



**ACTA N.º. 11/2022**  
**SESIÓN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO, PATRIMONIO Y MEDIO**  
**AMBIENTE DE FECHA DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022.**

---

**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 Don Javier Martín Navas (XAV)

Concejal Don Félix Meneses Sánchez (XAV)

Concejal Doña Sonia García Dorrego (XAV)

Concejal Doña M<sup>a</sup> Sonsoles Sánchez-Reyes Peñar María (PP)

Concejal Don Miguel Ángel Encinar Castro (PP)

Concejal Doña Inmaculada Pose Parra (PP)

Concejal Don Manuel Jiménez Rodríguez (PSOE)

Concejal Doña Azucena Jiménez Martín (PSOE)

Concejal Doña Julia María Martín Velayos (Ciudadanos). Se incorpora en el punto 2.3.

Concejal Don Josué Aldudo Batalla (Concejal no adscrito)

**SECRETARIO**

Don Jesús M<sup>a</sup>. Sanchidrián Gallego.

**TÉCNICOS**

Doña Elena Arés Osset

Doña Nuria García Cenalmor

Doña Patricia González Fernández-Mellado

En la ciudad de Ávila, en la Sala de Banderas del Palacio de los Verdugo, siendo las trece horas del día veinte de diciembre dos mil veintidós, se reúne la Comisión Informativa de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente 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.

**DICTÁMENES**

**1.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR N.º. 10/2022 DE 15 DE NOVIEMBRE.** Fue aprobada por unanimidad el acta de la sesión anterior.

**2.- URBANISMO.**

**2.1- ESTUDIO DE DETALLE DE INICIATIVA PRIVADA DE LA PARCELA N.º.3 DE LA CALLE JORGE RUIZ DE SANTAYANA. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA (Proyecto Comisión 19/10/2021).** Por la Presidencia se dio cuenta del asunto de referencia en cuya tramitación se han emitido los siguientes informes:





**PROMOTOR:** La mercantil José Tomas Rodríguez, S.L., con NIF B05138177 y domicilio en la calle Jorge Ruiz de Santayana, nº 6 de Ávila (05004), en adelante La promotora, representado por D. José Javier Rodríguez Sáez, con DNI 06.544.612-P y domicilio en la plaza Claudio Sánchez Albornoz, 4, Escalera B, 3-2. 05001 AVILA.

**ARQUITECTO:** D. José Gabriel RODRIGUEZ GONZALEZ: arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Ávila.

**TITULARIDAD DE LAS PARCELAS:** Los terrenos que componen la intervención pertenecen a la empresa José Tomas Rodríguez, S.L., con cip B05138177 y dirección a efectos de notificación en la calle Jorge Ruiz de Santayana, 6, 05004. Ávila, cuyo administrador es D. José Javier Rodríguez Sáez, DNI 06.544.612P y dirección a efectos de notificación en la Pz/ Claudio Sánchez Albornoz, 4. Esc. B, 3.2. 05001 Ávila.

**I.- INFORME EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO.** Con fecha 23 de diciembre de 2021, se emitió el siguiente informe:

*“Con fecha de entrada en el registro electrónico de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de 24 de agosto de 2021, el Ayuntamiento de Ávila remite solicitud de informe sobre el documento en soporte informático dispuesto para su aprobación inicial, del Estudio de Detalle en la calle Jorge Ruiz de Santayana, 3 de Ávila, promovido por la mercantil José Tomás Rodríguez, S.L.*

*Se emite informe según lo previsto en el artículo 52.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el 153.1.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.*

*El término municipal de Ávila se encuentra ordenado urbanísticamente por el Plan General d Ordenación Urbana (PGOU), aprobado definitivamente por Orden FOM/740/2005, de 1 de junio, de la Consejería de Fomento.*

*El objeto y contenido de esta modificación del citado instrumento de planeamiento, se describe en el informe técnico del Servicio de Urbanismo, donde se señala (resumidamente) lo siguiente:*

*Ámbito. El ámbito de actuación del Estudio de Detalle afecta a la parcela con referencia catastral 8129002UL5082N0001MY. Es un solar ubicado en la calle Jorge Santayana, nº.3, bajo la ordenanza RUI, entre un supermercado de reciente apertura y unas viviendas construidas a finales de los 90.*

*Objeto y descripción. El presente Estudio de Detalle pretende sustituir la ordenanza RUI (Residencial Unifamiliar Intensiva) por la ordenanza SER (Servicios Privados que permitan cierta coherencia y compatibilidad con las actividades que se desarrollan en su entorno que es el del polígono industrial, solución más viable y menos dispar que la existente en la actualidad de residencial vivienda unifamiliar.*

*La ordenanza que se pretende aplicar permite cierta versatilidad de usos, siempre atendiendo a la ubicación del solar, ya que está en una de las arterias de entrada/salida de la ciudad, dentro del polígono industrial de “Las Hervencias” y rodeada de naves industriales con distinta actividades, a excepción de las viviendas ubicadas en su lado norte.*

*Por tanto, el fin último del estudio de detalle es el de posibilitar la versatilidad de usos de la ordenanza SER para un solar que está ubicado en un polígono industrial y que, en consecuencia, para de los usos directos que se pueden desarrollar en este tipo de zonas, no está permitidos por la ordenanza inicial de residencial unifamiliar.*

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

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

*-Permitir la homogeneización de la zona con usos compatibles con los del entorno.*





-Se plantea la separación de las viviendas existentes para eliminar cualquier posible molestia derivada de la diferencia de usos.

-Se facilita la implantación de la tipología edificatoria de uso industrial dentro de la ordenanza SER complementaria y compatible con la tipología de usos industriales. Se oferta un nuevo producto diferente que dinamiza el mercado edificatorio en la precaria situación en la que se encuentra actualmente.

-Contribuye a garantizar la calidad urbana, así como la necesaria variedad de tipología edificatoria compatible.

-Se plantea como una alternativa de tipología edificatoria sin perder las características que le son propias en la actualidad al entorno (Ordenanza INDI) adaptándose a una nueva circunstancia urbanística generada por la carencia de implantación de tipología edificatoria de servicios compatibles con las zonas industriales, en los laterales de la carretera de Valladolid.

-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 tiene una sobre-oferta de edificaciones en promoción con tipologías de vivienda adosada o en hilera.

-Se abre una nueva oferta de edificación, con incorporación de una diversificación de usos, que permiten el desarrollo edificatorio compatible, más pausado y acorde con las posibilidades del entorno de polígono industrial.

c) Atendiendo al contexto socioeconómico:

-Se plantea la posibilidad de reactivar la actividad edificatoria, a escala muy reducida de forma que las inversiones y los riesgos necesarios están de acuerdo con la coyuntura económica actual en la ciudad.

-Se plantea una salida viable en el Suelo Urbano consolidado, de un solar que, debido a su ordenanza de aplicación, tiene poco atractivo para los futuros compradores por el entorno en el que está.

#### **POR ÚLTIMO, EL INFORME CONCLUYE LO SIGUIENTE:**

-RESPECTO A LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN el documento considera que con el cambio propuesto se permite la homogeneización de la zona con usos compatibles con los del entorno. Hay que advertir al respecto que el PGOU vigente propone una banda de Residencial Unifamiliar Intensiva al frente de la calle Jorge Santayana, en la que ya se han desarrollado viviendas unifamiliares en la parcela situada al norte, por lo que con esta modificación no se consigue homogeneizar los usos, sino dejar "embebidas" las viviendas que se han ejecutado entre usos no residenciales, por lo que se considera convenientemente justificada la conveniencia de la modificación.

Se advierte que el documento presentado no incluye el "resumen ejecutivo" que debe contener la memoria vinculante de acuerdo con el artículo 136 de RUCYL. Tampoco se acredita al interés público de la modificación como exige el artículo 169 del RUCYL.

En el artículo 169 también se establece que debe justificarse de manera pormenorizada cada una de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, y el documento presentado se limita a justificar la conveniencia del cambio de ordenanza pero no justifica la modificación de algunos de los parámetros de ordenación de la ordenanza establecida, como son la edificabilidad (mantiene el 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> del RIU, Y LA ORDENANZA SER plantea 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la normativa), las alturas (mantiene las II del RIU, cuando la ordenanza SER permite III), o la posición de la edificación, por lo que deberían justificarse las nuevas determinaciones propuestas...".

-EN CUANTO A LA TRAMITACIÓN, se modifican determinaciones de ordenación detallada del PGOU, por lo que el Ayuntamiento debe seguir lo establecido en el artículo 52 y siguientes de la Ley de Urbanismo, en relación con el artículo 154 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Puede sintetizarse en las siguientes fases:

-Deberá consultarse ante el órgano ambiental la evaluación ambiental estratégica, según lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, en la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.





*-Solicitud de informes previos, según se dispone en el artículo 153 del RUCyL. Se deberá tener en cuenta la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016 (BOCyL de 8 de abril de 2016), sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. La ausencia de afección sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas debe constar en la Memoria Vinculante; en caso contrario, debe solicitarse informe según la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones.*

*-Aprobación inicial por el Alcalde del Ayuntamiento, de conformidad con lo señalado en el artículo 21.1j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Dicha competencia puede ser delegada en la Junta de Gobierno Local.*

*-Información pública de uno a tres meses, conforme el artículo 52.2.b) de la Ley de Urbanismo y el 155.2.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.*

*-Aprobación definitiva de conformidad con lo señalado en el artículo 55.1 de la Ley de Urbanismo y artículo 163.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por el Pleno del Ayuntamiento por mayoría simple, en relación con los artículos 22.2.c) y 47.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.*

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

**La dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo informa sobre el Estudio de Detalle en la calle Jorge Ruiz de Santayana, 3 de Ávila, promovido por la mercantil José Tomás Rodríguez, S.L. que para seguir con su tramitación, el documento debe ser corregido y completado, según lo indicado en el informe del Servicio de Urbanismo sobre la conveniencia y la coherencia de la ordenación que se propone”.**

**II.- INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE. JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN.** Con fecha 3 de septiembre de 2021, se emitió el siguiente informe:

*“Con fecha 26 de agosto de 2021 tiene entrada en el registro de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente escrito del Ayuntamiento de Ávila por el que se consulta sobre el trámite ambiental que procede en relación al plan referido en el asunto.*

*El planeamiento vigente en el municipio de Ávila es una Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente el 13 de noviembre de 2006 por Orden de la Consejería de Fomento, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León nº. 233 de 4 de diciembre del 2006.*

*El objeto del estudio de detalle, promovido por José Tomás Rodríguez, S.L. es establecer la Ordenanza Servicios Privados en la parcela de suelo urbano consolidado ubicada en la calle Jorge Ruiz de Santayana, nº.3 de Ávila, en coherencia con la tipología edificatoria de servicios compatibles de la zona industrial establecida en el entorno del ámbito del plan y la nave existente.*

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

*Desde esta Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental se considera que, de acuerdo con el informe del Servicio de Evaluación Ambiental, no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica, ya que el referido plan o programa no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental”.*

**III.- INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE. DELEGACIÓN TERRITORIAL DE ÁVILA. JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN.** Con fecha 9 de septiembre de 2021, se emitió, el siguiente informe:





*“En contestación a su escrito solicitando informe sobre estudio de Detalle de la Calle Jorge Ruiz de Santayana, 3 de Ávila, promovido por José Tomás Rodríguez, S.L., le comunicamos que 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.*

*Por tanto para iniciar la tramitación el Ayuntamiento deberá remitir al Servicio de Evaluación Ambiental y Auditorías Ambientales de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente (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 la modificación de las Normas y el documento ambiental estratégico con el contenido establecido en el citado artículo.*

*En lo que respecta al artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, este Servicio Territorial no encuentra inconveniente a la modificación presentada”.*

**IV.- INFORME DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN. DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL. JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN.** Con fecha 15 de de septiembre, se emitió, el siguiente informe:

*“Recibida la documentación referida al expediente CPCCYL 220/2021 relativa al Estudio de Detalle C/ Jorge Ruiz de Santayana, 3 de Ávila, promovido por José Tomás Rodríguez, S.L. y enviada por el Ayuntamiento de Ávila, analizada la documentación que se aporta y consultada nuestra base de datos, se informa que las actuaciones derivadas del mencionado Estudio no inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado, ni tampoco existen bienes integrantes del patrimonio arqueológico en el ámbito de la intervención, por lo que, de conformidad con la normativa en materia de Patrimonio Cultural de aplicación, dicho proyecto no necesita ser informado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.*

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

**V.- INFORME DE LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL.** Con fecha 22 de septiembre de 2021, se emitió, el correspondiente informe:

*“Remitido el documento: ESTUDIO DE DETALLE – C/JORGE RUIZ DE SANTAYANA, 3, ÁVILA [Registro de Entrada: 2021 E-RC-5587], con carácter previo a su aprobación inicial, al efecto de la emisión del informe previsto en el Art. 153.1.c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establecen las siguientes consideraciones:*

*Del examen de la documentación remitida se desprende que el instrumento de planeamiento urbanístico objeto de tramitación no comporta afección a competencias de titularidad provincial, significando por tanto el carácter no vinculante del presente a los efectos previstos en la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016”.*

**VI.- OTROS INFORMES.** El expediente no ha sido informado por ninguna otra administración interesada, lo que significa, en su caso, que su informe es favorable por silencio de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.4 LUCyL. No obstante esto último, de ninguna manera podría entenderse este silencio como contrario o disconforme con la legislación sectorial que pudiera resultar aplicable.





**VII. INFORMACIÓN PÚBLICA.** El acuerdo de aprobación inicial del expediente fue debidamente notificado a los interesados y a los propietarios de los terrenos afectados, a la Dirección General de Urbanismo Ponencia Técnica de CUyOTCyL - Consejería de Fomento y Medio Ambiente Junta de Castilla y León, a la Subdelegación del Gobierno, a la Diputación Provincial, al Servicio Territorial de Medio Ambiente-Junta de Castilla y León, a la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León-Consejería de Cultura y Turismo, Así mismo, el trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia del 15 de noviembre de 2021, en el Diario de Ávila del 23 de diciembre de 2021 y en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha de 16 de noviembre de 2021, 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.

**POR TODO LO EXPUESTO, LA COMISIÓN, POR MAYORÍA ABSOLUTA, DICTAMINA:**

Informar favorablemente la aprobación definitiva del expediente condicionada al cumplimiento de las prescripciones contenidas en el informe emitidos que han quedado transcritos, a cuyo efecto serán requeridos los promotores.

Este dictamen se adopta por unanimidad de los miembros de la Comisión, con los votos favorables de XAV (6 votos), de PP (3 votos), del PSOE (2 votos), y la abstención del concejal no adscrito (1 voto).

**2.2.- ESTUDIO DE DETALLE "SOTO 1". PARCELA Nº. 28. PROYECTO DE ACTUACIÓN. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA. (Proyecto Comisión 21/06/2022).**

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, sobre el cual ha emitido informe la arquitecta municipal que se recoge en documento anexo al presente acta y cuyo contenido ha sido expuesto por la misma.

**EMPLAZAMIENTO:** PLAN PARCIAL "SOTO I". Calle Mari Díaz.

**ÁMBITO DE ACTUACIÓN:** Parcelo 28. Referencia catastral 6304608UL5060S0001PK. Superficie: 2.386,87 m2. Inscripción registral de origen: Finca nº 56.511, tomo 2367, libro 845, folio 193

**PROMOTOR:** D. JOSE IGNACIO FERNANDEZ CALLEJA. C/ VALSECA, 6. ÁVILA (05005).

**ARQUITECTO:** D. JOSÉ GABRIEL RODRIGUEZ GONZALEZ.

**TITULARIDAD DE LA PARCELA:** D. JOSÉ IGNACIO FERNANDEZ CALLEJA. C/ VALSECA, 6. ÁVILA (05005).

**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.

**POR TODO LO EXPUESTO, LA COMISIÓN, POR MAYORÍA ABOLUTA, DICTAMINA:**

Informar favorablemente la aprobación definitiva del expediente condicionada al cumplimiento de las prescripciones contenidas en el informe emitido por la arquitecta





municipal, el cual se incorpora como anexo al presente acta, a cuyo efecto serán requeridos los promotores.

Este dictamen se adopta por unanimidad de los miembros de la Comisión, con los votos favorables de XAV (6 votos), de PP (3 votos), del PSOE (2 votos), y la abstención del concejal no adscrito (1 voto).

**2.3.- ESTUDIO DE DETALLE "CAMINEROS 1" ARUP 2/9. PARCELA 17. ÁVILA. APROBACIÓN DEFINITIVA. (Proyecto Comisión 21/06/2022).** Por la Presidencia se dio cuenta del asunto de referencia, quedando la Comisión enterada, sobre el cual ha emitido informe la arquitecta municipal que se recoge en documento anexo al presente acta, y cuyo contenido ha sido expuesto por la misma.

**EMPLAZAMIENTO:** ARUP 2/9 (PARC. 17) PGOU. ÁVILA.

**PROMOTORES:** D. JESÚS QUIRÓS SEGOVIA Y DOÑA ÁNGELA RODRÍGUEZ HERRANZ. DNI 06573067N-70810439V. CALLE MEDIODÍA, 1-1º IZQUIERDA. LAS NAVAS DEL MARQUÉS (05230-ÁVILA). -D. DAVID GUTIÉRREZ CARRETERO Y DOÑA LAURA PIEDRAFITA BELTRÁN. DNI 70806170A\_1816934X. AVENIDA UNIÓN EUROPEA, 10. 05004 –ÁVILA.

**ARQUITECTO:** D. GUSTAVO A. VÁZQUEZ SÁNCHEZ. DNI 06541573M. COLEGIADO NÚM. 0441 COACYLE. PLAZA SAN MIGUEL, 5-1º1. 05001 –ÁVILA.

**TITULARIDAD DE LAS PARCELAS:** TITULAR 1.- D. Jesús Quirós Segovia. DNI 06573067N. Domicilio Calle Mediodía, 1-1º izquierda. LAS NAVAS DEL MARQUÉS (05230-Ávila). TITULAR 2.- Doña Ángela Rodríguez Herranz. DNI 70810439V. Calle Mediodía, 1-1º izquierda. LAS NAVAS DEL MARQUÉS (05230-Ávila). TITULAR 3.- D. David Gutiérrez Carretero. DNI 70806170ª. Avenida Unión Europea, 10. 05004-ÁVILA. TITULAR 3.- Doña Laura Piedrafita Beltrán. DNI 1816934X. Avenida Unión Europea, 10. 05004-ÁVILA.

**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.

**POR TODO LO EXPUESTO, LA COMISIÓN, POR MAYORÍA ABSOLUTA, DICTAMINA:**

Informar favorablemente la aprobación definitiva del expediente condicionada al cumplimiento de las prescripciones contenidas en el informe emitido por la arquitecta municipal, el cual se incorpora como anexo al presente acta, a cuyo efecto serán requeridos los promotores.

Este dictamen se adopta por unanimidad de los miembros de la Comisión, con los votos favorables de XAV (6 votos), de PP (3 votos), del PSOE (2 votos), de Ciudadanos (1 voto) y la abstención del concejal no adscrito (1 voto).

**2.4.- ESTUDIO DE DETALLE TIRO PICHÓN ARUP 3/9. PARCELA 14. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA. (Proyecto Comisión 17/05/2022).** Por la Presidencia se dio cuenta del asunto de referencia en cuya tramitación se han emitido los siguientes informes:

**ÁMBITO:** Sector ARUP 3/9 "Tiro Pichón. Parcela número 14.





**RFA CATASTRAL:** 7919706UL5071N0001ZI.

**SUPERFICIE:** 6.112,00 m2.

**PROMOTOR: D. LUIS A. JIMÉNEZ LABAIG-DOÑA BEGOÑA ANTA RODRÍGUEZ.** DNI. 70812893X-71024510G. Domicilio Calle Virgen de la Vega, 22 - 5º B. 05005-ÁVILA.

**D. ANTONIO FERNANDO ENCINAR VILLAVERDE.** DNI 06537660W. Domicilio Avda. Agustín Rodríguez Sahagún, 36. Portal 1-3º5. 05003-ÁVILA.

**D. CARLOS SANTAMARIA SOLUCIONES 2018 S.L.** DNI B05230393. Domicilio Calle Badajoz, 6-3ºC. SAN FERNANDO DE HENARES (28830\_Madrid).

**D.DAVID ALMOHALLA GONZALEZ - DOÑASILVIA MARTIN TURON.** DNI 70811141Y\_70813396F. Domicilio Avda. de la Inmaculada, 50-2º1. 05005-ÁVILA.

**DOÑA ROSAURA DE SOTO SIERRA-D.JOSÉ M. MARTÍN VEGAS.** DNI 70810273N-06582108Z. Domicilio Calle Salamanca, 31\_bajo. CABIZUELA (05165\_ÁVILA).

**DOÑA SHEILA JIMÉNEZ MAROTO-D.DIEGO BACHILLER GALÁN.** DNI 70823987H-11856199K. Domicilio Carretera de El Espinar, 3-bajo. 05004-ÁVILA.

**REPRESENTANTE-ARQUITECTO: D. GUSTAVO A. VÁZQUEZ SÁNCHEZ.** DNI 06541573M. Arquitecto Colegiado núm. 0441 COACyLE. Domicilio Plaza San Miguel, 5-1º1. 05001-ÁVILA.

**TITULARIDAD DE LAS PARCELAS:**

**TITULAR 1. D. LUIS A. JIMÉNEZ LABAI.** DNI **70812893X.** Domicilio Calle Virgen de la Vega, 22 - 5º B. 05005\_ÁVILA. Porcentaje de propiedad **9,375%**

**TITULAR 2. DPÁ BEGOÑA ANTA RODRÍGUEZ.** DNI **71024510G.** Domicilio Calle Virgen de la Vega, 22 - 5º B. 05005\_ÁVILA. Porcentaje de propiedad **9,375%**

**TITULAR 3. D. ANTONIO FERNANDO ENCINAR VILLAVERDE.** DNI **06537660W.** Domicilio Avda. Agustín Rodríguez Sahagún, 36. Portal 1\_3º5. 05003\_ÁVILA. Porcentaje de propiedad **12,500%**

**TITULAR 4. D. CARLOS SANTAMARIA SOLUCIONES 2018 S.L.** DNI B05230393. Domicilio Calle Badajoz, 6\_3ºC. SAN FERNANDO DE HENARES (28830\_Madrid). Porcentaje de propiedad **18,750%**

**TITULAR 5. D. DAVID ALMOHALLA GONZALEZ.** DNI 70811141Y. Domicilio Avda. de la Inmaculada, 50-2º1. 05005-ÁVILA. Porcentaje de propiedad **18,750%**.

**TITULAR 6. DOÑA SILVIA MARTIN TURON.** DNI 70813396F. Domicilio Avda. de la Inmaculada, 50\_2º1. 05005\_ÁVILA. Porcentaje de propiedad **6,250%**.

**TITULAR 7. DOÑA ROSAURA DE SOTO SIERRA\_JOSÉ M. MARTÍN VEGAS.** DNI 70810273N-06582108Z. Domicilio Calle Salamanca, 31-bajo. CABIZUELA (05165-ÁVILA). Porcentaje de propiedad **12,500%**.

**TITULAR 8. DOÑA SHEILA JIMÉNEZ MAROTO - D. DIEGO BACHILLER GALÁN.** DNI. 70823987H-11856199K. Domicilio Carretera de El Espinar, 3-bajo. 05004-ÁVILA. Porcentaje de propiedad **12,500%**

**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.

#### **I.- INFORME DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEÓN.**

La Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, con fecha 7 de abril de 2022, emitió el *correspondiente informe con el siguiente tenor literal:*

*“ASUNTO: Notificación de acuerdo adoptado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Expediente CPCCYL 41/2022.*





La Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en sesión ordinaria celebrada el día 7 de abril de 2022, en relación con el Estudio de Detalle "Tiro Pichón" ARUP 3/9. Parcela 14 del P.G.O.U. de Ávila, promovido por D. Luis A. Jiménez Labaig, en el ejercicio de la competencia que le atribuye el artículo 7.2 a) del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, ha adoptado el siguiente acuerdo:

**INFORMAR FAVORABLEMENTE** el Estudio de Detalle "Tiro Pichón" ARUP 3/9. Parcela 14 del P.G.O.U. de Ávila, con la indicación de que los proyectos que se lleven a cabo en la misma deberán llevar a cabo controles arqueológicos cuando se realicen movimientos de tierras de cualquier naturaleza.

Contra este acuerdo, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes ante el titular de la Consejería competente en materia de Cultura de conformidad con lo dispuesto el Art. 121 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y, en los artículos 60 y 61 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León y en el art. 27.1 del Decreto 37/2007 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

El presente acuerdo se emite sin estar aprobada el acta de la sesión, lo que se advierte, de conformidad con lo establecido en el artículo 58.3 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León".

**II.- INFORME DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN.** La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, con fecha 3 de junio de 2022, emitió el correspondiente informe con el siguiente tenor literal:

*"Respecto del contenido, no se aprecia incidencia alguna sobre el modo territorial ni sobre la ordenación general vigente, si bien es necesario hacer las siguientes observaciones:*

*- Tal como exige el artículo 136 del RUCyL deberá incluirse "(...) en la Memoria vinculante un "resumen ejecutivo" que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, 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".*

*- En cuanto al argumento recogido en el documento "informe ambiental DI-IA (...) El presente Estudio de Detalle, no tiene efectos sobre el medio ambiente, y no requiere trámite ambiental alguno, conforme dispone el artículo 26 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.09.08), por el que se añade el art. 52 bis a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) "Se advierte al respecto que, en los términos de la redacción vigente del artículo 157 del RUCyL, la necesidad de tramitación ambiental deberá consultarse al órgano ambiental.*

*Por lo que se refiere al objeto del Estudio de Detalle y la justificación de las modificaciones propuestas, se debe señalar lo siguiente:*

*- El documento expresa que el propósito de la modificación es dotar al ámbito de un viario que garantice el acceso a las nuevas parcelas que surjan de una posterior reparcelación de las parcelas P14A y P14B, e incluye un "Anexo III – Proyecto de segregación – reparcelación", que define la segregación de la finca matriz (Parcela inicial P14) en 9 fincas resultantes.*

*Según la ordenación que propone el Estudio de Detalle, las parcelas resultantes P14A y P14B tienen la condición de solar pues cuentan con acceso por vía urbana que cumple las condiciones exigidas según el artículo 24 del RUCyL. Estos accesos son, concretamente, las calles existentes, calle Irlanda y Avenida de Unión Europea. No sería necesario dotar al ámbito de un nuevo viario.*

*Ahora bien, el Anexo III propone una reparcelación en la que 3 de las 9 parcelas resultantes, las parcelas P14-B2, P14-B3 y P14-B4, únicamente tienen acceso a través de la parcela resultante P14-V, que se define en el Estudio de Detalle como viario privado de nueva apertura y tiene asignada la calificación urbanística de "Jardín privado (JP)". El artículo 91 de la Normativa del PGOU define las condiciones del uso pormenorizado de Jardín Privado. "En estos*



espacios libres de parcela se podrán disponer jardines, instalaciones deportivas descubiertas, accesos de vehículos y otros usos no cubiertos, así como las instalaciones complementarias necesarias para su uso. En particular, los espacios grafiados como JP (Jardín Privado) en los Planos de Ordenación, no podrán ser ocupados por edificación, salvo con edificios auxiliar (...) de una planta y de superficie menor del 10% de la superficie de Jardín Privado, con un máximo absoluto de 20 m<sup>2</sup> de edificación (...)."

Las condiciones de la ordenanza "Jardín Privado (JP) no se adecuan a la calificación de una vía pública, requerida para el fin que persigue el presente Estudio de Detalle, en consecuencia, no está justificado el objeto de este en los términos en que este se presenta.

Por lo anterior, deberá reconsiderarse el objeto del Estudio de Detalle y justificarse adecuadamente, asignado, en su caso, una calificación adecuada al viario de nueva apertura (parcela P14V), acorde con la definición de "vía pública", definida en la Disposición Adicional Única del RUCyL" abierta sobre terrenos de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas"

-Por otra parte, deberá explicarse, en su caso, corregirse la discrepancia entre la superficie la parcela inicial (6.112 m<sup>2</sup>) y el resultado de sumar la superficie de las tres parcelas resultantes de la ordenación modificada (5.302,00 m<sup>2</sup>).

En cuanto a la tramitación, se trata de planeamiento de desarrollo que establece determinaciones de ordenación detallada, por lo que el Ayuntamiento debe seguir lo establecido en el artículo 52 y siguientes de la Ley de Urbanismo, en relación con el artículo 154 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que podría sintetizarse en las siguientes fases:

-Según lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, deberá consultarse el órgano ambiental (actualmente, Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio), el trámite de la evaluación ambiental estratégica.

-Solicitud de informes previos, según se disponen en el artículo 153 del RUCyL. Se deberá tener en cuenta la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016 (BOCyL de 8 de abril de 2016), sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. En caso de ausencia de afección sobre el despliegue de la redes públicas de comunicación electrónica se hará constar en la Memoria Vinculante, en caso contrario deberá solicitarse informe de la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones.

-Aprobación inicial por el Alcalde del Ayuntamiento, de conformidad con lo señalado en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Dicha competencia puede ser delegada en la Junta de Gobierno Local.

-Información pública de uno a tres meses, conforme el artículo 52.2.b) de la Ley de Urbanismo y el 155.2.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

-Aprobación definitiva de conformidad con lo señalado en el artículo 55.1. de la Ley de Urbanismo y artículo 163.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León por el Pleno del Ayuntamiento, por mayoría simple en relación con los artículos 22.2.c) y 47.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

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

La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo informa que procede seguir con la tramitación del Estudio de Detalle para Modificación de Alineaciones en la Parcela 14 del ARUP 3/9 "Tiro Pichón" del PGOU de Ávila, promovido por Luis A. Jiménez Labaig y otros, si bien deben corregirse las deficiencias indicadas, antes de su aprobación definitiva".

**III.- INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN.** La Dirección General de Calidad y Sostenibilidad, con fecha 5 de abril de 2022, emitió el correspondiente informe con el siguiente tenor literal:





*"Se ha recibido en el registro de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente un escrito del Ayuntamiento de Ávila a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental, en relación con el trámite ambiental que procede aplicar al estudio de detalle referido en el asunto.*

*Desde esta Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental se considera que, de acuerdo con el informe del servicio de Evaluación Ambiental, no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica, ya que el referido plan o programa no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se encontraría dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2012, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental."*

**IV.- INFORME DE LA SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO.** La Subdelegación del Gobierno con fecha 7 de marzo de 2022 emitió el siguiente informe, cuyo tenor literal es el siguiente:

*"INFORME SECTORIAL DE URBANISMO (URB 2022/04). Instrumento de planeamiento: Estudio detalle de la parcela 14 en ARUP 3/9 del "Tiro Pichón". Término municipal: Ávila. Promotor: D. Luis A. Jiménez Labaig y 7 más solicitantes.*

*El 3 de marzo de 2022 ha tenido entrada en la Subdelegación del Gobierno en Ávila petición de informe sectorial, procedente del Ayuntamiento de Ávila, en relación con EL ESTUDIO DETALLE DE LA APROBACIÓN INICIAL DE LA PARCELA 14 DEL PLAN SECTOR ARUP 3/9 DEL DENOMINADO "TIRO PICHÓN" ( con el objetivo de definir concretamente los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes de la zona), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en el artículo 153 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.*

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

*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)".*

**V.- INFORME TÉCNICO MUNICIPAL.** El expediente fue informado inicialmente por la Arquitecto Municipal con fecha 20 de junio de 2022, concluyendo en los siguientes términos:

*"Examinado el expediente, los antecedentes que concurren en el mismo y considerando lo anteriormente expuesto, de donde se desprende que, la propuesta descrita en el documento Expediente de Segregación de referencia, incluye la apertura de un vial de nueva creación y considerando que:*

*-La apertura de un nuevo vial, supone una modificación, de la ordenación detallada establecida, que debe ser tramitado mediante Estudio de Detalle; Se incluye la apertura de un nuevo vial que constituye una modificación de la ordenación detallada establecida en la parcela, que requiere la tramitación y aprobación previa de un Estudio de Detalle y proyecto de actuación, e implicará el desarrollo de un proyecto de urbanización para su ejecución. "Conforme establece el Artículo 311. del RUCyL no pueden otorgarse licencias de parcelación cuyo objeto sea la realización de una parcelación urbanística, antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y, cuando sea exigible, del instrumento de gestión urbanística".*

*-El nuevo vial, identificado como parcela resultante P14V: no tiene carácter de vial público; no cumple o no justifica el cumplimiento de las condiciones establecidas en el PGOU 2005, para los viales de nueva creación (ver IV.2.2.-) en lo referente a anchura, radios giro, ...*





Se **INFORMA DESFAVORABLEMENTE** la concesión de licencia de parcelación solicitada, para la segregación en nueve parcelas, de la parcela nº 14 del ARUP 3/9 "Tiro de Pichón" en Ávila, conforme la propuesta presentada.

Se hace **CONSTAR**:

- Respecto a las parcelas resultantes:

La ordenanza de aplicación sobre las parcelas resultantes (siempre que su superficie sea >500m<sup>2</sup> y < 1000 m<sup>2</sup> como la actual propuesta), será la Ordenanza nº 4 - RU del PP "Tiro de Pichón" en los grados RUI y RUS, no podrá aplicarse el grado RUE.

Deberá justificar o corregir las discrepancias de superficies detectadas en los distintos documentos aportados ↔ Superficie de la finca matriz: Según las escrituras aportadas y ficha del PAU, sería 6.122,00 m<sup>2</sup>, según catastro de 6.119,00 m<sup>2</sup> y según la suma de parcelas resultantes: 6.184,25 m<sup>2</sup>

Las parcelas resultantes deben contar con acceso por vía urbana señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico (Artículo 24 RUCyL).

Respecto al VIAL:

Considerando que las parcelas resultantes deben contar con acceso por vía urbana señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico (Artículo 24 RUCyL) y que la apertura de una nueva vía pública, constituye modificación de la ordenación detallada:

El vial de nueva apertura debe ser objeto de un Estudio de Detalle y ajustarse a la definición contenida en la disposición adicional única y a las condiciones establecidas en el PGOU, para lo cual deberá tener una anchura mínima, del vial 12 m y de la calzada 7 m. Radio mínimo del encintado en las intersecciones será 10 m.

Disposición adicional única. Conceptos. A los efectos de la normativa urbanística, se entiende por:... 2.º Ordenación detallada:... 1.º Vías públicas: sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Sobre la misma parcela se está tramitando un Estudio de Detalle en el que se propone la división de la parcela únicamente en tres parcelas resultantes; una de las cuales es el vial descrito.

La parcelación debe ser incluida con las correcciones necesarias para ajustarse a lo establecido en el PGOU y P.P. ARUP 3/9 Tiro de Pichón, referentes a las condiciones de vial reseñadas: La sección del vial deberá corresponderse con alguna de las secciones tipo establecidas en PGOU-2005; anchura mínima 12 m, radio giro encuentro con calles y justificar las discrepancias de superficie detectadas en los distintos documentos aportados en el E.D. que se está tramitando ↔ En caso contrario, la apertura de nuevo vial (objeto del mismo) no estaría justificada, dado que las tres parcelas resultantes propuestas en el ED ya cuentan con acceso desde dos vías públicas existentes, calles Irlanda y Avenida de la Unión Europea, que limitan la parcela nº 14 del PP y PAU "Tiro de Pichón".

Respecto a la situación actual del acceso a la parcela. Si bien no es objeto deberá requerirse al interesado para que proceda a la limpieza y retirada de la tierra depositada, sobre acera y calzada, para facilitar el acceso a la parcela. Están prohibidas las cuñas de hormigón o cualquier tipo de material sobre la calzada, el acceso a vehículos debe resolverse mediante vados que cumplan la normativa de accesibilidad".

**VI.- OTROS INFORMES.** El expediente no ha sido informado por ninguna otra administración interesada, lo que significa, en su caso, que su informe es favorable por silencio de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.4 LUCyL. No obstante esto último, de ninguna manera podría entenderse este silencio como contrario o disconforme con la legislación sectorial que pudiera resultar aplicable.





**VII.- INFORMACIÓN PÚBLICA.** El acuerdo de aprobación inicial del expediente fue debidamente notificado a los interesados y a los propietarios de los terrenos afectados, a la Dirección General de Urbanismo Ponencia Técnica de CUyOTCyL - Consejería de Fomento y Medio Ambiente Junta de Castilla y León, a la Subdelegación del Gobierno, a la Diputación Provincial, al Servicio Territorial de Medio Ambiente-Junta de Castilla y León, a la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León-Consejería de Cultura y Turismo, Así mismo, el trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de 6 de junio de 2022, en el Diario de Ávila del 5 de noviembre de 2022 , y en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha de 2 de junio de 2022, 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.

**POR TODO LO EXPUESTO, LA COMISIÓN, POR MAYORÍA ABOLUTA, DICTAMINA:**

Informar favorablemente la tramitación del expediente y condicionar su aprobación definitiva al cumplimiento previo de las prescripciones contenidas los informes emitidos al efecto, a cuyo efecto serán requeridos los promotores.

