), suponiendo una pérdida de derecho para el promotor, ofrece viabilidad de la infraestructura urbana para el municipio.

TERCERO.- RÉGIMEN JURÍDICO Y DETERMINACIONES.- Las determinaciones que debe reunir el documento presentado se contienen en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), cuya revisión fue aprobada definitivamente por Orden FOM/7402005 de la Consejería de Fomento de fecha 1 de junio de 2005, (BOCyL nº 110 de 8/06/2005 y BOP nº 127 de 4/07/2005), complementada mediante Orden FYM/1919/2006, de 13 de noviembre (BOCyL nº 233, de 4/12/2006), así como en el artículo 45 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y art. 133 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación, a su vez, con el Plan Parcial del Sector PP 16 Soto II, aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2007 y publicado en el BOP nº 78 de 24 de abril de 2007. Así mismo, el marco normativo básico vigente al que se atiene el presente ESTUDIO DE DETALLE, está constituido por las siguientes disposiciones:

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

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

-Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León -RUCyL- (BOCyL 2.02.2004), y sus modificaciones posteriores, y concretamente las aprobadas por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL de 26.12.2005), y por Decreto 68/2.006, de 5 de octubre (BOCyL 11.10.2005).

-Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (inclusión parcial)

-Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

-Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.





-Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 19.07.002) y sus modificaciones posteriores; el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 25.04.07).

Examinado entonces el proyecto, puede decirse que el mismo se ajusta a las previsiones del planeamiento urbanístico aplicable, respetando sustancialmente las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan General, donde ya se contenía la ordenación detallada correspondiente (art. 133.2 RUCyL), cuya sustitución se tramita en el expediente de referencia. El proyecto reseñado se limita entonces a materializar, o concretar, y completar, en su caso, las condiciones urbanísticas establecidas en el citado plan como determinaciones de ordenación general, sustituyendo las de ordenación detallada.

TERCERO. - DOCUMENTACIÓN. Las determinaciones del proyecto presentado se desarrollan en los documentos que resultan necesarios (Arts.51 LUCyL) en relación con lo dispuesto en el art. 136.1 RUCyL. Examinada entonces la documentación aportada se comprueba por los Servicios Técnicos que la misma es suficiente a los fines previstos para la tramitación del presente Estudio de Detalle. Además, debe tenerse en cuenta que se incorporan al expediente las correcciones oportunas, tal y como se requiere en los antecedentes expuestos, sin perjuicio de las correcciones formales que procedan en el documento que deberá ser objeto de publicación conforme lo informado por la Arquitecta municipal.

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

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

Una vez aprobado inicialmente el proyecto fue sometido a información pública durante un mes mediante anuncios publicados en los Boletines Oficiales, en el Diario de Ávila (Art. 52 de la Ley 8/1999 y art. 155 RUCyL) y en la web municipal y de la Junta de Castilla y León, y al trámite de informes de otras administraciones, y especialmente de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Junta de Castilla y León (art. 153 RUCyL). Concluida la tramitación, donde se ha observado el procedimiento legalmente establecido, procede la aprobación definitiva del expediente (art. 165 RUCyL), para lo que es competente el Pleno Municipal (Art. 22.1.c. LBRL según la redacción dada por la Ley 11/1999) con el quórum de la mayoría absoluta (Art. 47.3.i) LBRL), dicha aprobación será notificada y publicada en los términos establecidos en el art. 61 LUCyL y arts. 174 y 175 RUCyL.

