

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 2911/24

### AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

#### ANUNCIO

**ACUERDO de 28 de noviembre de 2024 de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Ávila, relativo a la aprobación inicial e información pública del Estudio de Detalle de iniciativa privada que afecta a la parcela nº 12 del sector PP 4 Cerro Hervero II de Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, en virtud del cual se sustituye la ordenanza MC (Manzana Cerrada) por la ordenanza RU (Residencial Unifamiliar) en cualquiera de sus grados (intensiva o agrupada en hilera, semi-intensiva o pareada y aislada).**

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

**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA Nº 12 PLAN PARCIAL “CERRO HERVERO II” PP 4. TRAMITE DE APROBACIÓN INICIAL.**

**EMPLAZAMIENTO: PLAN PARCIAL “CERRO HERVERO II PP 4. PARCELA Nº 12.**

**ÁMBITO DE ACTUACIÓN: PARCELA CON RFA. CATASTRAL 8622223UL5082S0001XF.**

**PROMOTOR: D. DANIEL MARTÍN PLAZA y Dª REBECA AYALA PLAZA.**

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

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

Dada cuenta del expediente de referencia, del que resulta:

I. PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE. El proyecto presentado tiene el siguiente contenido.

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### T.P. TITULO PRELIMINAR

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

## 2. MEMORIA VINCULANTE

### T.I. ANTECEDENTES

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

### T.II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

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

### T.III. ORDENACIÓN GENERAL

### T.IV. ORDENACIÓN DETALLADA

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

### T.V. ESTUDIO ECONÓMICO

### T.VI. RESUMEN EJECUTIVO

### T.VII. PLAN DE ETAPAS

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

II.- MARCO JURÍDICO. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. El marco jurídico en el que se enmarca el Estudio de Detalle presentado está formado por el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila en vigor, aprobado por Orden de la Consejería de Fomento nº 740/2.005, de 1 de junio (BOCyL 8.06.2005), y publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila nº.127, de 4 de julio de 2005. Dicho Plan General incorporó, a su vez, como planeamiento asumido el Plan Parcial “Cerro Hervero” II, PP 4, aprobado por el Pleno Corporativo, en sesión de fecha 25 de enero de dos mil seis, publicado en el BOP de Ávila nº. 34, de 17 de febrero de 2006.

Más concretamente, el ESTUDIO DE DETALLE afecta a la parcela nº 12 de suelo urbano consolidado procedente del Plan Parcial “Cerro Hervero” II, PP 4, con referencia catastral nº. 8622223UL5082S0001XF.

III.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE (ART. 45 LUCyL y ARTS 131-135 RUCyL). El proyecto presentado se ajusta a lo dispuesto en la normativa reseña. A saber:

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

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

b) En los sectores de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

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

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

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

Con el objeto de facilitar y flexibilizar la promoción de viviendas y compatibilizar los usos del entorno, los promotores han decidido solicitar la modificación de la ordenanza de aplicación a su propiedad dentro de las que marcaba el plan parcial que se redactó para el desarrollo del sector Cerro Hervero II PP4 (BOP, 17/02/2006).

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

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

Además de modificar la ordenanza, se reservará una parte para cumplir con lo marcado por la ficha de la parcela, donde se dispone que una reserva del 5 % con destino y un uso distinto, preferentemente comercial"

En este sentido, se reservará una parcela para materializar el uso comercial marcado por la ficha. Por tanto, se mantendrá una parcela de 200 m2 con la ordenanza actual y el resto se modifica a Residencia unifamiliar en todas sus categorías.

IV. DOCUMENTACIÓN (ART. 136 RUCyL). La documentación técnica que debe contener el Estudio de Detalle se ajustará a las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas con la precisión suficiente para cumplir éste, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.

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

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

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

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

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

V. PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN (ART. 55 LUCyLY y ARTS. 163-166 RUCyL)  
El proceso de aprobación consta de dos fases: en primer lugar, la admisión a trámite hasta la Aprobación Inicial con información pública, y en segundo lugar la Aprobación Definitiva.