Este dictamen se adopta por unanimidad de los miembros de la Comisión, con los votos favorables de XAV (6 votos), de PP (3 votos), del PSOE (2 votos), Ciudadanos (1 voto) y la abstención del concejal no adscrito (1 voto).

**2.5.- PROYECTO DE ACTUACIÓN Y URBANIZACIÓN TIRO PICHÓN PARCELA 14 ARUP 3/9. APROBACIÓN INICIAL.** 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:

**PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

**PROPIEDAD:** LUIS ALBERTO JIMÉNEZ LABAIG.BEGOÑA ANTA RODRÍGUEZ. ANTONIO FERNANDO ENCINAR VILLAVERDE. CARLOS SANTAMARÍA SOLUCIONES 2018 S.L.. DAVID ALMOHALLA GONZÁLEZ\_SILVIA MARTÍN TURÓN. ROSAURA DE SOTO SIERRA.JOSÉ MANUEL MARTÍN VEGAS. SHEILA JIMÉNEZ MAROTO.DIEGO BACHILLER GALÁN

**ARQUITECTO:** GUSTAVO A. VÁZQUEZ SÁNCHEZ

**MEMORIA**

- 0.- AGENTES INTERVINIENTES
- 1.- OBJETO DEL PROYECTO
- 2.- ANTECEDENTES
- 3.- TRAMITACIÓN DEL PROYECTO
- 4.- CONTENIDO DEL PROYECTO
- 5.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 6.- SITUACIÓN URBANÍSTICA
- 7.- CESIONES
- 8.- PLAZO DE EJECUCIÓN
- 9.- DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS
- 10.- DISPONIBILIDAD DE LOS TERRENOS
- 11.- REVISIÓN DE PRECIOS
- 12.- CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA
- 13.- PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
- 14.- DECLARACIÓN DE OBRA COMPLETA
- 15.- CONCLUSIÓN

**ANEXOS**

ANEXO 1.- TOPOGRAFÍA





- ANEXO 2.- CLIMATOLOGÍA
- ANEXO 3.- FIRMES Y PAVIMENTOS
- ANEXO 4.- RED DE SANEAMIENTO
- ANEXO 5. ABASTECIMIENTO Y RIEGO
- ANEXO 6. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- ANEXO 7. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- ANEXO 8.- RED DE TELEFONÍA
- ANEXO 9.- RED DE GAS
- ANEXO 10.- GESTIÓN DE RESIDUOS
- ANEXO 11.- MUROS
- ANEXO 12.- ESTUDIO GEOTÉCNICO

- DOCUMENTO\_3: ESTUDIO ECONÓMICO**
- DOCUMENTO\_4: CONTROL DE CALIDAD**
- DOCUMENTO\_5: PLIEGO DE CONDICIONES**
- DOCUMENTO\_6: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**
- DOCUMENTO\_7: ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD**

**AGENTES INTERVINIENTES:**

**PROMOTOR: LUIS ALBERTO JIMÉNEZ LABAIG\_BEGOÑA ANTA RODRÍGUEZ**  
70812893X\_71024510G. C/ Virgen de la Vega, 22 - 5º B. 05005\_ÁVILA.

**ANTONIO FERNANDO ENCINAR VILLAVERDE.** 06537660W. Avda. Agustín Rodríguez Sahagún, 36. Portal 1\_3º5. 05003\_ÁVILA

**CARLOS SANTAMARÍA SOLUCIONES 2018 s.l.** B05230393. Calle Badajoz, 6\_3ºC  
SAN FERNANDO DE HENARES (28830\_Madrid).

**DAVID ALMOHALLA GONZÁLEZ\_SILVIA MARTÍN TURÓN.**  
70811141Y\_70813396F. Avda. de la Inmaculada, 50\_2º1. 05005\_ÁVILA

**ROSÁURA DE SOTO SIERRA JOSÉ MANUEL MARTÍN VEGAS.**  
70810273N\_06582108Z. Calle Salamanca, 31\_bajo. CABIZUELA (05165\_ÁVILA)

**SHEILA JIMÉNEZ MAROTO\_DIEGO BACHILLER GALÁN.** 70823987H\_11856199K  
Carretera de El Espinar, 3\_bajo. 05004\_ÁVILA.

**ARQUITECTO: GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ.** Colegiado 0441  
COACyLE. 06541573M. Plaza San Miguel, 5-1º1. 05001\_ÁVILA

**OBJETO DEL PROYECTO.** El presente Proyecto de Actuación incluye todas las determinaciones precisas para definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución de la urbanización de la parcela 14 del ARUP 3/9: "Tiro Pichón" del PGOU de Ávila, incluyendo el detalle de los gastos de la urbanización necesarios, de forma que pueda estimarse su coste y su distribución entre los propietarios afectados respetando las siguientes reglas:

La distribución de los gastos de urbanización entre los propietarios afectados se efectúa en proporción al aprovechamiento que corresponda.

Las determinaciones sobre urbanización se han redactado con la precisión suficiente para poder ser ejecutadas bajo la dirección de técnicos diferentes de sus redactores.

Se trata de un ámbito con una superficie de 6.184,25 m².

Se han adaptado las rasantes de las calles al terreno, produciendo los mínimos movimientos de tierra posible y compensando en lo posible el desmonte con el terraplén.

Asimismo, se ha previsto que la rasante de la vía de nueva construcción produzca un desagüe natural de la escorrentía, huyendo de la evacuación artificial, por medio de sumideros de las aguas pluviales.

En el presente proyecto se definen el trazado del viario, sus rasantes, perfiles longitudinales y transversales y las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, drenaje y telefonía.





Las determinaciones sobre urbanización se han reflejado en los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva y anexos de las obras de urbanización
2. Planos de urbanización que definen los contenidos técnicos de las obras
3. Pliegos de condiciones técnicas
4. Mediciones
5. Presupuestos
6. Estudio de Seguridad y Salud.

**POR TODO LO EXPUESTO, LA COMISIÓN, POR MAYORÍA ABOLUTA, DICTAMINA:**

Iniciar la tramitación del expediente teniendo en cuenta que los proyectos presentados deberán ajustarse al Estudio de Detalle que se tramita simultáneamente, el cual, a su vez, deberá corregirse y ajustarse a las prescripciones contenidas en los informes emitidos al efecto, a cuyo fin serán requeridos los promotores.

Este dictamen se adopta por unanimidad de los miembros de la Comisión, con los votos favorables de XAV (6 votos), de PP (3 votos), del PSOE (2 votos), Ciudadanos (1 voto) y la abstención del concejal no adscrito (1 voto).

**2.6.- PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SSUNC 5-3 DE HERVENCIAS INDUSTRIAL DEL PGOU. APROBACION INICIAL.**

**PROMOTOR:** Mercantil Transportes M. Esteban, S.A., con NIF A-05020706. Polígono Industrial "Las Hervencias" III, parcela 1.11 de Ávila (05004), en adelante La promotora, representado por D. Ángel Esteban Sastre, con DNI 06.541.385-R y domicilio en la Calle Madreselva, 51, Palazuelos de Eresma. 40.194 SEGOVIA. – Rte. en el expediente: D. José Javier Rodríguez Sáez, Pza. Claudio Sánchez Albornoz, 4, Escalera B, 3-2. 05001 Ávila.

**TERRENOS AFECTADOS: Sector SSUNC 5-2.** Referencias catastrales:

- 1) 8529021UL5082N0001HY.
- 2) 8232509UL5082N0001YY.
- 3) 8232508UL5082N0001BY.
- 4) 8232507UL5082N0001AY.
- 5) 8232225UL5083S0001GI.
- 6) 8232204UL5083S0001KI.
- 7) 8232203UL5083S0001OI.
- 8) 8232202UL5083S0001MI.
- 9) 8232201UL5083S0001FI.

**Sector: SSUNC 5-3:** Referencias catastrales:

- 1) 8529017UL5082N0001UY.
- 2) 8529021UL5082N0001HY.
- 3) 8529022UL5082N0001WY.

**TITULARIDAD DE LAS PARCELAS:** Transportes M. Esteban, S.A. con NIF A-05020706, y domicilio en la Polígono Industrial "Las Hervencias" III, parcela 1.11. - D. Víctor Manuel Gómez Jiménez, con DNI 06580342L. Calle Gabriela Mistral, 48 05004. Ávila. - D<sup>a</sup> Sonsoles Gómez Jiménez, con DNI. 06583325N. Calle de la Encina, 41. 05004 Ávila. – SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LAS REESTRUCTURACIONES BANCARIAS, S.A (SAREB) – Herederos de D. Luis Martín Gómez y Dña Dorotea Sánchez Sáez.

**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 resulta:

### ANTECEDENTES

I.- Con fecha 22 de noviembre de 2022 (Nº. Registro de entrada 31728/2022) se inicia la tramitación del expediente por D. Diego Esteban García, en nombre y representación de los propietarios mayoritarios presentando al efecto para su aprobación un proyecto de Estatutos por los que se regirá la Junta de Compensación del sector SSUNC 5-3 de Hervencias-Industrial del P.G.O.U..

II.- La documentación aportada consiste en una escritura pública otorgada el 14 de noviembre de 2022, en la que se recogen los siguientes datos:

- A) Listado de Propietarios afectados.
- B) Relación de fincas de propietarios incorporados.
- C) Relación de fincas de otros propietarios.
- D) Información registral de las fincas afectadas.
- F) Propuesta de Estatutos.
- H) Proyecto de Modificación nº 12 del PGOU publicada den en BOP de 4/11/2022.

Vistos los antecedentes expuestos, procede resolver sobre la tramitación que se seguirá para la aprobación del expediente, teniendo en cuenta los siguientes:

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**Primero.-** El proyecto de Estatutos a cuyo amparo se constituye la Junta de Compensación del sector SSNUC se presenta en desarrollo de las previsiones de la Modificación 12ª del Plan General de Ordenación Urbana aprobada inicialmente en sesión del 28 de octubre de 2022, la cual se tramita simultáneamente en expediente aparte, habiéndose publicado al efecto en el BOP de 4 de noviembre de 2022 y el BOCyL de 7 de noviembre de 2022.

En desarrollo de dicha previsiones se constituirá la Junta de Compensación (Art.82.1 LUCyL), y para ello se establece como requisito previo de aprobación de los Estatutos por los que habrá de regirse (art.81 Ley 5/1999 y 260 RUCyL). Todo ello, sin perjuicio de la tramitación que previa y simultáneamente se sigue sobre la aprobación de la mencionada modificación del Plan General (art. 189.1.b. RUCyL).

**Segundo.-** El procedimiento establecido para la elaboración y aprobación de los Estatutos viene establecido por los arts. 80 y 81 Ley 5/99 y los arts. 192, 193 y 260 RUCyL. Así pues, examinada la documentación presentada puede comprobarse que los propietarios que promueven el desarrollo del sistema de compensación constituyen el porcentaje mayoritario del aprovechamiento de la Unidad de Actuación, según se deduce de la documentación aportada.

El contenido de los Estatutos se ajusta básicamente a lo establecido en el art. 192 RUCyL, por lo que procede continuar la tramitación correspondiente para su aprobación.

**Tercero.-** Una vez presentado los Estatutos por los propietarios habilitados para ello, el Ayuntamiento los notificará a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro, otorgándoles un plazo de audiencia de 15 días (art. 81.1.a. Ley 5/99 y art. 193.1.b. RUCyL), lo que se publicará además en el Boletín Oficial de la Provincia.

**Cuarto.-** Una vez tramitada previa y simultáneamente la ordenación detallada del sector mediante el correspondiente Plan Parcial, y transcurrido el periodo de audiencia del expediente durante quince días, el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación de los Estatutos, introduciendo las modificaciones que procedan. Este acuerdo se notificará a los





propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro, y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia. Asimismo el Ayuntamiento solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas, la práctica de los asientos que correspondan y el depósito de los estatutos (Art.81.1.b. Ley 5/1999).

Publicada la aprobación de los Estatutos, todos los terrenos de la unidad quedarán vinculados a la actuación, y sus propietarios obligados a constituir con carácter definitivo la Junta de Compensación, mediante otorgamiento de escritura pública, antes de un mes desde la publicación (Art.81.1.d) Ley 5/99, art. 193.1.f) y art. 261.1.a) RUCyL).

**POR TODO LO EXPUESTO, LA COMISION POR MAYORIA ABSOLUTA DICTAMINA:**

1º.- Admitir a trámite la solicitud presentada por D. Diego Esteban García, en nombre y representación de los propietarios mayoritarios presentando al efecto para su aprobación un proyecto de Estatutos por los que se regirá la Junta de Compensación del sector SSUNC 5-3 de Hervencias-Industrial del P.G.O.U.

Dicha solicitud deberá completarse por los promotores del expediente mediante la aportación de las correspondientes certificaciones registrales, y catastrales gráficas y descriptivas de las fincas afectadas originales o copias compulsada, así como los títulos de propiedad que procedan actualizados al día de la fecha, para cuyos trámites queda facultada la representación de los promotores del expediente.

2º.- Abrir un plazo de audiencia de 15 días para que los propietarios afectados, tanto los titulares registrales como catastrales, puedan formular las alegaciones que estimen convenientes, durante el cual también deberá completarse la documentación presentada, en su caso.

3º.- Finalizado el trámite de audiencia, el Ayuntamiento resolverá expresamente sobre la aprobación de los Estatutos, introduciendo las modificaciones que procedan, para lo que previamente deberá haberse aprobado la 12ª Modificación del PGOU que se tramita simultáneamente.

4º.- Concluida la tramitación del expediente, el acuerdo de aprobación se notificará a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro, y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia. Asimismo, el Ayuntamiento solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas, la práctica de los asientos que correspondan y el depósito de los estatutos, para lo que quedan facultados los promotores del expediente.

5º.- Publicada la aprobación de los Estatutos, todos los terrenos de la unidad quedarán vinculados a la actuación, y sus propietarios obligados a constituir la Junta de Compensación, mediante otorgamiento de escritura pública, antes de un mes desde la publicación, o en su defecto a ratificar la que ha quedado preconstituida al efecto.

Este dictamen se adopta por mayoría absoluta de los miembros de la Comisión, con los votos favorables de XAV (6 votos), de PP (3 votos), de Ciudadanos (1 voto) y del concejal no adscrito (1 voto), con la abstención del PSOE (2 votos).

A este respecto, Don Manuel Jiménez Rodríguez (PSOE) pregunta sobre el contenido de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, siendo contestado sobre la tramitación que procede respecto a la misma y el periodo de audiencia a los interesados.

**3.- MEDIO AMBIENTE.**

**3.1.- DOCUMENTOS ESTRATÉGICOS “AGENDA 2030 ÁVILA SOSTENIBLE” Y “AGENDA URBANA DE ÁVILA”. TRÁMITE DE APROBACIÓN.** 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.





Comparecen en este punto las técnicas municipales Patricia González Fernández Mellado y Nuria García Cenalmor, quienes exponen el contenido de dichos documentos, de los que resulta:

La Agenda 2030 es la nueva agenda internacional que desgana los objetivos de la comunidad internacional en el periodo 2016-2030 para erradicar la pobreza y favorecer un desarrollo sostenible e igualitario, plantea 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), con 169 metas de carácter integrado e indivisible, que abarcan los tres pilares del desarrollo sostenible: el económico, el social y el ambiental.

El Pleno Corporativo de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día veintinueve de noviembre de 2019, adoptó por unanimidad el acuerdo de adhesión a la "Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible" de Naciones Unidas, con el fin de ofrecer para el Ayuntamiento de Ávila, una agenda global y universal para el desarrollo sostenible en el horizonte 2030.

La Agenda Urbana Española es un documento estratégico que, de conformidad con los criterios establecidos por la Agenda 2030, la nueva Agenda Urbana de las Naciones Unidas y la Agenda Urbana para la Unión Europea, a través de la consecución de 10 Objetivo Estratégicos (OE), persigue el logro de la sostenibilidad en las políticas de desarrollo urbano.

Es la hoja de ruta que va a marcar la estrategia y las acciones a llevar a cabo hasta 2030, para hacer de nuestros pueblos y ciudades ámbitos de convivencia amables, acogedores, saludables y concienciados.

En este sentido, este proyecto forma parte del Plan de Acción Local de la ciudad de Ávila dentro de la implementación de la Agenda Urbana española para el desarrollo de los objetivos de sostenibilidad social, económica y medioambiental en las políticas de desarrollo urbano.

**Así, la AGENDA URBANA es** Instrumento vinculante de estrategia urbana; herramienta que tienen las entidades locales para dar respuesta a los 10 OE que plantea.

- OE\_1.\_Hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo.
- OE\_2.\_evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.
- OE\_3.\_ Prevenir y reducir los efectos del cambio climático.
- OE\_4.\_ Gestionar de forma sostenible los recursos y favorecer la economía circular.
- OE\_5.\_ Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.
- OE\_6\_ Fomentar la cohesión social y buscar la equidad.
- OE\_7.\_ Impulsar y favorecer la economía urbana.
- OE\_8.\_Garantizar el acceso a la Vivienda.
- OE\_9.\_ Liderar y fomentar la innovación digital.
- OE\_10.\_Mejorar los instrumentos de intervención y gobernanza.

**Por su parte, la AGENDA 2030 establece los** Objetivos de Desarrollo sostenible (ODS). Más amplia que la anterior y abarcando metas e indicadores de mayor alcance que la Agenda Urbana. De esta forma, todos los objetivos de la Agenda Urbana impactan de una u otra manera en algún ODS, dado que la Agenda Urbana no es más que llevar a la práctica los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 a nivel local.

- ODS 1. Fin de la pobreza.
- ODS 2. Hambre cero.
- ODS 3. Salud y bienestar.
- ODS 4. Educación de calidad.
- ODS 5. Igualdad de género.
- ODS 6. Agua limpia y saneamiento.
- ODS 7. Energía asequible y no contaminante.
- ODS 8. Alianzas para conseguir los objetivos.
- ODS 9. Industria, innovación e infraestructura.
- ODS 10. Reducción de las desigualdades.
- ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles.
- ODS 12. Producción y consumo responsables.





- ODS 13. Acción por el clima.
- ODS 14. Vida submarina.
- ODS 15. Vida de ecosistemas terrestres.
- ODS 16. Paz, justicia e instituciones sólidas.
- ODS 17. Alianzas para conseguir los objetivos

Por tanto, LA AGENDA 2030 Y LA AGENDA URBANA DE ÁVILA son dos herramientas eficaces para planificar el desarrollo local de manera sostenible, incorporando en la gestión municipal y ciudadana aspectos relacionados con el equilibrio ambiental, social y económico, y contando con el liderazgo e implicación de los vecinos/as, actores protagonistas en última instancia del desarrollo y disfrute de la ciudad.

En Ávila se hace necesario implementar ambas agendas, de modo que continúe reuniendo las condiciones que la hagan un referente a nivel nacional e internacional. Las potencialidades que aglutina el municipio en cuanto a cohesión social y trayectoria asociativa y participativa, sentimiento de identidad local, desarrollo económico, servicios e infraestructuras, favorecen la puesta en marcha de una iniciativa comprometida, creíble y moderna de desarrollo local sostenible y participación ciudadana.

La fórmula elegida por el Excmo. Ayuntamiento de Ávila fue la contratación, a través de un procedimiento abierto simplificado, de la prestación del "Servicio de Asistencia Técnica para la Implementación de la Agenda 2030 y el Plan de Acción Local para la Implementación de la Agenda Urbana Española", a través de la correspondiente licitación pública en la empresa AUREN, que resultó ser la adjudicataria.

Son cuatro los documentos resultantes del proceso, teniendo en cuenta que los documentos 1 y 2 son comunes a ambas Agendas.

**Doc.1.- Diagnóstico y Análisis de Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades (DAFO).**

**Doc.2.- Líneas de Actuación.**

**Doc.3.- Agenda 2030 Ávila Sostenible.**

**Doc.4.- Agenda Urbana de Ávila.**

**EL CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS RESEÑADOS RESPONDE AL SIGUIENTE**

**ÍNDICE:**

**Doc.1.- Diagnóstico y Análisis de Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades (DAFO).**

<b>1. DIAGNÓSTICO.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Análisis de Ávila.....</b>	<b>4</b>
1.1.1. Análisis físico.....	4
1.1.2. Análisis urbanístico.....	13
1.1.3. Análisis demográfico.....	31
1.1.4. Análisis Económico.....	42
1.1.5. Análisis social.....	55
1.1.6. Análisis energético.....	67
1.1.7. Análisis medioambiental.....	74
<b>2. ANÁLISIS DAFO .....</b>	<b>94</b>
<b>2.1. Análisis para la implementación de las actuaciones Estado.....</b>	<b>100</b>
<b>2.1. Objetivos Estratégicos y de Desarrollo Sostenible en Ávila .....</b>	<b>101</b>
2.1.1. Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo.....	101
2.1.2. Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente. ....	104
2.1.3. Prevenir y reducir los impactos del cambio climático y mejorar la resiliencia.....	107
2.1.4. Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.....	110





2.1.5. Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible. .... 112  
 2.1.6. Fomentar la cohesión social y buscar la equidad. .... 115  
 2.1.7. Impulsar y favorecer la Economía Urbana. .... 117  
 2.1.8. Garantizar el acceso a la Vivienda. .... 119  
 2.1.9. Liderar y fomentar la innovación digital. .... 120  
 2.1.10. Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza. .... 122

**Doc 2. - Líneas de Actuación.**

**1. Ordenación del territorio y planificación urbana ..... 5**  
 1.1. Desarrollo de Planes específicos para la puesta en marcha de acciones y proyectos para favorecer un Ávila Sostenible ..... 5  
 1.2. Modificación o revisión del planeamiento municipal del suelo rústico para su actualización y adecuación a la normativa actual con especial atención al suelo rústico..... 7  
 1.3. Analizar el suelo urbano sin edificar y los sectores de suelo urbano no consolidado para favorecer su incorporación al mercado y la modificación o revisión del planeamiento, en su caso ..... 9  
 1.4. Actuaciones de planificación urbanística sostenible..... 11  
 1.5. Implementación y mejora de los servicios e infraestructuras urbanas..... 13  
 1.6. Mejora y adaptación de los equipamientos municipales..... 15  
 1.7. Desarrollo de infraestructura verde..... 17  
 1.8. Ampliación y dotación del cementerio municipal con las infraestructuras necesarias ..... 19  
 1.9. Mejora estética de la imagen urbana mediante la retirada o adecuación de los elementos urbanos inadecuados..... 21  
 1.10. Urbanización, dotación y mejora de servicios a polígonos industriales..... 23  
 1.11. Rehabilitación de edificios, acciones de mejora respecto a seguridad según su grado de deterioro y de mejora en la conservación de fachadas de edificios..... 25

**2. Movilidad Sostenible y accesibilidad ..... 27**  
 2.1. Desarrollo de actuaciones enmarcadas en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible del Municipio de Ávila (PMUS)..... 27  
 2.2. Contribución al establecimiento de zonas de bajas emisiones (ZBE) en el municipio de Ávila.....29  
 2.3. Desarrollo de actuaciones que favorezcan la movilidad sostenible por medio de actuaciones para el fomento de los desplazamientos a pie y en bicicleta asociados a hábitos de vida saludables y desarrollo de infraestructuras para ello ..... 31  
 2.4. Implantación de medidas o actuaciones que disminuyan la generación de gases de efecto invernadero GEI a través de un mayor uso del transporte público sostenible ..... 33  
 2.5. Medidas e infraestructuras para el fomento de la movilidad eléctrica tanto municipal como de la ciudadanía ..... 35  
 2.6. Mejora de la accesibilidad mediante ensanchamiento de aceras y/o peatonalización de calzadas ..... 37  
 2.7. Actuaciones para la mejora de firmes en vías públicas (camino, carreteras, etc.) ..... 39  
 2.8. Mejora estética de la imagen urbana mediante la retirada o adecuación de los elementos urbanos inadecuados que mejoren la accesibilidad. .... 41  
 2.9. Aparcamientos disuasorios ..... 43  
 2.10. Fomento de medidas de movilidad compartida ..... 45  
 2.11. Renovación de la flota municipal y/o de uso municipal, de forma sostenible ..... 47  
 2.12. Medidas para la conexión del centro con el resto de los barrios, y entre los barrios, favoreciendo la movilidad y/o la reducción de emisiones ..... 49  
 2.13. Mejora del acceso peatonal de los puentes ..... 51  
 2.14. Creación de red de itinerarios accesibles ..... 53  
 2.15. Campañas de concienciación y sensibilización ..... 55

**3. Eficiencia energética y Energías renovables ..... 57**





3.1. Desarrollo de actuaciones para la rehabilitación sostenible del parque público institucional con una visión integral .....	57
3.2. Impulso de la Nueva Bauhaus europea (sostenibilidad, estética e inclusión) .....	59
3.3. Puesta en marcha de proyectos para contribuir un ahorro energético medio por encima del 30 % .....	61
3.4. Realización de instalaciones o herramientas de autoconsumo, con fuentes de energía renovable .....	63
3.5. Mejora sostenible de los edificios de titularidad pública .....	65
3.6. Actuaciones de mejora de eficiencia en centros educativos .....	67
3.7. Mejora y adecuación del alumbrado público .....	69
3.8. Desarrollo de actuaciones enmarcadas en el PACES .....	71
3.9. Desarrollo de actuaciones del Plan de iluminación ornamental .....	73
3.10. Campañas de concienciación y sensibilización .....	75
<b>4. Medio ambiente .....</b>	<b>77</b>
4.1. Desarrollo de estrategias de renaturalización .....	77
4.2. Actuaciones de recuperación ambiental .....	79
4.3. Desarrollo de planes de adaptación al cambio climático .....	81
4.4. Actuaciones para la mejora de la biodiversidad y a su conservación .....	83
4.5. Contribuir a la mejora del estado ecológico del sistema fluvial de Ávila .....	85
4.6. Actuaciones enmarcadas en la gestión integral del ciclo del agua y su mejora .....	87
4.7. Mejora de los umbrales acústicos de la ciudad recogidos en los planes de acción acústicos .....	89
4.8. Actuaciones para mitigar tanto el efecto climático como los riesgos de inundación .....	91
4.9. Recuperación de zonas degradadas y escombreras .....	93
4.10. Campañas de concienciación y sensibilización .....	95
<b>5. Transición digital .....</b>	<b>97</b>
5.1. Mejorar los servicios públicos municipales .....	97
5.2. Desarrollo y mejora de apps y webs municipales .....	99
5.3. Automatización de procesos y servicios .....	100
5.4. Desarrollo de asistentes virtuales .....	103
5.5. Mejora de la transparencia .....	105
5.6. Dotación de infraestructuras tecnológicas y redes de banda ancha .....	107
5.7. Mejora de la accesibilidad e implantación de sistemas de apoyo para garantizar el acceso de la información y relación con la administración a todas las personas .....	109
5.8. Actuaciones de ciberseguridad .....	111
5.9. Desarrollo de sistemas para la telegestión y la eficiencia de las instalaciones y edificios municipales .....	113
5.10. Actuaciones de Smart City.....	115
5.11. Gestión de flotas y servicios .....	117
5.12. Desarrollo de actuaciones de transformación digital dirigidas a la ciudadanía .....	119
5.13. Digitalizar el control de los servicios y suministros municipales. ....	121
5.14. Mejora de la cobertura cableada a todas las zonas de la ciudad/barrios anexionados incluidos, junto con el soterrado de cables en fachada. ....	123
5.15. Actuaciones para la reducción de la brecha digital .....	125
5.16. Inteligencia artificial y Big Data .....	127
5.17. Puesta en marcha de actuaciones para cualquier infraestructura tecnológica que contribuya o impulse los ecosistemas locales y por extensión las posibilidades de generación económica en la ciudad de Ávila .....	129
5.18. Campañas de concienciación y sensibilización .....	130
<b>6. Economía local .....</b>	<b>133</b>





6.1. Desarrollo de tecnologías y transformación digital para las PYMES. ....	133
6.2. Proyectos de obras y reacondicionamiento para la mejora de las instalaciones y procesos.....	134
6.3. Actuaciones para la mejora de la eficiencia energética en el marco de la energía local...	137
6.4. Proyectos dirigidos a las PYME para la mejora de la gestión de residuos. ....	139
6.5. Digitalización del sector turístico. ....	141
6.6. Desarrollo de actuaciones para el fomento del turismo sostenible. ....	143
6.7. Mejora y acondicionamiento de los edificios turísticos y de interés cultural. ....	145
6.8. Transformación y modernización de infraestructuras turísticas. ....	147
6.9. Modernización y gestión sostenible de las infraestructuras de las artes escénicas y musicales. ....	149
6.10. Mejora de la imagen urbana mediante líneas de actuación de ornato público y mobiliario. ....	151
6.11. Desarrollo de actuaciones de innovación y sostenibilidad para el desarrollo y la resiliencia del sector comercial y empresarial .....	153
6.12. Realización de acciones de impulso para el fomento de Ávila con Destino Turístico Inteligente (DTI). ....	155
6.13. Potenciación de Ávila como Destino Turístico Inteligente (DTI). ....	157
6.14. Desarrollo de medidas que fomenten la creación, captación e implantación de Empresa. ....	159
6.15. Desarrollo de actuaciones para la mejora del comercio de proximidad .....	159
6.16. Fortalecimiento de la actividad comercial en zonas turísticas. ....	163
6.17. Actuaciones para la puesta en valor del patrimonio histórico cultural. ....	165
6.18. Desarrollo de actuaciones para la mejora de la hostelería. ....	167
6.19. Campañas de concienciación y sensibilización. ....	169
6.20. Plan de Sostenibilidad Turístico en Destino .....	171
<b>7. Desarrollo social .....</b>	<b>173</b>
7.1. Programas para la generación de empleo, el autoempleo y la retención del talento. ....	173
7.2. Actuaciones dirigidas a la mejora de la sociedad y desarrollo de campañas de concienciación. ....	175
7.3. Políticas de envejecimiento activo.....	177
7.4. Mejora de los hábitos saludables a través de la creación y/o mejora de las instalaciones deportivas y de ocio.....	179
7.5. Políticas que favorezcan la integración de toda la ciudadanía.....	181
7.6. Actuaciones de fomento de la igualdad de género y contra la violencia de género.....	183
7.7. Formación para desempleados, trabajadores y sector empresarial y comercial.....	185
7.8. Actuaciones de fomento de la accesibilidad universal a los servicios públicos. ....	187
7.9. Actuaciones y dotaciones para favorecer la interculturalidad. ....	189
7.10. Puesta en marcha de actividades de fomento de las relaciones sociales. ....	191
7.11. Políticas de Juventud. ....	193
7.12. Prevención de malos hábitos y adicciones con o sin sustancia. ....	195
7.13. Políticas de Infancia. ....	197
7.14. Fomentar el asociacionismo. ....	199
7.15. Actuaciones para fomentar la integración social y laboral para colectivos desfavorecidos. ....	201
7.16. Medidas para favorecer la participación ciudadana, transparencia y cogobernanza....	203
7.17. Actuaciones para fomentar la integración social y laboral para personas con discapacidad.....	205
7.18. Formación digital dirigida a la ciudadanía. ....	207
7.19. Actuaciones de conciliación que faciliten el acceso y mantenimiento del empleo. ....	209
7.20. Campañas de concienciación y sensibilización. ....	211





**Doc.3.- Agenda 2030 Ávila Sostenible.**

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>2. METODOLOGÍA E INSTRUMENTOS DE RECOGIDA DE INFORMACIÓN .....</b>	<b>6</b>
<b>3. PROCESO PARTICIPATIVO Y COMUNICACIÓN .....</b>	<b>11</b>
<b>4. AGENDA 2030 de ÁVILA.....</b>	<b>12</b>
ODS 1. Fin de la pobreza.....	14
ODS 2. Hambre cero.....	14
ODS 3. Salud y bienestar.....	15
ODS 4. Educación de calidad.....	15
ODS 5. Igualdad de género.....	16
ODS 6. Agua limpia y saneamiento.....	16
ODS 7. Energía asequible y no contaminante.....	17
ODS 8. Alianzas para conseguir los objetivos.....	18
ODS 9. Industria, innovación e infraestructura.....	19
ODS 10. Reducción de las desigualdades.....	20
ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles.....	21
ODS 12. Producción y consumo responsables.....	23
ODS 13. Acción por el clima.....	24
ODS 14. Vida submarina.....	25
ODS 15. Vida de ecosistemas terrestres.....	25
ODS 16. Paz, justicia e instituciones sólidas.....	25
ODS 17. Alianzas para conseguir los objetivos.....	26
<b>5. METAS E INDICADORES ASOCIADOS A LOS ODS .....</b>	<b>27</b>
<b>6. CONCLUSIONES .....</b>	<b>36</b>

**Doc.4.- Agenda Urbana de Ávila.**

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>3</b>
Presentación del municipio.....	4
alineamiento de la planificación municipal con objetivos estratégico.....	6
<b>2. MARCO METODOLÓGICO .....</b>	<b>7</b>
Agenda Urbana Española.....	8
Agenda Urbana Ávila.....	9
<b>3. COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN.....</b>	<b>10</b>
Proceso participativo y comunicación.....	11
<b>4. PLANIFICACIÓN POR OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....</b>	<b>12</b>
OE_1_ Territorio, paisaje y biodiversidad.....	13
OE_2_ Modelo de ciudad.....	14
OE_3_ Cambio climático y resiliencia.....	15
OE_4_ Gestión sostenible de los recursos y economía circular.....	16
OE_5_ Movilidad y transporte.....	17
OE_6_ Cohesión social e igualdad de oportunidades.....	18
OE_7_ Economía urbana.....	19
OE_8_ Vivienda.....	20
OE_9_ Era digital.....	21
OE_10_ Instrumentos de intervención y gobernanza.....	22
<b>5. IDENTIFICACIÓN DE RETOS DE LA CIUDAD DE ÁVILA .....</b>	<b>23</b>
<b>6. LÍNEAS DE ACTUACIÓN Y PROYECTOS IDENTIFICADOS .....</b>	<b>26</b>
<b>7. SISTEMA DE INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN .....</b>	<b>35</b>

En cuanto a la naturaleza jurídica de ambos documentos, hay que señalar que se trata de documentos de carácter estratégico, no normativos, flexibles y abiertos, y por tanto susceptibles de incorporar todas aquellas modificaciones necesarias que puedan surgir, con el fin de adaptarlos a las cambiantes circunstancias.





Ambos documentos se han convertido, además, en un requisito cada vez más solicitado para concurrir a las ayudas o subvenciones provenientes de otras Administraciones públicas: la Unión Europea, la Administración General del Estado, Administración institucional, la Autonómica etc.

**POR TODO LO EXPUESTO, LA COMISIÓN, POR UNANIMIDAD, DICTAMINA:**

Aprobar los documentos estratégicos “Agenda Urbana de Ávila” y “Agenda 2030 Ávila sostenible” integrados por los siguientes documentos y su elevación al Pleno Corporativo: Doc.1.- Diagnóstico y Análisis de Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades (DAFO).

Doc.2.- Líneas de Actuación.

Doc.3.- Agenda 2030 Ávila Sostenible.

Doc.4.- Agenda Urbana de Ávila.

Este dictamen se adopta por unanimidad de los miembros de la Comisión, con los votos favorables de XAV (6 votos), de PP (3 votos), del PSOE (2 votos), de Ciudadanos (1 voto) y del concejal no adscrito (1 voto).

A este respecto, el concejal Don Manuel Jiménez Rodríguez (PSOE) manifiesta que, aunque documentación elaborada es correcta, su grupo ya propuso en el Pleno de mayo de 2021 la necesidad de establecer un mapa de actuaciones con programa y plazos, con su seguimiento en las distintas áreas municipales y un presupuesto en cada ejercicio. Sin embargo dicha propuesta se desestimó por el equipo de gobierno, por lo que pregunta sobre los motivos de tal desestimación entonces y por qué hoy se tramita en tan escaso tiempo para su estudio.

La Presidencia contesta no tener constancia de tal circunstancia.

Por su parte, Don Josué Aldudo (concejal no adscrito) también lamenta el poco tiempo dado para el estudio de la documentación, si bien está de acuerdo con su contenido.

Don Miguel Encinar (PP) agradece el trabajo realizado y pide que se cumpla y realice cuanto se proyecta en la documentación facilitada.