POR TODO LO EXPUESTO, LA COMISIÓN, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:

Primero. - Aprobar definitivamente el Proyecto de Estudio de Detalle de iniciativa privada, promovido por Don Isidoro Sánchez Sánchez y redactado por el Arquitecto D. Santos Plaza López, por el que se modifican determinaciones de ordenación detallada de la parcela nº. 9 del Proyecto de Actuación del Plan Parcial PP16 "SOTO II" del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, con referencia catastral 5902111UL5050S0001AF, situada en el Camino de los Chopos, nº 43, actual calle El Hoyo de Pinares de Ávila. En virtud, se modifica la asignación de uso y ordenanza de Residencial, Multifamiliar en Manzana Cerrada (MC), que se





sustituye por la ordenanza Residencial Unifamiliar (RU) del PGOU de Ávila, en todos sus grados: -Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI) (en hilera).- Residencial Unifamiliar Pareada (RUS) (pareada). - Unifamiliar Extensiva (RUE) (aislada).

Asimismo, el Estudio de Detalle debe entenderse complementada con las determinaciones y prescripciones establecidas en los informe técnicos y dictámenes emitidos al efecto, así como con las disposiciones aplicables contenidas en Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado por Orden de 1 de junio de 2005, de la Consejería de Fomento (BOCyL 8/06/05 y BOP 4/07/05), en relación con el Plan Parcial aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2007 y publicado en el BOP nº 78 de 24 de abril de 2007, y en relación también con lo establecido en la legislación y normativa que resulte aplicable.

Segundo. - Notificar el acuerdo adoptado al promotor del expediente y las administraciones interesadas y ordenar su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León, así como en la página Web municipal, en los términos previstos en el art. 61 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León según la redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18/09/08). Igualmente se remitirá una copia digital del documento aprobado al Registro de Urbanismo de Castilla y León, conforme lo previsto en el art.402 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Para la para la publicación del Estudio de Detalle, el promotor del expediente presentará el correspondiente proyecto definitivo con las correcciones materiales de carácter formal que han quedado referenciadas. Completado el proyecto y supervisado por la Oficina Técnica Municipal se procederá a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (Art. 175 RUCyL y Art. 70,2 LBRL), así como en el Boletín Oficial de Castilla y León y en el Archivo de Planeamiento Urbanístico y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León <https://www.jcyl.es/plau/>

Este dictamen se adopta por unanimidad de los miembros de la Comisión, con los votos favorables de XAV (5 votos), de PP (3 votos), del PSOE (2 votos) y de Vox (1 voto).

2.2.- REGLAMENTO DEL CEMENTERIO MUNICIPAL DE ÁVILA. TRÁMITE DE APROBACIÓN INICIAL.

Visto el borrador de Reglamento del Cementerio Municipal de Ávila elaborado por los Servicios técnicos Municipales.

Considerando lo dictaminado por la Comisión Informativa de Urbanismo, Patrimonio, Servicios a la Ciudad, Medio Ambiente y Sostenibilidad en sesión celebrada el 18 de junio de 2024 y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE, núm. 236, 02/10/2015), se ha sometido al trámite de consulta, audiencia e información pública el borrador del Reglamento del Cementerio Municipal de Ávila, al objeto de recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por las personas y organizaciones o asociaciones cuyos derechos e intereses legítimos puedan resultar afectados por la mencionada norma disponiéndose que el plazo de presentación de aportaciones fuera de QUINCE DÍAS HÁBILES contados desde el siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila, (BOP nº131, 4/07/2024) además de su publicación en la página web de este Ayuntamiento.

Se han recibido en este periodo aportaciones de los grupos municipales del Partido Popular y del Partido Socialista que se han incorporado en su mayoría, tal y como se detalla en el informe realizado por los técnicos municipales que acompaña al borrador de aprobación inicial que consta en el expediente.





En este documento de aprobación inicial se ha eliminado el párrafo 2º del art.35 a petición de Por Ávila y se ha solicitado por el grupo Socialista, que se añada un preámbulo y se realicen algunos ajustes técnicos, además de los indicados en la sesión por los técnicos, en el título de las infracciones y sanciones.

El Artículo 49 Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local señala que la aprobación de las Ordenanzas locales se ajustará al siguiente procedimiento:

- Aprobación inicial por el Pleno.
- Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.
- Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.