**1) Aprobación inicial.** Tras la presentación de la documentación y una vez que ésta se considera suficiente y completa para la tramitación, se admite a trámite el expediente y pasa a analizarse el contenido de la misma por los Servicios técnicos municipales.

La Aprobación inicial conlleva la exposición al público del Estudio de Detalle a través de la publicación del Anuncio tanto en el Boletín Oficial como en un periódico de tirada nacional de gran difusión y a través de la notificación individualizada a todos los propietarios que pudieran verse afectados (colindantes), extendiéndose durante un período de tiempo (20 días hábiles) en que pueden presentarse las alegaciones contra las determinaciones del Estudio de Detalle.

Este período de exposición al público conlleva la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas que, incluidas en el ámbito comprendido en el Estudio de Detalle, pudieran resultar afectadas por sus determinaciones.

**2) Aprobación Definitiva.** Tras la finalización del período de exposición pública de la Aprobación Inicial, se evalúan las alegaciones al Estudio de Detalle -en caso de que se hayan producido en forma y plazo-, y se emiten los correspondientes informes técnicos estimatorios o desestimatorios de las alegaciones, procediéndose bien a la emisión del informe jurídico con la propuesta de Aprobación Definitiva para su elevación al organismo municipal competente (Pleno del Ayuntamiento).

Una vez aprobado por Acuerdo en el Pleno del Ayuntamiento, pasa a su publicación en el Boletín Oficial el Anuncio del Acuerdo junto con el Resumen ejecutivo de la normativa urbanística regulatoria del Estudio de Detalle.

**3) Vigencia de un estudio de detalle.** Por último, los Estudios de Detalle tienen vigencia indefinida, salvo que planeamiento jerárquicamente superior (Plan General de Ordenación) y la normativa técnica de aplicación con la que fueron aprobados hubiera cambiado, por lo que en cualquier momento podría iniciarse la tramitación de la correspondiente Licencia urbanística o Declaración Responsable que los desarrolle.

IV. TRÁMITE DE INFORMES. El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 –BOCyL 2/02/2004–, modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio –BOCyL 17/07/2009, establece en artículo 153 RUCyL: Informes previos:

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

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

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

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

- a) El carácter desfavorable de los informes, en su caso, se hará constar expresa y motivadamente y sólo podrá afectar a las cuestiones respecto de las cuales el informe resulte vinculante.
- b) Para la emisión de los informes no serán exigibles al Ayuntamiento documentos cuya elaboración corresponda al órgano informante, ni su ausencia será causa de interrupción del plazo de emisión.

- c) El plazo para la emisión de los informes será de tres meses desde la recepción de la solicitud, salvo cuando la normativa sectorial señale otro diferente. Transcurrido el plazo sin que el informe haya sido notificado al Ayuntamiento, se podrá continuar el procedimiento. Los informes notificados después de dicho plazo podrán no ser tenidos en cuenta.
- d) No será exigible un segundo informe cuando el Ayuntamiento se limite a cumplir lo prescrito en el primero. En otro caso, el segundo y ulteriores informes no podrán disentir del primero respecto de lo que no haya sido modificado, ni podrán exigir documentación u otras condiciones que no se hayan requerido en el primero».

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

Primero: Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle en virtud del cual se modifica la ordenación de la parcela 12 con rfa. catastral 8622223UL5082S0001XF, de suelo urbano consolidado del Plan Parcial "Cerro Hervero II" PP 4 aprobado y ejecutado en desarrollo de las previsiones del Proyecto del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, promovido por D. Daniel Martín Plaza y doña Rebeca Ayala Plaza, según la redacción dada por el arquitecto don José Gabriel Rodríguez González

A tal efecto, se tendrán en cuenta los informes que deba emitirse conforme lo establecido en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril (BOCyL 8/04/2016), por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

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.

Ávila, 12 de diciembre de 2024.

El Alcalde, *Jesús Manuel Sánchez Cabrera*.