**4.- OBRAS Y SERVICIOS.**

**4.- OBRAS Y SERVICIOS.**

**4.1.- APROBACIÓN Y SUSCRIPCIÓN DE LA ADENDA AL CONVENIO SUSCRITO CON FECHA 1 DE MARZO DE 2019 ENTRE LA SOCIEDAD MERCANTIL ESTATAL AGUAS DE LAS CUENCAS DE ESPAÑA, S.A. LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN Y EL AYUNTAMIENTO DE ÁVILA PARA LA EJECUCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LAS OBRAS DE “APROVECHAMIENTO DEL EMBALSE DE LAS COGOTAS PARA EL ABASTECIMIENTO A LA CIUDAD DE ÁVILA”.** Por la Presidencia se dio cuenta de la propuesta de la Alcaldía sobre el 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:

Mediante acuerdo del pleno corporativo de 29 de julio de 2022 se adoptó acuerdo disponiendo:

*“Comprometer la aprobación y suscripción de la adenda al convenio suscrito con fecha 1 de marzo de 2019 entre la Sociedad Mercantil Estatal Aguas de las Cuencas de España, S.A, la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Ávila para la ejecución y explotación de las obras de “APROVECHAMIENTO DEL EMBALSE DE LAS COGOTAS PARA EL ABASTECIMIENTO A LA CIUDAD DE ÁVILA” previa la tramitación pertinente por parte de dicha sociedad estatal.”*

Y ello por cuanto el convenio suscrito en su día justifica la participación del Ayuntamiento en la medida que entre las competencias recogidas en el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, tiene atribuidas las





siguientes materias: «Suministro de agua y alumbrado público; servicios de limpieza viaria, de recogida y tratamiento de residuos, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales».

Además, la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local recoge, en su artículo 26, los servicios que todo Municipio debe prestar por sí mismo o asociado, figurando, entre otros, los de «alumbrado público, cementerio, recogida de residuos, limpieza viaria, **abastecimiento domiciliario de agua potable**, alcantarillado, acceso a los núcleos de población, pavimentación de las vías públicas y control de alimentos y bebidas».

Por tanto el interés y legitimidad del Ayuntamiento se justifica por razón de sus competencias legales.

La Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León se halla especialmente interesada en la ejecución de las obras objeto de este Convenio, en atención al ejercicio de las competencias que recogen los artículos 69 y siguientes del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, reformado por la Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre.

En todo caso la participación en dicho convenio lo es a los efectos de articular la subvención otorgada por Orden FOM/2019, de 28 de febrero de 2019.

Igualmente, la obra es de interés de la Administración General del Estado, a tenor de lo previsto en la cláusula sexta "Abastecimientos" del Protocolo General de Colaboración entre el Ministerio de Medio Ambiente y la Junta de Castilla y León para la gestión del agua en la Cuenca del Duero, suscrito el 26 de julio de 2000, que establece que "*El Ministerio y la Junta cooperarán en la implantación de infraestructuras que garanticen el abastecimiento de agua potable a la población de aquellas zonas geográficas con graves problemas en las épocas de estiaje ....*", habiendo sido declarada de interés general por la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018.

En consecuencia, justifica y satisface el interés de las partes en su formalización, por cuanto:

- Permite a ACUAES cumplir la encomienda recibida de la Administración General del Estado, encomienda por la que se debe proceder a la construcción de las obras correspondientes al *"APROVECHAMIENTO DEL EMBALSE DE LAS COGOTAS PARA EL ABASTECIMIENTO A LA CIUDAD DE ÁVILA"*.

- Permite a LA CONSEJERÍA cumplir con las competencias que recogen los artículos 69 y siguientes del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, reformado por la Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre.

- Permite al AYUNTAMIENTO complimentar el ejercicio de sus competencias y obligaciones en materia de abastecimiento de agua, asumiendo el compromiso de pago de las tarifas que correspondan, en las condiciones y plazos que se recogen en este Convenio.

Por eso, se entiende acorde su objeto para articular la participación de la Sociedad Estatal la CONSEJERIA y el AYUNTAMIENTO en la construcción y explotación de las obras definidas en el proyecto y de la actuación en sí misma, es ejecutar las obras de APROVECHAMIENTO DEL EMBALSE DE LAS COGOTAS PARA EL ABASTECIMIENTO A LA CIUDAD DE ÁVILA para garantizar el abastecimiento de agua al municipio de Ávila en cantidad y calidad suficientes, mediante el aprovechamiento del embalse de las Cogotas para el abastecimiento a la ciudad, buscando aportar una solución a los problemas de abastecimiento de agua potable que se puede registrar en periodos de estiaje prolongado.

En cuanto a la financiación de las obras, cabe reseñar que en la Cláusula Tercera del citado Convenio de Gestión Directa «Criterios y procedimiento a seguir en las obras a construir y/o explotar por Aguas de las Cuencas de España, S.A., financiadas con sus fondos propios», que resulta aplicable a la actuación objeto de este Convenio, se dispone:

a) *Una parte de la inversión se financiará con cargo a los fondos propios de "Aguas de las Cuencas de España, S.A."*.





b) Si la actuación fuera susceptible de ser financiada con fondos de la Unión Europea, la Sociedad seguirá los procedimientos establecidos para la obtención de los mismos, no pudiendo adjudicar el correspondiente contrato de ejecución de obra en tanto no exista confirmación de la concesión de la ayuda en cuestión del Ministerio responsable

c) En su caso, con aportaciones de Instituciones Públicas. En estos casos, se formalizará por "Aguas de las Cuencas de España, S.A." con las Instituciones que lleven a cabo las citadas aportaciones, los convenios o conciertos necesarios para la instrumentación de las mismas, no pudiendo adjudicar el correspondiente contrato de ejecución de obras en tanto no se formalice dicho Convenio.

Dichos Convenios deberán concretar las fechas de pago de las aportaciones así como el régimen de intereses de demora, en su caso.

Las corporaciones locales deberán aportar acuerdos de sus respectivos Plenos o de los órganos que determine la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, o, en su caso, de aquéllos en los que se hayan delegado sus competencias en esa materia, que garanticen económicamente y jurídicamente su aportación.

d) Si los usuarios realizan aportaciones para financiar las obras, dichas aportaciones tendrán carácter de tarifas anticipadas que reducirán las tarifas a cobrar durante el período de explotación.

e) El resto del importe de la inversión, en su caso, será financiado acudiendo a los mercados financieros, a través de las correspondientes operaciones de captación de recursos ajenos.

f) Temporalmente, se podrán formalizar operaciones de financiación ajena, para la cobertura de déficit de tesorería de la actuación derivadas de alguna de las fuentes de financiación anteriores.

En relación con la explotación de la infraestructura, la cláusula novena "Explotación de las infraestructuras" del citado Convenio de Gestión Directa establece que:

"En las actuaciones en las que la explotación corresponda a la Sociedad, según lo establecido en el Adicional a este Convenio, dicha explotación se llevará a cabo en las condiciones establecidas en el Convenio Específico que habrá de suscribirse con las partes en aplicación de lo previsto en las cláusulas Tercera y Cuarta".

"Aguas de las Cuencas de España, S.A." podrá realizar la explotación directamente, contratando con terceros la prestación de tal servicio, o bien conviniendo con Organismos, Entidades o Comunidades de Usuarios la gestión de la explotación cuando su competencia o actividad esté directamente relacionada con la naturaleza de la obra a explotar, o con la explotación misma...".

En el Adicional a la Modificación nº 1 del Convenio de Gestión Directa de ACUAES, se establece como esquema financiero para la actuación APROVECHAMIENTO DEL EMBALSE DE LAS COGOTAS PARA EL ABASTECIMIENTO A LA CIUDAD DE ÁVILA, actuación con la que se pretende garantizar el abastecimiento de agua al municipio de Ávila en cantidad y calidad suficientes, lo siguiente:

•El 50% del importe de la inversión se financiará, por ACUAES, con cargo a sus recursos propios. Dicha financiación, deberá ser recuperada de forma actualizada de los usuarios mediante tarifas durante un periodo máximo de veinticinco (25) años a contar desde el inicio de la explotación.

•El resto del importe de la inversión, será financiado por aportaciones de los usuarios y/o Administraciones Públicas u organismos interesados, o bien acudiendo a los mercados financieros, a través de las correspondientes operaciones de captación de recursos ajenos.

El coste de las operaciones financieras y su amortización será recuperado por la Sociedad de los usuarios mediante las tarifas que se fijen en el convenio con los mismos en un periodo máximo de veinticinco (25) años desde el inicio de la explotación.





*Si los usuarios realizan aportaciones para financiar las obras, dichas aportaciones tendrán carácter de tarifas anticipadas, reduciendo el importe a financiar acudiendo a los mercados financieros.*

Estas previsiones concretadas en anexo al convenio y apartado III fueron informadas favorablemente por la Intervención Municipal, aprobándose en el pleno municipal de 22 de febrero de 2019, adquiriendo condición de compromiso vinculante y obligación a través de la firma del propio convenio.

En el escenario actual de una coyuntura económica excepcional y transcurrido tres años desde la firma del convenio, marcados por las dificultades propias de la pandemia por COVID, cabe recordar que con fecha 21 de mayo de 2020, la Junta de Gobierno local acuerda la constitución del Comité de Expertos

Tras varias reuniones del Comité, con fecha 12 de noviembre de 2021 emite su informe de conclusiones que es aprobado el 24 de noviembre por el Pleno del Ayuntamiento de Ávila, siendo éstas resumidas a continuación, siguiendo el orden de prioridad en su implantación:

- a) Mejora del bombeo desde el embalse de Fuentes Claras
- b) Implantación de un sistema de control y gestión del abastecimiento
- c) Ejecución de nuevas captaciones en el Valle del Amblés (Aldea de Rey Niño)
- d) Captación desde el embalse de Las Cogotas
- e) Implantación de una red de reutilización de aguas residuales

Analizadas por parte de la Corporación municipal las conclusiones del estudio, finalmente con fecha 24 de noviembre de 2021 el Pleno del Ayuntamiento adopta la hoja de ruta de priorización y ejecución de actuaciones establecida por el comité de expertos.

Con este planteamiento, desde el Ayuntamiento se ha tramitado una solicitud de concesión administrativa para el aprovechamiento de las aguas de 3,5 Hm<sup>3</sup> anuales desde el embalse de Fuentes Claras, con un caudal máximo instantáneo de 250 l/sg.

Todo ello fue expuesto y analizado por los miembros de la Comisión de seguimiento regulada en la cláusula IX del convenio de 1 de marzo de 2019, en la sesión celebrada el 6 de abril de 2022, en la que se acordó por los miembros de la misma la suscripción de una Adenda al citado convenio manteniendo para la nueva cifra de inversión, los mismos porcentajes de participación que figuran en la cláusula III del mencionado convenio.

Para adaptar este apartado del proyecto redactado a un documento que incluya el alcance indicado por el Comité de Expertos, es necesario incorporar una nueva nave de reactivos y adaptar el capítulo de control y valvulería. Para ello se debe redactar un nuevo proyecto constructivo, aprovechando la definición de la estación de bombeo que se incluye en el proyecto redactado, incluyendo la nave de reactivos, el centro de transformación y procediendo a actualizar los precios unitarios a la fecha actual. Viendo la evolución de precios de mercado, sería prudente estimar una inversión actualizada para esta primera fase de actuación, Estación de bombeo de Fuentes Claras, a 2 millones de euros.

En el seno de dicha comisión se disponen, tras su debate, los siguientes compromisos:

1. ACUAES remitirá un borrador de Adenda al Convenio con diferentes plazos de financiación. Todas las partes se comprometen a su rápido trámite.





2. ACUAES redactará y tramitará proyecto constructivo de la Renovación de la Estación de Bombeo de Fuentes Claras.
3. ACUAES remitirá copia del "Proyecto de Abastecimiento de Ávila desde el embalse de Las Cogotas",

Así las cosas, y en cumplimiento de dichos compromisos, se formula la adenda al convenio original para proceder a adaptar el objeto, características e inversión de la actuación a llevar a cabo en esta primera fase del abastecimiento de Ávila, así como las fuentes de financiación y el plazo de recuperación de las mismas que se reduce de 25 a 10 años, al disminuir considerablemente la inversión a realizar en esta primera fase. Y ello manteniendo la participación de las tres partes concernidas e inicialmente firmantes del convenio originario.

En cuanto a la financiación se adecúa el contenido de las cláusulas y apartados correspondientes para adaptarlo a la nueva cifra prevista de inversión y plazos de recuperación de la inversión permaneciendo el resto de lo contenido en los mismos términos siempre y cuando no se vean alterados por esta redacción.

Por tanto la adenda participa de la misma orientación, finalidad, objeto, interés público habilitante, legitimidad de las partes y condiciones (adaptadas) que el convenio originario.

Por todo cuanto antecede y en su virtud, vistos los informes emitidos en su día por la Intervención Municipal, Secretaría General y Servicios Técnicos, atendido su tenor y que este se corresponde con lo comprometido en el citado acuerdo del pleno de 29 de julio de 2022, considerando el acuerdo favorable del Consejo de Administración de ACUAES de 29 de septiembre de 2022, una vez recabados los informes preceptivos tanto de la Abogacía del Estado como de la Dirección General del Patrimonio del Estado, y conforme la propuesta de la Alcaldía.

#### **LA COMISIÓN, POR MAYORÍA ABSOLUTA, DICTAMINA:**

**1º.-** Aprobar la adenda al convenio suscrito con fecha 1 de marzo de 2019 entre la Sociedad Mercantil Estatal Aguas de las Cuencas de España, S.A, la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Ávila para la ejecución y explotación de las obras de "APROVECHAMIENTO DEL EMBALSE DE LAS COGOTAS PARA EL ABASTECIMIENTO A LA CIUDAD DE ÁVILA" con el tenor literal que consta en el expediente de su razón.

**2º.-** Facultar al Alcalde tan ampliamente como proceda para su firma.

**3º.-** Comprometer la financiación derivada de los costes que corresponda soportar a este Ayuntamiento previa la tramitación presupuestaria y contable pertinente, autorizando a tal efecto expresamente la ampliación del número de anualidades, así como elevar los porcentajes a que se refiere el apartado 3 del artículo 174, en los siguientes términos:





AÑOS	IMPORTE TARIFAS CON IVA
2025	237.994,90
2026	238.419,61
2027	238.872,63
2028	239.354,40
2029	239.865,33
2030	240.405,87
2031	240.976,46
2032	241.577,55
2033	242.209,61
2034	242.873,08

Este dictamen se adopta por unanimidad de los miembros de la Comisión, con los votos favorables de XAV (6 votos), de PP (3 votos) y de Ciudadanos (1 voto); la abstención del PSOE (2 votos), y el voto en contra del concejal no adscrito (1 voto).

A este respecto, Don Manuel Jiménez Rodríguez (PSOE) se interesa por la adenda que debería suscribirse y que no consta en la documentación, según acordó el Comité de expertos.

La Presidencia contesta que dicha adenda es precisamente el presente dictamen, el cual ya se acordó con los portavoces de los grupos municipales.

Don Miguel Encinar (PP) considera que debería haberse acometido el proyecto Cogotas en su integridad, pues ahora se pierde una parte importante de la financiación prevista, ascendiendo a un millón de euros la cantidad que se dejará de percibir de la Junta de Castilla y León.

## 5. ASUNTOS DE PRESIDENCIA.

### 5.1.- RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP 21 "FUENTES CLARAS". DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA.

**PROMOTOR:** SOCIEDAD PÚBLICA DE INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE DE CASTILLA Y LEÓN, S.A. (SOMACyL) CAÑADA REAL 306. EDIFICIO PRAE. 47008. VALLADOLID.

**EMPLAZAMIENTO:** SECTOR PP21 "FUENTES CLARAS".

Visto el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento adoptado en sesión celebrada el 16 de septiembre de 2021, por el que se acuerda recepcionar la obras de urbanización del sector PP 21 "Fuentes Claras" del PGOU de Ávila en los términos informados al efecto, entre cuyas prescripciones figuraba la obligación de garantizar y/o abonar los importes presupuestados en concepto de instalaciones eléctricas, que ascendían a la cantidad de veinticuatro mil seiscientos cuarenta y siete euros con ocho céntimos (24.647,08 euros).

Y considerando que por parte del urbanizador SOMACyL se ha procedido al abono del citado importe mediante el correspondiente ingreso en la tesorería de este Ayuntamiento, procede declarar cumplida la prescripción establecida en materia de infraestructura eléctrica para la recepción de las obras de urbanización del sector.

**POR TODO LO EXPUESTO, LA COMISIÓN, POR UNANIMIDAD, DICTAMINA:**





Declarar que se ha acreditado el cumplimiento de las prescripciones en materia de infraestructura eléctrica establecidas por la Junta de Gobierno Local mediante acuerdo adoptado en sesión de fecha 16 de septiembre de 2021 por el que se recepcionaban las obras de urbanización del Plan Parcial del sector P.P. 21 "Fuentes Claras.

Este dictamen se adopta por unanimidad de los miembros de la Comisión, con los votos favorables de XAV (6 votos), de PP (3 votos), del PSOE (2 votos), de Ciudadanos (1 voto) y del concejal no adscrito (1 voto).

## **5.2.- 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:

### **5.2.1.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO SOCIALISTA (PSOE) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 17 DE NOVIEMBRE DE 2022.**

*-PREGUNTA: Se ha tenido conocimiento de un informe técnico elaborado por técnicas municipales en el mes de octubre, sobre el estado del Lienzo 82-83 de la Muralla, que concluye con la necesidad de una actuación inmediata para frenar su deterioro y evitar el posible colapso del lienzo por lo que se pregunta qué medidas se han adoptado a tal fin.*

*-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde dando cuenta de la información elaborada por la arquitecta Elena Arés y la arqueóloga municipal que fue comunicada al Ministerio de Educación, Cultura y Deporte en una reunión mantenida al efecto en Madrid, informándose al respecto por el Ministerio que él asumía la realización de cuantas actuaciones fueran necesarias.*

*-PREGUNTA: ¿Tiene previsto el equipo de gobierno acometer obras de reparación y mantenimiento en el Cementerio municipal para adecuar este espacio en algunas zonas muy deteriorado?*

*-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que ya se vienen haciendo dichas obras y se continuarán acometiendo las que resulten necesarias.*

*-RUEGA: Se ruega se nos facilite relación de los expedientes sancionadores que se han incoado al Ayuntamiento por la Confederación Hidrográfica del Duero en los últimos tres años, por vertido de aguas residuales procedentes del saneamiento de la ciudad, a los embalses de Las Cogotas y Fuentes Claras*

*-CONTESTACIÓN: La Presidencia toma nota para facilitar dicha documentación.*

*-RUEGA: Por parte de la Asociación de Vecinos de San Nicolás se han registrado sucesivas quejas relativas a la situación de suciedad en general de la zona y en particular la derivada de la concentración de pájaros o de la existencia de roedores procedentes de solares abandonados, por lo que se ruega se lleve a cabo una inspección y se tomen las medidas oportunas para mejorar el estado de ese barrio de nuestra ciudad.*

*-CONTESTACIÓN: La Presidencia toma nota y añade que ya se está en ello.*

### **5.2.2.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO POPULAR (PP) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 17 DE NOVIEMBRE DE 2022.**





*-PREGUNTA: La barandilla que protege la entrada al aparcamiento de El Grande, derribada hace 10 meses en un accidente de tráfico y sustituida desde entonces por unos conos provisionalmente, ¿cuándo se va a reponer?*

*-CONTESTACIÓN: La Presidencia toma nota y añade que se está discutiendo con la compañía de seguros la valoración de la reparación.*

*-RUEGO: Rogamos acceder a las peticiones recientes de la Asociación de Vecinos de San Nicolás, relativas entre otros extremos a cederles el uso puntual del Centro Medioambiental de San Nicolás para sus actividades y dar respuesta a diversas necesidades de limpieza de su barrio, derivadas de botellón, pájaros, solares abandonados etc.*

*-CONTESTACIÓN: La Presidencia toma nota y añade que se está trabajando en ello.*

*-PREGUNTA: ¿Ya está completamente solucionado el último episodio de algas en el pantano de Las Cogotas, este mes de noviembre?*

*-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde desconocer el asunto, ya que es competencia de la Confederación Hidrográfica.*

*-PREGUNTA: Tras las obras en el puente de la estación en 2019 y 2020, para evitar los episodios de inundaciones, el pasado sábado se produjo una intensa inundación en ese punto. ¿Eso supone que habrá que hacer otra intervención, o que dichas obras han resultado ineficaces o defectuosas?*

*-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que las obras han sido ejecutadas correctamente y que la última acumulación de agua se debe al taponamiento de los imbornales por la acumulación de hojas.*

*-PREGUNTA: El Ministerio se ha dirigido recientemente al Ayuntamiento en relación a la solicitud de subvención destinada a acciones para el impulso de la Agenda 2030 en las Entidades Locales, requiriendo que se remita la preceptiva Memoria explicativa del proyecto que no figuraba en la solicitud. Rogamos no se deje pasar el breve plazo concedido para esta subsanación sin enviar la documentación, y preguntamos: ¿A qué se debe haber remitido la solicitud sin algo tan esencial como la Memoria del proyecto?*

*-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que ya se ha remitido la documentación interesada, estándose a la espera de conocer la correspondiente contestación.*

*-PREGUNTA: Se ha recibido recientemente una recomendación del Procurador del Común sobre dejar sin efecto, al haber decaído la pandemia, la ampliación del espacio público destinado a las terrazas hosteleras, ¿El equipo de Gobierno tiene pensado seguirla?*

*-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que se está estudiando el asunto.*

### **5.2.3.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO SOCIALISTA (PSOE) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 24 DE NOVIEMBRE DE 2022.**

*-PREGUNTA: Cuál es el motivo que le ha llevado al equipo de gobierno a dejar sin dotación económica la partida destinada otros años a mejorar los parques infantiles, teniendo en cuenta el estado de deterioro de muchos de esos espacios, algunos incluso de cuyos desperfectos ponen en riesgo la seguridad de los menores.*

*-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que se está estudiando el asunto y que después se buscará la financiación necesaria.*

### **5.2.4.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO SOCIALISTA (PSOE) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 1 DE DICIEMBRE DE 2022.**





*-PREGUNTA: Uno de los pinos de la plaza del Ejército presenta una coloración que indica que se pudiera estar secando o tener alguna enfermedad, por lo que se ruega se inspeccione su estado y se tomen las medidas necesarias para evitar los problemas que se puedan derivar de una mala situación de dicho ejemplar.*

*-CONTESTACIÓN: La Presidencia toma nota y que el asunto se estudiará por el Servicio de jardines y se actuará en consecuencia.*

*-PREGUNTA: En relación con el arbolado en general de la ciudad se pregunta qué actuaciones se han llevado a cabo en esta legislatura para incrementar la masa arbórea y en su caso si se ha actuado de manera planificada. Así mismo se solicita informe acerca de la reposición o sustitución de los árboles que por cualquier circunstancia se hayan talado durante estos años.*

*-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que ya han realizado actuaciones de reposición y plantaciones de arbolado en la chopera de la Aldea del Rey Niño, en las zonas del Carrefour y de Revilla y el parque de El Soto.*

*-PREGUNTA: Se ha procedido a la colocación de una farola en el polideportivo de La Aldea del Rey Niño, cuya ubicación incumple la normativa de aplicación por la distancia a la que se encuentra de un línea de media tensión que discurre por la zona, por lo que se pregunta quién con qué criterios y bajo qué dirección se determina la ubicación de este tipo de instalaciones y si se ha procedido a corregir la situación.*

*-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que dicha farola tiene una antigüedad superior a doce años.*

*-PREGUNTA: Se ruega que cuando se acometan obras en las calles, que exijan el traslado de contenedores, se busque una ubicación provisional que procure causar el menor perjuicio posible a los vecinos, evitando lo ocurrido en el barrio del Teso del Hospital Viejo.*

*-CONTESTACIÓN: La Presidencia toma nota y añade que ello ya se viene haciendo así para no ocasionar molestias.*

*-PREGUNTA: Del documento que se nos ha entregado en la mañana de hoy sobre eficiencia energética se desprende que el Ayuntamiento ha llevado a cabo algunas mejoras en la iluminación de varias calles, y se pregunta si esas mejoras no deberían ser acometidas y costeadas por la empresa que gestiona el alumbrado público, rogando explicaciones al respecto.*

*-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que las mejoras que no vienen en el contrato son asumidas por el Ayuntamiento.*

## **5.2.5.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO POPULAR (PP) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 1 DE DICIEMBRE DE 2022.**

*-RUEGO: Precisamente la pasarela que conduce al hospital Ntra. Sra. de Sonsoles se está deteriorando mucho. Rogamos se adecente.*

*-CONTESTACIÓN: La Presidencia toma nota y añade que se ha previsto su adecuación.*

*-PREGUNTA: La Fundación Biodiversidad, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, ha publicado una segunda convocatoria para el fomento de actuaciones de renaturalización urbana, dirigida a ciudades españolas de más de 50.000 habitantes. ¿Va a concurrir el Ayuntamiento? En caso afirmativo, ¿con qué proyecto?*

*-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que se está estudiando y preparando la documentación para concurrir a dicha convocatoria.*

*-RUEGO: En calles enlosadas de piedra, como Don Gerónimo, Reyes Católicos o Comuneros de Castilla, se encuentran losetas movidas o rotas que generan resaltos que pueden causar tropiezos en los viandantes. Rogamos se revisen.*





-CONTESTACIÓN: La Presidencia toma nota para su reparación por el servicio de obras.

*-RUEGO: En calles de centro histórico como Reyes Católicos o Caballeros hay fachadas avejentadas y comercios cerrados que transmiten una sensación de abandono. Rogamos se inste a los propietarios a mantenerlos con el debido decoro y se dispongan ayudas a tal efecto.*

-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que a tal efecto se hacen los oportunos requerimientos.

*-RUEGO: En calles de la ciudad como Enrique Larreta se encuentran alcorques con el pavimento muy deteriorado. Rogamos se elabore un plan de alcorques con una planificación para progresivamente embellecer y reparar los mismos.*

-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que ya se están arreglando los alcorques de la ciudad con un material filtrante.

*-RUEGO: En la plaza de la catedral hay resaltos en el perímetro de algunos imbornales deteriorados que pueden ser causa de tropiezo. Rogamos revisarlo y subsanarlo.*

-CONTESTACIÓN: La Presidencia toma nota para su comprobación y reparación.

*-RUEGO: Alrededor de la iglesia de San Pedro hay zonas donde el pavimento de codones se ha desprendido. Rogamos se actúe con la mayor rapidez posible a la hora de mantener la imagen de estos entornos tan singulares.*

-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que dicho espacio pertenece a la parroquia.

#### **5.2.6.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO SOCIALISTA (PSOE) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 15 DE DICIEMBRE DE 2022.**

*-PREGUNTA: Desde el Grupo Socialista venimos denunciando periódicamente la existencia de edificaciones ruinosas en la ciudad y advirtiendo del riesgo que en ocasiones conlleva el estado de las mismas, algo que de manera eficiente vigila la Policía Local, por lo que nuevamente se pregunta qué medidas está tomando el equipo de gobierno al respecto, teniendo en cuenta que en toda la legislatura sólo ha incoado un expediente de estas características y sobre un inmueble –antigua estación de autobuses- con aparentemente mucho menos peligro de desprendimientos o derrumbes que el que existe en otros.*

-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que ya se viene actuando con regularidad cuando existe peligro, así como vigilando la situación de los edificios que lo requieren, como ya ha ocurrido con el edificio de la plaza de Teniente Arévalo

*-PREGUNTA: También en relación con inmuebles en estado de abandono, se pregunta qué medidas se han adoptado, si es que se han adoptado, respecto del edificio de la antigua subestación eléctrica de la Calle Camino del Gansino. Si se ha requerido a sus titulares para el vallado de la finca y tapiado del inmueble y si se ha realizado alguna intervención, además de las derivadas de los incendios que en varias ocasiones se han producido en su interior y en esos casos si se han repercutido los costes de las intervenciones a los dueños.*

-CONTESTACIÓN: La Presidencia toma nota para su informe.

*-RUEGO: Dado que no se nos han facilitado nunca, a pesar de haberlas solicitado en reiteradas ocasiones, las actas que en su caso se levanten en las reuniones periódicas que el equipo de gobierno dice celebrar con los representantes de los barrios anexionados, lo que nos hace pensar que o bien no se están celebrando o si se están reuniendo no se documentan, se ruega se aclaren estos extremos, indicando las reuniones celebradas, los temas tratados y compromisos adquiridos.*





-CONTESTACIÓN: La Presidencia toma nota y añade que dichas reuniones son semanales y se levanta acta de las mismas, las cuales están en la Secretaría General del Ayuntamiento.

-PREGUNTA: *El equipo de gobierno de este Ayuntamiento va a terminar su mandato sin haber dado solución al problema del abastecimiento de agua de la ciudad, con una ausencia total de instalaciones e infraestructuras más allá de la puesta en funcionamiento de los pozos a los que el primer verano de la legislatura hubo de acudir por la grave sequía padecida en ese momento, sin que se hayan ejecutado las obras más básicas e indispensables para poder abordar la situación, como la ampliación del tanque de tormentas entre otras, por lo que se pregunta si se sienten satisfechos con su actuación.*

-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que se está actuando conforme se concluyó por el Comité de expertos al respecto, con cuyo trabajo el equipo de gobierno está muy satisfecho.

-PREGUNTA: *Igualmente se pregunta por la valoración que hace el equipo de gobierno de que en el prolongado plazo de cuatro años haya sido incapaz de solucionar la situación del servicio de recogida de basuras y limpieza viaria, manteniendo todo este tiempo la prestación del mismo en situación irregular.*

-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que se está trabajando en ello, a pesar de la dificultad que supone el cálculo de los precios que están continuamente fluctuando, y añade que en enero se espera tratar sobre la correspondiente licitación.

## **5.2.7.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO POPULAR (PP) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 15 DE DICIEMBRE DE 2022.**

-RUEGO: El agujero que se abrió hace meses en el paseo del río Chico (camino del Cerezo) debido al hundimiento parcial del camino, sigue agrandándose. Rogamos poner una solución con prontitud para evitar problemas de seguridad y que cada vez sea más difícil de solventar.

-CONTESTACIÓN: La Presidencia toma nota y responde que ya se está trabajando sobre ello.

-RUEGO: *Caminos como por ejemplo el de Sonsoles y el del vivero se están deteriorando mucho. Rogamos se vayan manteniendo periódicamente para evitar que las deficiencias vayan a más y haya que destinar más recursos más importantes para subsanarlas, y asimismo, rogamos estar atentos a instar a las empresas a subsanar las deficiencias que vayan apareciendo antes de terminar el período de garantía de las obras.*

-CONTESTACIÓN: La Presidencia toma nota, si bien hay que tener en cuenta el elevado número de caminos de tierra existentes y la imposibilidad que supone la reparación y mantenimiento de todos ellos.

## **6.- RUEGOS Y PREGUNTAS.**

### **6.1. POR EL CONCEJAL NO ADSCRITO DON JOSUÉ ALDUDO BATALLA SE FORMULAN LOS SIGUIENTES RUEGOS Y/O PREGUNTAS.**

-RUEGA *se limpien y reparen los charcos que se producen en el camino existente en el paseo del Cerezo, frente a la cafetería "La Tropicana", Y así mismo, en la misma zona, se repare el escalón inaccesible existente en el puente de hierro sobre el río Chico.*

La Presidencia toma nota.

-RUEGA *se revise el estado de los parques ante las quejas producidas por los desperfectos existentes, y pregunta si se han adaptado a la nueva normativa.*





La Presidencia toma nota y añade que ya se viene realizando dichas reparaciones.

## **6.2. POR EL GRUPO MUNICIPAL DEL PSOE SE FORMULAN LOS SIGUIENTES RUEGOS Y/O PREGUNTAS.**

*-PREGUNTA sobre los controles y seguimiento realizado en las obras de la nueva piscina cubierta.*

La Presidencia contesta que la dirección facultativa ha realizado el correspondiente seguimiento y vigilancia de las obras, lo que se ha producido de forma correcta.

## **6.3. POR EL GRUPO MUNICIPAL DEL P.P. SE FORMULAN LOS SIGUIENTES RUEGOS Y/O PREGUNTAS.**

*-RUEGA se adopten medidas para corregir las humedades que se producen en el muro norte de la ermita de Las Vacas.*

La Presidencia toma nota, si bien dichas humedades son problema que viene de antiguo.

*-PREGUNTA sobre cuándo se va a acometer la señalización de la red de caminos.*

La Presidencia toma nota.

*-PREGUNTA si se reutilizan los materiales de las aceras, escaleras y rampas sobre las que se proyectan mejoras.*

La Presidencia contesta afirmativamente.

*-RUEGA que se instalen aparcamientos de bicicletas en los carriles bicis proyectados.*

La Presidencia contesta que ello ya se ha previsto, igual que se instalarán en los colegios también.

Y no habiendo más asuntos que tratar, la Presidencia levantó la sesión, siendo las catorce horas treinta y cinco minutos del día al principio indicado, de todo lo cual, yo, el Secretario, doy fe.

Ávila, 20 de diciembre de 2022.  
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Vº Bº  
EL TTE. ALCALDE,

ANEXOS. INFORMES DE LA ARQUITECTA MUNICIPAL





ARQUITECTURA  
21184-2022  
EA-030-2022

**Asunto:** ESTUDIO de DETALLE - MODIFICACIÓN de ORDENANZA de PARCELA nº 28 P.A.U. – Plan Parcial Sector 14 (ARUP 2/1) : "EL SOTO-I". ÁVILA  
Fase: APROBACIÓN DEFINITIVA

**PROMOTOR:** D. JOSE IGNACIO<sup>1</sup> FERNANDEZ CALLEJA.  
Calle Valseca, 6-05005-Ávila

**TÉCNICO REDACTOR:** D. JOSE GABRIEL RODRIGUEZ GONZALEZ.  
DNI 06572031B Colegiado nº: 2658 COACYLE –Demarcación ÁVILA

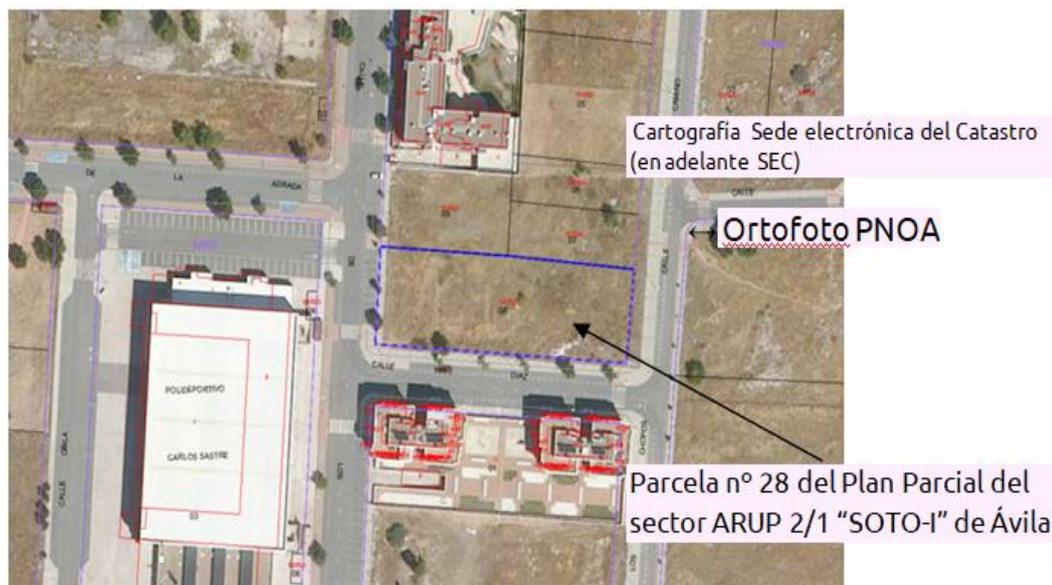
**Terrenos Afectados:**

- Situación: PARCELA nº 28 del P.A.U. PP 14: "EL SOTO-I". ÁVILA
- Referencia Catastral: **6304608UL5060S0001PK.**
- Inscripción registral de origen: Finca nº 56.511, tomo 2367, libro 845, folio 193

**TITULAR de los TERRENOS:** D. JOSE IGNACIO FERNANDEZ CALLEJA.

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



<sup>1</sup> En Ficha catastral figura como nombre **IÑAKI**

Expediente: 21184-2022 - ESTUDIO de DETALLE cambio ordenanza Parcela Nº 28 É PP 14 Í SOTO ÍÍ - ÁVILA -EA 030/2022  
Interesado: D. JOSÉ IGNACIO FERNANDEZ CALLEJA. Arquitecto: D. JOSÉ GABRIEL RODRIGUEZ GONZALEZ



Área de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, nº 7 – 05001- Ávila - Teléfono: + 34 920 35 00 00.  
Email: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.