En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

POR TODO LO EXPUESTO, LA COMISIÓN, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:

Primero.- Aprobar inicialmente el proyecto de Reglamento del Cementerio Municipal de Ávila elaborado por los Servicios técnicos Municipales.

Segundo.- Someter el expediente a información pública por el plazo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias, contados desde el siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila, lo que también se publicará en la página web de este Ayuntamiento.

Las aportaciones podrán presentarse en el registro general municipal, en la sede electrónica del Ayuntamiento de Ávila o en cualquiera de los lugares indicados en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Tercero: Notificar el acuerdo adoptado a las administraciones interesadas.

Este dictamen se adopta por unanimidad de los miembros de la Comisión, con los votos favorables de XAV (5 votos), de PP (3 votos), del PSOE (2 votos) y de Vox (1 voto).

3.- ASUNTOS DE PRESIDENCIA.

La Presidencia da cuenta del informe elaborado sobre la necesidad de ampliación del cementerio, que es aclarado por los técnicos municipales a preguntas de los grupos.

La portavoz municipal de VOX agradece las explicaciones y el trabajo realizado.

El portavoz del PSOE agradece el trabajo de los técnicos y solicita una serie de aclaraciones técnicas.

En este punto, el portavoz del grupo municipal del PP, además de agradecer a los técnicos las explicaciones y el trabajo realizado, señala en este punto la falta de claridad del equipo del gobierno, a quien se ha preguntado en diferentes sesiones sobre esta cuestión, en concreto sobre la prórroga del contrato de obras incluyendo la redacción del proyecto y ejecución de las obras para la construcción de nuevas fosas, nichos, columbarios y similares, mejora y conservación en el cementerio municipal de Ávila solicitada en septiembre de 2023, que fue informada en diciembre de 2023 habiéndose aprobado en septiembre de 2024 sin que hasta la fecha se hayan facilitado explicaciones satisfactorias.





En todo caso, reitera y exige que se le facilite el número exacto de sepulturas, columbarios, nichos etc...de que dispone el cementerio ya solicitado con anterioridad.

3.1. CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR LOS GRUPOS MUNICIPALES EN LA JUNTA DE GOBIERNO MUNICIPAL. Por la Presidencia se procede a contestar a los ruegos y preguntas formuladas por los grupos municipales en distintas sesiones de la Junta de Gobierno Local, lo que se produce en los siguientes términos:

3.1.1.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DE VOX EN la SESIÓN CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 18 DE JULIO DE 2024

- Pregunta: Ante las continuas quejas de los vecinos al respecto, rogamos se nos informe de cómo están avanzando los trabajos de desbroce de la ciudad de Ávila y Barrios Anexionados.

- Contestación: Está ejecutado.

- Pregunta: En relación al Carril Bici de la Zona Norte, cuyas obras se han iniciado, solicitamos que se nos confirme que las obras que se están realizando se corresponden con lo indicado en el proyecto de las mismas, si dicho Carril Bici va a cumplir con la Guía de Recomendaciones para el diseño de Infraestructuras Ciclistas de la DGT.

- Contestación: la presidencia contesta que sí.

- Pregunta: En relación al Carril Bici de la Zona Sur, aprobado por unanimidad de todos los grupos políticos de la anterior legislatura, PP, PSOE y Ciudadanos, solicitamos nuevamente, que se nos informe de cuál va a ser el coste anual de mantenimiento del mismo, si es que está previsto su mantenimiento, ya que no se encuentra recogido en ninguna partida específica. Por otro lado, solicitamos se nos informe del grado de utilización del mismo, si se disponen de datos.

- Contestación: La Presidencia toma nota.

3.1.2.-CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DE PSOE EN la SESIÓN CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 18 DE JULIO DE 2024

- Ruego: Solicitar la comparecencia del jefe de sección de Infraestructuras para que, dé las correspondientes explicaciones respecto al nuevo pliego de basuras en la próxima Comisión informativa de Urbanismo, Patrimonio, Servicios a la Ciudad, Medio Ambiente y Sostenibilidad del mes de septiembre.