*Estudio de Detalle*

**Cambio de ordenanza de  
parcela destinada a  
Residencial  
Multifamiliar**

**Plan Parcial “Cerro Hervero II”(AVILA)  
PP 4**



Cambio de ordenanza, Parcela 12 Cerro Hervero II. Ávila  
ESTUDIO DE DETALLE A. INICIAL Enero 2024  
Página 1 de 25

1 / 29

CSV: 05001DOC24750B7C63060434FA4 - <https://sede.avila.es/eAdmin>

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Avila - <https://sede.avila.es> - Código Seguro de Verificación: 05001DOC24750B7C63060434FA4

**MEMORIA  
ANEXOS****DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

Cambio de ordenanza, Parcela 12 Cerro Hervero II. Ávila  
ESTUDIO DE DETALLE A. INICIAL Enero 2024  
Página 2 de 25

2 / 29

CSV: 05001DOC24750B7C63060434FA4 - <https://sede.avila.es/Admin>



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

**ESTUDIO DE DETALLE**

**1. MEMORIA INFORMATIVA**

T.P. TITULO PRELIMINAR

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

**2. MEMORIA VINCULANTE**

T.I. ANTECEDENTES

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

T.II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

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

T.III. ORDENACIÓN GENERAL

T.IV. ORDENACION DETALLADA

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

T.V. ESTUDIO ECONOMICO

T.VI. RESUMEN EJECUTIVO

T.VII. PLAN DE ETAPAS

T.VIII. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Cambio de ordenanza, Parcela 12 Cerro Hervero II. Ávila  
ESTUDIO DE DETALLE A. INICIAL Enero 2024  
Página 3 de 25

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### I.P. TITULO PRELIMINAR

#### 1. INTRODUCCION

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

#### 2. DATOS DEL ENCARGO

Este documento, propiciado a instancias de D. Daniel Martín Plaza, con NIF \*\*\*088\*\*-N y domicilio en la C/ Castilla y Leon \*\*\*\*\* de Avila (05004), y D<sup>a</sup>. Rebeca Ayala Plaza, con NIF \*\*\*092\*\*-M y domicilio en la Avenida España \*\*\*\*\* de Avila (05004), es redactado por D. Jose Gabriel RODRIGUEZ GONZALEZ, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Avila.

#### 3. TITULARIDAD DE LAS PARCELAS

Los terrenos que componen la intervención pertenecen a D. Daniel Martín Plaza, con NIF \*\*\*088\*\*-N y domicilio en la C/ Castilla y Leon \*\*\*\*\* de Avila (05004), y D<sup>a</sup>. Rebeca Ayala Plaza, con NIF \*\*\*092\*\*-M y domicilio en la Avenida España \*\*\*\*\* de Avila (05004)

#### 4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Con el objeto de facilitar y flexibilizar la promoción de viviendas y compatibilizar los usos del entorno, los promotores han decidido solicitar la modificación de la ordenanza de aplicación a su propiedad dentro de las que marcaba el plan parcial que se redactó para el desarrollo del sector Cerro Hervero II.

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

La ordenanza que se pretende aplicar permite cierta versatilidad de tipología de vivienda, siempre atendiendo a la ubicación del solar, ya que está en

Cambio de ordenanza, Parcela 12 Cerro Hervero II. Ávila  
ESTUDIO DE DETALLE A. INICIAL Enero 2024  
Página 4 de 25

una de las zonas de expansión en la parte Sur Este de la ciudad y la posibilidad de generar parcelas algo más pequeñas, da más facilidades para su desarrollo y viabilidad.

Además de modificar la ordenanza, se reservará una parte para cumplir con lo marcado por la ficha de la parcela que dice "Es obligado el 5 % en uso distinto, preferentemente comercial"

**Uso y Ordenanza:** Residencial multifamiliar y colectiva MC.  
(Es obligado un 5% en uso distinto, preferentemente comercial).  
**Edificabilidad:** 2.014,76 m/2      **Viviendas:** 25

FINCA	5513
INS.	1ª

En este sentido, se debe reservar una parcela para materializar el uso comercial marcado por la ficha. Por tanto, se mantendrá una parcela de 200 m<sup>2</sup> con la ordenanza actual y el resto se modifica a Residencia unifamiliar en todas sus categorías.