HASH DEL CERTIFICADO: 7AA7A99A9B0A321308E0F06C3B15849F9832BA0  
FECHA DE FIRMA: 18/12/2022  
PUESTO DE TRABAJO: TAE ARQUITECTO  
NOMBRE: ARES OSSET M. ELENA  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ávila - https://sede.avila.es - Código Seguro de Verificación: 05001DOC29FB790ED87F22C4F8



## ÍNDICE:

### I.- ESTUDIO DE DETALLE

#### I.1.- PROMOTOR

#### I.2.- Documentos incluidos en el ESTUDIO de DETALLE

##### I.2.1.- ÍNDICE

### II.- Antecedentes - EXPEDIENTES relacionados

#### II.1.- Solicitud de DESCALIFICACIÓN de PARCELA reservada para VPP

##### II.1.1.- Comunicación sobre IMPROCEDENCIA de la DESCALIFICACIÓN de PARCELA RESERVADA para VPP

#### II.2.- Expediente nº 011/2021: LICENCIA de PARCELACIÓN: SEGREGACIÓN

### III.- ÁMBITO del ESTUDIO de DETALLE:

#### III.1.- Descripción de la parcela

##### III.1.1.- Información catastral

### IV.- LEGISLACIÓN y NORMATIVA URBANÍSTICA de APLICACIÓN:

#### IV.1.- PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA en adelante PGOU

#### IV.2.- PLAN PARCIAL del sector PP 14 "LE SOTO I" en adelante PP

#### IV.3.- PROYECTO de ACTUACIÓN "SOTO I" en adelante PAU

##### IV.3.1.- OBSERVACIONES

#### IV.4.- Legislación aplicable.

### V.- OBJETO y JUSTIFICACIÓN de la PROPUESTA

### VI.- APROBACIÓN INICIAL

#### VI.1.- INFORMACIÓN PÚBLICA

### VII.- INFORMES EMITIDOS

#### VII.1.- Informe urbanístico

#### VII.2.- Informe de la Delegación Territorial de Ávila del Servicio Territorial de Medio Ambiente

#### VII.3.- Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

#### VII.4.- Observaciones

### VIII.- CONCLUSIONES

#### VIII.1.- Se hace CONSTAR

Expediente: 21184-2022 - ESTUDIO de DETALLE cambio ordenanza Parcela Nº 28 É PP 14 Í SOTO ÍÍ - ÁVILA -EA 030/2022

Interesado: D. JOSÉ IGNACIO FERNANDEZ CALLEJA. Arquitecto: D. JOSÉ GABRIEL RODRIGUEZ GONZALEZ

NOMBRE: ARES OSSET M. ELENA  
PUESTO DE TRABAJO: TAE ARQUITECTO  
FECHA DE FIRMA: 18/7/2022  
HASH DEL CERTIFICADO: 7AA7A999A0B0A321308E0F06C3B15849F9832BA0  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ávila - <https://sede.avila.es> - Código Seguro de Verificación: 050011DOC29FB790ED87F22C4F8



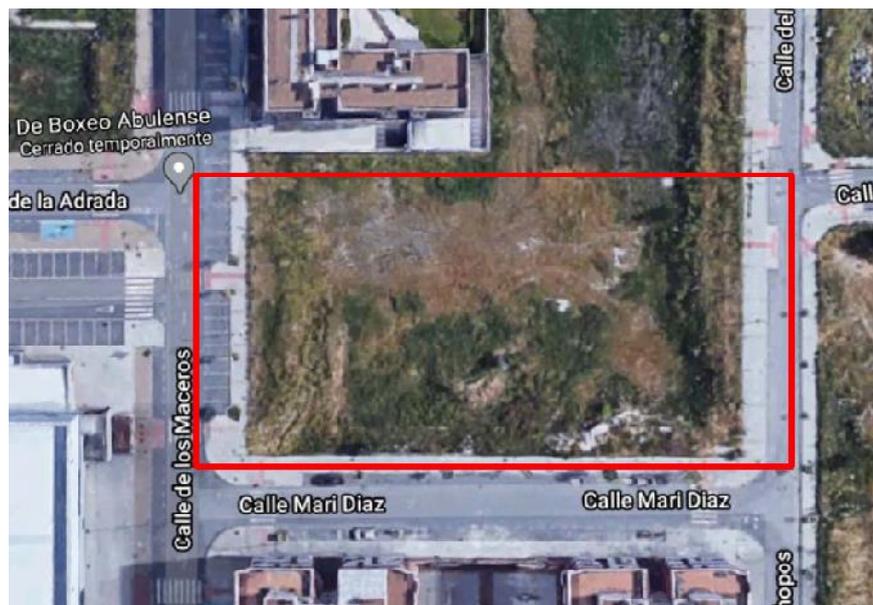
Examinado el expediente, así como los antecedentes que concurren en el mismo, visto el documento "Estudio de Detalle. Cambio de ordenanza de parcela destinada a Vivienda de VPP" que se incorpora al mismo, se emite el siguiente:

## INFORME

D. JOSE IGNACIO FERNANDEZ CALLEJA mediante instancia presentada con fecha **14 de Julio de 2022** (nº registro: **20053 / 2022**), aporta para su tramitación, el **ESTUDIO de DETALLE** cuyos datos son:

### I.- **ESTUDIO DE DETALLE** - Cambio de ordenanza de parcela destinada a Vivienda de VPP"

Afecta a la finca urbana PARCELA 28 del ARUP 2/1 "SOTO I", promovido a iniciativa privada por Don José Ignacio Fernández Calleja y redactado por el arquitecto Don José Gabriel Rodríguez González, por el que se modifica su calificación y las determinaciones de ordenación detallada, **sustituyendo la ordenanza RB (Residencial Bloque)** asignada a la parcela en el PROYECTO de ACTUACIÓN del PLAN PARCIAL del sector PP 14 **por la ordenanza MC (Residencial Manzana Cerrada)** con el fin de permitir cierta versatilidad tanto en el tamaño mínimo de parcela como en el frente mínimo.



- Situación: Parcela nº 28 del Proyecto de Actuación del Plan Parcial del sector PP 14 (ARUP 2/1) "SOTO-I" de Ávila
- Arquitecto: **D. José Gabriel RODRIGUEZ GONZALEZ**
- Visado: Carece de visado colegial
- Referencia catastral: **6304608UL5060S0001PK**

I.1.- **PROMOTOR:** D. JOSE IGNACIO FERNANDEZ CALLEJA

I.2.- **Documentos incluidos en el ESTUDIO de DETALLE**

Expediente: 21184-2022 - ESTUDIO de DETALLE cambio ordenanza Parcela Nº 28 É PP 14 Í SOTO ÍÍ - ÁVILA -EA 030/2022

Interesado: D. JOSÉ IGNACIO FERNANDEZ CALLEJA. Arquitecto: D. JOSÉ GABRIEL RODRIGUEZ GONZALEZ



## I.2.1.- **ÍNDICE:**

### I.- **MEMORIA. INDICE. ESTUDIO DE DETALLE**

#### 1. **MEMORIA INFORMATIVA**

##### T.P. TITULO PRELIMINAR

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

#### 2. **MEMORIA VINCULANTE**

##### T.I. ANTECEDENTES

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

##### T.II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

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

##### T.III. ORDENACIÓN GENERAL

##### T.IV. ORDENACION DETALLADA

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

##### T.V. ESTUDIO ECONOMICO

##### T.VI. RESUMEN EJECUTIVO

##### T.VII. PLAN DE ETAPAS

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

## II.- **Antecedentes - EXPEDIENTES relacionados**

### II.1.- **Solicitud de DESCALIFICACIÓN DE PARCELA RESERVADA PARA VIVIENDAS VPP.**

Por D. José Gabriel RODRIGUEZ GONZALEZ, mediante instancia presentada, [2/6/2020 - Número: 7316 / 2020](#), en representación de D. JOSE IGNACIO FERNANDEZ CALLEJA, se solicita la eliminación de la condición de Vivienda protegida para la parcela nº 28 **del proyecto de actuación**, con el fin de poder incorporarla al mercado libre, manteniendo, en todo caso, el resto de las condiciones urbanísticas de aplicación a la propia parcela

#### II.1.1.- **COMUNICACIÓN SOBRE IMPROCEDENCIA DE DESCALIFICACIÓN DE PARCELA RESERVADA PARA VIVIENDAS VPP<sup>2</sup>**

Tramitada la solicitud la misma es denegada por improcedencia de la descalificación solicitada, comunicándose al interesado en los siguientes términos

<sup>2</sup> <https://sede.avila.es> -Código Seguro de Verificación: 05001IDOC2681C290745ECF74684





UNIDAD  
ADMINISTRATIVA  
SERVICIOS TÉCNICOS  
JMS/rs

**INTERESADO:** DONJOSE IGNACIO FERNANDEZ CALLEJA. DNI: 70804075Y.  
**ASUNTO:** COMUNICACIÓN SOBRE IMPROCEDENCIA DE DESCALIFICACIÓN DE

PARCELA RESERVADA PARA VIVIENDAS VPP.

**SITUACIÓN:** PARCELA Nº 28 DEL PLAN PARCIAL PP 14 "SOTO I". ÁVILA.

**RFA. CATASTRAL:** 6304608UL5060S0001PK

**INCRICIÓN REGISTRAL:** TOMO 2367. LIBRO 845. FOLIO 193. FINCA 56511.

En relación con lo interesado sobre dispensación de reserva de viviendas de protección pública asignada a la parcela nº 28 del PP 14 "Soto I", se comunica:

I.- La reserva de viviendas protegidas asignadas a la parcela de referencia se produjo en el Plan Parcial aprobado el 30 de marzo de 2007 (BOP 19/04/2007) y en el Proyecto de Actuación que lo desarrolla aprobado el 11 de mayo de 2007 (BOP nº 107 de 4/06/2007). Todo ello, conforme lo dispuesto en el artículo 87 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su redacción vigente en la fecha de aprobación del Plan Parcial, en relación con lo establecido el vigente Plan General de Ordenación Urbana aprobado por la Consejería de Fomento, según Orden FOM/740/2005, de 1 de Junio de 2.005 (BOP de 4 de Julio de 2005, pág. 142 -art. 46-, pág. 463 sobre condiciones generales de sectores de suelo urbanizable delimitado, y págs. 507-511 sobre la ficha del sector), donde se incluye como una determinación de ordenación general la fijación de los índices de variedad de uso (20% mínimo del aprovechamiento), índice de variedad tipológica (mínimo del 20% del aprovechamiento) e índice de integración social (mínimo del 10% del aprovechamiento).

II.- La nueva redacción del art. 87 RUCyL, efectuada según el número trece del artículo 3 del Decreto 45/2009, 9 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 («B.O.C.L.» 17 julio), establece:

*«1. El Plan General de Ordenación Urbana debe reservar para la construcción de viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y urbanizable, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva.*

*2. No obstante, de forma excepcional y justificada, el Plan General podrá:*

*a) En determinados sectores de suelo urbano no consolidado, reducir la reserva a un porcentaje inferior, con un mínimo del 10 por ciento, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.*

*b) En determinados sectores de suelo urbanizable, reducir la reserva a un porcentaje inferior, con un mínimo del 20 por ciento, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector. Además, cualquier reducción en suelo urbanizable debe compensarse con reservas superiores en otros sectores, de forma que se cumpla la reserva del 30 por*

Expediente: 21184-2022 - ESTUDIO de DETALLE cambio ordenanza Parcela Nº 28 Ë PP 14 Í SOTO ÍÍ - ÁVILA -EA 030/2022

Interesado: D. JOSÉ IGNACIO FERNANDEZ CALLEJA. Arquitecto: D. JOSÉ GABRIEL RODRIGUEZ GONZALEZ



Área de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, nº 7 – 05001- Ávila - Teléfono: + 34 920 35 00 00.

Email: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.

ciento de la edificabilidad residencial para el conjunto del suelo urbanizable del término municipal.

c) La aplicación de lo previsto en este apartado exigirá la justificación del respeto al principio de cohesión social».

La aplicación de los parámetros de reserva de viviendas protegidas conforme el nuevo art. 87 RUCyL, en el caso de promover una modificación del Plan Parcial de aplicación, no tendría cabida entre las determinaciones del sector vigentes, resultaría más gravoso incluso, salvo que se acometiera una revisión total del planeamiento, la cual afectaría a los criterios de equidistribución y de ponderación utilizados entonces y que repercutiría en todos los propietarios, y no solo a la parcela del solicitante.

III.- Por cuanto ha quedado dicho, no procede modificar en este trámite los índices de variedad de uso, tipología e integración social de la parcela interesada en la parte que afecta a la reserva de viviendas de protección pública (VPP) asignada por el Plan Parcial, pues ello supondría una modificación del Plan Parcial y del Proyecto de Actuación aprobados sin observar el procedimiento legalmente establecido para ello.

IV.- No obstante lo anterior, nada impide que, una vez se promueva la construcción viviendas protegidas conforme las previsiones del planeamiento, se autorice su posterior descalificación, lo que se produciría en los términos establecidos en la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda, y demás disposiciones concordantes. Y ello, sin perjuicio también de que por el transcurso del tiempo de duración del régimen legal de protección pública de las viviendas, éstas y/o el suelo dejen de estar sometidas al mismo.

Lo que se le comunica para su conocimiento y efectos oportunos

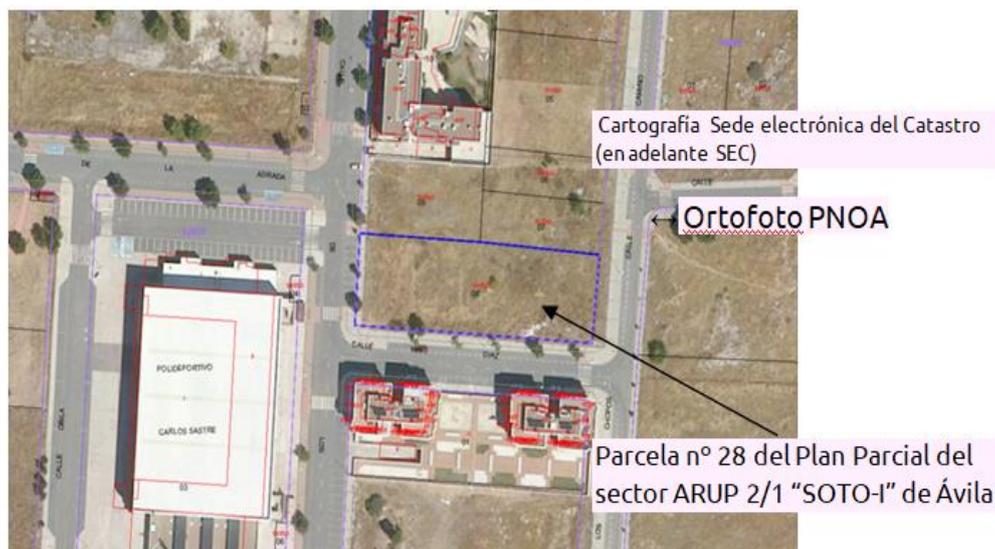
Ávila, 25 de septiembre de 2020

El Tte. Alcalde Delegado Urbanismo,  
Patrimonio y Medio Ambiente  
Juan Carlos Corbacho Martín.

Fdo. digitalmente.

## II.2.- Expediente nº 011/2021: LICENCIA de PARCELACIÓN: SEGREGACIÓN

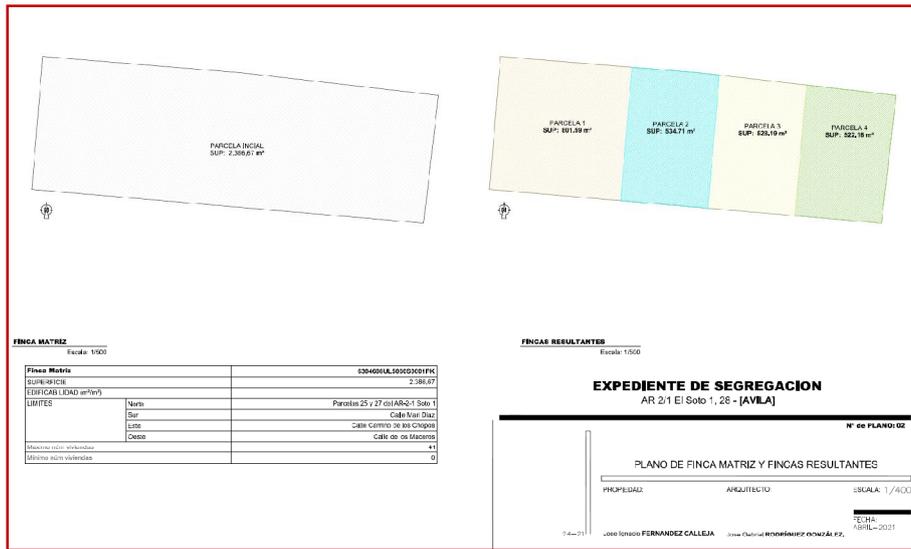
D. José Gabriel RODRIGUEZ GONZALEZ, mediante escrito presentado, con fecha 10 de mayo de 2021 (nº registro: 10096/2021), en representación de D. JOSE IGNACIO FERNANDEZ CALLEJA, solicitó Licencia de PARCELACIÓN para la SEGREGACIÓN de la Parcela 28, del Sector- PP 14 "EL SOTO I"



Expediente: 21184-2022 - ESTUDIO de DETALLE cambio ordenanza Parcela Nº 28 Ë PP 14 Í SOTO ÍÍ - ÁVILA -EA 030/2022

Interesado: D. JOSÉ IGNACIO FERNANDEZ CALLEJA. Arquitecto: D. JOSÉ GABRIEL RODRIGUEZ GONZALEZ

Se proponía segregar la finca matriz en 4 parcelas



la Ordenanza de aplicación a la parcela es RB-IV.: ...En la ficha del Proyecto de Actuación correspondiente a la parcela nº 28, se asigna a la parcela que se solicita segregar, como ordenanza de aplicación la Ordenanza Residencial en Bloque RB-IV, con un uso de vivienda de protección pública y un nº máximo de viviendas de 41. En el P.P. la ordenanza RB establece como Tamaño y forma de la parcela: No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 20,0 m, ni a superficies menores de 1.000 m<sup>2</sup>.

Ordenanza	Residencial en Bloque RB-IV		
	Lindero frontal ↔ Frente parcela	Superficie parcela	Cumplimiento
<b>Condiciones</b>			
<b>Mínimo s/ ordenanza</b>	≥ 20 m	≥ 1000 m <sup>2</sup>	
<b>Parcela resultante 28-1</b>	56,53 m ≥ 20 m	801,59 m <sup>2</sup> < 1000 m <sup>2</sup>	No cumple
<b>Parcela resultante 28-2</b>	18,67 ≤ 20 m	534,71 m <sup>2</sup> < 1000 m <sup>2</sup>	No cumple
<b>Parcela resultante 28-3</b>	18,67 ≤ 20 m	528,19 m <sup>2</sup> < 1000 m <sup>2</sup>	No cumple
<b>Parcela resultante 28-4</b>	45,92 m ≥ 20 m	522,18 m <sup>2</sup> < 1000 m <sup>2</sup>	No cumple

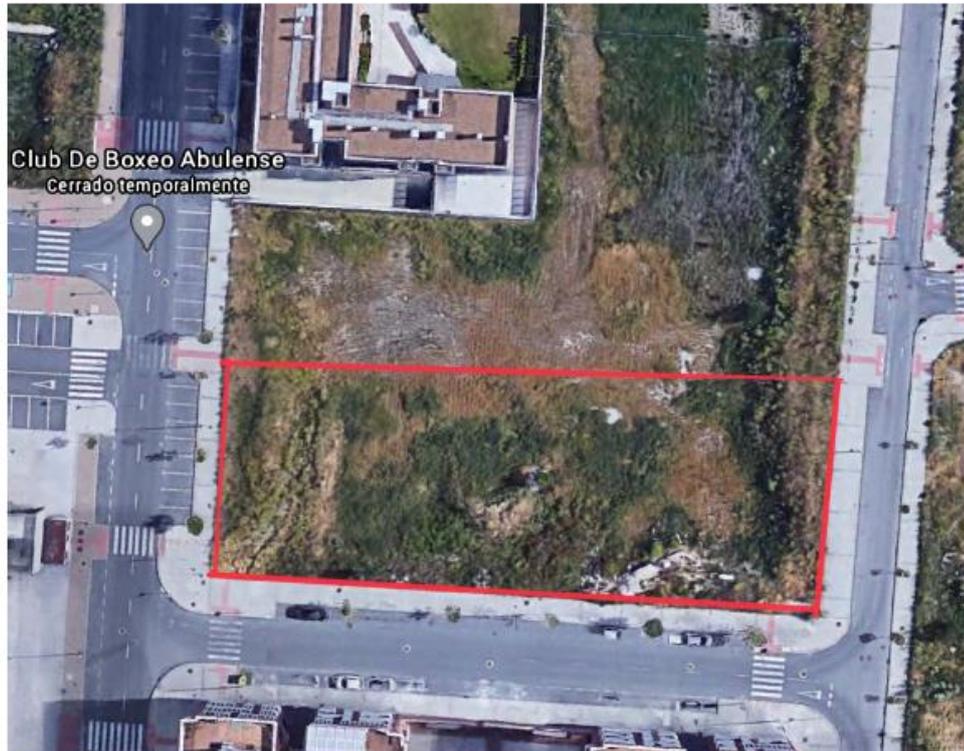
De las cuatro parcelas resultantes propuestas en el expediente, únicamente las dos de los extremos, cumplen el frente mínimo y ninguna cumple la superficie mínima establecida por la ordenanza de aplicación...

Examinado el expediente, y recabados los informes pertinentes, considerando los informes emitidos de donde se desprende que la propuesta para la segregación de la Parcela 28, del Sector Arup 2/1 "SOTO I" de Ávila, INCUMPLE las limitaciones a las licencias de parcelación establecidas, en el artículo 104 de la Ley 5/1999II.1.-) por no alcanzar, dos de las parcelas resultantes de la segregación, el frente mínimo y, todas ellas, la superficie mínima establecidas en la ordenanza la Ordenanza RB-IV: 3, las condiciones, de tamaño y forma de parcela, establecidos en la ordenanza Residencial en Bloque del Plan Parcial del Sector Arup 2/1 "EL SOTO I" y restante Normativa urbanística de aplicación por no alcanzar, dos de las parcelas resultantes de la segregación, el frente mínimo y, todas ellas, la superficie mínima establecidas en la ordenanza. Mediante DECRETO DE LA TENENCIA DE ALCALDIA DE URBANISMO, PATRIMONIO Y MEDIO AMBIENTE, de fecha 26 de mayo de 2022, se resuelve DENEGAR la Licencia de segregación de la parcela solicitada

### III.- **ÁMBITO del ESTUDIO de DETALLE:**

- El Estudio de Detalle afecta a la **PARCELA 28 del PROYECTO DE ACTUACIÓN**, del PLAN PARCIAL P.P. 14 (ARUP 2/1) "EL SOTO I" DE ÁVILA, que forma parte/está incluida en la **PARCELA 4 de dicho Plan Parcial PP 14 "SOTO I"**.

Se trata de la parcela nº 28, perteneciente al plan parcial "Soto I", agrupada dentro de la zona destinada a Vivienda de protección pública de dicho sector.



La Topografía del terreno es prácticamente plana con algunos desniveles muy tendidos y constantes en todo el sector que no influyen en la nueva reorganización de las parcelas.

#### Tiene las siguientes características:

##### III.1.- Descripción de la parcela:

- **Urbana** identificada como parcela de resultado nº 28 del Proyecto de Actuación "Soto 1".
- **Superficie:** 2.386,67 m<sup>2</sup>

##### III.1.1.- Información catastral:

- Referencia Catastral: **6304608UL5060S0001PK**

Expediente: 21184-2022 - ESTUDIO de DETALLE cambio ordenanza Parcela Nº 28 É PP 14 Í SOTO IÍ - ÁVILA -EA 030/2022

Interesado: D. JOSÉ IGNACIO FERNANDEZ CALLEJA. Arquitecto: D. JOSÉ GABRIEL RODRIGUEZ GONZALEZ





SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6304806UL5060S0001PK

---

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:** AR 2/1 EL SOTO 1 28[P] Suelo 06002 AVILA [ÁVILA]  
**Clase:** Urbano  
**Uso principal:** Suelo sin edif.

**Valor catastral [ 2022]:** 343.339,26 €  
**Valor catastral suelo:** 243.230,36 €  
**Valor catastral construcción:** 0,00 €

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
FERNANDEZ CALLEJA IÑAKI	70804075R	100,00% de propiedad	CL. MALDONADO 8 P1 05002 AVILA [ÁVILA]

---

**PARCELA CATASTRAL**

**Superficie gráfica:** 2.387 m<sup>2</sup>



Este documento electrónico contiene enlaces que son susceptibles de ser actualizados por el catastro. No obstante, el contenido de este documento es el que se encuentra en el momento de su impresión.

Documento firmado por CSV y validado por la Dirección General del Catastro CSV: 4QHGWEG4SD4Q7ZKT (Validación: https://sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 06/05/2022

---

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.  
**Solicitante:** AYUNTAMIENTO DE AVILA  
**Finalidad:** exp 2311411-LP-3  
**Fecha de emisión:** 06/05/2022

Hoja 1/2



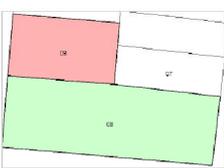
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6304608UL5060S0001PK

---

**RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES**



**Referencia catastral:** 6304609UL5060S0001LK  
**Localización:** AR 2/1 EL SOTO 1 29[P] AVILA [ÁVILA]  
**Titularidad principal:**  
**Apellidos Nombre / Razón social**      **NIF**      **Domicilio fiscal**  
 JUNTA DE COMPENSACION SOTO I      G0520113Z      PZ LOS NALVILLOS 4 05001 AVILA [ÁVILA]



**Referencia catastral:** 6304607UL5060S0001QK  
**Localización:** AR 2/1 EL SOTO 1 27[P] AVILA [ÁVILA]  
**Titularidad principal:**  
**Apellidos Nombre / Razón social**      **NIF**      **Domicilio fiscal**  
 CALVO HERNANDEZ MARIA      51431058E      CL IGLESIA 81 05115 NAVARREVISCA [ÁVILA]

- **Localización:**
  - AR 2/1 EL SOTO 1 28[P] - Suelo 05002 AVILA [ÁVILA]
- **Clase:**      **URBANO**
- **Uso principal:** Suelo sin edificar
- **Titularidad:**
  - FERNANDEZ CALLEJA IÑAKI
  - NIF: 70804075R
  - Derecho: 100,00% de propiedad
  - Domicilio fiscal: Cl. Maldonado 8 Pt 4-05002-AVILA [ÁVILA]
- **Superficie gráfica:** 2387 m<sup>2</sup>
- **Valor catastral - 2022:** 343.339,26€
  - **Valor catastral suelo:** 343.339,26€
  - **Valor catastral construcción:** 0,00€

CSV: **4QHGWEG4SD4Q7ZKT**  
 Verificable en: <https://www.sedecatastro.gob.es>  
 Fecha de firma: 06/05/2022

Las únicas parcelas colindantes a la finca matriz se sitúan al norte de la parcela:

- **Lindero Norte:**  
Parcelas resultantes nº 25 y 27.

Expediente: 21184-2022 - ESTUDIO de DETALLE cambio ordenanza Parcela Nº 28 Ë PP 14 Í SOTO ÍÍ - ÁVILA -EA 030/2022  
 Interesado: D. JOSÉ IGNACIO FERNANDEZ CALLEJA. Arquitecto: D. JOSÉ GABRIEL RODRIGUEZ GONZALEZ



Área de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, nº 7 – 05001- Ávila - Teléfono: + 34 920 35 00 00.  
 Email: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.

NOMBRE: ARES OSSET M. ELENA  
 PUESTO DE TRABAJO: TAE ARQUITECTO  
 FECHA DE FIRMA: 18/12/2022  
 HASH DEL CERTIFICADO: 7AA7A999A0B0A321308E0F06C3B15849F9832BA0  
 Código Seguro de Verificación: 05001DOC29FB790ED87F22C4FA8  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Avila - https://sede.avila.es -



Parcela nº 28- PAU/Nº 4 PP 14 EL SOTO I



Imágenes de la parcela – Obtenidas de la SEC

#### IV.- **LEGISLACIÓN y NORMATIVA URBANÍSTICA de APLICACIÓN:**

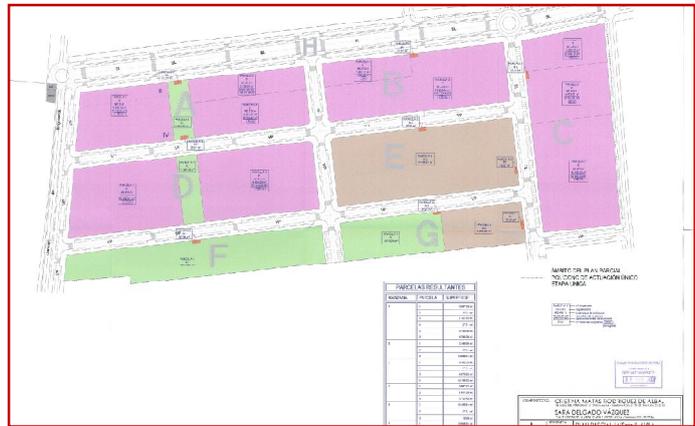
La Normativa urbanística y la legislación aplicable a la tramitación del expediente, sin perjuicio de la normativa sectorial y de general cuya aplicación deba tenerse en cuenta, es la siguiente:

IV.1.- **Revisión y Adaptación del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA** a la Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León. Aprobado mediante Orden FOM/740/2005<sup>3</sup> y Orden FOM/1919/2006 y sus modificaciones de aplicación en adelante **PGOU 2005**

IV.2.- **PLAN PARCIAL del sector PP 14 "EL SOTO I"**<sup>4</sup>.

Aprobado definitivamente, por el Pleno Corporativo, en sesión de fecha 30 de marzo de 2007 Publicado en el BOP de fecha 19 de abril de 2.007.

PLANO P01 – ORDENACIÓN GENERAL Y ZONIFICACIÓN – PP 14 "SOTO I

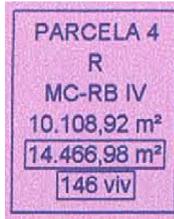


<sup>3</sup> **Orden FOM/740/2005**, de 1 de junio, sobre la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila de 1.998.: ...En su virtud, esta Consejería de Fomento HA RESUELTO:

**Aprobar definitivamente la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Ávila**, incorporando la nueva documentación entregada el 31 de mayo de 2005 al texto Refundido remitido el 19 de mayo de 2005, **con la excepción de los sectores de suelo urbano no consolidado** situados en las entidades locales menores con densidades entre 20 y 40 viviendas por hectáreas, cuya aprobación definitiva queda suspendida. Publicado en el BOCYL de 08 de junio de 2005 y en el BOP de fecha 4 de julio de 2.005 <https://www.diputacionavila.es/bops/2005/04-07-2005.pdf>

**Orden FOM/1919/2006**, de 13 de noviembre, sobre la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.: ...se levanta la excepción establecida en la Orden de 1 de junio de 2005...En su virtud, esta Consejería de Fomento HA RESUELTO: Aprobar definitivamente la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Ávila, incorporando la nueva documentación entregada el 31 de mayo de 2005 al texto Refundido remitido el 19 de mayo de 2005. Publicada en BOCYL de 4 de diciembre de 2006) <https://bocyl.jcyl.es/boletines/2006/12/04/pdf/BOCYL-D-04122006-15.pdf>

<sup>4</sup> Aprobación PP 14 "EL SOTO I" <https://www.diputacionavila.es/bops/2007/19-04-2007.pdf>



**IV.2.1.- OBSERVACIONES:**

El Plan Parcial "SOTO I" asigna a la manzana nº 4, en la que se encuentra incluida la parcela nº 28 del PAU, objeto del Estudio del presente estudio de detalle las ordenanzas **MC-** Manzana cerrada y **RB-** Residencial bloque, con IV plantas

**IV.3.- PROYECTO DE ACTUACIÓN "SOTO I".** Aprobado definitivamente con fecha 11 de mayo de 2007 en adelante **PAU**

**PARCELA Nº 28**  
PROYECTO DE ACTUACIÓN "SOTO I" ÁVILA

<p>ADJUDICATARIO: SAN SEGUNDO Y CIA. DE CONSTRUCCIONES</p> <p>USO Y ORDENANZA: RESIDENCIAL VFP RB IV</p> <p>SUPERFICIE: 2.386,67 m<sup>2</sup></p> <p>EDIFICABILIDAD: 4.194,77 m<sup>2</sup></p> <p>VIVIENDAS: 41</p>	<p>LINDEROS: Parcelas resultantes nº 25 y 27.</p> <p>Norte: Parcelas resultantes nº 25 y 27.</p> <p>Sur: Calle 6, que es la parcela resultante nº 40.</p> <p>Este: Sector P.P 15 Bachiller I, acera por medio que es la resultante nº 40.</p> <p>Oeste: Calle 6, que es la parcela resultante nº 40.</p> <p>VALOR: 570.489 €</p> <p>CARGAS: 270.425,24 €</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**PARCELA RESULTANTE Nº 28**

**Finca aportada:** Parcialmente la número 11 en 2.386,67 m/2

**Adjudicatario:** La Compañía mercantil San Segundo y Cia S.A de Construcciones con CIF nº A-05026646.

**Domicilio:** C/ San Pedro del Barco, nº 6, bajo de Avila

**DATOS DE LA PARCELA**

**Naturaleza:** Urbana identificada como parcela de resultado nº28 del Proyecto de Actuación "Soto I".

**Superficie:** 2.386,67 m/2

**Linderos:**

Norte: Parcelas resultantes nº 25 y 27.

Sur: Calle 6, que es la parcela resultante nº 40.

Este: Sector P.P 15 Bachiller I, acera por medio que es la resultante nº40.

Oeste: Calle 6, que es la parcela resultante nº 40.

**Uso y Ordenanza:** Residencial Multifamiliar RB IV en viviendas de protección pública.

**Edificabilidad:** 4.194,77 m/2    **Viviendas:** 41

**DATOS ECONÓMICOS**

VALOR: 570.489 Euros

Participación-financiación. Aportación/ Euros

270.425,24 Euros

**Cargas:** Las de garantía de gastos de urbanización por el importe indicado.

**IV.3.1.- OBSERVACIONES:**

El Proyecto de actuación del Plan Parcial asigna a la parcela nº 28, únicamente la ordenanza RB IV

Expediente: 21184-2022 - ESTUDIO de DETALLE cambio ordenanza Parcela Nº 28 Ë PP 14 Í SOTO IÍ - ÁVILA -EA 030/2022  
Interesado: D. JOSÉ IGNACIO FERNANDEZ CALLEJA. Arquitecto: D. JOSÉ GABRIEL RODRIGUEZ GONZALEZ





#### IV.4.- **Legislación aplicable.**

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

- **Ley 10/1998**, de 5 de diciembre, de **Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León** (BOCyL 10.11.98), y sus modificaciones posteriores; el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (BOE 26.06.08), la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana. <https://www.boe.es/buscar/pdf/1999/BOE-A-1999-1240-consolidado.pdf>
- **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). <https://www.boe.es/eli/es-cl/l/1999/04/08/5/con>
- **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) <https://www.boe.es/buscar/pdf/2004/BOCL-h-2004-90152-consolidado.pdf>  
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**. <https://bocyl.jcyl.es/boletines/2013/07/03/pdf/BOCYL-D-03072013-3.pdf>
- **Ley 12/2002**, de 11 de julio, de **Patrimonio Cultural de Castilla y León** (BOCyL 19.07.002) <https://www.boe.es/buscar/pdf/2002/BOE-A-2002-15545-consolidado.pdf>  
y sus modificaciones posteriores
- **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).

#### V.- **OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

La redacción del ESTUDIO DE DETALLE de INICIATIVA PRIVADA, 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"

El objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE, es únicamente el de modificar las determinaciones de la ordenación detallada de aplicación a la parcela conforme lo establecido en la ficha del Proyecto de actuación, de la parcela nº 28, permitiendo la aplicación de la ordenanza Manzana cerrada MC, conforme la justificación de la propuesta (contenida en el apartado 4 -página 3/15-del Estudio de Detalle)

Expediente: 21184-2022 - ESTUDIO de DETALLE cambio ordenanza Parcela Nº 28 É PP 14 Í SOTO ÍÍ - ÁVILA -EA 030/2022

Interesado: D. JOSÉ IGNACIO FERNANDEZ CALLEJA. Arquitecto: D. JOSÉ GABRIEL RODRIGUEZ GONZALEZ



Área de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, nº 7 - 05001- Ávila - Teléfono: + 34 920 35 00 00.  
Email: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.



- Ordenación vigente: Ordenanza Residencial en bloque-RB.
- Ordenación modificada: Ordenanza Manzana cerrada- MC

NO se MODIFICAN los parámetros establecidos en el PLAN PARCIAL, se mantiene la ordenanza establecida para la manzana, la edificabilidad máxima asignada, el número de plantas, el número máximo de viviendas y el destino de la parcela para uso de VPP,

## VI.- **APROBACIÓN INICIAL**

La JUNTA de GOBIERNO LOCAL del Excmo. Ayuntamiento de Ávila, en sesión celebrada el 22 de septiembre de 2022, por unanimidad ACORDÓ:

**Primero:** Aprobar inicialmente el Proyecto del ESTUDIO DE DETALLE DE CAMBIO DE ORDENANZA DE PARCELA Nº 28 PLAN PARCIAL "SOTO I" (ÁVILA) DESTINADA A VIVIENDA DE VPP por el que se sustituye la ordenanza de aplicación RB (Residencial Bloque) por la ordenanza MC (Residencial Manzana Cerrada) que permitan cierta versatilidad tanto en el tamaño mínimo de parcela como en el frente mínimo. A tal efecto, se tendrán en cuenta los informes que deba emitirse conforme lo establecido en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril (BOCyL 8/04/2016), por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

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

**Tercero:** Tener por remitida una copia del proyecto reseñado a las administraciones interesadas, para su conocimiento y emisión de los informes que procedan conforme lo establecido en el artículo 153.1.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 (BOCyL 2/02/2014), 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](http://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.