- Contestación: La Presidencia contesta que comparecerá en la próxima comisión como punto independiente en el orden del día.

3.2.1.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DE VOX EN la SESIÓN CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA DE JULIO DE 2024

- Ruego: Ante las continuas quejas de los vecinos al respecto, rogamos se nos informe de cómo y cuándo van a finalizar definitivamente las obras de la Plaza de Ajates.

- Contestación: La Presidencia cede la palabra a la arquitecta municipal quien señala, que se ha tenido que retrasar la recepción, prevista para el viernes 20 de septiembre, puesto que la última tormenta que cayó en Ávila, hizo entrar en carga al colector y se inundaron parte de las instalaciones, en concreto el cuadro de mando de la escalera mecánica, siendo necesaria la valoración de daños y su previa reparación antes de la recepción.

3.2.2.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL





GRUPO DE PSOE EN LA SESIÓN CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 24 DE JULIO DE 2024.

- Ruego: Se ruega al equipo de gobierno que tome medidas para subsanar la problemática que llevan sufriendo los vecinos de las calles Cardenal Cisneros, Bilbao y Beatriz Galindo ante los problemas de atascamiento en la red de aguas residuales, los cuales provocan constantes malos olores; así como atranques e inundaciones en garajes y bajos de domicilios cada vez que llueve. Del mismo modo, se solicita acciones de mejora en dichas ubicaciones ante el mal estado del asfalto y aceras cuyos tramos tienen partes intransitables y presentan problemas de accesibilidad.

-Contestación: la Presidencia contesta que ya se están tomando medidas. Están en licitación, financiado por el Fondo de Cooperación Local, las obras relativas a Beatriz Galindo y Castillo de la Mota.

Señala, además, que la incidencia de C/ Castillo de la Mota que tantas quejas provoca, es una obra privada que pagará tasas por corte de calle u ocupación de vía pública según corresponda.

3.2.3.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DE PP EN LA SESIÓN CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 24 DE JULIO DE 2024

-Pregunta: ¿Cómo se tiene pensado actuar respecto a las bolsas de basura que depositan en el terraplén situado frente a la estación de autobuses?

- Contestación: se ha dado aviso a Policía Local para que intensifique la vigilancia.

-Pregunta: A raíz de la dación de cuentas sobre el decreto 4573/2024 relativo al centro de limpieza de ganado ¿Se tiene la certeza de la viabilidad de la ejecución de estas obras habida cuenta de la existencia del parking de caravanas a escasos metros y la consideración de vivienda de estos vehículos?

-Contestación: la Presidencia señala que hay que tener en cuenta que se trata de una instalación necesaria y de uso esporádico, y que se prevén unas mamparas para proteger la zona de caravanas.

-Ruego: Rogamos se solvante el parpadeo de las farolas de la calle San Segundo.

-Contestación. La Presidencia cede la palabra al concejal de obras que señala que ya se ha resuelto.

-Ruego. Rogamos que se cumplan los horarios de inicio de los trabajos en las obras municipales, ya que han llegado varias quejas de vecinos por comenzar estos a las 7 de la mañana.

-Contestación: La presidencia toma nota, si bien aclara que el convenio laboral de la construcción, de junio a septiembre, permite su inicio a las 7,00, para evitar por el calor, el tramo de 14 a 16 horas aunque no deberían ser trabajos ruidosos.

3.3.1.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DE VOX EN LA SESIÓN CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 5 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

VOX

-Pregunta: El pasado 13 de agosto entró en registro una petición de la Asociación de Vecinos del Valle Amblés, relativa al parque que hay en la intersección de la Avenida de los Derechos Humanos con la Calle del Camino de los Chopos. Rogamos sea debidamente atendida y contestada.





-Contestación: Fue resuelto a través del Concejal de obras, Sr. Ajates.