Cambio de ordenanza, Parcela 12 Cerro Hervero II. Ávila  
ESTUDIO DE DETALLE A. INICIAL Enero 2024  
Página 5 de 25

5 / 29

CSV: 05001DOC24750B7C63060434FA4 - <https://sede.avila.es/eAdmin>



Cambio de ordenanza, Parcela 12 Cerro Hervero II. Ávila  
ESTUDIO DE DETALLE A. INICIAL Enero 2024  
Página 6 de 25



Cambio de ordenanza, Parcela 12 Cerro Hervero II. Ávila  
ESTUDIO DE DETALLE A. INICIAL Enero 2024  
Página 7 de 25

7 / 29

CSV: 05001DOC24750B7C63060434FA4 - <https://sede.avila.es/eAdmin>

## 2. MEMORIA VINCULANTE

### T.I. ANTECEDENTES

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

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

El plan parcial Cerro Hervero II se aprobó y publicó en Enero de 2006. Han pasado 18 años desde su aprobación y aún quedan muchas parcelas por desarrollar.

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

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

#### 1. Ámbito de actuación.

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se circunscribe a la parcela con referencia catastral 8622223UL5082S0001XF:

#### 2. Situación actual y ordenanza vigente de actuación,

La parcela objeto de modificación tiene el número 12 en la nomenclatura del proyecto de actuación. Cuenta con una superficie de 1.598,27 m<sup>2</sup> y un número máximo de viviendas de 25.

Cambio de ordenanza, Parcela 12 Cerro Hervero II. Ávila  
ESTUDIO DE DETALLE A. INICIAL Enero 2024  
Página 8 de 25



Zona de intervención

La Topografía del terreno es con pendiente en sentido norte sur.

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

**Artículo 79.- Manzana Cerrada. (P.G.O.U.).**

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

Uso básico:	Condiciones:
Residencial Uni y Multi	Todas las plantas
Administrativo y S. Privados	Todas las plantas
Deportivo	Planta baja y sótano
Garaje y/o estacionamiento	Mínimo 1,25 plazas/100 m2
Parques y jardines	Todo
Hostelería	Todas las plantas

Cambio de ordenanza, Parcela 12 Cerro Hervero II. Ávila  
ESTUDIO DE DETALLE A. INICIAL Enero 2024  
Página 9 de 25

## T.II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

### 1. Objetivo y finalidad del estudio de detalle.

El presente estudio de detalle se redacta con el objeto de modificar la ordenanza de aplicación del solar con referencia catastral 8622223UL5082S0001XF.

Se pretende sustituir parcialmente la ordenanza MC (Residencial Multifamiliar) por la ordenanza RU (Residencial Unifamiliar) en cualquiera de sus grados (intensiva o agrupada en hilera, semi-intensiva o pareada y aislada que permitan cierta compatibilidad y versatilidad con la clasificación del suelo para posibilitar un desarrollo de viviendas de distintas tipologías. Se mantendrá una parcela de 200 m<sup>2</sup> con la ordenanza existente.

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

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

### 2. Justificación del instrumento de planeamiento urbanístico.

El estudio de detalle tiene por objeto la modificación de la ordenanza de aplicación del inmueble con referencia catastral 8622223UL5082S0001XF, que permita cierta coherencia y versatilidad de usos para un entorno de suelo de expansión prácticamente sin desarrollar.