### VI.1.- **INFORMACIÓN PÚBLICA**

- Boletín oficial de la provincia – BOP Nº 192 –Fecha: 4 de octubre de 2022  
[https://www.diputacionavila.es/bops/2022/04-10-2022/04-10-2022\\_209122.pdf](https://www.diputacionavila.es/bops/2022/04-10-2022/04-10-2022_209122.pdf)
- Boletín oficial de Castilla y León – BOCYL Nº 207 – Fecha: 26 de octubre de 2022  
<https://bofyl.jcyl.es/boletines/2022/10/26/pdf/BOCYL-D-26102022-49.pdf> (Páginas 55492 a 55497)

Tras el periodo de Información pública, no consta la presentación de alegaciones

---

Expediente: 21184-2022 - ESTUDIO de DETALLE cambio ordenanza Parcela Nº 28 É PP 14 Í SOTO IÍ - ÁVILA -EA 030/2022

Interesado: D. JOSÉ IGNACIO FERNANDEZ CALLEJA. Arquitecto: D. JOSÉ GABRIEL RODRIGUEZ GONZALEZ





## VII.- INFORMES EMITIDOS

### VII.1.- Informe urbanístico

Informe favorable emitido por la Técnico que suscribe, con fecha 24 de Julio de 2022, con las siguientes conclusiones:

Examinado el Estudio de Detalle de referencia, redactado por D. JOSE GABRIEL RODRIGUEZ GONZALEZ; considerando que las determinaciones de planificación, ordenación y gestión urbanística contempladas en el Estudio de Detalle se ajustan a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, puesto que la propuesta no altera el destino del suelo, ni incrementa la edificabilidad, ni desconocer o infringe las demás limitaciones impuestas por el PGOU o el PP "El Soto I" puesto que, la modificación de ordenanza propuesta por el Estudio de Detalle se ajusta a la ordenanza MC-RB IV asignada a la manzana nº 4 del PLAN PARCIAL "EL SOTO I", donde se ubica la parcela objeto del mismo, y que, **lo que realmente se solicita modificar es la ficha correspondiente a la parcela nº 28, del P.A.U.** que, es la que limita la posibilidad de utilizar, en la parcela, las dos ordenanzas asignadas a la manzana, estableciendo como ordenanza en la parcela únicamente la RB IV

Considerando que la modificación de ordenanza propuesta, no supone una modificación del PLAN PARCIAL, sino de la ordenanza asignada la ficha del PROYECTO de ACTUACIÓN de LA PARCELA nº 28 y que, por todo lo anteriormente expuesto, se considera suficientemente justificada la modificación de ordenanza propuesta para la parcela, SE **INFORMA FAVORABLEMENTE la modificación de ordenanza solicitada**, si bien deberá someterse a consideración la posibilidad de mantener ambas ordenanzas, conforme se establece para la manzana nº 4 en el Plan Parcial, **condicionado a completar y/o corregir la documentación, en lo referente a:**

- Fechar e indicar la fase a la que corresponde el documento
- Corregir errata en página 7 del documento, en el que se refiere a la ordenanza RUI II en lugar de a la ordenanza RB IV:

Toda la parcela está afectada por la Ordenanza nº 4 RUI II, según establece la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, adaptándose a la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, de 8 de abril, en su Tomo de Normativa del Documento Refundido de aprobación definitiva en abril de 2.005.

### VII.2.- Informe de la Delegación Territorial de Ávila del Servicio Territorial de Medio Ambiente, sobre el Estudio de Detalle "Cambio de Ordenanza de parcela destinada a vivienda de VPP, Plan Parcial "Soto I" PP14. Parcela 28 de Ávila<sup>5</sup>

Informe favorable de fecha 19 de septiembre de 2022, emitido por la Jefe del Servicio Territorial de Medio Ambiente, en el que, se hace constar que

"...el artículo 12 del Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica, contempla determinados planes que no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente y, por lo tanto, no deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, entre los que puede encuadrarse El Estudio de Detalle propuesto.

<sup>5</sup> Registro entrada: -Nº: 25361/2022 -Fecha: 21/09/2022 -https://sede.avila.es -C.S.V.: 05001IDOC26DD2E73ABCE657478A





En lo que respecta al artículo 153.1.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, **este Servicio Territorial no encuentra inconveniente a la modificación presentada.**"

### VII.3.- Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, sobre el Estudio de Detalle para el cambio de ordenanza de la parcela nº 28 del Plan Parcial 14 "Soto I" del PGOU de Ávila<sup>6</sup>.

Del Informe técnico del Servicio de Urbanismo, cabe destacar las siguientes conclusiones referentes al contenido del documento que es objeto del presente Informe:

"Desde el punto de vista formal se puede considerar que el documento presentado cumple los requisitos exigidos por el artículo 136 del RUCyL para las Estudios de Detalle cuya misión, en este caso, es modificar la ordenación detallada en suelo urbano consolidado, reflejando adecuadamente sus determinaciones.

Respecto del contenido no se aprecia incidencia alguna sobre el modelo territorial ni sobre la ordenación general vigente, no obstante, **se hacen las siguientes observaciones que deben corregirse:**

- En relación a la modificación propuesta, donde se cambia la ordenanza asignada a la parcela, se echa en falta la inclusión de la ficha de la parcela nº 28 en su estado modificado, donde se indique el nuevo uso y ordenanza asignado (MC), y que refleje además la superficie, edificabilidad máxima, altura máxima y número de viviendas (parámetros que se mantienen invariables).
- En la redacción del documento se aprecian incoherencias posiblemente debidas a errores materiales; por ejemplo, el aportado T.I. 2. de la memoria vinculante se indica que "la parcela está afectado por la ordenanza nº 4 RUI II", cuando no es así puesto que la ordenanza asignada a parcela es la de Residencia en Bloque (RB). El T.IV Ordenación detallada, apartado 1. Estado actual; indica los parámetros urbanísticos establecidos por el PGOU para la parcela; el PGOU que es anterior al desarrollo urbanístico del sector, no contempla la asignación e los parámetros urbanísticos de ordenación detallada que le corresponden a la parcela objeto de modificación; por lo que se considera necesario revisar la corrección del documento para evitar inducir a error ..."

En cuanto a la tramitación...

La Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo informa que procede seguir con la tramitación el Estudio de Detalle para el cambio de ordenanza de la parcela nº 28 del Plan Parcial 14 "Soto 1" del PGOU de Ávila, promovido por Jase Ignacio Fernández Calleja, si bien **justificarse las cuestiones indicadas antes de su aprobación definitiva.**

### VII.4.- OBSERVACIONES:

Con fecha 28 de octubre de 2022 (nº registro salida [2022 / 31062](#)), se remitió al interesado, mediante notificación telemática, aceptada el día 28 de octubre de 2022: Informe de la Dirección Gral. de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio Y Urbanismo sobre el expediente de

<sup>6</sup> Registro entrada: -Nº: 28886/2022 -Fecha: 27/10/2022 -<https://sede.avila.es> -C.S.V.: 05001IDOC209B9FCD71877394B9C  
Con fecha 21 de septiembre de 2022 (nº registro salida 2022 / 26283), se remitió al interesado, mediante notificación telemática, aceptada el 21 de septiembre de 2022: comunicación del Servicio Territorial de Medio Ambiente de fecha 19 de septiembre de 2022 sobre el expediente de referencia.





referencia, para su conocimiento y efectos oportunos, sin que conste, a la fecha de emisión del presente Informe, que haya sido presentado documento recogiendo las correcciones requeridas en los informes emitidos.

## VIII.- **CONCLUSIONES**

Examinado el Estudio de Detalle de referencia, redactado por D. JOSE GABRIEL RODRIGUEZ GONZALEZ y los antecedentes que concurren en el mismo, considerando lo anteriormente expuesto, de donde se desprende que las determinaciones de planificación, ordenación y gestión urbanística contempladas en el Estudio de Detalle se ajustan a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, puesto que la propuesta no altera el destino del suelo, ni incrementa la edificabilidad, ni desconoce o infringe las demás limitaciones impuestas por el PGOU o en el PP "El Soto I" puesto que: La modificación de ordenanza propuesta por el Estudio de Detalle se ajusta a la ordenanza MC-RB IV asignada a la manzana nº 4 del PLAN PARCIAL "EL SOTO I", donde se ubica la parcela objeto del mismo, por lo que, lo que realmente se solicita modificar es la ficha correspondiente a la parcela nº 28, del P.A.U. que, es la que limita la posibilidad de utilizar, en la parcela, las dos ordenanzas asignadas a la manzana, estableciendo como ordenanza en la parcela únicamente la RB IV.

Considerando que LA MODIFICACIÓN DE ORDENANZA PROPUESTA, no supone una modificación del PLAN PARCIAL, sino de la ordenanza asignada la ficha del PROYECTO de ACTUACIÓN de LA PARCELA nº 28 y que se considera suficientemente justificada la modificación de ordenanza propuesta para la parcela

Por todo lo anteriormente expuesto, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la continuación de la tramitación del expediente del ESTUDIO de DETALLE para el cambio de ordenanza solicitada, de la parcela nº 28 del Plan Parcial del sector PP 14 "Soto 1" del PGOU de Ávila, promovido por D. José Ignacio Fernández Calleja y redactado por D. José Gabriel Rodríguez González.

El Informe favorable se **CONDICIONA** a, **con carácter previo a la APROBACIÓN DEFINITIVA**, COMPLETAR y/o CORREGIR la documentación aportando:

▪ **ESTUDIO de DETALLE** Cambio de ordenanza de parcela destinada a Vivienda de VPP, parcela nº 28 del Proyecto de Actuación, del Plan Parcial del sector PP 14 (ARUP 2/1) "SOTO-I" de Ávila **Documento refundido que complete, justifique y corrija las incidencias y erratas detectadas e indicadas en los Informes emitidos:**

- **Inclusión de la ficha de la parcela nº 28 (del PAU) en su estado modificado, donde se indique el nuevo uso y ordenanza asignado (MC), y que refleje además la superficie, edificabilidad máxima, altura máxima y número de viviendas; teniendo en cuenta que dichos parámetros no han sido objeto de modificación por el Estudio de Detalle tramitado y, por tanto, se mantienen invariables**

La modificación prevista en el estudio de Detalle no afecta al destino de la parcela para uso de VPP, conforme se indica en la comunicación remitida al interesado sobre





## COMUNICACIÓN SOBRE IMPROCEDENCIA DE DESCALIFICACIÓN DE PARCELA RESERVADA PARA VIVIENDAS VPP, en los términos indicados en la misma

### ▪ Corrección de erratas y/o incoherencias:

- Corregir la errata en el apartado T.I.2. (página 6/15) de la memoria vinculante, en donde se indica que "la parcela está afectado por la ordenanza nº 4 RUI II...", cuando la ordenanza asignada a parcela es la de Residencia en Bloque RB-IV
- Considerando que: La referencia catastral no es un parámetro urbanístico y que, el PGOU es anterior al desarrollo urbanístico del sector y no establece los parámetros urbanísticos de ordenación detallada que corresponden a la parcela que han sido establecidos posteriormente en el PP y en el PAU del Sector PP14 "SOTO I" A efecto de evitar inducir a error deberá corregirse el apartado T.IV Ordenación detallado, apartado 1. Estado actual (página 9/15) de la memoria.
- FECHAR e indicar la fase a la que corresponde el documento

### VIII.1.- Se hace CONSTAR

- La documentación está firmada por D. JOSE GABRIEL RODRIGUEZ GONZALEZ, como Arquitecto, pero el documento carece de visado y no se aporta Certificado colegiación.
- 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.
  - 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

Esta es la opinión de quien suscribe, con carácter no exhaustivo y sin perjuicio de cualquier otra mejor fundada y que se emite, a los efectos de valorar el cumplimiento, de las características urbanísticas exigidas por el Planeamiento vigente, de la propuesta presentada con la solicitud de referencia, y que somete a consideración Municipal, para que conste y surta los efectos oportunos, todo ello sin perjuicio de los correspondientes informes o autorizaciones competencia de otros órganos o Administraciones que, en su caso, le pueden afectar; así como, de la decisión que el órgano competente adopte, en:

Ávila, a 16 de Diciembre de 2022

(Firmado digitalmente)

ELENA ARÉS OSSET.

Arquitecta Municipal







## INFORME<sup>1</sup>

D. Gustavo ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ, en representación de D. Jesús Quirós Segovia y otros, mediante instancia presentada con fecha 20 de mayo de 2022 (nº registro: 12317 / 2022), aporta para su tramitación, el **ESTUDIO de DETALLE**, cuyo objeto es la modificación de determinaciones de ordenación detallada que afecta a la parcela Nº 17 ubicada en el ARUP 2/9: "CAMINEROS 1", del PGOU de ÁVILA cuyos datos son:

### I.- **ESTUDIO de DETALLE** – PARCELA nº 17 ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"

#### ▪ MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LA PARCELA Nº 17 UBICADA EN EL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1", DEL PGOU DE ÁVILA

##### Expediente de Reparcelación Segregación

- Situación: Parcela Nº 17- ARUP 2/9 -CAMINEROS 1– ÁVILA
- Referencia Catastral: **9232005UL5093S0001OS**
- Arquitecto: D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ
- Fecha: ENERO 2022 Visado: Sin visar

### I.1.- Promotores del ESTUDIO de DETALLE y TITULARES del suelo:

- D. Jesús Quirós Segovia - DNI: 06573067N y
- Dª Ángela Rodríguez Herranz -DNI: 70810439V
  - Domicilio: C/ Mediodía, nº 1-1º izquierda- Las Navas del Marqués -05230-ÁVILA
- D. David Gutiérrez Carretero - DNI: 70806170A y
- Dª Laura Piedrafita Beltrán - DNI: 1816934X
  - Domicilio: Avenida Unión Europea, nº10 – 05004 – ÁVILA

<sup>1</sup> El presente Informe se emite al objeto de valorar si el Estudio de Detalle tramitado contiene los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones (Art. 51 LUCyL y art. 136 RUCyL) y éstas respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante..:

#### 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 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.

Estudio Detalle -Modificación ordenanza ÉParc.17-PAU-ARUP 2/9- CAMINEROS 1-PGOU-2005-Ávila ÉAprob. definitiva

Interesado: Jesús QUIRÓS SEGOVIA y otros -Repr: Gustavo ADOLFO VAZQUEZ SANCHEZ

EA/031/2022



Área de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, nº 7 – 05001- Ávila - Teléfono: + 34 920 35 00 00.  
Email: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.



## I.2.- Documentos incluidos en el ESTUDIO de DETALLE

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

### I.1.1.- **ÍNDICE:**

#### **AGENTES INTERVINIENTES**

1. PROMOTOR
2. TÉCNICO REDACTOR
3. TITULARIDAD DE LA PARCELA

#### **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 DIAGNÓSTICOS**

- CAPÍTULO 1. ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES
- CAPÍTULO 2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS
- CAPÍTULO 3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

#### **DI-PI. PLANOS DE INFORMACIÓN**

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

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

##### Título I. **CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD de la REDACCIÓN del ESTUDIO de DETALLE**

- CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS
- CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN y JUSTIFICACIÓN de las MODIFICACIONES NORMATIVAS
- CAPÍTULO 3. MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO

##### Título II. **ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

##### Título III. **ORDENACIÓN GENERAL**

##### Título VI. **ORDENACIÓN DETALLADA**

#### **DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN**

#### **DN-UN. NORMATIVA URBANÍSTICA**

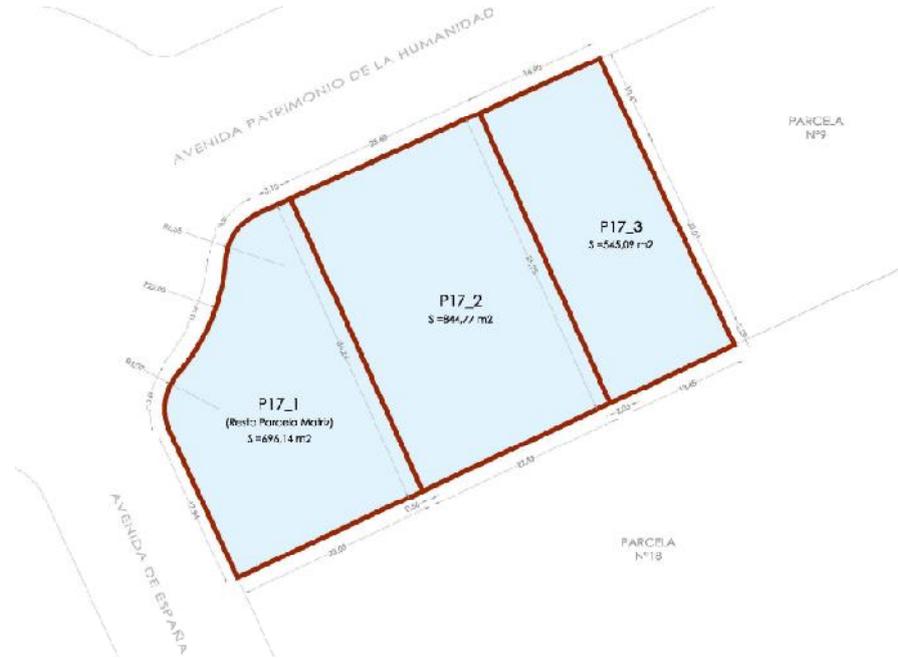
- ORDENANZA ACTUAL SER
- ORDENANZA PROPUESTA RUI\_RUS\_RUE
- CÉDULA URBANÍSTICA

#### **DN-EE. ESTUDIO ECONÓMICO**

#### **ANEXOS**

- Anexo I. **TÍTULO DE PROPIEDAD. NOTA SIMPLE**
- Anexo II. **FICHA CATASTRAL**
- Anexo III. **EXPEDIENTE DE SEGREGACIÓN\_REPARCELACIÓN**
- Anexo IV **CÉDULAS URBANÍSTICAS**





Estudio de Detalle incluye, como anexo III del mismo, el expediente de parcelación de la PARCELA nº 17, del PAU S-5 del P.P. del ARUP 2/9, para su SEGREGACIÓN en TRES PARCELAS<sup>2</sup>

## I.2.- Anexo III. - EXPEDIENTE DE SEGREGACIÓN-REPARCELACIÓN

Además de la modificación de la Ordenación detallada, el Estudio de Detalle incluye, como anexo III del mismo, el expediente de parcelación de la parcela nº 17, para su segregación en TRES PARCELAS<sup>3</sup>. Dicho anexo se articula conforme al siguiente

### I.2.1.- ÍNDICE

#### I. MEMORIA

- I.1. TITULARES
- I.2. TÉCNICO REDACTOR
- I.3. OBJETO
- I.4. EMPLAZAMIENTO

#### II- PROPUESTA DE SEGREGACIÓN

- II.1. PARCELA MATRIZ
- II.2. CÉDULA URBANÍSTICA PARCELA MATRIZ
- II.3. PARCELAS RESULTANTES
- II.4. CÉDULAS URBANÍSTICAS PARCELAS RESULTANTES
- II.5.- RELACIÓN DE COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

#### III. ANEXOS

- III.1. FICHA CATASTRAL PARCELA MATRIZ
- III.3. TÍTULO DE PROPIEDAD. NOTA SIMPLE
- III.3. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

#### IV. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

<sup>2</sup> EXPEDIENTE DE SEGREGACIÓN\_REPARCELACIÓN -Páginas 115 a 200 del documento.

<sup>3</sup> EXPEDIENTE DE SEGREGACIÓN\_REPARCELACIÓN -Páginas 115 a 200 del documento.

Estudio Detalle -Modificación ordenanza ÉParc.17-PAU-ARUP 2/9- CAMINEROS 1-PGOU-2005-Ávila ÉAprob. definitiva

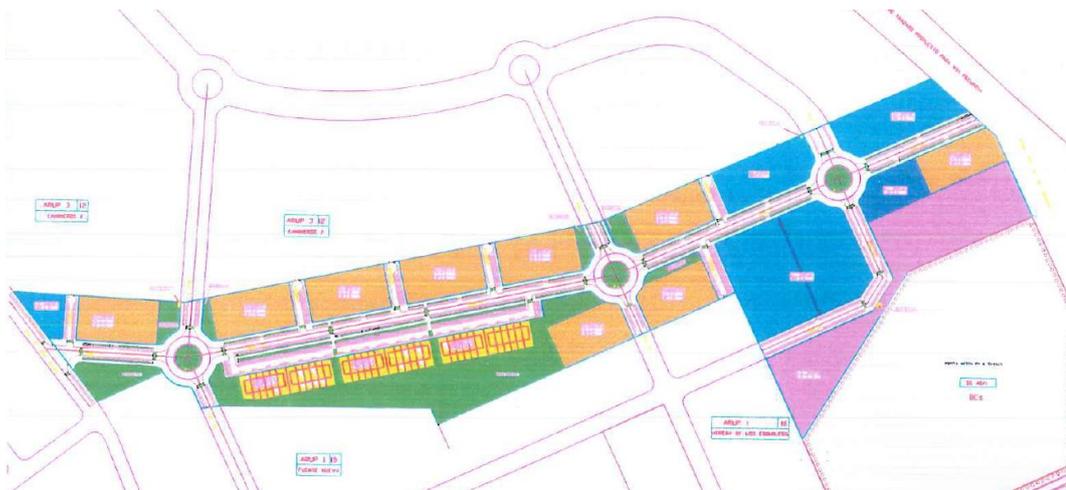
Interesado: Jesús QUIRÓS SEGOVIA y otros -Repr: Gustavo ADOLFO VAZQUEZ SANCHEZ

EA/031/2022



## II.- **NORMATIVA URBANÍSTICA de APLICACIÓN:**

- **Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León**, de 8 de abril, «BOCL» núm. 70, de 15/04/1999, «BOE» núm. 134, de 05 de junio de 1999 y modificaciones <https://www.boe.es/eli/es-cl/l/1999/04/08/5/con>
- **Decreto 22/2004 - Reglamento de Urbanismo de Castilla y León**, de 29 de enero <https://www.boe.es/buscar/pdf/2004/BOCL-h-2004-90152-consolidado.pdf>
- **Ley 7/2014, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo**, de 12 de septiembre, Publicado en: «BOCL» núm. 181, de 19 de septiembre de 2014, «BOE núm. 239, de 02 de octubre de 2014, actualizada por sus modificaciones <https://www.boe.es/eli/es-cl/l/2014/09/12/7/con>
- **Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental**, de 9 de diciembre, BOE» núm. 296, de 11/12/2013. <https://www.boe.es/eli/es/l/2013/12/09/21/con>
- **Revisión y Adaptación del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA** a la Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León. Aprobado mediante Orden FOM/740/2005<sup>4</sup> y Orden FOM/1919/2006 y sus modificaciones de aplicación en adelante **PGOU 2005**
- **PLAN PARCIAL del Sector de Planeamiento asumido ARUP 2/9 –“CAMINEROS I”**. Aprobado definitivamente por el Pleno Corporativo, en sesión de fecha 21 de diciembre de dos mil uno, en adelante **P.P. CAMINEROS I**.  
BOP 26-02-2002- Nº 37 <https://www.diputacionavila.es/bops/2002/26-02-2002.pdf>



- **PROYECTO de ACTUACIÓN ARUP 2/9 –“CAMINEROS I”** Aprobado definitivamente por la Comisión de Gobierno, en sesión de fecha el 24 de enero de 2002. en adelante **PAU CAMINEROS I** <https://www.diputacionavila.es/bops/2002/22-02-2002.pdf>

<sup>4</sup> **Orden FOM/740/2005**, de 1 de junio, sobre la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila de 1.998.: ...En su virtud, esta Consejería de Fomento HA RESUELTO:  
**Aprobar definitivamente la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Ávila**, incorporando la nueva documentación entregada el 31 de mayo de 2005 al texto Refundido remitido el 19 de mayo de 2005, **con la excepción de los sectores de suelo urbano no consolidado** situados en las entidades locales menores con densidades entre 20 y 40 viviendas por hectáreas, cuya aprobación definitiva queda suspendida. Publicado en el BOCYL de 08 de junio de 2005 y en el BOP de fecha 4 de julio de 2.005 <https://www.diputacionavila.es/bops/2005/04-07-2005.pdf>  
**Orden FOM/1919/2006**, de 13 de noviembre, sobre la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.: ...se levanta la excepción establecida en la Orden de 1/06/2005..., esta Consejería de Fomento HA RESUELTO: Aprobar definitivamente la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Ávila, incorporando la nueva documentación entregada el 31-05-2005 al texto Refundido remitido el 19-05-2005. BOCYL de 04-12-2006) <https://bocyl.jcyl.es/boletines/2006/12/04/pdf/BOCYL-D-04122006-15.pdf>

### III.- ÁMBITO del ESTUDIO de DETALLE

El Estudio de Detalle afecta únicamente a la **PARCELA 17 del PAU** S-5 del P.P., del Sector ARUP 2/9 "CAMINEROS I" de ÁVILA



La parcela objeto del Estudio de Detalle tiene las siguientes características:

#### I.3.- Descripción de la parcela:

- **Urbana** en calle de nueva apertura identificada como parcela de resultado nº 29, señalada con el nº 17 del Proyecto de Actuación "Camineros I"
- **Superficie Parcela:** 2.132 m<sup>2</sup> según ficha del PAU > 2.086 m<sup>2</sup> S. catastral

#### I.4.- Información catastral:



#### I.4.1.- Referencia catastral: 9232005UL5093S0001OS



### I.4.2.- Datos descriptivos del inmueble

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: 9232005UL5093S00010S

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:** AR 2/9 CAMINEROS 1 17[P] Suelo 05004 AVILA [ÁVILA]

**Clase:** Urbano  
**Uso principal:** Suelo sin edificar.

**Valor catastral [ 2022 ]:** 220.147,87 €

**Valor catastral suelo:** 220.147,87 €

**Valor catastral construcción:** 0,00 €

**Titularidad**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
QUIROS SEGOVIA JESUS	06573067N	33,33% de propiedad	CL MEDIODIA 3 Pl: 01 Pt: A-05230 LAS NAVAS DEL MARQUES [ÁVILA]
RODRIGUEZ HERRANZ ANGELA	70810439V	33,33% de propiedad	CL MEDIODIA 3 Pl: 01 Pt: A-05230 LAS NAVAS DEL MARQUES [ÁVILA]
PIEDRAFITA BETRAN LAURA	18169734X	16,66% de propiedad	AV UNION EUROPEA 10 Pl: 00 Pt: 10 05004 AVILA [ÁVILA]
GUTIERREZ CARRERO DAVID	70806170A	16,66% de propiedad	AV UNION EUROPEA 10 Pl: 00 Pt: 10 05004 AVILA [ÁVILA]

**PARCELA CATASTRAL**

Superficie gráfica: 2.086 m<sup>2</sup>

Este documento solo contiene cartografía actualizada con las coordenadas de los puntos GPS que permiten la generación de la certificación. No garantiza la exactitud de la cartografía. La cartografía actualizada se encuentra disponible en el portal de datos catastrales. Este documento solo contiene cartografía actualizada con las coordenadas de los puntos GPS que permiten la generación de la certificación. Escala: 1:1000

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.  
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE AVILA  
Finalidad: ED P17 ARUP 2-9  
Fecha de emisión: 20/09/2022

- **Localización:**  
AR 2/9 CAMINEROS 1 17[P]  
Suelo 05004 AVILA [ÁVILA]
- **Clase:** **URBANO**
- **Uso principal:** Suelo sin edificar
- **Titularidad:**
  - **QUIROS SEGOVIA JESUS**
    - NIF: 06573067N
    - Derecho: 33,33% de propiedad
  - **RODRIGUEZ HERRANZ ANGELA**
    - NIF: 70810439V
    - Derecho: 33,33% de propiedad
  - **PIEDRAFITA BETRAN LAURA**
    - NIF: 18169734X
    - Derecho: 16,66% de propiedad
  - **GUTIERREZ CARRERO DAVID**
    - NIF: 70806170A
    - Derecho: 16,66% de propiedad
- **Domicilio fiscal:**  
CL MEDIODIA 3 Pl: 01 Pt: A-05230 LAS NAVAS DEL MARQUES [ÁVILA]
- **Superficie gráfica:** 2.086 m<sup>2</sup>
- **Valor catastral - 2022:** 220.147,87€
  - **Valor catastral suelo:** 220.147,87€
  - **Valor catastral construcción:** 0,00€

### I.4.3.- Relación de parcelas colindantes:

**RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES**

**Referencia catastral:** 9232004UL5093S0001MS  
**Localización:** AR 2/9 CAMINEROS 1 18[P] AVILA [ÁVILA]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE AVILA	P0501900E	PZ VICTORIA 11 05001 AVILA [ÁVILA]

**Referencia catastral:** 9232006UL5093S—  
**Localización:** AV PATRIMONIO DE HUMANIDAD 29 AVILA [ÁVILA]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

Las únicas parcelas colindantes se sitúan al sur y al este de la parcela

- **SUR Sureste:**
  - **Localización:**  
Parcela AR 2/9- CAMINEROS 1 18[P]- Parcela resultante nº 18 -PAU - ARUP 2/9 Camineros1- Ávila
  - **Referencia catastral:**  
9232004UL5093S0001MS
- **ESTE Noreste:**
  - **Localización:** Avda. Patrimonio de la Humanidad, 29- Ávila
  - **Referencia catastral:** **9232006UL5093S-**

- **CSV: CODIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN: M112 QD8P SBB3 D1S1**  
Verificable en: <https://www.sedecatastro.gob.es> - Fecha de firma: 20/09/2022

Estudio Detalle -Modificación ordenanza ÉParc.17-PAU-ARUP 2/9- CAMINEROS 1-PGOU-2005-Ávila ÉAprob. definitiva  
Interesado: Jesús QUIRÓS SEGOVIA y otros -Repr: Gustavo ADOLFO VAZQUEZ SANCHEZ EA/031/2022



### 1.5.- Ficha de la parcela resultante nº 17 del PAU

PARCELA RESULTANTE Nº 17	
Finca aportada: Parcialmente la nº 1 en 2.132 m <sup>2</sup>	
Adjudicatario: AYUNTAMIENTO DE AVILA	
Domicilio: Plaza del Mercado Chico nº 1.	
DATOS DE LA PARCELA	
Naturaleza: Urbana, en Calle de Nueva Apertura (parcela resultante nº 29), señalada con el nº 17 del Proyecto de Actuación "CAMINEROS I"	
Superficie: 2.132 m <sup>2</sup>	
Linderos:	
Norte, Calle de Nueva Apertura (parcela resultante nº 29)	
Sur, parcela resultante nº 18	
Este, parcela resultante nº 9	
Oeste, calle de nueva apertura (parcela resultante nº 32)	
Uso y Ordenanza: Terciario, SER y compatibles según el planeamiento	
Edificabilidad: 1.267 m <sup>2</sup>	
DATOS ECONÓMICOS	
Participación-financiación. Aportación/ptas.	
0	
Cargas: No tiene.	
	<p>Superficie: 2.132 m<sup>2</sup></p> <p>Linderos: Norte, Calle de Nueva Apertura (parcela resultante nº 29) Sur, parcela resultante nº 18 Este, parcela resultante nº 9 Oeste, calle de nueva apertura (parcela resultante nº 32)</p> <p>Uso y Ordenanza: Terciario, SER y compatibles según el planeamiento</p> <p>Edificabilidad: 1.267 m<sup>2</sup></p> <p>Cargas: No tiene.</p>

#### 1.5.1.- Datos de la parcela:

- **Naturaleza:** Urbana en calle de nueva apertura (parcela resultante nº 29) señalada con el nº 17 del Proyecto de Actuación Camineros I
- **Superficie:** 2.132 m<sup>2</sup> < Superficie catastral: 2.086 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad:** 1.267 m<sup>2</sup>
- **Usos y Ordenanza:** Terciario, SER y compatibles según el planeamiento

#### 1.6.- LINDEROS:

- **NORTE** Noroeste: **Vial público** Calle de Nueva apertura  
Parcela resultante nº 29 PAU - ARUP 2/9 Camineros1- Ávila  
hoy Avda. Patrimonio de la Humanidad. Ávila
- **SUR** Sureste: **Parcela resultante nº 18 -PAU - ARUP 2/9 Camineros1- Ávila**  
▪ **Referencia catastral:** **9232004UL5093S0001MS**
- **ESTE** Noreste: **Parcela resultante nº 9 -PAU - ARUP 2/9 Camineros1- Ávila**  
Avda. Patrimonio de la Humanidad, 29- Ávila  
▪ **Referencia catastral:** **9232006UL5093S---**
- **Oeste** Suroeste: **Vial público** Calle de Nueva apertura  
Parcela resultante nº 32 PAU - ARUP 2/9 Camineros1- Ávila

Estudio Detalle -Modificación ordenanza ÉParc.17-PAU-ARUP 2/9- CAMINEROS 1-PGOU-2005-Ávila ÉAprob. definitiva

Interesado: Jesús QUIRÓS SEGOVIA y otros -Repr: Gustavo ADOLFO VAZQUEZ SANCHEZ

EA/031/2022



I.7.- **Inscripción REGISTRAL** Página 43 Memoria ED

- Parcela número 17, con referencia catastral 9232005UL5093S0001OS.
- Inscripción en el Registro de la Propiedad número 2 de Ávila:
  - Tomo: 1999
  - Libro: 593
  - Folio: 36
  - Finca: 44466

IV.- **OBJETO y JUSTIFICACIÓN del ESTUDIO de DETALLE**

La redacción del ESTUDIO DE DETALLE de INICIATIVA PRIVADA, redactado por el arquitecto Don D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ 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"

El objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE, es modificar las determinaciones de la ordenación detallada de aplicación únicamente a la parcela nº 17, del PAU Camineros I, mediante: La MODIFICACIÓN de USOS con el objeto de incluir como **ordenanza compatible** la **RU** en todos sus grados (RUI, RUS, RUE) y proceder a la segregación de la parcela original en parcelas edificables con usos residencial unifamiliar, con un incremento de 3 viviendas, conforme se recoge en la página 17 del documento:

....únicamente, se modifica la asignación de uso, pasando de uso exclusivo de servicios privados, a residencial unifamiliar.  
Para llevar a cabo esta modificación se introducirá la **ordenanza RU**, en todos sus grados (**RUI, RUS y RUE**), lo cual, a la vez supone la introducción de una nueva tipología edificatoria.  
La introducción de esta ordenanza supone un incremento del número de viviendas (TRES), que, en todo caso, se encuadra dentro de lo establecido en el artículo 173 del RUCyL.

Se justifica la conveniencia y oportunidad del estudio de Detalle en el Título I (página 37) haciendo referencia a la actual situación del mercado y la demanda de parcelas pequeñas para la ejecución de viviendas unifamiliares

Esta reorganización supone:

- La simple reparcelación de las manzanas en parcelas que den respuesta a este nuevo tipo de demanda
- La compatibilización con el uso previsto con el Residencial Unifamiliar.

- Ordenación vigente: Ordenanza SER
- Ordenación modificada: Ordenanza RU



V.- **OBSERVACIONES**



El PGOU-2005, asume las determinaciones del PP, puesto que incluye al sector como Sector de Planeamiento Asumido<sup>5</sup>

**SEC. PLA. ASU.  
ARUP 2-9**  
Camineros 1

La parcela tiene ordenanza nº 8 Servicios - SER del Plan Parcial.

**USO: SERVICIOS (S)**  
**ORDENANZA DE APLICACIÓN:**  
Ordenanza nº 8, Servicios (SER)

**USO: SERVICIOS (S)**  
**ORDENANZA DE APLICACIÓN:**  
Ordenanza nº 8, Servicios (SER)

PARCELA	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	PROPIEDAD	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> )
S-1	1.188	GRUPO HERCE	870
S-2	3.479	GRUPO HERCE	1.980
S-3	4.265	GRUPO HERCE	2.430
S-4	11.105	GRUPO HERCE	6.323
S-5	2.132	AYUNTAMIENTO	1.267
TOTALES	22.167		12.870

Sin embargo, en el Estudio de Detalle se indica que la ordenanza actual (anterior a la modificación) de aplicación a la parcela se corresponde con la ordenanza SER del PGOU.

El Plan Parcial es anterior al planeamiento de desarrollo, por lo que la ordenanza "actual" de aplicación a la parcela debe ser la Ordenanza nº 8 SER del PP.