3.3.2.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DE PSOE EN la SESIÓN CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 5 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

-Pregunta: Se ruega informen de quién es la empresa adjudicataria del contrato menor MEN 2024/268 para obras de saneamiento, cuyo importe asciende a 30.000 euros, según la publicación de Contratos Menores del Ayuntamiento de Ávila.

-Contestación: Es Aqualia.

3.3.3.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DE PP EN la SESIÓN CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 5 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

-Ruego: Rogamos se nos informe del estado de las viviendas anexas al cementerio, de forma independiente. Para que se pueda saber, en su caso, la existencia de arrendamientos (con especificación de arrendatarios, vigencia del contrato y renta mensual). Año de construcción y si han pasado ITE.

-Contestación: La Presidencia señala que, la primera, corresponde al vestuario de los trabajadores; la segunda, es al casa del portero; la tercera, a la Asociación ALCER; la cuarta a la Asociación de los Saharauis; la quinta, a la asociación de Esclerosis Múltiple.

-Ruego: Rogamos que se repongan los bancos en la calle Comuneros de Castilla ya que varios vecinos de la zona se han quejado al respecto.

-Contestación: La Presidencia contesta que se van a reponer.

-Pregunta: ¿Cuáles han sido los motivos que han justificado que las obras ejecutadas en la C/ Tostado no se correspondan con el proyecto aprobado en la J.G.L.?

-Contestación: En la próxima comisión se darán las debidas explicaciones.

-Pregunta: ¿Se ha llevado a cabo el pastoreo en la zona del Soto según lo adjudicado en a J.G.L.?

-Respuesta: el contrato está firmado pero el pastor ha tenido problemas de salud.

-Pregunta: ¿Cuáles son los motivos de que no se haya recepcionado, al día de la fecha, la obra de las escaleras de Ajates?

-Contestación: Ya está contestada.

-Pregunta: ¿En qué estado se encuentran las obras de la sala Vázquez Zúñiga que debían haber acabado el pasado día 15 de agosto?

-Contestación: Finalizándose. Ha habido problemas de suministro de iluminación y carpintería.

3.4.1.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DE VOX EN la SESIÓN CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 12 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

- Pregunta: pregunta sobre el desbroce del río Adaja, por la zona del albergue dl peregrino.

- Contestación: Pendiente de comprobar por los técnicos.

-Pregunta: Pregunta si hay partida específica para el carril de la zona Norte y el mantenimiento del Carril de la zona Sur.

- Contestación. No tiene partida específica. Está en la partida de vías públicas.

-Pregunta: Pregunta por la obra de las escaleras de la Plaza de Ajates.





-Contestación: Ya está contestada.

-Pregunta: Pregunta por el informe del bacheo.

-Contestación: Se está preparando.

3.4.2.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DE PP EN la SESIÓN CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 12 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

- Pregunta: pregunta donde se han ejecutado sobre los 1.500 m de desbroce de la Ctra. de Burgoondo.

-Contestación: la Presidencia responde que sen ejecutado en otras vías, c/ Hornos Caleros, Sotera Alcántara etc.

-Pregunta por los inmuebles de c/ Nuestra Señora de Sonsoles 60-66.

-Contestación: la Presidencia responde que se esta en conversaciones con los propietarios.

-Ruego: ruega que se vigilen los terraplenes del parking del Rastro.

- Contestación: La Presidencia toma nota.

-Pregunta: Pregunta por la finalización de las obras de San Antonio.

- Contestación: La Presidencia toma nota.

3.5.1.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DE VOX CORRESPONDIENTES A ESTA COMISIÓN:

Señala la portavoz que tiene 16 preguntas para esta comisión pero que, por deferencia a la hora que es, solo formulará algunas para que el resto consten en acta y se contesten por escrito o en la siguiente sesión.