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

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

### 3. Conveniencia y motivos de la propuesta.

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

Cambio de ordenanza, Parcela 12 Cerro Hervero II. Ávila  
ESTUDIO DE DETALLE A. INICIAL Enero 2024  
Página 10 de 25



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

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

b) Atendiendo a la estructura económica de Avila:

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

c) Atendiendo al contexto socioeconómico:

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

Cambio de ordenanza, Parcela 12 Cerro Hervero II. Ávila  
ESTUDIO DE DETALLE A. INICIAL Enero 2024  
Página 11 de 25

### T.III. ORDENACIÓN GENERAL

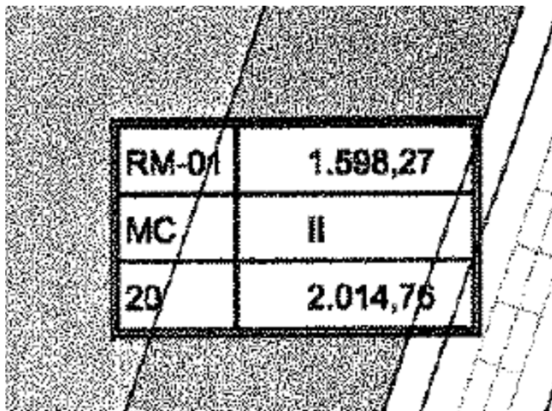
El presente Estudio de Detalle no modifica en modo alguno las determinaciones de ordenación general que establece tanto plan parcial Cerro Hervero II como el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, en cumplimiento del artículo 132.2 del reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) que establece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

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

### T.IV. ORDENACION DETALLADA

#### 1. Estado actual.

El plan parcial que desarrolla el sector, marca la parcela objeto de este estudio de detalle con el número 12, cuyas condiciones iniciales son la siguientes:



RM-01	1.598,27
MC	II
20	2.014,75

Lo que se traduce en los siguientes parámetros:

Superficie de parcela      1.598,27 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad:              2.014,75 m<sup>2</sup>

Cambio de ordenanza, Parcela 12 Cerro Hervero II. Ávila  
ESTUDIO DE DETALLE A. INICIAL Enero 2024  
Página 12 de 25

Nº Viviendas: 20 viviendas

Índice de integración: En MC el 10 % del aprov. Destinado a viv. Prot.

Con el proyecto de actuación, el solar sufrió alguna modificación. Se le aplica la ordenanza MC. La parcela objeto de modificación tiene el número 12 en la nomenclatura del proyecto de actuación. Cuenta con una superficie de 1.598,27 m<sup>2</sup> pero el número máximo de viviendas a pasado a 25. Además, la reserva del 10 % de edificabilidad para vivienda protegida ya no está afectada, en cambio se deber reserva el 5 % de la edificabilidad para otro tipo de usos, preferentemente comercial. En el documento gráfico de los anexos, se incorpora el estado actual de la ordenación propuesta, inicialmente del plan parcial y el del proyecto de actuación que será el que se pretende modificar.

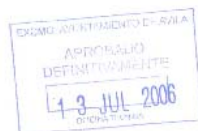
El resto de parcelas que rodean a la que es objeto de este estudio de detalle, tienen como ordenanza de aplicación Espacio libre Público, Dotacional comunitario y Residencial Unifamiliar Intensivo.,

**REF CAT 9334602UL5093S0001S**

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

CLASIFICACION	Suelo Urbano Consolidado
SUPERFICIE	1.598,27 m <sup>2</sup> .
ORDENANZA APLICACION	MC
ALTURA MAXIMA	2 Plantas
EDIFICABILIDAD	2.014,76 m <sup>2</sup>

Cambio de ordenanza, Parcela 12 Cerro Hervero II. Ávila  
ESTUDIO DE DETALLE A. INICIAL Enero 2024  
Página 13 de 25



**PARCELA RESULTANTE N.º 12**

**Finca aportada:** Parcialmente la número 3 en 1.598,27 m<sup>2</sup>.  
**Adjudicatario:** Promociones Cuevas Sanchez S.L con CIF n.º B-29876257  
**Domicilio:** Calle Compositor Lomber Ruiz n.º10 de Málaga

**DATOS DE LA PARCELA**

**Naturaleza:** Urbana Identificada como parcela de resultado n.º 12 del Proyecto de Actuación "Cerro Hervero II".

**Superficie:** 1.598,27 m<sup>2</sup>

**Linderos:**

**Norte:** Parcela dotacional AC-01, que es la resultante n.º 38  
**Sur:** Espacio público RUP-01, que es la resultante n.º 40  
**Este:** Calle 3, que es la resultante n.º 41  
**Oeste:** Dotacional DC-01, que es la resultante n.º 38



**Uso y Ordenanza:** Residencial multifamiliar y colectiva MC. (Es obligado un 5% en uso distinto, preferentemente comercial).