Sin embargo, en la página 58 del ED se indica como Ordenanza actual de la parcela:

"Artículo 87-Ordenanza de Servicios Privados SER" del actual PGOU"

En el estudio **se MODIFICAN los parámetros de ordenación detallada** establecidos en el PLAN PARCIAL, dado que se sustituye la ordenanza de aplicación a la parcela:

- Ordenanza actual: Ordenanza nº 8 del Plan Parcial "Camineros I"
- Ordenanza Propuesta: Ordenanza Residencial unifamiliar en todos sus grados Artículos 81 a 83 del PGOU

<sup>5</sup> Estos **sectores asumidos** aparecen listados en tabla del Anexo de Fichas de Planes Parciales, con la numeración que el PGOU anterior estableció para cada Etapa, y sus condiciones de ordenación detallada, como suelo urbano consolidado, se plasman en esta adaptación, remitiéndose la vigencia de sus condiciones normativas y de aprovechamientos por parcela a los instrumentos de Actuación definitivamente aprobados, asumiendo pues sus determinaciones de ordenación, no sus instrumentos de planeamiento de desarrollo. Así, se grafían en los planos de ordenación las condiciones de ordenación de los sectores desarrollados, según sus planeamientos de desarrollo. En caso de discrepancias en la calificación de parcelas con las ordenanzas edificatorias actuales, se remite normativamente y son vigentes las ordenanzas del Plan Parcial aprobado definitivamente para cada sector y la calificación por parcelas aprobada en el P. de Actuación



La ordenanza vigente sobre la parcela es:

- **Ordenanza de Servicios Privados (SER)**, según artículo 87 del PGOU de Ávila.

Atendiendo a cuanto consta expresado y justificado en la memoria vinculante, se incluirán las Ordenanzas vinculadas al uso Residencial Unifamiliar (RU), en todos sus grados:

- **Ordenanza RUI (Residencial Unifamiliar Intensiva)**, artículo 81 del PGPU de Ávila.
- **Ordenanza RUS (Residencial Unifamiliar Pareada)**, artículo 82 del PGPU de Ávila.
- **Ordenanza RUE (Residencial Unifamiliar Extensiva)**, artículo 83 del PGPU de Ávila.

Apartado DN-UN – NORMATIVA URBANÍSTICA - MEMORIA Estudio de Detalle Página 56

**Deberá corregirse las referencias** en las que se indique como Ordenanza actual de la parcela **la ordenanza SER conforme el artículo 87 del PGOU**, cuando debe indicarse, como "actual" o de aplicación antes de la modificación, la **Ordenanza nº 8 SER del P.P. del Sector de Planeamiento asumido ARUP 2/9 "Camineros I"**

## VI.- PARCELAS RESULTANTES:

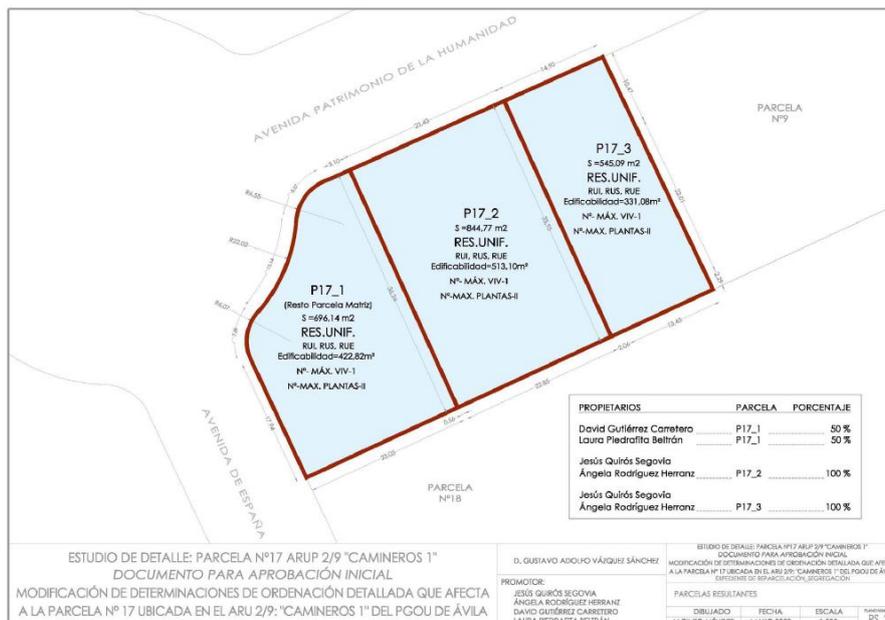
Como resultado de la segregación incluida en el Estudio de Detalle, de la parcela resultante nº 17 del PAU del Sector de Planeamiento asumido ARUP 2/9- "CAMINEROS 1", de Ávila, tras la modificación propuesta se formarían las siguientes 3 parcelas:

Parcela resultante	SUPERFICIE	FRENTE	EDIFICABILIDAD	Nº viviendas
17-1	696.14 m <sup>2</sup>	50.13 m	422,82 m <sup>2</sup>	1–Una vivienda
17-2	844.77 m <sup>2</sup>	23,40 m	513,10 m	1–Una vivienda
17-3	545,09 m <sup>2</sup>	14,90 m	331,08 m <sup>2</sup>	1–Una vivienda
Total	2.086 m <sup>2</sup> = FM*	88.43 m	1.267 m <sup>**</sup>	3-Tres viviendas***

\* La suma de las superficies de las parcelas resultantes sería igual a la superficie catastral de la finca matriz.

\*\* La suma de las edificabilidades asignadas a las parcelas resultantes sería igual a la asignada a la finca matriz

\*\*\* Se incrementa en TRES el número de viviendas



Estudio Detalle -Modificación ordenanza ÉParc.17-PAU-ARUP 2/9- CAMINEROS 1-PGOU-2005-Ávila ÉAprob. definitiva

Interesado: Jesús QUIRÓS SEGOVIA y otros -Repr: Gustavo ADOLFO VAZQUEZ SANCHEZ

EA/031/2022



Área de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, nº 7 – 05001- Ávila - Teléfono: + 34 920 35 00 00.

Email: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.



La ordenanza de aplicación establecida propuesta para todas las parcelas resultantes es la **residencial unifamiliar** en todos sus grados, pero no se justifica el cumplimiento de las condiciones mínimas de tamaño y forma de parcela establecida en los distintos grados de la ordenanza Residencial Unifamiliar del PGOU

#### VI.1.- **Cumplimiento de tamaño y forma de parcela en Segregación propuesta**

La Ordenanza propuesta en el Estudio de Detalle es la Ordenanza Residencial Unifamiliar (RU) del PGOU-2005 en todos sus grados (RUI/RUS/RUE), que establece las siguientes condiciones de tamaño y forma de parcela:

Ordenanza Propuesta: Residencial unifamiliar ò	Condiciones de parcela	
	Lindero frontal mínimo	Superficie mínima
Artículo 81- Intensiva - RUI	5,5 m	150 m <sup>2</sup>
Artículo 82 - Pareada - RUS	10 m	200 m <sup>2</sup>
Artículo 8 3- Extensiva - RUE	10 m	500 m <sup>2</sup>

**La superficie de la parcela resultante nº 17-3= 331,08 m<sup>2</sup> no cumple la superficie mínima establecida para el grado RUE- residencial unifamiliar extensivo. Deberá corregirse en el documento.**

#### VII.- **SOLICITUD DE INFORMES.**

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

#### VIII.- **APROBACIÓN INICIAL**

La JUNTA de GOBIERNO LOCAL del Excmo. Ayuntamiento de Ávila, en sesión celebrada el 22 de septiembre de 2022, por unanimidad ACORDÓ:

**Primero:** Aprobar inicialmente el Proyecto del ESTUDIO DE DETALLE "CAMINEROS 1" ARUP 2/9, PARCELA 17 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 deba emitirse conforme lo establecido en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril (BOCyL 8/04/2016), por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

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

**Tercero:** Tener por remitida una copia del proyecto reseñado a las administraciones interesadas, para su conocimiento y emisión de los informes que procedan conforme lo establecido en el artículo 153.1.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 (BOCyL 2/02/2014), 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.

Estudio Detalle -Modificación ordenanza ÉParc.17-PAU-ARUP 2/9- CAMINEROS 1-PGOU-2005-Ávila ÉAprob. definitiva

Interesado: Jesús QUIRÓS SEGOVIA y otros -Repr: Gustavo ADOLFO VAZQUEZ SANCHEZ

EA/031/2022





**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](http://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.

### VIII.1.- INFORMACIÓN PÚBLICA

El acuerdo de aprobación inicial del expediente fue debidamente notificado a los interesados y a los propietarios de los terrenos afectados, a la Dirección General de Urbanismo Ponencia Técnica de CUyOTCyL - Consejería de Fomento y Medio Ambiente Junta de Castilla y León, a la Subdelegación del Gobierno, a la Diputación Provincial, al Servicio Territorial de Medio Ambiente-Junta de Castilla y León, a la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León-Consejería de Cultura y Turismo, Así mismo, el trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncios publicados en:

- Boletín oficial de la provincia – BOP Nº 193 – Fecha: 5 de octubre de 2022
- Boletín oficial de Castilla y León – BOCYL Nº 194 – Fecha: 6 de octubre de 2022

Sin que durante hasta la fecha conste se haya formulado ningún tipo de alegación o sugerencia.

### IX.- INFORMES EMITIDOS

#### IX.1.- Informes de la Junta de Castilla y León

##### IX.1.1.- Consejería de Cultura, Turismo y Deporte

La Dirección General de Ordenación y Protección, con fecha 27 de junio de 2022, emitió el correspondiente informe con el siguiente tenor literal:

Recibida la documentación referida al expediente CPCCYL 168/2022 relativa al **Estudio de Detalle "Camineros 1" ARUP 2/9. Parcela 17** de Ávila, promovido por D. Jesús Quirós Segovia y Dña. Ángela Rodríguez Herranz y enviado por el Ayuntamiento de Ávila, analizada la documentación que se aporta y consultada nuestra base de datos, se informa que **las actuaciones derivadas del mencionado Estudio no inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado, ni tampoco existen bienes integrantes del patrimonio arqueológico en el ámbito de la intervención**, por lo que, de conformidad con la normativa en materia de Patrimonio Cultural de aplicación, dicho proyecto **no necesita ser informado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León**.

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

Estudio Detalle -Modificación ordenanza ÉParc.17-PAU-ARUP 2/9- CAMINEROS 1-PGOU-2005-Ávila ÉAprob. definitiva

Interesado: Jesús QUIRÓS SEGOVIA y otros -Repr: Gustavo ADOLFO VAZQUEZ SANCHEZ

EA/031/2022



Área de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, nº 7 - 05001- Ávila - Teléfono: + 34 920 35 00 00.  
Email: [urbanismo@ayuntavila.com](mailto:urbanismo@ayuntavila.com) - Web: [www.avila.es](http://www.avila.es).



### IX.1.2.- Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, con fecha **10 de octubre de 2022**. Del Informe técnico del Servicio de Urbanismo, cabe destacar las siguientes conclusiones referentes al contenido del documento que es objeto del presente Informe:

“El informe técnico del Servicio de Urbanismo **concluye** con las siguientes observaciones: “Desde el punto de vista formal se puede considerar que el documento presentado cumple los requisitos exigidos por el artículo 136 del RUCyL para los Estudios de Detalle cuya misión, en este caso, es modificar la ordenación detallada en suelo urbano consolidado, reflejando adecuadamente sus determinaciones.”

**Respecto del contenido** no se aprecia incidencia alguna sobre el modelo territorial ni sobre la ordenación general vigente, no obstante, **se hacen las siguientes observaciones que deben corregirse:**

- Tal como exige el artículo 136 del RUCyL, deberá incluirse “(..) en la Memoria vinculante un “resumen ejecutivo” que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, 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”.
- Los planos de ordenación del documento presentado reflejan únicamente el estado final de la parcela una vez segregada ésta en las tres parcelas resultantes que propone el “Anexo III”. Expediente de segregación-reparcelación”; se considera necesario incluir el plano de ordenación modificado que refleje el estado propuesto en la parcela nº.17 objeto de estudio de detalle.

Por lo que se refiere al **objeto** del Estudio de Detalle y la justificación de las modificaciones **propuestas**, se señala lo siguiente:

El objeto fundamental del estudio de detalle es modificar la ordenanza actual de servicios privados por la ordenanza residencial unifamiliar en cualquiera de sus grados (intensiva o agrupada en hilera, semi-intensiva o pareada y aislada) con el objetivo final de edificar tres viviendas de tipología unifamiliar, e incluye un “Anexo III. Expediente de segregación –reparcelación” que define la segregación de la finca matriz (parcela inicial P.17) en tres parcelas resultantes (P17-1, P-17-2 y P17-3) con distinto reparto de superficies y edificabilidades.

La ordenación del ámbito ARUP 2/9 responde a una zonificación en la que se organizan, al norte del viario estructurante (Avenida Patrimonio de la Humanidad) manzanas de edificación residencial colectivo en altura (cuatro plantas), organizando al sur de este viario, en continuidad con el espacio libre público, viviendas de tipología unifamiliar. En el extremo este del ámbito, donde se encuentra la parcela objeto de este estudio de detalle, se establece un espacio que acumula los usos dotacionales, en concreto, las parcelas que rodean a la que se modifica, están destinadas a servicios terciarios con gran ocupación superficial en los que la tipología característica es la de nave o edificación singular con una altura máxima de cuatro plantas

En la parcela colindante existe una edificación de uso residencial colectivo en tipología de manzana cerrada de cuatro plantas de altura.

A consecuencia de lo anterior se estima necesario reconsiderar el uso residencial en la tipología de vivienda unifamiliar que se propone, con el objeto de establecer una calificación más adecuada a los usos y edificaciones del entorno circundante a la parcela”...

La Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo informa ***que procede seguir con la tramitación del Estudio de Detalle*** para modificar las determinaciones de ordenación detallada de la parcela nº.17 en el ARUP 2/9 del PGOU de Ávila, promovido por los titulares de la parcela: Jesús Quiros y otros., si bien ***deben completarse y justificarse las cuestiones indicadas, antes de su aprobación definitiva***”.

Estudio Detalle -Modificación ordenanza ÉParc.17-PAU-ARUP 2/9- CAMINEROS 1-PGOU-2005-Ávila ÉAprob. definitiva

Interesado: Jesús QUIRÓS SEGOVIA y otros -Repr: Gustavo ADOLFO VAZQUEZ SANCHEZ

EA/031/2022



Área de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, nº 7 – 05001- Ávila - Teléfono: + 34 920 35 00 00.  
Email: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.



## IX.2.- INFORME Delegación Territorial de Ávila - Servicio Territorial de Medio Ambiente<sup>6</sup>:

El INFORME es FAVORABLE, indicando únicamente la necesidad de remitir un ejemplar, en formato digital, a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por estar sometida estaría sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

La Modificación de determinaciones de Ordenación detallada que afecta a la parcela 17 del ARUP 2/9 "Camineros 1" del PGOU de Ávila, expediente de reparcelación-segregación, promovido por Jesús Quirós Segovia y otros, 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.

**En lo que respecta al artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León**, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, este Servicio Territorial **no encuentra inconveniente a la modificación presentada**

## IX.3.- INFORME SECTORIAL DE URBANISMO (URB 2022/16)<sup>7</sup>

Del Informe técnico favorable del Servicio de Urbanismo, Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, de fecha 10 de octubre de 2022 **deben completarse y justificarse las cuestiones indicadas, antes de su aprobación definitiva** de Urbanismo **deben completarse y justificarse las cuestiones indicadas, antes de su aprobación definitiva** cabe destacar:

...El 8 de junio de 2022 ha tenido entrada en la **Subdelegación del Gobierno en Ávila** petición de informe sectorial, ..., en relación con el ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA Nº17 EN EL ARUP 2/9 EN LA ZONA DENOMINADA "CAMINEROS 1" DEL PGOU DE ÁVILA (con el objetivo de reparcelación y segregación de la parcela siendo vigente la Ordenanza de Servicios Privados (SER), y modificándose así la asignación de uso, pasando de uso exclusivo de servicios privados a residencia unifamiliar con un incremento de 3 viviendas), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en el artículo 153 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

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

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).

<sup>6</sup> Informe emitido, con fecha **15 de junio de 2022**, por D<sup>a</sup> Rosa San Segundo Romo, Jefe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Ávila. Registro entrada de ORVE: Número: 17429 / 2022 - Fecha: 16/6/2022

<sup>7</sup> Informe emitido, con fecha 14/06/2022, remitido por Registro entrada de ORVE: Número: 17597/2022 - Fecha: 17/6/2022





X.- **CONCLUSIONES:**

Examinado el Expediente, los antecedentes que concurren en el mismo. Considerando lo anteriormente expuesto, de donde se desprende que las determinaciones de planificación, ordenación y gestión urbanística contempladas en el Estudio de Detalle para la Modificación de determinaciones de ordenación detallada que afecta a la parcela Nº 17 del PAU, del sector de Planeamiento asumido ARUP 2/9 "CAMINEROS 1" del PGOU-2005 de ÁVILA promovido por D. Jesús Quirós Segovia y Dª Ángela Rodríguez Herranz, D. David Gutiérrez Carretero y Dª Laura Piedrafita Beltrán y redactado por D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ, se ajustan básicamente a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, y a las previsiones del planeamiento urbanístico aplicable, respetando sustancialmente las determinaciones urbanísticas establecidas en el PGOU-2005, se **INFORMA FAVORABLEMENTE**, la continuación de la tramitación del expediente

El Informe favorable se **CONDICIONA** a, **con carácter previo a la APROBACIÓN DEFINITIVA**, COMPLETAR y/o CORREGIR la documentación, aportando:

**ESTUDIO de DETALLE** Documento refundido que complete, justifique y corrija las incidencias detectadas en el presente Informe y/o en los restantes Informes emitidos, realizando las correcciones indicadas sobre el documento inicial, atendiendo a las prescripciones y observaciones contenidas en los informes emitidos, corrigiéndose en consecuencia el documento inicial en los mismos términos requeridos al efecto:

1º- Respondiendo a las prescripciones contenidas en el informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, de 10 de octubre de 2022:

**Respecto del contenido deben corregirse:**

- "Tal como exige el artículo 136 del RUCyL, deberá incluirse "(...) en la Memoria vinculante un "resumen ejecutivo" que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, 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".
- Los planos de ordenación del documento presentado reflejan únicamente el estado final de la parcela una vez segregada ésta en las tres parcelas resultantes que propone el "Anexo III". Expediente de segregación-reparcelación"; se considera necesario incluir el plano de ordenación modificado que refleje el estado propuesto en la parcela nº.17 objeto de estudio de detalle

Completar y justificar las cuestiones indicadas en el Informe respecto al **objeto del Estudio de Detalle y justificación de las modificaciones propuestas:**

El objeto fundamental del E. D. es modificar la ordenanza actual de servicios privados por la ordenanza residencial unifamiliar en cualquiera de sus grados (intensiva o agrupada en hilera, semi-intensiva o pareada y aislada) con el objetivo final de edificar tres viviendas de tipología unifamiliar, e incluye un "Anexo III. Expediente de segregación-reparcelación" que define la segregación de la finca matriz (parcela inicial P.17) en 3 parcelas resultantes (P17-1, P-17-2 y P17-3) con distinto reparto de superficies y edificabilidades.





La ordenación del ámbito ARUP 2/9 responde a una zonificación en la que se organizan, al norte del viario estructurante (Avenida Patrimonio de la Humanidad) manzanas de edificación residencial colectivo en altura (cuatro plantas), organizando al sur de este viario, en continuidad con el espacio libre público, viviendas de tipología unifamiliar. En el extremo este del ámbito, donde se encuentra la parcela objeto de este estudio de detalle, se establece un espacio que acumula los usos dotacionales, en concreto, las parcelas que rodean a la que se modifica, están destinadas a servicios terciarios con gran ocupación superficial en los que la tipología característica es la de nave o edificación singular con una altura máxima de cuatro plantas

En la parcela colindante existe una edificación de uso residencial colectivo en tipología de manzana cerrada de cuatro plantas de altura.

A consecuencia de lo anterior se estima necesario reconsiderar el uso residencial en la tipología de vivienda unifamiliar que se propone, con el objeto de establecer una calificación más adecuada a los usos y edificaciones del entorno circundante a la parcela".

- 2º- Incluir en el documento la prescripción indicada en el informe Dirección General de Ordenación y Protección, emitido con fecha 27 de junio de 2022:

"Si como consecuencia de los trabajos se realizaran hallazgos casuales de bienes del patrimonio cultural, los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieran sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración (artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León)"

- 3º- Conforme lo indicado en el presente Informe incluir las siguientes correcciones:

- Corregir las referencias incluidas en el ED, en las que se indique como Ordenanza actual de la parcela la ordenanza SER conforme el artículo 87 del PGOU (página 58...), cuando debe indicarse, como "actual", o de aplicación antes de la modificación, la Ordenanza nº 8 SER del P.P. del Sector de Planeamiento asumido ARUP 2/9 "Camineros I"

- Si la parcelación incluida es orientativa indicarlo claramente en el ED y establecer los tres grados de la ordenanza residencial unifamiliar RUI-RUS y RUE en el estado propuesto en la parcela nº.17.

Las parcelas resultantes en caso de segregación deben cumplir, por tanto, las parcelas resultantes las condiciones de tamaño y forma de las parcelas indicadas en los artículos 81-RUI, 82-RUS y 83 RUE:

- Considerando que la parcela resultante nº 17-3 de la segregación propuesta, tiene una superficie de  $331,08 \text{ m}^2 < 500 \text{ m}^2$ =superficie mínima establecida en la ordenanza residencial unifamiliar extensivo- RUE (artículo 83.3 del PGOU) por lo que dicha ordenanza no puede aplicarse a dicha parcela.

Corregir la ficha de la parcela resultante 17.3 y cualquier apartado del ED que indique como ordenanza aplicable a dicha parcela a la Ordenanza residencial unifamiliar extensiva estableciendo que: **En la parcela 17-3 propuesta será de aplicación únicamente la ordenanza unifamiliar pareada RUS o adosada RUI**

Estudio Detalle -Modificación ordenanza ÉParc.17-PAU-ARUP 2/9- CAMINEROS 1-PGOU-2005-Ávila ÉAprob. definitiva

Interesado: Jesús QUIRÓS SEGOVIA y otros -Repr: Gustavo ADOLFO VAZQUEZ SANCHEZ

EA/031/2022



Área de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, nº 7 - 05001- Ávila - Teléfono: + 34 920 35 00 00.  
Email: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.



X.1.- Se hace **CONSTAR**

- La documentación está firmada por D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ, como Arquitecto, pero el documento carece de visado y no se aporta Certificado colegiación.
- 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.
  - 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

Esta es la opinión de quien suscribe, sin perjuicio de cualquier otra mejor fundada y que se emite, a los efectos de valorar el cumplimiento, de las características urbanísticas exigidas por el Planeamiento vigente, de la propuesta presentada con la solicitud de referencia, y que somete a consideración Municipal, para que conste y surta los efectos oportunos, todo ello sin perjuicio de los correspondientes informes o autorizaciones competencia de otros órganos o Administraciones que, en su caso, le pueden afectar; así como, de la decisión que el órgano competente adopte, en:

Ávila, a 19 de diciembre de 2022

(Firmado digitalmente)

ELENA ARÉS OSSET.

Arquitecto Municipal

NOMBRE:  
ARES OSSET M. ELENA  
PUESTO DE TRABAJO:  
TAE ARQUITECTO  
FECHA DE FIRMA:  
21/12/2022  
HASH DEL CERTIFICADO:  
7AAT9A99A0B0A321308E0F06C3B15849F9832BA0  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ávila - <https://sede.avila.es> - Código Seguro de Verificación: 05001IDOC246125C4B80C30448BA





**Asunto:** **ESTUDIO de DETALLE - MODIFICACIÓN de ALINEACIONES de la PARCELA nº 14 del ARUP 3/9: "TIRO PICHÓN". ÁVILA**

Documento APROBACIÓN DEFINITIVA – Junio 2022

<b><u>PROMOTOR:</u></b>	D. LUIS A. JIMÉNEZ LABAIG y otros
<b><u>TÉCNICO REDACTOR:</u></b>	D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ.
<b><u>Terrenos Afectados:</u></b>	PARCELA 14 ARUP 3/9: "TIRO PICHÓN". Ávila.
▪ Situación:	Avenida de la Unión Europea 14 y calle Irlanda Ávila.
▪ Referencia Catastral:	7919706UL5071N0001ZI.
▪ FINCA REGISTRAL:	Nº (Registro de Ávila, tomo, libro, folio).
<b><u>TITULAR de los TERRENOS:</u></b>	D. LUIS A. JIMÉNEZ LABAIG y otros 9

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

**ÍNDICE:**

**I.- ANTECEDENTES - EXPEDIENTES relacionados**

**I.1.-Expediente LICENCIA de OBRA MAYOR nº 14/2008**

- I.1.1.- Prescripciones
- I.1.2.- Solicitud de renuncia al derecho a edificar y archivo expediente
- I.1.3.- OBSERVACIONES referentes al Estudio de Detalle

**I.2.- Expediente Nº 002/2022: LICENCIA de PARCELACIÓN –SEGREGACIÓN**

- I.1.4.- PARCELAS RESULTANTES
- I.1.5.- Necesaria tramitación Estudio de Detalle
- I.1.6.- Condiciones del vial
- I.1.7.- Cumplimiento de tamaño y forma de parcela en Segregación propuesta
- I.1.8.- Observaciones
- I.1.9.- Conclusiones

**II.- DOCUMENTACIÓN OBJETO del PRESENTE INFORME: ESTUDIO de DETALLE**

**II.1.- PROMOTOR**

- II.1.1.-Representante

**II.2.-DOCUMENTACIÓN del ESTUDIO de DETALLE**

- II.2.1.-ÍNDICE

Nº Exp.: 1067-2022 -ESTUDIO de DETALLE Mod. Alineación- Aprobación definitiva- Parcela 14- ARUP 3/9 - Tiro Pichón

Interesado: Luis A. JIMÉNEZ LABAIG y otros Representante: Gustavo A. VAZQUEZ SANCHEZ- Informe: EA 002/2023



Área de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, nº 7 – 05001- Ávila - Teléfono: + 34 920 35 00 00.  
Email: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.



### III.- MARCO GENERAL del ESTUDIO de DETALLE

#### IV.- ÁMBITO del Estudio de Detalle

##### IV.1.- Relación de terrenos

##### IV.2.- PLANEAMIENTO de aplicación en el ámbito

IV.2.1.- Revisión y adaptación del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA IV.2.2.- PLAN PARCIAL ARUP 3/9 "TIRO DE PICHÓN"

IV.2.3.- PROYECTO de ACTUACIÓN ARUP 3/9 "TIRO DE PICHÓN"

##### IV.3.- FICHA de la PARCELA resultante N° 14 del P.A.U. Tiro de Pichón

##### IV.4.- Información de la FINCA conforme ESCRITURA

IV.4.1.- Descripción

##### IV.5.- Información catastral

IV.5.1.- Referencia Catastral: 7919706UL5071N0001ZI

IV.5.2.- Titularidad – Derecho de propiedad

IV.5.3.- Parcela colindantes

#### V.- OBJETO del Estudio de Detalle

#### VI.- CUMPLIMIENTO de la NORMATIVA

##### VI.1.- DOCUMENTACIÓN

VI.1.1.- Erratas y/o imprecisiones detectadas

VI.1.2.- Topografía

##### VI.2.- VIAL de NUEVA APERTURA

VI.2.1.- Características del vial

VI.2.2.- Reiteración incidencias

##### VI.3.- Coherencia con el planeamiento general

##### VI.4.- Derecho a urbanizar y edificar en el Ámbito

#### VII.- INFORMES SECTORIALES

##### VII.1.- Informe de la SUBDELEGACIÓN del GOBIERNO - Dependencia de Industria y Energía

##### VII.2.- Trámite Ambiental - Informes

VII.2.1.- Servicio Territorial de Medio Ambiente de Ávila

VII.2.2.- Informe de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de Ávila

##### VII.3.- Informe de la Consejería de Cultura y Turismo

##### VII.4.- Informe de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

#### VIII.- APROBACIÓN INICIAL e INFORMACIÓN PÚBLICA

#### IX.- CONCLUSIONES

---

N° Exp.: 1067-2022 -ESTUDIO de DETALLE Mod. Alineación- Aprobación definitiva- Parcela 14- ARUP 3/9 - Tiro Pichón

Interesado: Luis A. JIMÉNEZ LABAIG y otros Representante: Gustavo A. VAZQUEZ SANCHEZ- Informe: EA 002/2023

---



Área de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, nº 7 – 05001- Ávila - Teléfono: + 34 920 35 00 00.

Email: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.



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:

## INFORME

Don Gustavo Adolfo VAZQUEZ SANCHEZ, mediante instancia presentada con fecha **14 de Enero de 2022** (nº registro: **892 / 2022**), en representante de los Interesados y como arquitecto redactor del documento; presenta, para su tramitación, el **ESTUDIO de DETALLE** cuyos datos son:

▪ **ESTUDIO de DETALLE - MODIFICACIÓN de ALINEACIONES -PARCELA 14- ARUP 3/9: "Tiro Pichón"- DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL -Diciembre 2021**

- Situación: Avenida Unión Europea, 14 c/v. Calle Irlanda - Ávila
- Arquitecto: D. Gustavo Adolfo VAZQUEZ SANCHEZ
- Visado: Carece de visado colegial
- Referencia catastral: **7919706UL5071N0001ZI**

I.- **ANTECEDENTES - EXPEDIENTES relacionados:**

Revisada la documentación obrante en el Ayuntamiento se constata que en la Parcela, nº 14, del ARUP 3/9 "Tiro de Pichón se han tramitado los siguientes expedientes:

- Expediente nº **14/2008** - Licencia de OBRA MAYOR  
Otorgada y Archivada por desistimiento
- Expediente nº **002/2022** - Licencia de PARCELACIÓN- SEGREGACIÓN  
Actualmente en tramitación con informe desfavorable al incluir el vial cuya apertura es objeto del Estudio de Detalle

I.1.- **Expediente LICENCIA de OBRA MAYOR nº 14/2008**  
**Otorgada y Archivada por desistimiento**

Revisada la documentación obrante en el Ayuntamiento se constata que en la parcela objeto del ED, consta que se ha otorgado LICENCIA de OBRA MAYOR, cuyos datos son:

- Nº: **14/2008**
  - Promotor: ARQUETIPO 2006S.L. y ALTER INMUEBLES S.L.
  - Obras: Construcción de **23 VIVIENDAS UNIFAMILIARES** adosadas y GARAJE
  - Situación: Parcela 14 ARUP 3/9 TIRO de PICHÓN
  - Fecha: 23 de octubre de 2008
- **PROYECTO** que sirvió de base para la concesión de la preceptiva licencia de obras:
  - PROYECTO BÁSICO-EJECUCIÓN de 23 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS y GARAJE
    - Fecha visado COACyLE: 3 de junio, 17 de julio, 27 de agosto y 3 de septiembre de 2008
    - Arquitecto: D. GUSTAVO ADOLFO VAZQUEZ SANCHEZ
    - Arquitecto Técnico: D. Alfonso FERNÁNDEZ SEGOVIA

La Licencia se otorgó condicionada al cumplimiento de las condiciones generales de edificación...especificadas en el título de licencia y a las particulares que figuran en Decreto de la Tenencia de Alcaldía de Medio Ambiente Urbanismo y Patrimonio Histórico, de fecha 23-10-2008 (Registrado libro resoluciones nº 4991, 24-10-2008):

Nº Exp.: 1067-2022 -ESTUDIO de DETALLE Mod. Alineación- Aprobación definitiva- Parcela 14- ARUP 3/9 - Tiro Pichón  
Interesado: Luis A. JIMÉNEZ LABAIG y otros-Representante: Gustavo A. VAZQUEZ SANCHEZ- Informe: EA 002/2023





### I.1.1.- Prescripciones:

- Los baños proyectados, deberán contar con ventilación forzada o shunt, según condiciones del documento básico HS Salubridad, con independencia de la ventana proyectada.
- Se hace constar que el plano 1-26A, no está a escala 1/100 como viene reflejado si no a 1/200 y los planos 9-26A, 9.1-26A, 9.2-26A Y 11-26A, no están a escala 1/200, tal como se indica si no a 1/150. Se deberá entregar nuevos planos corrigiendo estos errores.
- No se colocará ningún elemento de las distintas instalaciones en fachada. Art. 100.5 del PGOU de 2005. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos y extractores podrá sobresalir de la alineación oficial de fachada exterior de los edificios, así como se prohíben las chimeneas estancas.
- No se podrán producir segregaciones y/o fragmentaciones parcelarias de la parcela matriz por no cumplir el PGOU de 2005 ni el P.P. "Tiro Pichón" en cuanto a retranqueos, edificabilidad, ocupación, tamaño, forma y fachada mínima de parcela. Dicha condición indivisible se hará constar en el título de licencia para su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.
- En el caso de que existan elementos comunes en régimen de propiedad horizontal, se deberá presentar proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones visado por el Colegio Oficial RO-Ley 1/1998.
- Sometido a sondeo arqueológico previo al movimiento de tierras. Se deberá entregar al Ayuntamiento una copia del informe arqueológico una vez finalizada la intervención que corresponda.
- Las obras deberán comenzar como máximo antes del 14 de febrero del 2010. En caso contrario, (conforme establecía la disposición final cuarta) será obligatorio separar los residuos de construcción y demolición conforme al artículo 5.5. Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. <https://www.boe.es/eli/es/rd/2008/02/01/105/con>

### I.1.2.- Solicitud de renuncia al derecho a edificar y archivo expediente

Mediante Decreto de la Tenencia de Alcaldía de Servicios a la Ciudad, Medio Ambiente y Desarrollo sostenible, de **29 de noviembre de 2012** se resuelve aceptar la renuncia al derecho a edificar solicitada, con fecha 26 de noviembre de 2012 (nº registro 16.344), por D. Alfonso Fernández Segovia, en representación de ARQUETIPO 2006, S.L. y proceder al ARCHIVO del expediente de obras, cuyo proyecto se diligencia dejando el mismo sin efecto alguno, por lo que cuando proceda dar cumplimiento al deber urbanístico de edificar establecido al efecto se solicitará una nueva licencia de obras y se presentará un nuevo proyecto ajustado a la normativa urbanística aplicable en ese momento... (Registrado libro resoluciones nº 4603, 30-11-2012)

### I.1.3.- OBSERVACIONES referentes al Estudio de Detalle:

En el estudio de detalle presentado, se hace referencia a que ha sido concedida una licencia de obra mayor, para la ejecución de 23 viviendas unifamiliares, pero, se constata que:

- Se ha omitido el hecho de que dicha licencia fue concedida con prescripciones
- No se hace referencia al carácter indivisible de la parcela que se incluía entre las condiciones impuestas en la concesión de dicha licencia:
  - No se podrán producir segregaciones y/o fragmentaciones parcelarias de la parcela matriz por no cumplir el PGOU de 2005 ni el P.P. "Tiro Pichón" en cuanto a retranqueos, edificabilidad, ocupación, tamaño, forma y fachada mínima de parcela. Dicha condición indivisible se hará constar
- Se ha incluido, en los antecedentes, un plano **A** cuyo contenido no está autorizado, al haber sido anulado.

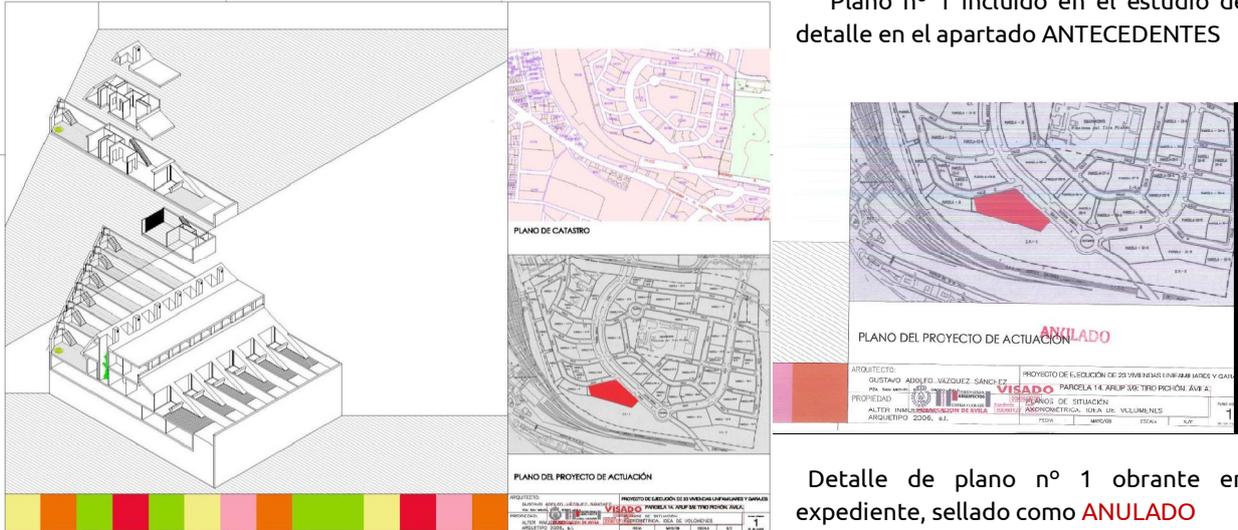


En capítulo 2 de la Memoria del E.D, objeto del presente informe, se refieren los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 03 de junio de 2008, se visa en el COACyLE, demarcación de Ávila, el PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCION DE 23 VIVIENDAS UNIFAMILIARES PARCELA 14 ARUP 3/9 TIRO PICHON ÁVILA. Dicho proyecto lo conformaban 23 viviendas de tipología adosada, y el Excmo. Ayuntamiento de Ávila otorga la Licencia de Obras para su construcción.

En este proyecto se recoge la modificación de la rasante natural del terreno dado lo escarpado de ésta. Esta modificación de rasante será, igualmente objeto del Estudio de Detalle y del Posterior Proyecto de Urbanización.



**Plano nº 1 - Proyecto de ejecución de 23 viviendas unifamiliares y garajes visado el 3 de junio de 2008**

A efecto de no producir confusión, deberá suprimirse en el estudio de detalle cualquier información inexacta o incompleta, como:

- Indicar que fue otorgada licencia para la construcción de 23 viviendas unifamiliares, omitiendo que, la misma, fue condicionada al cumplimiento de una serie de prescripciones.
- Incluir plano **ANULADO**
- ...

Nº Exp.: 1067-2022 -ESTUDIO de DETALLE Mod. Alineación- Aprobación definitiva- Parcela 14- ARUP 3/9 - Tiro Pichón

Interesado: Luis A. JIMÉNEZ LABAIG y otros Representante: Gustavo A. VAZQUEZ SANCHEZ- Informe: EA 002/2023



I.2.- **Expediente N° 002/2022: LICENCIA de PARCELACIÓN –SEGREGACIÓN**

D. GUSTAVO ADOLFO VAZQUEZ SANCHEZ, en representación de D. LUIS ALBERTO JIMÉNEZ LABAIG, con N.I.F.: 70812893X, mediante instancia presentada por sede electrónica, con fecha 7 de Febrero de 2022 (**Número: 2838 / 2022**), aporta la siguiente DOCUMENTACIÓN:

- **Solicitud** de Licencia de Parcelación de Parcela14- ARUP 3/9: "TIRO PICHÓN" - ÁVILA.
  - **Proyecto de SEGREGACIÓN – REPARCELACIÓN** de Parcela14- ARUP 3/9: "TIRO PICHÓN" – ÁVILA Carece de visado colegial
    - Situación: Avenida Unión Europea, 14 c/v. Calle Irlanda - Ávila
    - **Arquitecto:** D. GUSTAVO ADOLFO VAZQUEZ SANCHEZ- colegiada nº
      - Domicilio: Plaza de San Miguel 5-1º-1- Ávila
      - Teléfono: 920 256 323 – 666 486 768
- a) **Titulares:** Coinciden con los titulares catastrales y básicamente con los promotores del ED:
- b) **Documentación del proyecto de segregación – ÍNDICE**

ÍNDICE	
<b>I. MEMORIA</b>	
1.	TITULARES
2.	TÉCNICO REDACTOR
3.	OBJETO DEL ENCARGO
4.	EMPLAZAMIENTO
5.	NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN
<b>II- PROPUESTA DE SEGREGACIÓN</b>	
1.	PARCELA MATRIZ
2.	PARCELAS RESULTANTES
3.	CÉDULAS URBANÍSTICAS
4.	RESUMEN DE LAS SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES DE LAS PARCELAS RESULTANTES.
5.	CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA
6.-	RELACION DE COORDENADAS GEORREFERENCIADAS
<b>III. ANEJOS</b>	
1.	FICHA CATASTRAL_PARCELA MATRIZ
2.	CÉDULA URBANÍSTICA_PARCELA MATRIZ
3.	ESCRITURA
<b>IV. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA</b>	

La solicitud y documentación aportada tenía por objeto solicitar la **SEGREGACIÓN de la Parcela** urbana de terreno señalada con el **número 14**, en el Proyecto de Actuación ARUP 3/9 "Tiro Pichón", del P.G.O.U. del término de Ávila, situada en la calle A., actual Avenida UNIÓN EUROPEA, nº 14 y calle Irlanda en Ávila **coincidente con el ámbito del Estudio de Detalle objeto del presente Informe**

**La Finca Matriz** de la segregación solicitada en expediente 002/2022, **es coincidente con el ámbito del Estudio de Detalle objeto del presente informe**

Nº Exp.: 1067-2022 -ESTUDIO de DETALLE Mod. Alineación- Aprobación definitiva- Parcela 14- ARUP 3/9 - Tiro Pichón

Interesado: Luis A. JIMÉNEZ LABAIG y otros Representante: Gustavo A. VAZQUEZ SANCHEZ- Informe: EA 002/2023



Área de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, nº 7 – 05001- Ávila - Teléfono: + 34 920 35 00 00.  
Email: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.

La licencia de parcelación solicitada proponía la segregación de la finca matriz descrita en las siguientes 9 parcelas resultantes:

#### I.1.4.- PARCELAS RESULTANTES

A continuación, se muestra un cuadro resumen de las edificabilidades propuestas y superficie de cada una de las parcelas resultantes, así como su relación con la parcela matriz:

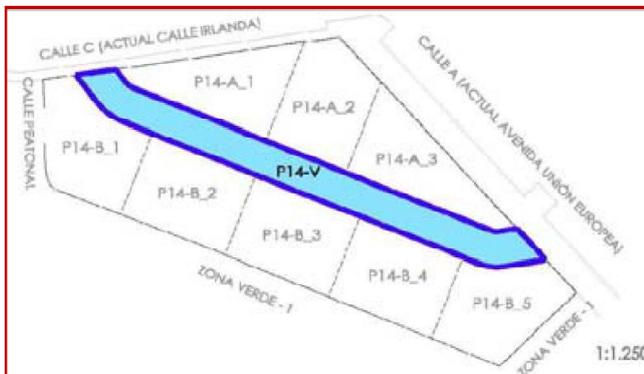
PARCELA MATRIZ		
Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )
P-14	6.184,25	3.205,00
PARCELA RESULTANTES		
Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )
P14-A_1	634,52	400,625
P14-A_2	634,52	400,625
P14-A_3	634,52	400,625
P14-B_1	634,52	400,625
P14-B_2	634,52	400,625
P14-B_3	634,52	400,625
P14-B_4	634,52	400,625
P14-B_5	634,52	400,625
P14 V	1.108,09	0,00

Del contenido del informe desfavorable emitido (EA-009/2022) en la tramitación del expediente (002/2022) de segregación, cabe señalar los siguientes aspectos:

##### 1º- Discrepancia en superficies

No se justifica la discrepancia detectada referente a la superficie de la parcela:

- Según las escrituras aportadas y la ficha del PAU: **6.122,00 m<sup>2</sup>**
- Según catastro: **6.119,00 m<sup>2</sup>**
- Según el cuadro de parcelas resultantes: **6.184,25 m<sup>2</sup>**



##### 2º- Observaciones

La propuesta de segregación incluye la apertura de un nuevo vial, reflejado en la documentación como parcela resultante **P14 V**. desde el que se pretende resolver el acceso a las tres parcelas resultantes denominadas P14B-2, P14B-3 y P14B-4

Conforme lo establecido en el Artículo 45.2. RUCyL, ...los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado con ordenación detallada no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes establecidos en el artículo 48.

Dicho requisito no se cumple en la propuesta presentada, puesto que, el nuevo vial proyectado no se ajusta a los requisitos establecidos en el artículo 24 del RUCyL (D 22/2004).

##### Artículo 24 - Condición de solar.

1. Tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con:

##### a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:

- 1ª. Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.
- 2ª. **Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.**
- 3ª. Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.
- 4ª. Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

Para cumplir las condiciones de solar, **las parcelas resultantes deben tener acceso por vía urbana, señalada en algún instrumento de planeamiento urbanístico como vía PÚBLICA...**



### I.1.5.- Necesaria tramitación Estudio de Detalle para la apertura del vial

Conforme lo establecido en el Artículo 311. del RUCyL (D 22/2004) que establece las Limitaciones específicas a la parcelación urbanística:

1. En suelo urbano y suelo urbanizable no pueden otorgarse licencias de parcelación cuyo objeto sea la realización de una parcelación urbanística, antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y, cuando sea exigible, del instrumento de gestión urbanística.

En el informe, comunicado al interesado, se hacía constar:

En la misma parcela que se solicita segregar, ***se está tramitando un estudio de detalle, para apertura del vial***; en dicho ED únicamente ***se proponen tres parcelas resultantes, dos residenciales*** y el vial al que se le da el ***carácter de privado***. ***Las dos parcelas residenciales resultantes tienen, ambas, acceso desde las vías públicas Avenida de Unión Europea y calle Irlanda, por lo que ya cumplen los requisitos establecidos en el artículo 24 del RUCyL para alcanzar la condición de solar; por ello, no se considera justificada la necesidad de abrir un nuevo vial, que además se propone como privado, por lo que tampoco estaría justificado el objeto y tramitación del Estudio de Detalle, en la forma presentada.***

### I.1.6.- Condiciones del vial:

El vial propuesto, tanto en el proyecto de segregación como en ED, no cumple los requisitos establecidos en el PGOU 2005, para los viales de nueva creación, recogidos en el Tomo II, en el apartado: Guía de condiciones formales para el nuevo viario proyectado – Secciones tipo: vinculantes y orientativas, donde se establece una **anchura mínima de dichos viales de 12 metros, siendo la anchura del vial propuesto es de 9 m.**

### I.1.7.- Cumplimiento de tamaño y forma de parcela en Segregación propuesta

La Ordenanza nº 4, del P.P. "Tiro Pichón" - Residencial Unifamiliar (RU) en todos sus grados (RUI/RUS/RUE)- de aplicación a la finca matriz establece las siguientes condiciones de tamaño y forma de parcela:

- Superficie mínima de parcela: **RUE ≥ 1000 m<sup>2</sup> - RUS ≥ 500 m<sup>2</sup> - RUI ≥ 100 m<sup>2</sup>**
- Frente mínimo de parcela: **RUE ≥ 15 m - RUS ≥ 10 m - RUI ≥ 6 m**

#### ▪ **Características Parcelas residenciales resultantes:**

- Superficie: **634,52 m<sup>2</sup>** >100 m<sup>2</sup>= Parcela mínima RUI ↔ CUMPLE  
> 500 m<sup>2</sup> ↔ RUS - parcela mínima RUS ↔ CUMPLE  
<1000 m<sup>2</sup> ↔ parcela mínima RUE ↔ \*<sup>1</sup> **NO CUMPLE.**
- Frente de parcela: Variable > 15 m ↔ CUMPLE
- Edificabilidad: 400,625 m<sup>2</sup> ↔ 0,63138278 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 400,625/634,52m<sup>2</sup>=Superficie parcela

### I.1.8.- Observaciones:

El **vial** deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el PGOU:  
Anchura mínima del vial 12 m, de la calzada 7 m. y ***radio mínimo del encintado en las intersecciones será 10 m***  
Las parcelas resultantes deberán cumplir en todos los casos la Ordenanza RU del PP "Tiro de Pichón" en los grados RUI y RUS\*, sin que pueda aplicarse el grado RUE de la ordenanza, al no cumplir la superficie mínima de parcela establecidos para RUE.

\*<sup>1</sup> Siempre que la superficie de las parcelas resultantes sea >500m<sup>2</sup> y < 1000 m<sup>2</sup>, como en la propuesta





\* **Comunicación:**

Dichas incidencias fueron comunicadas al autor del proyecto de segregación y Estudio de Detalle para que la parcelación propuesta se incorpore al estudio de detalle que se está tramitando y constituyan objeto del mismo, indicando que, en tanto no se finalice la tramitación del Estudio de Detalle no procede tramitar el expediente de segregación solicitado, además, se considera que, por los motivos indicados, **LA PARCELACIÓN DEBE SER INCLUIDA EN EL E.D. dado que, como se ha indicado, LA APERTURA DEL NUEVO VIAL QUE CONSTITUYE EL OBJETO DEL ED SERÍA INNECESARIO.**

I.1.9.- **CONCLUSIONES:**

Por todo lo anteriormente expuesto, examinado el expediente y los antecedentes que concurren en el expediente; considerando que la apertura de un nuevo vial, supone una modificación de la ordenación detallada, que debe ser tramitado mediante Estudio de Detalle, se **INFORMÓ DESFAVORABLEMENTE** la licencia de parcelación solicitada conforme la propuesta presentada en el proyecto de segregación, en nueve parcelas, de la parcela nº 14 del Arup 3/9 "Tiro de Pichón" en Ávila, haciendo constar que:

**Respecto a las parcelas resultantes:**

- **La ordenanza de aplicación sobre las parcelas resultantes** (siempre que su superficie sea >500m<sup>2</sup> y < 1000 m<sup>2</sup> como la actual propuesta), será **la Ordenanza nº 4 - RU del PP "Tiro de Pichón" en los grados RUI y RUS, no podrá aplicarse el grado RUE**
- Deberá justificar o corregir las discrepancias de superficies detectadas en los distintos documentos aportados Superficie de la finca matriz: Según las escrituras aportadas y ficha del PAU, sería **6.122,00 m<sup>2</sup>**, según catastro de **6.119,00 m<sup>2</sup>** y según la suma de parcelas resultantes: **6.184,25 m<sup>2</sup>**
- Las parcelas resultantes deben contar con acceso por vía urbana señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico (Artículo 24 RUCyL)

**Respecto al VIAL:**

Considerando que las parcelas resultantes deben contar con acceso por vía urbana señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico (Artículo 24 RUCyL) y que la apertura de una nueva vía pública, constituye modificación de la ordenación detallada:

- El vial de nueva apertura debe ser objeto de un Estudio de Detalle y ajustarse a la definición contenida en la disposición adicional única y a las condiciones establecidas en el PGOU, para lo cual deberá tener una **anchura mínima, del vial 12 m y de la calzada 7 m.**
- **Radio mínimo del encintado en las intersecciones será 10 m.**

Disposición adicional única. Conceptos. A los efectos de la normativa urbanística, se entiende por:... 2.º Ordenación detallada:... 1.º **Vías públicas:** sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. **Son de uso y dominio público en todo caso** y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas



- Sobre la misma parcela se está tramitando Estudio de Detalle en el que se propone la división de la parcela únicamente en tres parcelas resultantes; una de las cuales es el vial descrito.
- **La parcelación debe ser incluida en el E.D. que se está tramitando** (Con las correcciones necesarias para ajustarse a los establecido en el PGOU y P.P. ARUP 3/9 Tiro de Pichón, referentes a las condiciones de vial reseñadas: La sección del vial deberá corresponderse con alguna de las secciones tipo establecidas en PGOU-2005; anchura mínima 12 m, radio giro encuentro con calles ... y justificar las discrepancias de superficie detectadas en los distintos documentos aportados) En caso contrario, **la apertura de nuevo vial (objeto del mismo) no estaría justificada, dado que las tres parcelas resultantes propuestas en el ED ya cuentan con acceso desde dos vías públicas existentes**, calles Irlanda y Avenida de la Unión Europea, que limitan la parcela nº 14 del PAU y del PP "Tiro de Pichón".

**Respecto a la situación actual del acceso a la parcela**



Si bien no es objeto **deberá requerirse al interesado para que proceda a la limpieza y retirada de la tierra depositada, sobre acera y calzada, para facilitar el acceso a la parcela.** Están prohibidas las cuñas de hormigón o cualquier tipo de material sobre la calzada, el acceso a vehículos debe resolverse mediante vados que cumplan la normativa de accesibilidad



## II.- **DOCUMENTACIÓN OBJETO del PRESENTE INFORME: ESTUDIO de DETALLE**

Don Gustavo Adolfo VAZQUEZ SANCHEZ, mediante instancia presentada con fecha 26 de Agosto de 2022 (nº registro: 22754/2022), en representante de los Interesados y como arquitecto redactor del documento; presenta, para su tramitación, **ESTUDIO de DETALLE** cuyos datos son:

- **ESTUDIO de DETALLE** – **DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL** - **MODIFICACIÓN de ALINEACIONES -PARCELA 14- ARUP 3/9: "Tiro Pichón" -Junio 2022**
  - Situación: Avenida Unión Europea, 14 c/v. Calle Irlanda - Ávila
  - Arquitecto: D. Gustavo Adolfo VAZQUEZ SANCHEZ
  - Visado: Carece de visado colegial
  - Referencia catastral: **7919706UL5071N0001ZI**

### II.1.- **PROMOTOR: D. LUIS A. JIMÉNEZ LABAIG y otros 9**

#### 1. PROMOTOR

Nombre	<b>LUIS A. JIMÉNEZ LABAIG_ BEGOÑA ANTA RODRÍGUEZ</b>
DNI	70812893X_71024510G
Domicilio	Calle Virgen de la Vega, 22 - 5º B 05005_ÁVILA
Nombre	<b>ANTONIO FERNANDO ENCINAR VILLAVERDE</b>
DNI	06537660W
Domicilio	Avda. Agustín Rodríguez Sahagún, 36. Portal 1_3º5 05003_ÁVILA
Nombre	<b>CARLOS SANTAMARIA SOLUCIONES 2018 S.L.</b>
DNI	B05230393
Domicilio	Calle Badajoz, 6_3ºC SAN FERNANDO DE HENARES (28830_Madrid)
Nombre	<b>DAVID ALMOHALLA GONZALEZ_ SILVIA MARTIN TURON</b>
DNI	70811141Y_70813396F
Domicilio	Avda. de la Inmaculada, 50_2º1 05005_ÁVILA
Nombre	<b>ROSAURA DE SOTO SIERRA_ JOSÉ M. MARTÍN VEGAS</b>
DNI	70810273N_06582108Z
Domicilio	Calle Salamanca, 31_bajo CABIZUELA (05165_ÁVILA)
Nombre	<b>SHEILA JIMÉNEZ MAROTO_ DIEGO BACHILLER GALÁN</b>
DNI	70823987H_11856199K
Domicilio	Carretera de El Espinar, 3_bajo 05004_ÁVILA

Conforme el apartado agentes intervinientes el Estudio de Detalle que afecta a la parcela nº 14 del Plan Parcial, del sector 3/9 "Tiro de Pichón", promovido por iniciativa privada, por los propietarios de la parcela:

- D. LUIS A. JIMÉNEZ LABAIG
- D<sup>a</sup> BEGOÑA ANTA RODRÍGUEZ
- D. ANTONIO FERNANDO ENCINAR VILLAVERDE
- D. CARLOS SANTAMARIA SOLUCIONES 2018 SL
- D. DAVID ALMOHALLA GONZALEZ
- D<sup>a</sup>. SILVIA MARTIN TURON
- D<sup>a</sup>. ROSAURA DE SOTO SIERRA
- D. JOSÉ M. MARTÍN VEGAS
- D<sup>a</sup>. SHEILA JIMÉNEZ MAROTO
- D. DIEGO BACHILLER GALÁN

#### II.1.1.- **Representante:** D. Gustavo Adolfo Vázquez Sánchez

Se aporta documento<sup>2</sup>, autorizando a D. Gustavo Adolfo Vázquez Sánchez, con DNI 06541573M, arquitecto, con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza de San Miguel, 5. 1º-1 de Ávila (05001), a actuar como representante del conjunto de los propietarios en lo referente a las actuaciones urbanísticas a realizar en la citada parcela, si tuada en la Avenida Unión Europea, 14 de (Ávila)

<sup>2</sup> Documento de autorización (en formato pdf), firmado por todos los propietarios (firma manuscrita/no digital) con fecha 25 de febrero de 2022 e incluido en carpeta/paso representante de los interesados fecha inicio 17/01/2022.





## II.2.- DOCUMENTACIÓN del ESTUDIO de DETALLE

El documento del estudio de detalle presentado consta de 168 páginas y su contenido se ajusta al siguiente:

### II.2.1.- ÍNDICE:

#### **ANTECEDENTES**

#### **AGENTES INTERVINIENTES**

1. PROMOTOR
2. TÉCNICO REDACTOR
3. TITULARIDAD DE LA PARCELA

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

##### Título I. MARCO NORMATIVO

- CAPÍTULO 1. LEGISLACIÓN APLICABLE
- CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
- CAPÍTULO 3. OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE
  - A) Funciones de los Estudios de Detalle
  - B) Tipos de Estudio de Detalle
  - C) Documentación y contenido del Estudio de Detalle
  - D) Proceso de aprobación del Estudio de Detalle
- CAPÍTULO 4. AFECCIONES SECTORIALES

##### Título II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS

- CAPÍTULO 1. EDIFICACIONES EXISTENTES
- CAPÍTULO 2. ANTECEDENTES
- CAPÍTULO 3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

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

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

##### Título I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

- CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS
- CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
- CAPÍTULO 3. MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO

##### Título II. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

##### Título III. ORDENACIÓN GENERAL

##### Título VI. ORDENACIÓN DETALLADA

#### **NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-UN**

#### **ANEXOS**

#### **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**



### III.- **MARCO GENERAL del ESTUDIO de DETALLE**

La Normativa urbanística y la legislación aplicable a la tramitación del expediente, sin perjuicio de la normativa sectorial y de general cuya aplicación deba tenerse en cuenta, es la siguiente:

- **Ley 5/1999**, de 8 de abril, de **Urbanismo de Castilla y León**, Publicado en: «BOCL» núm. 70, de 15/04/1999, «BOE» núm. 134, de 05/06/1999. Revisión vigente desde 20 de Junio de 2020 <https://www.boe.es/eli/es-cl/l/1999/04/08/5/con> (en adelante **LUCyL**)
- **Decreto 22/2004**, de 29 de enero, por el que se aprueba el **Reglamento de Urbanismo de Castilla y León**. Publicado: «BOCL» núm. 21, de 02 de febrero de 2004 <https://www.boe.es/buscar/pdf/2004/BOCL-h-2004-90152-consolidado.pdf>
- **Ley 7/2014**, de Medidas sobre **Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo**, de 12 de septiembre, Publicado en: «BOCL» núm. 181, de 19 de septiembre de 2014, «BOE» núm. 239, de 02 de octubre de 2014, actualizada por sus modificaciones <https://www.boe.es/eli/es-cl/l/2014/09/12/7/con>
- **Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental**, de 9 de diciembre, BOE» núm. 296, de 11/12/2013. <https://www.boe.es/eli/es/l/2013/12/09/21/con>
- **PLANEAMIENTO de aplicación en al ámbito ARUP 3/9 TIRO de PICHÓN**
  - Planeamiento general: **IV.2.1.-PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA**
  - Planeamiento de desarrollo: **IV.2.2.-PLAN PARCIAL ARUP 3/9 "TIRO DE PICHÓN"**
  - Gestión urbanística: **IV.2.3.-PROYECTO de ACTUACIÓN "Tiro de Pichón" ARUP 3/9**

### IV.- **ÁMBITO del Estudio de Detalle**

#### IV.1.- **Relación de terrenos:**

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se circunscribe a la Parcela nº 14 del sector ARUP 3/9: "TIRO PICHÓN" ÁVILA



Ámbito ED - Ortofoto PARCELA nº14 del sector ARUP 3/9- "Tiro de Pichón" de Ávila

- Situación: Avenida UNIÓN EUROPEA, nº 14 y calle IRLANDA. Ávila

Nº Exp.: 1067-2022 -ESTUDIO de DETALLE Mod. Alineación- Aprobación definitiva- Parcela 14- ARUP 3/9 - Tiro Pichón

Interesado: Luis A. JIMÉNEZ LABAIG y otros Representante: Gustavo A. VAZQUEZ SANCHEZ- Informe: EA 002/2023

#### IV.2.- PLANEAMIENTO de aplicación en el ámbito

##### IV.2.1.- PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA en adelante PGOU 2005

Revisión y Adaptación del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA a la Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León. Aprobado mediante Orden FOM/740/2005<sup>3</sup> y Orden FOM/1919/2006 y sus modificaciones de aplicación

##### IV.2.2.- PLAN PARCIAL ARUP 3/9 "TIRO DE PICHÓN" en adelante P.P. "Tiro Pichón"

<https://www.diputacionavila.es/bops/2004/09-02-2004.pdf>

La parcela se sitúa dentro del ARUP 3/9: "Tiro Pichón" (Ávila), cuya localización es Avenida Unión Europea, 14. 05004\_Ávila, y tiene como referencia catastral 7919706UL5071N0001Z1 y superficie 6.119,00 m<sup>2</sup>.



Aprobado definitivamente con fecha 28 de noviembre de 2003 Publicado en el BOP de fecha 9 de febrero de 2.004 y en el BOCyL, el 3 de marzo 2004. Modificado puntualmente mediante proyecto aprobado el 28 de octubre de 2004, consistente, básicamente, en una redistribución de los aprovechamientos asignados a las distintas parcelas y manzanas en que se descompone el sector una vez trazados los viales correspondientes, manteniéndose la edificabilidad total del ARUP, sin afectar a la parcela 14

<sup>3</sup> Orden FOM/740/2005, de 1 de junio, sobre la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila de 1.998.: ...En su virtud, esta Consejería de Fomento HA RESUELTO:

**Aprobar definitivamente la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Ávila**, incorporando la nueva documentación entregada el 31 de mayo de 2005 al texto Refundido remitido el 19 de mayo de 2005, **con la excepción de los sectores de suelo urbano no consolidado** situados en las entidades locales menores con densidades entre 20 y 40 viviendas por hectáreas, cuya aprobación definitiva queda suspendida. Publicado en el BOCYL de 08 de junio de 2005 y en el BOP de fecha 4 de julio de 2.005 <https://www.diputacionavila.es/bops/2005/04-07-2005.pdf>

Orden FOM/1919/2006, de 13 de noviembre, sobre la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.: ...se levanta la excepción establecida en la Orden de 1 de junio de 2005...En su virtud, esta Consejería de Fomento HA RESUELTO: Aprobar definitivamente la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Ávila, incorporando la nueva documentación entregada el 31 de mayo de 2005 al texto Refundido remitido el 19 de mayo de 2005. Publicada en BOCyL de 4 de diciembre de 2006) <https://bocyl.jcyl.es/boletines/2006/12/04/pdf/BOCYL-D-04122006-15.pdf>

Nº Exp.: 1067-2022 -ESTUDIO de DETALLE Mod. Alineación- Aprobación definitiva- Parcela 14- ARUP 3/9 - Tiro Pichón

Interesado: Luis A. JIMÉNEZ LABAIG y otros Representante: Gustavo A. VAZQUEZ SANCHEZ- Informe: EA 002/2023

**IV.2.3.- PROYECTO DE ACTUACIÓN “TIRO DE PICHÓN” ARUP 3/9.** Aprobado definitivamente con fecha 18 de noviembre de 2004 en adelante **PAU “Tiro Pichón”**

Proyecto Actuación ARUP 3/9- TIRO de PICHÓN  
Miguel Ángel Medrano Ferrás - Arquitecto

**PROYECTO DE ACTUACIÓN TIRO de PICHÓN; ARUP 3/9  
ÁVILA**

**PARCELA RESULTANTE: PARCELA 14**

**Titular:** Doña María de la O de Vega Laorden, con domicilio en calle San Juan de la Cruz número 20, Ávila, y con D.N.I. 6.346.405-S.

**PROCECENCIA:** Finca aportada número Uno. Término de Ávila.

**DESCRIPCIÓN:** Urbana. Parcela de terreno señalada con el número 14 en los planos 3, 4 y 5 del Proyecto de Actuación, situada en la calle A. Tiene una superficie de seis mil ciento doce metros cuadrados (6.12,00), con forma irregular.

**LINDA:** Por el frente entrando o norte con calle A y calle C, por la derecha u oeste con calle peatonal, por la izquierda o este con Zona Verde-1; y al fondo o sur con Zona Verde-1.

**DATOS URBANÍSTICOS:** Le corresponde una edificabilidad máxima de tres mil doscientos cinco metros cuadrados (3.205) y un máximo de veinticinco viviendas (25).  
Ordenanza 4, Residencial Unifamiliar (RU) en todos sus grados, con una altura máxima de dos plantas y con las limitaciones y compatibilidades que establece el P.D.U. de Ávila.

**CARGAS Y AFECCIONES.**  
\* Le corresponde una carga de urbanización de: 203.077,52 €  
\* Cuota de participación en gastos Urbanización: 3,3812%

**OTRAS CARGAS:** NO TIENE

**VALORACIÓN:** Se estima un valor actual de doscientos cincuenta y seis mil cuatrocientos Euros.

**OBSERVACIONES:** NINGUNA.

LIBRO DE REGISTRO DE ÁVILA

Tomo 2177.  
Libro 717.  
Folio 121.  
Ficha 57277.  
Insc.º 18.  
Anot.º 17.

**PROYECTO DE ACTUACION TIRO DE PICHON; ARUP 3/9  
ÁVILA**

PARCELA RESULTANTE: PARCELA 14  
ADJUDICATARIO: MARIA DE LA O DE VEGA

**PARCELA - 14**  
6.112,00 m<sup>2</sup>  
EDIFICABILIDAD: 3.205 m<sup>2</sup>  
N.º MÁX. VIV-25  
N.º MÁX. PLANTA-11

PARCELA N.º	ORDENACION DE APLICACION ALTURA MAXIMA	USO	SUPERFICIE PARCELA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	N.º MÁX. VIV.
PARCELA - 14	0 - 4 - RU - 11	RESIDENCIAL	6.112 m <sup>2</sup>	3.205 m <sup>2</sup>	25

**Ficha Parcela resultante: PARCELA 14 – PAU**

**IV.3.- FICHA de la PARCELA resultante Nº 14 del P.A.U. Tiro de Pichón** Páginas 55 y 56 PAU

- **Titularidad:** D<sup>a</sup> María de la O de Vega Laorden, con domicilio en calle San Juan de la Cruz número 20, Ávila, y con D.N.I. 6.346.405-S **No se corresponde con la actual**
- **Descripción:** **Urbana.** Parcela de terreno señalada con el número 14 en los planos 3, 4 Y 5 del Proyecto de Actuación, situada en la calle A. Tiene una superficie de **seis mil ciento doce metros cuadrados (6.112,00)**, con forma irregular.
  - **Superficie:** **6.112,00m<sup>2</sup>**
- **LINDA:** Por el frente entrando o **norte** con calle A y calle C, por la derecha u **oeste** con calle peatonal, por la izquierda o **este** con Zona Verde-1 ; y al fondo o **sur** con Zona Verde-1.
- **Datos Urbanísticos:** Le corresponde una edificabilidad máxima de tres mil doscientos cinco metros cuadrados (3.205) y un máximo de veinticinco viviendas (25)
  - **Superficie edificable: 3.205 m<sup>2</sup>** - N<sup>o</sup> máximo de viviendas: **25 viviendas**

Nº Exp.: 1067-2022 -ESTUDIO de DETALLE Mod. Alineación- Aprobación definitiva- Parcela 14- ARUP 3/9 - Tiro Pichón

Interesado: Luis A. JIMÉNEZ LABAIG y otros Representante: Gustavo A. VAZQUEZ SANCHEZ- Informe: EA 002/2023



- **Ordenanza:** **4-RESIDENCIAL UNIFAMILIAR-RU**-en todos sus grados con las limitaciones y compatibilidades que establece el P.G.O.U. de Ávila.
  - **Uso:** Residencial unifamiliar
  - **Altura máxima:** 2 Plantas.
- **Inscripción en REGISTRO:** 1ª
  - Tomo: 2179      Libro: 712      Folio: 129
  - Finca: 49777      Inscripción: 1ª

#### IV.4.- **Información de la FINCA conforme ESCRITURA:**

Se aporta copia de ESCRITURA de COMPRAVENTA, en Anexo I del ED. Del contenido de la misma se extrae la siguiente información:

- **Notario:** D. Daniel Villagrà Morán
- **Parte VENDEDORA:** GRAMINA HOMES S.L.
  - Representante: Dª Mª Teresa Martín González

##### Observaciones referentes a la parte vendedora:

El notario hace constar expresamente que,... consultado la Base de Datos de Titularidad Real a través del Sistema Integrado de Gestión del Notariado...resulta que los datos contenidos en el informe obtenido NO COINCIDEN con la REALIDAD,... y, después de las explicaciones contenidas en las páginas 4 a 11, concluye en la página 12 indicando que ...Yo, el Notario, hago consta que, a mi juicio, las facultades representativas son suficientes para el otorgamiento de la presente escritura pública

- **Parte COMPRADORA:**
  - D. LUIS ALBERTO JIMÉNEZ LABAIG 9,375% de propiedad
  - Dª BEGOÑA ANTA RODRÍGUEZ 9,375% de propiedad
  - D. ANTONIO FERNANDO ENCINAR VILLAVERDE 12,50% de propiedad
  - D. CARLOS SANTAMARIA MUÑOZ<sup>4</sup> 18,75% de propiedad
  - D. DAVID ALMOHALLA GONZALEZ 18,75% de propiedad
  - Dª. SILVIA MARTIN TURON 6,25% de propiedad
  - Dª. ROSAURA DE SOTO SIERRA 6,25% de propiedad
  - D. JOSÉ MANUEL MARTÍN VEGAS 6,25% de propiedad
  - Dª. SHEILA JIMÉNEZ MAROTO 6,25% de propiedad
  - D. DIEGO BACHILLER GALÁN 6,25% de propiedad

#### IV.4.1.- **Descripción:**

- **URBANA – PARCELA RESULTANTE NÚMERO CATORCE.** Parcela de terreno señalada con el número 14 del Proyecto de Actuación Arup 3/9 "Tiro de Pichón" del P.G.O.U. del término de Ávila, situada en la calle A.

##### DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: PARCELA RESULTANTE NÚMERO CATORCE. Parcela de terreno señalada con el número 14 del Proyecto de Actuación Arup. 3/9 "Tiro de Pichón" del P.G.O.U. del término de Avila, situada en la calle A. Tiene una SUPERFICIE de seis mil ciento doce metros cuadrados -6.112,00-, con forma irregular. LINDA: Por el frente entrando o norte con calle A y calle C, por la derecha u oeste con calle peatonal, por la izquierda o este con Zona Verde-1; y al fondo o sur con Zona Verde-1. DATOS URBANÍSTICOS: Le corresponde una edificabilidad máxima de tres mil doscientos cinco metros cuadrados -3.205- y un máximo de veinticinco viviendas -25-. Ordenanza 4, Residencial Unifamiliar -RU- en todos sus grados, con una altura máxima de dos plantas y con las limitaciones y compatibilidades que establece el P.G.O.U. de Ávila. Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

- <sup>4</sup> CARLOS SANTAMARIA SOLUCIONES 2018 SL 18,75% de propiedad

Nº Exp.: 1067-2022 -ESTUDIO de DETALLE Mod. Alineación- Aprobación definitiva- Parcela 14- ARUP 3/9 - Tiro Pichón

Interesado: Luis A. JIMÉNEZ LABAIG y otros Representante: Gustavo A. VAZQUEZ SANCHEZ- Informe: EA 002/2023



Área de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, nº 7 – 05001- Ávila - Teléfono: + 34 920 35 00 00.  
Email: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.

- **Superficie:** 6.122,00 m<sup>2</sup> con forma irregular
- **Linderos:**
  - Frente entrando o norte: Calle A y calle C
  - Derecha u oeste: Calle peatonal
  - Izquierda o este: Zona Verde -1
  - Fondo o sur: Zona Verde -1
- **Datos urbanísticos:**
  - **Edificabilidad máxima:** 3.205 m<sup>2</sup>
  - **Nº máximo de viviendas:** 25
  - **Ordenanza:** 4- Residencial Unifamiliar RU en todos sus grados, con una altura máxima de dos plantas y con las limitaciones y compatibilidades que establece el PGOU de Ávila
- **Inscripción Registral 12ª**
  - Registro propiedad: nº 2 de Ávila
  - Finca : 49777
  - Tomo: 2667
  - Libro: 1111
  - Folio: 1
  - Inscripción: 2  
12ª
- **Otras**
  - **Cargas:** Libre de cargas y gravámenes
  - **Precio compraventa:** 200.000€ + IVA: 42.000,00€ =242.000,00€
  - **Situación catastral:** Referencia catastral: **7919706UL5071N0001ZI**



Nº Exp.: 1067-2022 -ESTUDIO de DETALLE Mod. Alineación- Aprobación definitiva- Parcela 14- ARUP 3/9 - Tiro Pichón  
Interesado: Luis A. JIMÉNEZ LABAIG y otros. Representante: Gustavo A. VAZQUEZ SANCHEZ- Informe: EA 002/2023

### IV.5.- Información catastral

#### IV.5.1.- Referencia Catastral: 7919706UL5071N0001Z1



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y ECONOMÍA PÚBLICA

SECRETARÍA ESTADO DE ECONOMÍA  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL  
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: 7919706UL5071N0001Z1

---

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** AV UNION EUROPEA 14 DUCIO 05004-ÁVILA (ÁVILA)

**Clase:** Urbano  
**Uso principal:** Suelo sin edif

**Valor catastral (2022):** 482.581,24 €  
**Valor catastral suelo:** 482.581,24 €  
**Valor catastral construcción:** 0,00 €

---

TITULARIDAD

Apellidos Nombre y Dato social	NIF/NIE	Porcentaje	Derecho
CARLOS SANTAMARÍA SOLUCIONES S.L.U.	80524293	16,79% de propiedad	CI SADAUCZ 8 P:03 P:0
ALMORALLA SONTALEZ CAVID	7081141V	16,79% de propiedad	20030 SAN FERNANDO DE HENAFES (MADRID) AV DE LOS DERECHOS HUMANOS 04 E:1 P:03 P:0 05003 ÁVILA (ÁVILA)
INCINAR VILLAVIEDE ANTONIO FERRANDO	08537860W	12,50% de propiedad	CI AGUSTIN RODRIGUEZ SAHAGIN 30 S:1 P:03 P:05 05003 ÁVILA (ÁVILA)
JIMENEZ LABAIG LUIS ALBERTO	7081280X	9,38% de propiedad	CI EDUARDO BARGUINA 23 05001 ÁVILA (ÁVILA)
AYTA RODRIGUEZ BEGOÑA	71024510G	9,38% de propiedad	CI GOR MARIASAN JOSE 1 E:1 P:03 P:05 05001 ÁVILA (ÁVILA)
WARTH VEGAS JOSE MANUEL	0850310E2	6,25% de propiedad	CI VEREDA DEL ESQUILLO 16 P:01 05004 ÁVILA (ÁVILA)

Continúa en páginas siguientes

---

PARCELA CATASTRAL

**Superficie gráfica:** 6.119 m<sup>2</sup>



Este documento electrónico certifica autenticidad. No debe utilizarse para el ejercicio de las competencias de los solicitantes.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE ÁVILA  
 Inscripción: E:1 P:14 R:03 P:05  
 Fecha de emisión: 20/05/2022



- **Clase:** Urbano
- **Uso principal:** Suelo sin edificar
- **Localización:** AV UNION EUROPEA 14 -05004 Ávila
- **Superficies:**
  - Suelo: 6.119 m<sup>2</sup>
  - Construida: 0 m<sup>2</sup>

#### Fotografía fachada

Sede electrónica del Catastro en adelante SEC

Nº Exp.: 1067-2022 -ESTUDIO DE DETALLE Mod. Alineación- Aprobación definitiva- Parcela 14- ARUP 3/9 - Tiro Pichón  
Interesado: Luis A. JIMÉNEZ LABAIG y otros Representante: Gustavo A. VAZQUEZ SANCHEZ- Informe: EA 002/2023



Área de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, nº 7 – 05001- Ávila - Teléfono: + 34 920 35 00 00.  
Email: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.

PUESTO DE TRABAJO: TAE ARQUITECTO  
 NOMBRE: ARES OSSET M. ELENA  
 FIRMADO Digitalmente en el Ayuntamiento de Ávila - https://sede.avila.es - Código Seguro de Verificación: 05001IDOC28B8F446505E3F34488  
 FECHA DE FIRMA: 16/01/2023  
 HASH DEL CERTIFICADO: 7AA7A99A9B0A321308E0F06C3B15849F9832BA0

IV.5.2.- **Titularidad – Derecho de propiedad** Coincidente con la reflejada en el Estudio de Detalle

- D. LUIS A. JIMÉNEZ LABAIG 9,38% de propiedad
- D<sup>a</sup> BEGOÑA ANTA RODRÍGUEZ 9,38% de propiedad
- D. ANTONIO FERNANDO ENCINAR VILLAVERDE 12,50% de propiedad
- D. CARLOS SANTAMARIA SOLUCIONES 2018 SL 18,75% de propiedad
- D. DAVID ALMOHALLA GONZALEZ 18,75% de propiedad
- D<sup>a</sup>. SILVIA MARTIN TURON 6,25% de propiedad
- D<sup>a</sup>. ROSAURA DE SOTO SIERRA 6,25% de propiedad
- D. JOSÉ M. MARTÍN VEGAS 6,25% de propiedad
- D<sup>a</sup>. SHEILA JIMÉNEZ MAROTO 6,25% de propiedad
- D. DIEGO BACHILLER GALÁN 6,25% de propiedad

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**  
Referencia catastral: 7919707UL5071N0001U1

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)**

Titularidad (Continuación)	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
Apellido Nombre / Razón social BACHILLER GALAN DIEGO	11556199K	0,21% de propiedad	CL MARQUÉS DE SANTO DOMINGO 9 B3 P-01 PA-05021 ÁVILA (ÁVILA)
DE SOTO SIERRA ROSAURA	70810273N	0,21% de propiedad	CL VEREDA DEL ESCULEDO 16 PISJ AVILA-05024 ÁVILA (ÁVILA)
MARTIN TURON SILVIA	70813366F	0,25% de propiedad	AV DE LOS DERECHOS HUMANOS 84 D-1 P-04 PED-05023 ÁVILA (ÁVILA)
JIMENEZ MAROTO SHEILA	70823967H	0,21% de propiedad	CL MARQUÉS DE SANTO DOMINGO 9 B3 P-01 PA-05021 ÁVILA (ÁVILA)

**RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES**

Referencia catastral: 7919707UL5071N0001U1  
Localización: AV UNIÓN EUROPEA ÁVILA (ÁVILA)

Titularidad principal	NIF	Domicilio fiscal
Apellido Nombre / Razón social AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	7051500E	PE VICTORIA 11 05001 ÁVILA (ÁVILA)

IV.5.3.- **Parcela colindantes**

- Referencia Catastral: **7919707UL5071N0001U1**
- Localización: Avenida Unión Europea - Ávila
- Titularidad: Ayuntamiento de Ávila

V.- **OBJETO del Estudio de Detalle**

El Estudio de Detalle presentado, tiene por objeto modificar las determinaciones de ordenación detallada para completar el sistema local de vías públicas y modificar la ordenanza de aplicación, del sector ARUP 3/9 "Tiro de Pichón" del Plan General, en suelo urbano no consolidado que ya cuenta con ordenación detallada establecida en el P.P. de dicho sector.

Nº Exp.: 1067-2022 -ESTUDIO de DETALLE Mod. Alineación- Aprobación definitiva- Parcela 14- ARUP 3/9 - Tiro Pichón  
Interesado: Luis A. JIMÉNEZ LABAIG y otros Representante: Gustavo A. VAZQUEZ SANCHEZ- Informe: EA 002/2023



El OBJETO del Estudio de Detalle se justifica en la Memoria del documento presentado indicando:

“...El objeto del presente Estudio de Detalle es facilitar la edificación de la PARCELA 14 del ARUP 3/9: “Tiro Pichón”, dividiendo la parcela original que tiene una gran extensión, en parcelas más pequeñas con accesos independientes, que faciliten su edificación por propietarios autopromotores. Este objetivo se conseguirá **completando el sistema local de viario mediante la ejecución de un nuevo vial** dentro de la parcela nº 14...

... es también objeto del presente documento **la adecuación de las ordenanzas RU vigentes en el sector, a las ordenanzas RUI, RUS y RUE**, recogidas en la Revisión del PGOU, actualmente en vigor...” (página 175)

El Estudio de Detalle es una herramienta de Planeamiento de Desarrollo, regulado en la legislación urbanística vigente:

- **Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León**, Publicado en: «BOCL» núm. 70, de 15/04/1999, «BOE» núm. 134, de 05/06/1999. Revisión vigente desde 20 de Junio de 2020 <https://www.boe.es/eli/es-cl/l/1999/04/08/5/con> en adelante LUCyL

**Artículo 45. LUCyL - 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.
- b) En los sectores de suelo urbano no consolidado, establecer la **ordenación detallada**, o bien **modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso**.

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

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

- **Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León**. Publicado: «BOCL» núm. 21, de 02 de febrero de 2004 <https://www.boe.es/buscar/pdf/2004/BOCL-h-2004-90152-consolidado.pdf>

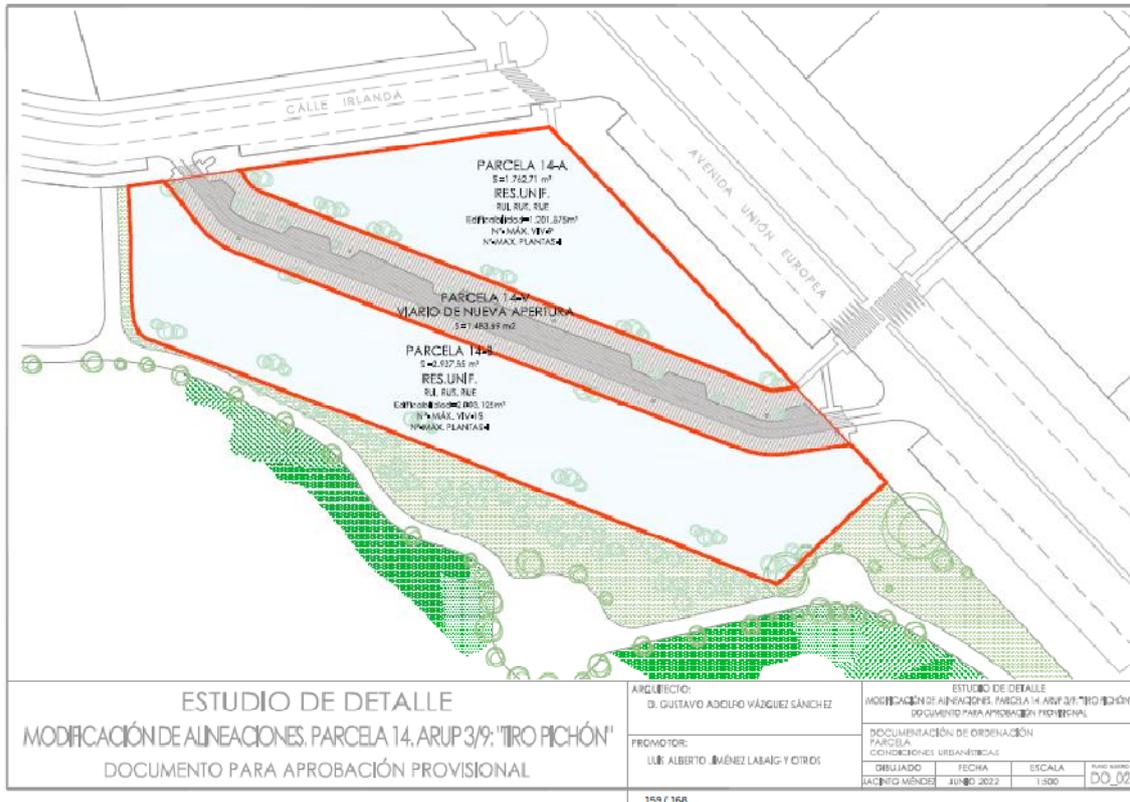
**RUCyL Artículo 131. Objeto.**

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.



El Estudio de Detalle presentado, **se refiere únicamente al ámbito de la parcela nº 14 del sector ARUP 3/9 TIRO PICHON**, cuya ordenación detallada se encuentra establecida en el P.P. "Tiro de Pichón", por lo que, según el art. 45.3 LUCyL puede **limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.**



**Estudio de Detalle: Plano DOCUMENTACIÓN de ORDENACIÓN PARCELA – CONDICIONES URBANÍSTICAS.**

La apertura del vial objeto del estudio de detalle se incluye, **siempre y cuando la vía sea pública**, en las opciones contempladas en los artículos **45.1 LUCyL** y **131 RUCyL**, limitándose a completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada, en lo referente a Sistemas locales de vías **públicas**,... Artículo 92.b.RUCyL:

2. La ordenación detallada del suelo urbano consolidado comprende: a) Calificación urbanística (artículo 94). b) Sistemas locales de **vías públicas**, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos (artículo 95)...

No se ha incluido en el documento del Estudio de Detalle la parcelación propuesta, pero se especifica que la apertura del viario tiene como finalidad la posterior segregación en parcelas de menor tamaño y se ha presentado la misma como documento anexo. La parcelación deberá ser objeto del proyecto de actuación y posterior urbanización.



## VI.- CUMPLIMIENTO de la NORMATIVA

### VI.1.- DOCUMENTACIÓN

Se considera que han sido presentados los documentos necesarios para ilustrar su contenido y finalidad, conforme lo establecido en el artículo 113 del PGOU:

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: Se incluyen diversas imágenes de la parcela en el documento y un apartado específico denominado Documentación fotográfica - páginas 38 a 45- en el título IV
- b) Parcelario de la propiedad: Se trata de una única parcela, con diez titulares. Se presenta plano de Avance de Segregación- Estructura de la propiedad Plano DO-03
- c) Planos, que incluirán como mínimo:
  1. Plano de situación en relación con la ciudad: Plano DI-01
  2. Plano de ordenación vigente: Planos DI-02
  3. Plano de estado actual de los terrenos y la edificación, acotados en planta y alzado: **Solo en planta** incluyendo topografía Planos DI-03
  4. Plano parcelario y de delimitación Plano DI-02 –DO-03
  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: Planos DO-01
  6. Plano de accesibilidad en situaciones de emergencia, que demuestre la posibilidad de acceder y evacuar cualquier edificación por procedimientos normales. Planos DO-01

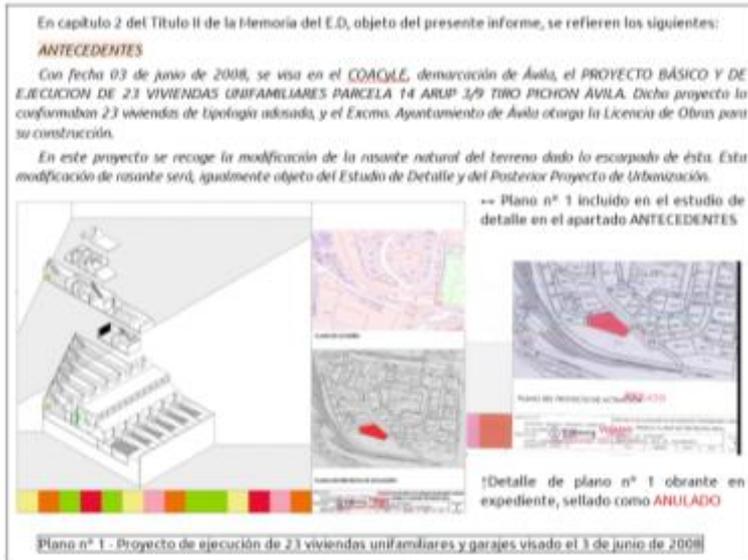
#### VI.1.1.- Erratas y/o imprecisiones detectadas

En el Título II de la memoria del estudio de detalle presentado, se hace referencia a que ha sido concedida una licencia de obra mayor, para la ejecución de 23 viviendas unifamiliares, pero, se constata que:

- Se ha omitido el hecho de que dicha licencia fue concedida con prescripciones
- No se hace referencia al carácter indivisible de la parcela que se incluía entre las condiciones impuestas en la concesión de dicha licencia:

- No se podrán producir segregaciones y/o fragmentaciones parcelarias de la parcela matriz por no cumplir el PGOU de 2005 ni el P.P. "Tiro Pichón" en cuanto a retranqueos, edificabilidad, ocupación, tamaño, forma y fachada mínima de parcela. Dicha condición indivisible se hará constar
- Se ha incluido, en los antecedentes, un plano del proyecto cuyo contenido no está autorizado, al haber sido anulado:

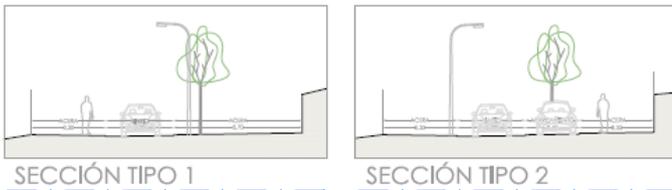




A efecto de no producir confusión, REITERAR que, para evitar error, deberá suprimirse en el estudio de detalle cualquier información inexacta o incompleta:

- Indicar que fue otorgada licencia para la construcción de 23 viviendas unifamiliares, omitiendo que, la misma, fue condicionada al cumplimiento de una serie de prescripciones.
- Incluir plano **ANULADO** (página 21 M.E.D.)
- ...

### VI.1.2.- Topografía.



La parcela tiene un desnivel muy fuerte. La solución propuesta prevé un desnivel entre la cota de la vía pública y de suelo de las parcelas A, situadas a mayor cota (P14-A-1, P14-A-2 y P14-A-3), superior a 1,50 m.

El E.D deberá incluir planos acotados de alzados y secciones existente y prevista, incluyendo definición de las rasantes de la totalidad del ámbito, conforme lo establecido en el PGOU.



Estado actual de la parcela



## VI.2.- VIAL de NUEVA APERTURA

Según se comunicó al interesado en la tramitación simultánea del E.D y el proyecto de segregación solicitado y denegado:

### V.1.2.- Respecto al VIAL:

Considerando que las parcelas resultantes deben contar con acceso por vía urbana señalada como **vía pública** en algún instrumento de planeamiento urbanístico (Artículo 24 RUCyL) y que la apertura de una nueva vía pública, constituye modificación de la ordenación detallada:

- El vial de nueva apertura debe ser objeto de un Estudio de Detalle y ajustarse a la definición contenida en la disposición adicional única y a las condiciones establecidas en el PGOU, para lo cual deberá tener una anchura mínima, del vial 12 m y de la calzada 7 m. Radio mínimo del encintado en las intersecciones será 10 m.

*Disposición adicional única. Conceptos. A los efectos de la normativa urbanística, se entiende por...* 2.º Ordenación detallada:... 1.º **Vías públicas:** sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas  
Apartado V.1.2 - Conclusiones Informe 009/2022

En el documento ED presentado para aprobación definitiva, se ha aumentado la anchura del nuevo vial, alcanzando los 12 m, pero no aparece señalado en ningún apartado como **vía pública** y **sigue manteniéndose la intención de que dicho viario tenga carácter privado:**

*Es intención de los propietarios de los terrenos que configuran el ÁMBITO DE ACTUACIÓN, que el VIARIO DE NUEVA CREACIÓN, aun reuniendo las condiciones (formales, dimensionales y técnicas) establecidas en el PGOU de Ávila para el viario público, mantenga su carácter privado y siga siendo propiedad del conjunto de los propietarios de las parcelas en su correspondiente porcentaje de participación, evitando las cargas de su mantenimiento al ayuntamiento de Ávila.*

Textos incluidos al final de la página 23 página 27 de la memoria del Estudio de Detalle

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto de ubicar dentro de la parcela 14 un nuevo vial que pueda dar respuesta a esta demanda.

El objeto de dicho vial será la de dividir la parcela\_manzana en dos submanzanas, facilitando los accesos y posibilitando la segregación en parcelas con unas condiciones de geometría y topografía aptas para su edificación.

El trazado de este vial supondrá la posibilidad de parcelar y segregar las submanzanas resultantes, en parcelas edificables que cumplan las determinaciones establecidas en la ordenanza de aplicación.

*Como se ha recogido anteriormente, es intención de los propietarios del ámbito de actuación, que el vial propuesto sería de titularidad privada, puesto que el objeto es únicamente de facilitar los accesos a las nuevas parcelas resultantes y a la vez facilitar la segregación en parcelas independientes, evitando las cargas de su mantenimiento al ayuntamiento de Ávila.*

El documento aportado el vial de nueva creación sigue proponiéndose, por tanto el viario de nueva apertura, como vial **PRIVADO** Con carácter previo a la aprobación del Estudio de Detalle, debe modificarse el mismo de modo que la apertura del nuevo vial, prevista en dicho instrumento, sea considerado vía PÚBLICA.





### VI.2.1.- Características del vial

Respecto a las **características del vial**, en el Estudio deberán tenerse en cuenta las determinaciones establecidas en la Normativa de aplicación:

- 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

<https://www.boe.es/eli/es/o/2021/07/23/tma851/con>

- Conforme se establece en el punto 2.1.3 “Estudio de tráfico” del “Anexo: Ordenación Municipal de Condiciones Técnicas para la redacción de proyectos de Urbanización y de Obras de Infraestructura”:

#### 2. Anexo de la Memoria: 2.1.3. Estudio de tráfico:

Como consecuencia de este estudio se expondrán las variaciones que, en relación con el Plan o Proyecto, se crea preciso hacer en las dimensiones de las vías e intersecciones.

- Se considera que la anchura mínima de la calzada debe ser 7 m.
- **El radio mínimo del encintado en las intersecciones será 10 m.**
- Se procurará adaptar los tipos de intersecciones a las recomendaciones del Ministerio de Fomento, sobre todo cuando una de las vías sea una carretera”

Si bien estos aspectos deben justificarse en el proyecto de Urbanización, se considera necesario que sean tenidos en cuenta, en relación al diseño de la vía prevista en el ED., especialmente en lo referente al radio mínimo del encintado en las intersecciones o cambios de dirección, es decir en el encuentro con las vías existentes por lo que pueda afectar a las parcelas definidas

### VI.2.2.- Reiteración incidencias

Por todo lo expuesto, se REITERA que el documento aportado no se ajusta o no justifica el cumplimiento de la normativa vigente, especialmente y con carácter no exhaustivo, en lo referente a:

- **EL VIAL** cuya apertura constituye el objeto principal del presente Estudio de detalle **debe ser considerado y estar señalado específicamente en el documento como VÍA PÚBLICA**

Disposición adicional única. Conceptos. A los efectos de la normativa urbanística, se entiende por... 2.º Ordenación detallada:... 1.º **Vías públicas:** sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. **Son de uso y dominio público en todo caso** y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas

- El vial de nueva apertura debe ajustarse a la definición contenida en la disposición adicional única y a las condiciones establecidas en el PGOU, para lo cual deberá tener una **anchura mínima, del vial 12 m y de la calzada 7 m. Radio mínimo del encintado en las intersecciones será 10 m.**





### VI.3.- Coherencia con el planeamiento general

El contenido del Estudio de Detalle, salvo en las características del vial proyectado, el se ajusta básicamente a las determinaciones y requisitos establecidos en el artículo 132 a 134, del RUCyL, considerando que:

- No suprime, modifica, ni altera en ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes
- Respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general, debiendo, indicar de forma expresa su carácter vinculante.
- La modificación propuesta está identificada y justificada de forma expresa y clara
- No se produce un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano consolidado, por lo que el Estudio de Detalle, confórmelo establecido en el artículo 173 RUCyL, no debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas.

### VI.4.- Derecho a urbanizar y edificar en el Ámbito

El ámbito del Estudio de Detalle, se considerará hasta la ejecución de la urbanización como suelo urbano no consolidado.

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. Artículo 133.2. RUCyL

El derecho a urbanizar requiere la previa aprobación del presente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

4. El ejercicio de los derechos definidos en este artículo requiere la previa aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos y, en su caso, del instrumento de gestión urbanística exigible, así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente Artículo 17.4. **Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.** <https://www.boe.es/eli/es-cl/l/1999/04/08/5/con>





## VII.- INFORMES SECTORIALES

### VII.1.- Informe de la SUBDELEGACIÓN del GOBIERNO - Dependencia de Industria y Energía

#### ▪ INFORME SECTORIAL DE URBANISMO (URB 2022/04) FAVORABLE

(REGISTRO Entradas de ORVE Número: 5703 / 2022 Fecha: 7/3/2022)

Del contenido del Informe, firmado digitalmente por D<sup>a</sup>. Ángela García López, Jefa de la Dependencia de INDUSTRIA Y ENERGÍA, con fecha 4 de marzo de 2022, cabe destacar:

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

CSV: GEN-cd4a-6171-0e7d-e88e-883c-518f-b9db-3d66

Dirección de validación: <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

### VII.2.- Tramite Ambiental - Informes

#### VII.2.1.- Servicio Territorial de Medio Ambiente de Ávila -

(REGISTRO Entradas de ORVE Número: 6112 / 2022 Fecha: 10/3/2022)

Del contenido del Informe, firmado el 9 de marzo por Rosa San Segundo Romo, Jefe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Ávila, cabe destacar:

En contestación a su escrito solicitando informe sobre estudio de Detalle que divide la parcela 14 del ARUP 3/9 "Tiro Pichón" de Ávila, promovido por Luis A. Jiménez Labaig y otros, le comunicamos que 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....

Ávila, 9 de marzo de 2022

Junta de  
Castilla y León  
Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental

AYUNTAMIENTO DE AVILA  
Plaza del Mercado Chico, 1  
05001 AVILA.

ASUNTO: TRÁMITE AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES DE LA PARCELA 14 ARUP 3/9 "TIRO PICHÓN" DE AVILA (AVILA).

Se ha recibido en el registro de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente un escrito del Ayuntamiento de Ávila a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental, en relación con el trámite ambiental que procede aplicar al estudio de detalle referido en el asunto.

Desde esta Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental se considera que, de acuerdo con el informe del Servicio de Evaluación Ambiental, no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica, ya que el referido plan o programa no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se encontraría dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

EL DIRECTOR GENERAL DE CALIDAD  
Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Fdo.: Rubén Rodríguez Lucas

#### VII.2.2.- Informe de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la JC y L

(REGISTRO Entradas ORVE Número: 8417 / 2022 Fecha: 6/4/2022)

Del contenido del informe se desprende que:

...No procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica, ya que el referido plan o programa no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente

Ricardo Cortespo, 14 - 47014 Valladolid - Tel: 983 419 000 - Fax 983 419 999



COPIA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO. Identificador: 70F784F3448F9832BA0  
Fecha Firma: 2022.03.22 11:19 Fecha Emisión: 2022.03.22 11:19  
Firmado: RUBÉN RODRÍGUEZ LUCAS  
Acceda a la página web: <https://www.sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm> para verificar el documento.

Nº Exp.: 1067-2022 -ESTUDIO de DETALLE Mod. Alineación- Aprobación definitiva- Parcela 14- ARUP 3/9 - Tiro Pichón

Interesado: Luis A. JIMÉNEZ LABAIG y otros Representante: Gustavo A. VAZQUEZ SANCHEZ- Informe: EA 002/2023



Área de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, nº 7 - 05001- Ávila - Teléfono: + 34 920 35 00 00.

Email: [urbanismo@ayuntavila.com](mailto:urbanismo@ayuntavila.com) - Web: [www.avila.es](http://www.avila.es).



### VII.3.- Informe de la Consejería de Cultura y Turismo

(REGISTRO Entradas de ORVE Número: 9106 / 2022 Fecha: 13/4/2022)

Se recibe Notificación de acuerdo adoptado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León -Expediente CPCCYL 41/2022- en el que se Informa favorablemente el E.D. con la indicación de que los proyectos que se lleven a cabo en la misma **deberán llevar a cabo controles arqueológicos cuando se realicen movimientos de tierras de cualquier naturaleza**

### VII.4.- Informe de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

(REGISTRO Entradas de ORVE Número: 15570 / 2022 Fecha: 3/6/2022)

Del contenido del informe previo emitido por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre el E. D. para la modificación de alineaciones en la parcela 14, del Arup 3/9 "Tiro de Pichón" en Ávila cabe destacar lo indicado en las conclusiones:

Según la ordenación que propone el ED, las parcelas resultantes P14A, y P14 B, tienen la condición de solar pues cuentan con acceso por vía urbana que cumple las condiciones exigidas según el artículo 24 del RUCyL ... ***No sería necesario dotar al ámbito de un nuevo viario***

Ahora bien el Anexo III propone una reparcelación en la que 3 de las 9 parcelas resultantes...únicamente tienen acceso a través de la parcela resultante P14V, que se define en el ED como viario **PRIVADO** de nueva apertura y tiene asignada la calificación urbanística de "Jardín Privado" El artículo 91 de la Normativa del PGOU define las condiciones del uso pormenorizado de Jardín Privado: " En estos espacios libres de parcela se podrán disponer jardines, instalaciones deportivas descubiertas, accesos de vehículos y otros usos no cubiertos, así como las instalaciones complementarias para su uso. ..."

Las condiciones de la ordenanza "Jardín Privado" JP, no se adecúan a la calificación de una vía pública, requerida para el fin que persigue el presente Estudio de Detalle , en consecuencia ***no está justificado el objeto de este en los términos en que éste se presenta***

Por lo anterior deberá reconsiderarse el objeto del Estudio de Detalle y justificarse adecuadamente, asignando, en su caso, una calificación adecuada al viario de nueva apertura (parcela p14 V), acorde con la definición de "**vía pública**" definida en la Disposición Adicional única <sup>5</sup>del RUCyL "**abiertas sobre terreno de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas**".

Por otra parte deberá explicarse o, en su caso, corregirse la discrepancia entre la superficie de la parcela inicial (6.112 m<sup>2</sup>) y el resultado de sumar las superficies de las tres parcelas resultantes de la ordenación modificada (5.302,00 m<sup>2</sup>) ....

El informe concluye: La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo **informa que procede seguir con la tramitación del Estudio de Detalle para la Modificación de Alineaciones en la parcela 14 del ARUP 3/9 "Tiro de Pichón" del PGOU de Ávila, promovido por Luis A. Jiménez Labaig y otros, si bien debe corregir la deficiencias indicadas, antes de su aprobación definitiva**

<sup>5</sup> Disposición adicional única RUCyL: f) Dotaciones urbanísticas:...1.º Vías públicas: sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. ***Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.***





## VIII.- **APROBACIÓN INICIAL e INFORMACIÓN PÚBLICA**

La Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el 19 de mayo de dos mil veintidós, por unanimidad dictaminó APROBAR INICIALMENTE el Proyecto del Estudio de Detalle de iniciativa privada, que afecta a la parcela 14 del sector ARUP 3/9 "TIRO PICHÓN" del PGOU de ÁVILA, por el que se modifica su calificación y determinaciones de ordenación detallada con apertura de viario a resultas del trámite de información pública al que se someterá el mismo, y de lo establecido en los informes técnicos necesarios que deban recabarse y en los emitidos al efecto, los cuales se dan por reproducidos para su incorporación al proyecto presentado con la documentación que proceda...

Información pública Anuncio: BOP nº 107 – Fecha 6 de junio de 2022

## IX.- **CONCLUSIONES:**

Examinado el Estudio de Detalle que afecta a la parcela número 14 del ARUP 3/9: "Tiro Pichón";, clasificada como suelo urbano consolidado por el vigente Plan General de Ordenación Urbana, promovido por Don Luis A. Jiménez Labaig y otros, redactado por el arquitecto Don Gustavo Adolfo Vázquez Sánchez que tiene por objeto facilitar la edificación de la PARCELA 14 del ARUP 3/9: "Tiro Pichón":

- Modificando la ordenanza para aplicar la ordenanza residencial unifamiliar del PGOU, en lugar de la ordenanza nº 4 Residencial unifamiliar del P.P.
- Dividiendo la parcela original que tiene una gran extensión, en parcelas más pequeñas con accesos independientes, que faciliten su edificación por propietarios autopromotores,, completando el sistema local de vial mediante la ejecución de un nuevo vial interior de 12 metros dentro de la parcela nº 14 .

Considerando todo lo expuesto, en el presente informe y en los informes sectoriales emitidos, de donde se desprende que el Estudio de Detalle objeto del presente Informe, una vez hayan sido subsanadas las incidencias detectadas en el expediente, se ajusta básicamente a lo establecido en la Normativa vigente

Se INFORMA que no existe inconveniente en continuar con la tramitación del expediente, si bien no procede la APROBACIÓN DEFINITIVA del Estudio de Detalle en tanto no se complete, ajuste y/o modifique el documento presentado, subsanando las incidencias indicadas en el presente informe y/o en los informes sectoriales emitidos del E.D, para lo cual caben destacar, las siguientes::

1.- En lo referente al VIAL de nueva apertura, el Estudio de detalle deberá:

1.1.- Determinar de forma expresa y clara el carácter PÚBLICO del VIAL:

- El vial se calificará como VÍA PÚBLICA acorde con la definición de la Disposición Adicional única<sup>6</sup> del RUCyL "abiertas sobre terreno de uso y dominio público en todo

<sup>6</sup> Disposición adicional única RUCyL: f) Dotaciones urbanísticas:...1.º Vías públicas: sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. **Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.**





caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas. El carácter público del viario debe estar claramente establecido en el Documento del E.D..

1.2.- El encuentro de la calle de nueva apertura con las calles existentes o cambio de dirección debe resolverse mediante encintado **curvo** con **radio de giro igual o superior a 10 m.**<sup>7</sup>: Justificar el cumplimiento del radio mínimo del encintado realizando los ajustes necesarios que procedan, en su caso

2.- Completar el expediente corrigiendo y completando el Estudio de Detalle:

2.1.- Incluir criterios para el diseño y ejecución de la urbanización de la calle de nueva creación, ajustados a las condiciones técnicas establecidas en el PGOU, P.P., sin perjuicio de la normativa sectorial que le fuese de aplicación:

- Las condiciones de urbanización establecidas en el Estudio de Detalle, en relación al diseño y dimensión de los viarios, tendrán carácter mínimo y vinculante, salvo la disposición del arbolado, que tendrá carácter indicativo.
- El arbolado se realizará preferentemente con especies autóctonas y con bajo consumo de agua, incorporándose el detalle de las mismas en el proyecto de urbanización.

2.2.- Justificar el cumplimiento, en la nueva ordenación propuesta, 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:
  - Anchura libre de paso  $\geq 1,80$  m -art. 5.2b) Anchura de aceras  $\geq 2,00$ m (PGOU)
  - Ensanchamientos para instalación mobiliario conforme capítulo VIII...
  - En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07
  - Topografía, pendientes vías públicas...
- La ordenanza municipal de arbolado urbano y áreas verdes del término municipal de Ávila: ...Artículo 6.1, Arbolamiento viario: Las aceras y paseos peatonales anexos a las vías de circulación de tráfico rodado serán, preferentemente, arbolados,..., Anexo-Art 4.1.3: Vías arboladas: El arbolado puede estar ubicado en los paseos peatonales, en las aceras, al borde de la acera junto a la vía de tráfico rodado, en isletas u orejas en la banda de aparcamiento en línea o batería, o en mediana...Artículo 4.3.:Medidas mínimas de secciones de aceras para permitir implantación de arbolado...

<sup>7</sup> Conforme se establece en el punto 2.1.3 "Estudio de tráfico" del "Anexo: Ordenación Municipal de Condiciones Técnicas para la redacción de proyectos de Urbanización y de Obras de Infraestructura":

2.1.3. Estudio de tráfico: Como consecuencia de este estudio se expondrán las variaciones que, en relación con el Plan o Proyecto, se crea preciso hacer en las dimensiones de las vías e intersecciones.

- Se considera que la anchura mínima de la calzada debe ser 7 m.
- El radio mínimo del encintado en las intersecciones será 10 m.
- Se procurará adaptar los tipos de intersecciones a las recomendaciones del Ministerio de Fomento, sobre todo cuando una de las vías sea una carretera"





2.3.- Planos acotados de alzados y secciones existente y prevista, incluyendo definición de las rasantes de la totalidad del ámbito, conforme lo establecido en el PGOU.

2.4.- Justificar número mínimo de viviendas.

2.5.- Suprimir o corregir cualquier información inexacta o incompleta como las referidas:

No Indicar que fue otorgada licencia para la construcción de 23 viviendas unifamiliares, omitiendo que, la misma, fue condicionada al cumplimiento de una serie de prescripciones.

No incluir Plano ANULADO ...

3.- Se hace constar que:

- El ámbito del Estudio de Detalle, se considerará hasta la ejecución de la urbanización como suelo urbano no consolidado. El derecho a urbanizar requiere la previa aprobación del presente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.
- La parcelación debe estar incluida en el E.D. que se está tramitando, con las correcciones necesarias para ajustarse a los establecido en el PGOU y P.P. ARUP 3/9 Tiro de Pichón, referentes a las condiciones de vial reseñadas y justificar las discrepancias de superficie detectadas en los distintos documentos aportados) En caso contrario, la apertura de nuevo vial (objeto del mismo) no estaría justificada, dado que las tres parcelas resultantes propuestas en el ED ya cuentan con acceso desde dos vías públicas existentes, calles Irlanda y Avenida de la Unión Europea, que limitan la parcela nº 14 del PAU y del PP "Tiro de Pichón".
- La documentación presentada carece de visado colegial

Considerando que deben ser corregidas antes de su aprobación definitiva, la incidencias detectadas en el expediente y que dicha corrección podría modificar las características del vial y la superficies de las parcelas resultantes se **INFORMA DESFAVORABLEMENTE**, la aprobación definitiva del Estudio de Detalle conforme al documento Estudio de Detalle presentado

Esta es la opinión de quien suscribe, sin perjuicio de cualquier otra mejor fundada y que se emite, a los efectos de valorar el cumplimiento, de las características urbanísticas exigidas por el Planeamiento vigente, de la propuesta presentada con la solicitud de referencia, y que somete a consideración Municipal, para que conste y surta los efectos oportunos, todo ello sin perjuicio de los correspondientes informes o autorizaciones competencia de otros órganos o Administraciones que, en su caso, le pueden afectar; así como, de la decisión que el órgano competente adopte, en:

Ávila, a 13 de enero de 2023

(Firmado digitalmente)

ELENA ARÉS OSSET.

Arquitecto Municipal

Nº Exp.: 1067-2022 -ESTUDIO de DETALLE Mod. Alineación- Aprobación definitiva- Parcela 14- ARUP 3/9 - Tiro Pichón

Interesado: Luis A. JIMÉNEZ LABAIG y otros Representante: Gustavo A. VAZQUEZ SANCHEZ- Informe: EA 002/2023



Área de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, nº 7 – 05001- Ávila - Teléfono: + 34 920 35 00 00.

Email: urbanismo@ayuntavila.com - Web: www.avila.es.