-Ruego: Ruega que se compruebe la queja de la C.P. de Vereda del Esquileo ya que los garajes de la comunidad de propietarios Vereda del Esquileo 9-11-13, se inundan cada vez que llueve, el agua de la calle revoca y levanta las arquetas del garaje. Rogamos la visita de los técnicos municipales para estudiar una posible solución al problema que por desgracia cada vez sucede con más frecuencia que se inunda cuando llueve.

- Contestación: La Presidencia toma nota.

- Pregunta: pregunta por los bolardos de la Plaza de la Catedral frente a Correos.

- Contestación: La Presidencia contesta que sean quitado.

- Pregunta: pregunta por los olores frente al Colegio del Pradillo.

- Contestación: La Presidencia toma nota.

A continuación, se incluyen los ruegos y preguntas enviados por correo electrónico con el ruego de que se contestación a los mismos.

- Desde hace varias semanas no existe alumbrado público en la calle campo Azalvaro, a la altura del nº 6. Las farolas existentes en ambas aceras de la calzada, así como las situadas en las fachadas de los edificios, se encuentran fundidas.

- En el pequeño parque de la C/ Jesús Jiménez, junto al centro de salud y la biblioteca, los bancos de madera se están deteriorando por el paso del tiempo y las condiciones meteorológicas, rogamos que los mantengan con lijado y pintura antes de que el daño sea





mayor y la reparación sea más costosa. Por otro lado, la acera tiene huecos que también habría que reparar, teniendo en cuenta que al estar junto al centro de salud Sur-Este, pasan muchas personas con movilidad reducida y personas mayores en general.

- Ruido insoportable por chapas de obras en calles Castilla y León con Campo Azalvaro, impidiendo a los vecinos conciliar el sueño. Rogamos se revise esta situación si todavía no se ha realizado
- A la altura de la comunidad de propietarios de la calle Batalla de Teruel, 10, existe una arqueta rota y con agujero que puede causar algún problema a los viandantes. Rogamos se proceda su reparación.
- Las aceras de la calle Madreselva y calle Río Cea están cubiertas de hojas de acacia. Los alcorques están llenos de hierba tanto si tienen acacias como si no. En la calle Orégano, detrás de la valla hay tal cantidad de hojas y ramas y restos de poda que se podría llenar un camión. Las personas que presentan estas quejas indican que llevan meses llamando al ayuntamiento sin respuesta alguna. Rogamos se proceda a realizar la intervención oportuna en las calles mencionadas.
- Rogamos se adopten las diligencias necesarias para recuperar el vallado desaparecido tras la ejecución de las obras de la red de calor en el Paseo de San Roque enfrente de los números 48 y 50 del mismo.
- A la altura del número 30 del paseo de la estación, enfrente hay unos contenedores de basura y reciclaje. Pues en ese punto hay una arqueta en el pavimento de la calle que está mal colocada por lo que al pasar los vehículos y pisarla hace un ruido bastante molesto. Rogamos se proceda a su correcta colocación para evitar las molestias innecesarias a los vecinos.
- Rogamos se atienda al arbolado en la C/Virgen de Valsordo, su poda, mantenimiento, etc.
- ¿Qué sucede con el alumbrado de los números impares de la C/Carmen Martín Gaité? Son varias las quejas que se repiten en el tiempo sobre la situación y averías que suceden en la misma.
- En la C/Ajates, a la altura del número 26 existe una rejilla que no ha quedado bien colocada desde la realización de las obras en dicho lugar. El ruido y el olor que se desprende de la misma ha motivado que un vecino haya presentado la queja ya por tres ocasiones. Rogamos se adopten las medidas oportunas para solucionar el tema de una manera definitiva.
- Rogamos se proceda a la limpieza/desbrozado de las aceras de la C/Molino del Batán. 24652
- Este grupo municipal desea saber el estado de ejecución del plan de desbroce, pues son varias las comunicades de vecinos que se han dirigido al ayuntamiento denunciando que en sus alrededores existen parcelas municipales totalmente descuidadas y olvidadas con el consiguiente riesgo de incendio.
- Según tenemos constancia, por orden municipal se cerró el local "BAR GU & GO", sito en la Av. Portugal junto al número 24. Los vestigios de lo que fueron la terraza de dicho establecimiento todavía están colocados, ocupando dos plazas de aparcamiento y provocando que en horario nocturno se utilice para hacer ruido por parte de algunos ciudadanos. ¿A





qué obedece que no se haya retirado dicha terraza? ¿Quién tiene que supervisar estas situaciones?.