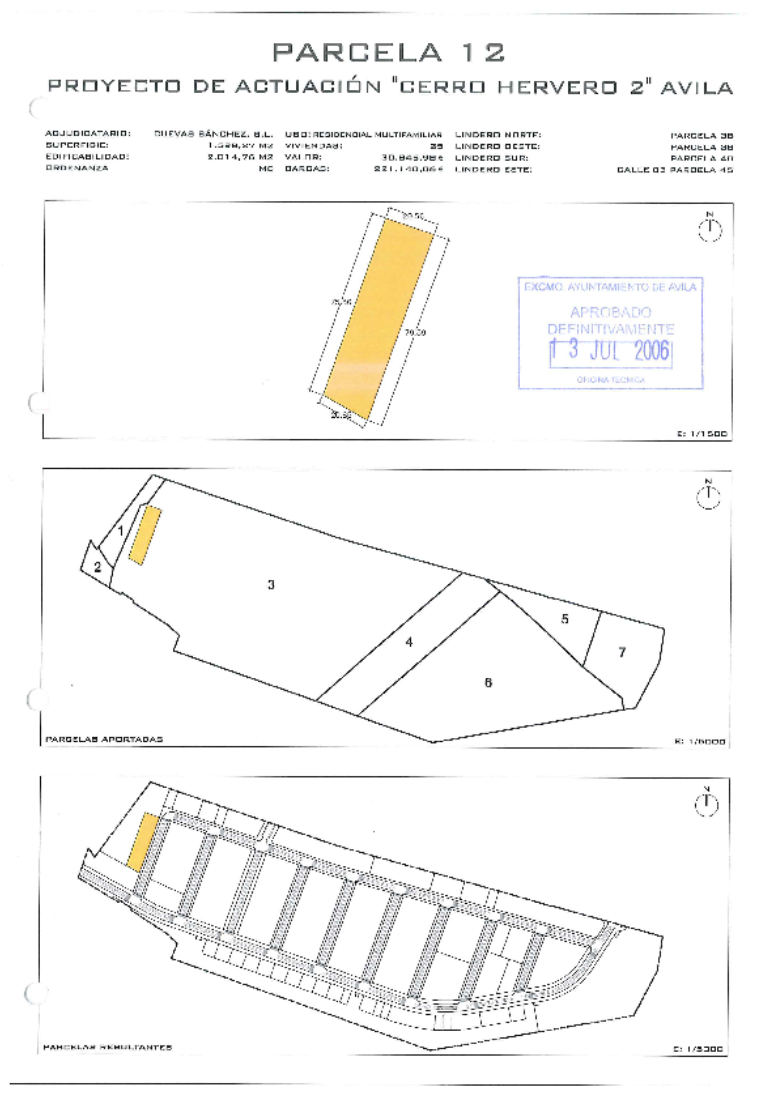
**Edificabilidad:** 2.014,76 m<sup>2</sup>      **Viviendas:** 25

**DATOS ECONOMICOS**

**VALOR:** 30.845,98 Euros

**Participación financiación:** Aportación/ Euros  
 221.140,06 Euros

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



Cambio de ordenanza, Parcela 12 Cerro Hervero II. Ávila  
 ESTUDIO DE DETALLE A. INICIAL Enero 2024  
 Página 15 de 25

2. Estado modificado.

El presente Estudio de Detalle propone la modificación de las condiciones de la parcela que compone el ámbito de actuación descrito, a partir de la situación final de la parcela, resultante de las condiciones marcadas por el proyecto de actuación y reparcelación, con el fin de modificar la ordenanza de aplicación para flexibilizar el uso y reactivar el mercado inmobiliario en la zona norte de Avila con la incorporación de distintas ofertas.

En concreto las modificaciones pasarían por hacer tres divisiones en la parcela y generar dos zonas (las exteriores) a las que se les aplique la ordenanza RU, manteniendo la zona central de 200 m<sup>2</sup> con la ordenanza que tenía MC, con el fin de poder materializar las condiciones marcadas por la ficha del proyecto de actuación en el que se solicita la reserva del 5 % de la edificabilidad para distintos usos con preferencia para el uso comercial.

Así pues, tendríamos tres fichas derivadas de las divisiones antes referidas, con las siguientes características:

Parcela 12-A

<b>RM-01-A</b>	<b>699.13</b>
<b>RU</b>	<b>II</b>
<b>5</b>	<b>800</b>

Parcela 12-B

<b>RM-01-B</b>	<b>200</b>
<b>MC</b>	<b>II</b>
<b>15</b>	<b>414.76</b>

Parcela 12-C

<b>RM-01-C</b>	<b>699.13</b>
<b>RU</b>	<b>II</b>
<b>5</b>	<b>800</b>

Se mantendrá la ordenanza MC en la parte marcada en el plano de  
 Cambio de ordenanza, Parcela 12 Cerro Hervero II. Ávila  
**ESTUDIO DE DETALLE A. INICIAL Enero 2024**  
 Página 16 de 25

**Resumen ejecutivo.**

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

**Artículo 81: Ordenanza de Residencial unifamiliar intensiva (RUI)****1. USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS**

*El Uso Pormenorizado será Residencial Unifamiliar.*

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

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

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

**2. TAMAÑO DE PARCELA**

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

*No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 5,5 metros ni a superficies de parcela menores de 150 m<sup>2</sup>, cumpliéndose en todo caso las condiciones generales de esta normativa.*

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

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

**3. POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA****3.1. Ocupación máxima de parcela:**

*Ocupación sobre rasante: Se admite para parcelas existentes y edificadas previamente a la aprobación definitiva del Plan General, la ocupación efectiva existente.- La edificación no ocupará más del 75% de la superficie de la parcela sobre rasante. Podrá ocupar el 90% bajo rasante. Como excepción, en las parcelas catastrales de menos de*

Cambio de ordenanza, Parcela 12 Cerro Hervero II. Ávila  
ESTUDIO DE DETALLE A. INICIAL Enero 2024  
Página 17 de 25

100 m2 existente previamente a la aprobación provisional del Plan General, la nueva edificación podrá ocupar sobre rasante el 100% de la parcela, y siempre que sea admisible la edificación sin retranqueo de acuerdo con el Apartado siguiente

### 3.2. Alineaciones y Retranqueos

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

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

No se exige retranqueo de la edificación al lindero frontal.

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

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

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

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

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

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

Cambio de ordenanza, Parcela 12 Cerro Hervero II. Ávila

ESTUDIO DE DETALLE A. INICIAL Enero 2024

Página 18 de 25



*tradicional de los frentes edificados a vía o espacio público del entorno visual de la actuación.*

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

#### 4. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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

4.2. *Altura máxima de la edificación: La altura máxima será de 4,00 metros para una planta, 7,00 metros para dos plantas. Podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior en las condiciones generales de esta normativa..*

#### 5. EDIFICABILIDAD MAXIMA

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

*En defecto de este grafismo en los Planos, el índice máximo de edificabilidad aplicable es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para RUI.*

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

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

#### 5. ANEJOS DE EDIFICACION

*Las construcciones anexas sobre el espacio libre privado de parcela, no podrán ser extensión directa de la edificación principal residencial, a la que siempre estarán funcionalmente vinculadas, ni ocupar en superficie más del 15% de la superficie total de parcela. Su edificabilidad, incluida en el cómputo global, no podrá superar el 10% m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la asignada a la parcela. Los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los del resto de la edificación.*

### **Artículo 82: Ordenanza de Residencial unifamiliar pareada (RUS)**

#### 1. USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

Cambio de ordenanza, Parcela 12 Cerro Hervero II. Ávila  
ESTUDIO DE DETALLE A. INICIAL Enero 2024  
Página 19 de 25

*El Uso Pormenorizado será Residencial Unifamiliar.*

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

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

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

## 2. TAMAÑO DE PARCELA

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

*No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela menores de 200 m<sup>2</sup>, cumpliéndose en todo caso las condiciones generales de esta normativa.*

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

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

## 3. POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

### 3.1. Ocupación máxima de parcela:

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

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

### 3.2. Alineaciones y Retranqueos

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

*Los retranqueos señalados a continuación se exigirán respecto a la alineación oficial y respecto a linderos. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, y sus accesos interiores a la urbanización, si*

Cambio de ordenanza, Parcela 12 Cerro Hervero II. Ávila  
ESTUDIO DE DETALLE A. INICIAL Enero 2024  
Página 20 de 25

existiesen, no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso.

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

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

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

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

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

#### 4. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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

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

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

#### 5. EDIFICABILIDAD MAXIMA

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

En defecto de este grafismo en los Planos, el índice máximo de edificabilidad aplicable es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para RUS.

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

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

Cambio de ordenanza, Parcela 12 Cerro Hervero II. Ávila  
ESTUDIO DE DETALLE A. INICIAL Enero 2024  
Página 21 de 25

#### 6. ANEJOS DE EDIFICACION

*Las construcciones anexas sobre el espacio libre privado de parcela, no podrán ser extensión directa de la edificación principal residencial, a la que siempre estarán funcionalmente vinculadas, ni ocupar en superficie más del 15% de la superficie total de parcela. Su edificabilidad, incluida en el cómputo global, no podrá superar el 10% m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la asignada a la parcela. Los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los del resto de la edificación.*

#### **Artículo 83: Ordenanza de Residencial unifamiliar extensiva (RUE)**

##### 1. USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

*El Uso Pormenorizado será Residencial Unifamiliar.*

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

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

##### 2. TAMAÑO DE PARCELA

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

*En el grado nº 3 (RUE: Unifamiliar extensivo) no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela menores de 500 m<sup>2</sup>.*

*En cada parcela RUE se permitirá una única vivienda.*

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

##### 5. POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

###### 5.1. Ocupación máxima de parcela:

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

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

Cambio de ordenanza, Parcela 12 Cerro Hervero II. Ávila  
ESTUDIO DE DETALLE A. INICIAL Enero 2024  
Página 22 de 25

*rasante*

#### 5.2. Alineaciones y Retranqueos

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

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

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

#### 6. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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

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

#### 5. EDIFICABILIDAD MAXIMA

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

*En defecto de este grafito en los Planos, el índice máximo de edificabilidad aplicable es de 0.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para RUE.*

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

#### 7. ANEJOS DE EDIFICACION

*Las construcciones anexas sobre el espacio libre privado de parcela, no podrán ser extensión directa de la edificación principal residencial, a la que siempre estarán funcionalmente vinculadas, ni ocupar en superficie más del 15% de la superficie total de parcela. Su edificabilidad, incluida en el cómputo global, no podrá superar el 10% m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la asignada a la parcela. Los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los del resto de la edificación.*

Cambio de ordenanza, Parcela 12 Cerro Hervero II. Ávila  
ESTUDIO DE DETALLE A. INICIAL Enero 2024  
Página 23 de 25

T.V. ESTUDIO ECONOMICO

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

T.VI. RESUMEN EJECUTIVO

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

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se circunscribe a la parcela con referencia catastral 8622223UL5082S0001XF, según lo marcado en el plano adjunto de resumen ejecutivo.

T.VII. PLAN DE ETAPAS

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

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

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

Los terrenos que componen la intervención pertenecen a D. Daniel Martín Plaza, con NIF \*\*\*088\*-N y domicilio en la C/ Castilla y Leon \*\*\*\*\* de Avila (05004), y D<sup>a</sup>. Rebeca Ayala Plaza, con NIF \*\*\*092\*-M y domicilio en la Avenida España \*\*\*\*\* de Avila (05004),.