- Rogamos se actúe en la problemática existente en la calle Castillo de la Mota con las tuberías de agua sucia, estando partes de la calle cortadas desde hace más de dos meses, supurando agua sucia, etc.

3.5.2.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DE PSOE CORRESPONDIENTES A ESTA COMISIÓN:

-Pregunta por la discrepancia que hay en los carteles de la obra del Soto, que no coincide el importe de los mismos.

-Contestación: uno se refiere al precio de licitación y el otro a obra ejecutada y señala que, aunque tiene explicación, sí que parece contradictorio.

-Pregunta: Pregunta si la obra de la C/ Castillo de la Mota paga tasa por ocupación de vía pública y que se tomen medidas para que se compruebe.

-Respuesta: la ocupación de vía pública la controla Policía, que lo traslada a Servicios económicos para su liquidación, desconociéndose el caso concreto.

-Ruego: Ruega que se desbroce el camino que sube a los Cuatro Postes y se adecue.

- Contestación: La Presidencia toma nota.

- Ruego: Solicita que se arreglen lo baches de la rotonda de Vereda de los Mozas que están muy mal así como la C/ Emilio Sánchez Tadeo con Derechos Humanos., donde ya ha habido una sentencia condenatoria por responsabilidad patrimonial.

- Contestación: La Presidencia toma nota y aclara que se trata de defectos de urbanización.

- Ruego: Solicita que se adopten medidas por la zona del CUM Carlos Sastre, puesto que, al estar próximo a la zona rústica, hay serpientes que se cuelan en los edificios y plaga de topillos. Además, señala que no hay limpieza viaria en la zona y que los vecinos quieren tomar medidas de presión.

- Contestación: La Presidencia toma nota.

- Ruego: Ruega que se adopten medidas al utilizarse el archivo del Banco Santander como corral para guardar ovejas en el propio edificio.

- Contestación: La Presidencia toma nota.

-Pregunta. ¿se van a hacer obras en la sede de la Asociación de vecinos de Valle Ambles?

- Contestación: La Presidencia toma nota y señala que el Sr. Ajates está en conversaciones con la asociación.

3.5.3.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DE PP CORRESPONDIENTES A ESTA COMISIÓN:

-Ruego. Ruega y reitera, como hizo en el punto anterior de la Comisión, que se le facilite el número exacto de sepulturas, columbarios, nichos etc...de que dispone el cementerio ya solicitado con anterioridad.

- Contestación: La Presidencia toma nota.

-Ruego. Ruega que retire los restos de materia de desbroce apilados en la zona cercana al CUM Carlos Sastre.

- Contestación: La Presidencia toma nota.





-Ruego: Ruego que el encuentro de la C/Sor María San José con la C/ San Juan de la Cruz se revise ya que hay un cambio de pendiente muy brusco.

- Contestación: La Presidencia toma nota.

-Ruego: Ruego que se arregle una de las losas de la Plaza del Mercado Chico, en la entrada al Ayuntamiento, que está partida.

- Contestación: La Presidencia toma nota.

-Pregunta: pregunta a quien le corresponden las antiguas escuelas de Alamedilla para hablar con la Alcaldesa del núcleo para su posible enajenación.

- Contestación: La Presidencia toma nota.

Y no habiendo más asuntos que tratar, la Presidencia levantó la sesión, siendo las quince horas y veintiún minutos del día al principio indicado, de todo lo cual, yo, la Secretaria, doy fe.

Ávila, 17 DE SEPTIEMBRE DE 2024.
LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN,