

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 2.616/16

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

SERVICIO DE URBANISMO

ACUERDO de 10 de noviembre de 2016 de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Ávila, relativo a la aprobación inicial e información pública del Estudio de Detalle del ARUP 1/17 “ZURRA I” del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila sobre modificación de determinaciones de ordenación detallada para la reubicación dentro de la parcela 3 del vial previsto, configurándose así un ámbito de actuación de normalización de fincas y urbanización de donde resultan diez parcelas independientes formadas por el viario de nueva creación y nueve de carácter residencial.

Mediante el presente se hace público que la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento adoptó, en sesión celebrada el día 10 de noviembre de dos mil dieciséis, entre otros, el siguiente acuerdo:

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 3 DEL ARUP 1/17 “ZURRA I”. TRAMITE DE APROBACIÓN INICIAL.

PROMOTOR: VYC DE VÍAS Y OBRAS S.L. RPTE. OSCAR GUERRA GARCÍA. Ctra. Don Álvaro, Km. 2,7. 06800 Mérida-Badajoz.

TÉCNICO REDACTOR: DON SATURNINO GONZÁLEZ RODRÍGUEZ. C/ Cruz Vieja nº 1. 05001 Ávila.

PROPIETARIOS Y TERRENOS AFECTADOS:

Propietario: VYC DE VÍAS Y OBRAS S.L. Ctra. Don Álvaro, Km. 2,7. 06800 Mérida-Badajoz. - DON FRANCISCO ALONSO MORENO. C/ Alfonso el Sabio nº 7, Pl.2. 05001 Ávila.

Terrenos: Parcela 3 del ARUP 1/17 “Zurra I” de 5.821 m2. Rfa. Catastral: 9235203UL5093N0001FR. Inscripción registral: Finca nº 1898 de Vicolozano, inscrita al tomo 2.138, libro 23, folio 65, inscripción 2ª.

EMPLAZAMIENTO: PARCELA 3 DEL ARUP 1/17 “ZURRA I”.

ADMINISTRACIONES INTERESADAS Y OTROS: - 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 Urbanismo. Ponencia Técnica del CUyOTCyL. 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.

Visto el Proyecto del Estudio de Detalle que afecta a la parcela 3 del sector de Suelo Urbanizable (actualmente Suelo Urbano Consolidado), ARUP 1/17 "Zurra I" del Plan General promovido por VYC DE VÍAS Y OBRAS S.L. y redactado por Don Saturnino González Rodríguez, por el que se modifican sus determinaciones de ordenación detallada para la reubicación dentro de la parcela 3 del vial previsto, configurándose así un ámbito de actuación de normalización y urbanización de donde resultan diez parcelas independientes formadas por el viario de nueva creación y nueve de carácter residencial.

Y vistos los informes técnicos emitidos al efecto, y teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 33.3.a, 45, 50 y ss., y 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, así como su Reglamento de desarrollo (arts. 131 a 136, 149 a 154 y 435 a 440), procede resolver sobre la tramitación inicial del expediente a results del trámite de información pública y de emisión de informes al que se someterá el proyecto que se tramita.

POR TODO LO EXPUESTO, LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, PREVIO DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE SERVICIOS A LA CIUDAD, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE, POR UNANIMIDAD ACORDÓ:

Primero: Aprobar inicialmente el Proyecto del Estudio de Detalle que afecta a parcela 3 del sector de Suelo Urbanizable (actualmente Suelo Urbano Consolidado), ARUP 1/17 "Zurra I" del Plan General promovido por VYC DE VÍAS Y OBRAS S.L. y redactado por Don Saturnino González Rodríguez, que tiene por objeto modificar las determinaciones de ordenación detallada del sector (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131.a. RUCyL), y en consecuencia se proyecta:

a) Completar el sistema local de vías públicas, mediante la ejecución de un nuevo vial ya planificado en el Plan Parcial, pero no ejecutado, dentro de la parcela 3, conforme lo previsto en el artículo 133.1.a del RUCyL, en relación con los artículos 92.b, 95.1 que se remite al 83.1 del RUCyL. La funcionalidad de dicho vial era la de permitir el acceso de la vivienda construida en la subparcela 3-a al sistema local de viario público del Plan Parcial y eliminar los accesos que ahora se producen en precario atravesando la vía pecuaria ubicada al suroeste de la parcela. Ahora se propone construir efectivamente dicho vial, manteniendo su funcionalidad de conexión de la subparcela 3-a con el sistema local de viario público y mejorando las características de las parcelas resultantes.

b) Integrar el nuevo vial dentro del sistema local de vías públicas, diseñándolo con un ancho superior al previsto en el Plan Parcial, de forma que se corresponda con las secciones tipo de vial definidas en el Plan General de Ordenación Urbana y las parcelas resultantes de la subparcela 3-b podrán segregarse en parcelas independientes cumpliendo las determinaciones establecidas en la ordenanza.

c) Delimitar en el suelo urbano consolidado formado por la parcela 3 del sector una unidad de normalización de fincas para el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión y urbanización de la vía pública de nueva creación proyectada, conforme lo previsto en el artículo 133.1 a RUCyL, en relación con el artículo 97 del RUCyL.

Segundo: La referida aprobación inicial del expediente se efectúa a results del trámite de información pública al que se someterá el mismo, y de lo establecido en los infor-

mes técnicos necesarios que deban recabarse y en los emitidos al efecto, los cuales se dan por reproducidos para su incorporación al proyecto presentado con la documentación que proceda.

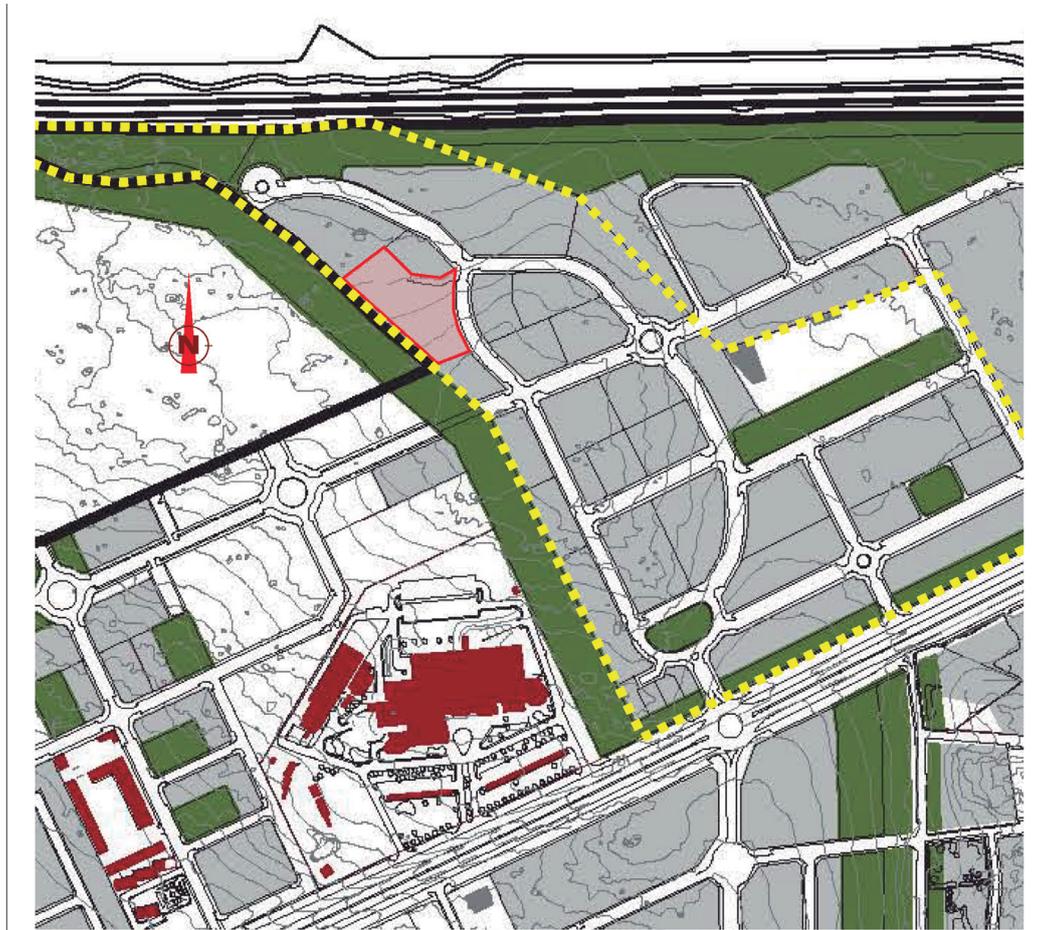
Tercero: Tener por remitida una copia del proyecto reseñado a las administraciones interesadas, para su conocimiento y emisión de los informes que procedan conforme lo establecido en el artículo 153.1.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 (BOCyL 2/02/2014), modificado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

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

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

Ávila, a 14 de noviembre de 2016

El Alcalde, *José Luis Rivas Hernández*.



ESTUDIO DE DETALLE

INDICE:**MEMORIA INFORMATIVA:****T.P. TÍTULO PRELIMINAR.**

- 1.- INTRODUCCIÓN.
- 2.- DATOS DEL ENCARGO.
- 3.- TITULARIDAD DE LAS PARCELAS.

MEMORIA VINCULANTE:**T.0. ANTECEDENTES.**

- 1.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
- 2.- SITUACIÓN ACTUAL. ORDENANZA VIGENTE DE APLICACIÓN.

T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

- 1.- OBJETO 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.II. ORDENACIÓN GENERAL.**T.III. ORDENACIÓN DETALLADA.**

- 1.- ESTADO ACTUAL.
 - DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA.
- 2.- ESTADO MODIFICADO.
 - A) Documentos de Normalización.
 - A1.** Segregación de parcela para cesión de vial. Parcela 3-10.
 - A2.** Segregación de nueve parcelas independientes. Parcelas 3-1 a 3-9.
 - A3.** Justificación de la densidad mínima de viviendas.
 - B) Documentos de Urbanización.

T.IV. CUADROS SÍNTESIS.**T.V. ESTUDIO ECONÓMICO.**

PLANOS.

- 01 - PLANO DE LOCALIZACIÓN
- 02 - PLANO DE SITUACIÓN
- 03 - PLANO DE NORMATIVA URBANÍSTICA
- 04 - LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
- 05 - PARCELA ACTUAL Y TITULARIDAD DE LAS SUBPARCELAS
- 06 - SEGREGACIÓN DE PARCELA. PARCELAS RESULTANTES
- 07 - URBANIZACIÓN PROPUESTA

ANEXOS.

- ANEXO 1: NOTA SIMPLE REGISTRAL DE LA PARCELA.
- ANEXO 2: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA

MEMORIA

MEMORIA INFORMATIVA:

T.P. TÍTULO PRELIMINAR:

1.- INTRODUCCIÓN:

El presente Estudio de Detalle es el documento para aprobación inicial y que se presenta al Excmo. Ayuntamiento de Ávila para su tramitación.

2.- DATOS DEL ENCARGO:

Este documento, propiciado por iniciativa privada de la sociedad mercantil VYC DE VÍAS Y OBRAS S.L. con C.I.F. B 06660369 y domicilio fiscal en la carretera Don Álvaro km 2,7 de Mérida, (06800 Badajoz), en adelante La Promotora, representada por D. Óscar Guerra García, con D.N.I. nº 6.583.094 B como administrador único; es redactado por D. Saturnino González Rodríguez, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Ávila, con el número 0728.

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.

La promotora actúa en cumplimiento de la Estipulación Cuarta de la Escritura de Reconocimiento de Dominio en cumplimiento de Decreto Judicial de Cesión de Remate otorgada por los esposos D. Francisco Alonso Moreno y D^a María Dolores Sarasquete Núñez a favor de la entidad mercantil "VYC de Vías y Obras S.L.", firmada en la notaria de D^a Milagros López Picón, en Ávila a tres de junio de dos mil quince y número de protocolo ochocientos cuatro.

El contenido literal de dicha estipulación cuarta es el siguiente: "*CUARTO.- La entidad mercantil "VYC de Vías y Obras S.L.", representada en este acto por su administrador único, don Óscar Guerra García, asume la obligación de solicitar a su costa, la pertinente licencia municipal de segregación, ..."*

3.- TITULARIDAD DE LAS PARCELAS:

La propiedad de la parcela 3 del Plan Parcial del Sector ARUP 1/17 "Zurra 1", de Ávila, objeto de este Estudio de Detalle, corresponde a DOS titulares:

- Don Francisco Alonso Moreno y doña María Dolores Sarasqueta Núñez, con N.I.F. 7698552-S y 35386230-V respectivamente, propietarios del 18,67300 % del pleno dominio de la parcela, para su sociedad de gananciales, por título de adjudicación en Proyecto de Compensación. En virtud de la Certificación Administrativa de adjudicación en proyecto de compensación, se realizó el día 16 de junio de 2.004, por el Ayuntamiento de Ávila.

Según Nota Simple que se adjunta como Anexo 1.

- La sociedad mercantil VYC DE VÍAS Y OBRAS S.L. con C.I.F. B 06660369 y domicilio fiscal en la carretera Don Álvaro km 2,7 de Mérida, (06800 Badajoz), propietario del 81,32700 % del pleno dominio de la parcela, por título de Reconocimiento de Dominio. En

virtud de la escritura de reconocimiento de dominio, que fue otorgada en Ávila el 3 de junio de 2.015, por el Notario Milagros López Picón, protocolo número 804.

Según Nota Simple que se adjunta como Anexo 1.

Los dos titulares citados se reparten la propiedad de la Parcela 3 en división de la misma, según los porcentajes citados anteriormente, en las propiedades denominadas sub-parcela 3-a y subparcela 3-b, en el plano número 5 de este documento.

MEMORIA VINCULANTE:

T.0. 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 fecha 22 de marzo de 2.002 es aprobado definitivamente el Plan Parcial ARUP 1/17 “Zurra 1”.

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 ámbito del ARUP 1/17 queda clasificado en la Revisión del Plan General como Sector de Planeamiento Asumido ARUP 1/17 “Zurra 1”.

1.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se circunscribe a la parcela 3 del Sector ARUP 1/17

“Zurra 1”, reflejada en los planos adjuntos y que se describe a continuación, según los datos registrales:

- Parcela 3, con referencia catastral 9235203UL5093N0001FR.

“ PARCELA RESULTANTE NÚMERO TRES. Parcela de terreno señalada con el número 3 en los planos 3, 4 y 5 del Proyecto de Actuación “Zurra 1” ARUP 1/17 en término municipal de Vicolozano, situada en la calle B. Tiene una superficie de cinco mil ochocientos veintiún metros cuadrados, con forma irregular. LINDA: por el frente entrando o Este, con la calle B; por la derecha o Norte, con Parcela 1 y Parcela 2; y por la izquierda o Sur, con Vía Pecuaría -ARUP 3/12 Camineros 2-, y Parcela 4; y por el fondo u Oeste con Vía Pecuaría -ARUP 3/12 Camineros 2-. Datos Urbanísticos: Le corresponde una edificabilidad máxima de 4.538 m² y un máximo de 38 viviendas. 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.”

Los datos anteriores pueden referenciarse en la Nota Simple Registral y su correspondiente Certificación Catastral que se incorporan a este documento como Anexos 1 y 2 respectivamente.

2.- SITUACIÓN ACTUAL: ORDENANZA VIGENTE DE APLICACIÓN.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle tiene una edificación de vivienda construida, ubicada en la subparcela 3-a.

La subparcela 3-b se encuentra en la actualidad libre de edificación permanente.

Toda la parcela está afectada por la Ordenanza RUI, 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 52.- Residencial Unifamiliar Intensiva.

Es el uso formado por el básico predominante de residencial unifamiliar, adoptando los siguientes usos compatibles:

Uso básico:	Condiciones:
Residencial Unifamiliar	Vivienda Unifamiliar
Administrativo y S. Privados	Despachos profesionales del titular de la vivienda
Deportivo	Planta baja y sótano
Garaje y/o estacionamiento	Mínimo 1,25 plazas/vivienda
Parques y jardines	Todo
Hostelería	Uso exclusivo

T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD:

1.- OBJETO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto de reubicar dentro de la parcela 3 el vial previsto en el Plan Parcial ARUP 1/17 "Zurra 1", que se refleja en el plano número 3 de este documento, y que no fue ejecutado en las obras de urbanización.

La funcionalidad de dicho vial era la de permitir el acceso de la vivienda construida en la subparcela 3-a al sistema local de viario público del Plan Parcial y eliminar los accesos que ahora se producen en precario atravesando la vía pecuaria ubicada al suroeste de la parcela.

En el presente Estudio de Detalle se propone construir efectivamente dicho vial planteado en el Plan Parcial ARUP 1/17 "Zurra 1", manteniendo su funcionalidad de aportar la conexión de la subparcela 3-a con el sistema local de viario público.

En el presente Estudio de Detalle se propone un nuevo trazado de dicho vial ubicándolo en el centro de la subparcela 3-b, mejorando las características de las parcelas resultantes .

El vial a ejecutar se cederá al ayuntamiento y se incorporará al sistema local de viario público. El vial adoptará los parámetros definidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila para viales tipo S.T.F. 12 metros.

En consecuencia, el vial, ya planteado en el Plan Parcial ARUP 1/17 "Zurra 1", de nueva creación y con su nuevo trazado, por el presente Estudio de Detalle pasaría a ser de titularidad pública. De esta forma el vial pertenecería al sistema local de viario público y las parcelas resultantes de la subparcela 3-b podrán segregarse en parcelas independientes cumpliendo las determinaciones establecidas en la ordenanza.

Artículo 81.- Residencial Unifamiliar Intensiva.

TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

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

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

Las nuevas parcelas resultantes, una vez ejecutado el nuevo vial, tienen todas una superficie superior a 150 m² y un linder frontal a vía pública superior a 5,5 metros.

2.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL INSTRUMENTO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:

El Estudio de Detalle tiene por objeto modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del sector ARUP 1/17 "Zurra 1" del Plan General de Ordenación Urbana (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131 a. RUCyL), para:

- a) Completar el sistema local de vías públicas, mediante la ejecución de un nuevo vial ya planificado en el Plan Parcial pero no ejecutado, dentro de la parcela 3, conforme lo previsto en el artículo 133.1.a del RUCyL, en relación con los artículos 92.b, 95.1 que se remite al 83.1 del RUCyL.
- b) Integrar el nuevo vial dentro del sistema local de vías públicas, diseñándolo con un ancho superior al previsto en el Plan Parcial, (el doble) de forma que se corresponda con las secciones tipo de vial definidas en el Plan General de Ordenación Urbana. En concreto vial tipo S.T.F. 12 metros.
- c) Definir el suelo urbano consolidado formado por la parcela 3 del sector en una unidad de normalización para el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión y urbanización de la vía pública de nueva creación proyectada, conforme lo previsto en el artículo 133.1 a RUCyL, en relación con el artículo 97 del RUCyL.

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.b: Sistemas locales de vías públicas,...)"

3.- CONVENIENCIA Y MOTIVOS DE LA PROPUESTA:

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

- a) Atendiendo al Planeamiento, cumple con los objetivos que plantea el Plan Parcial ARUP 1/17 "Zurra 1" y el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila con la ordenación del Sector de Planeamiento Asumido ARUP 1/17 "Zurra 1":

- Completa la urbanización propuesta para el Sector ARUP 1/17 "Zurra 1" ejecutando el vial que no se materializó.

- El nuevo vial, que en la propuesta del Plan Parcial se ejecutaba dentro de la parcela 3, se cede al dominio público y se incorpora al sistema local de viario público.
 - Se facilita el desarrollo urbanístico de la parcela permitiendo la aparición de actuaciones edificatorias individualizadas, segregando parcelas conforme a la ordenanza urbanística. - No se modifican las características edificatorias propias del ámbito, permaneciendo la ordenanza RUI.
 - Se restablece la conexión de la subparcela 3-a con el viario público a través de parcelas pertenecientes al sector y desapareciendo tránsitos en precario a través de la vía pecuaria.
 - Se facilita la implantación de la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar aislada o pareada, complementaria y compatible con la tipología de vivienda unifamiliar adosada en hilera. 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 (Ordenanza RUI) adaptándose a una nueva circunstancia urbanística generada por la carencia de implantación de tipología edificatoria en promoción de viviendas adosadas o en hilera provocada por la crisis inmobiliaria y económica que afecta a la totalidad del territorio nacional.
 - 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 autopromoción de viviendas aisladas o pareadas, que permiten el desarrollo edificatorio individualizado, más pausado y acorde con las posibilidades del potencial cliente.
- 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 la edificación de viviendas en el Suelo Urbano consolidado, amortizando de alguna manera el esfuerzo urbanizador ya realizado en el desarrollo del Plan Parcial y de los servicios urbanísticos ya implantados en la parcela.
 - Se permite un retorno al Ayuntamiento del esfuerzo de prestación de servicios urbanísticos al permitirse la edificación de nuevas viviendas que colmaten el Suelo Urbano que ahora está sin edificar.

T.II. ORDENACIÓN GENERAL:

El presente Estudio de Detalle no modifica en modo alguno las determinaciones de ordenación general que establece 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” y se desarrolla dentro de lo establecido en el Plan Parcial ARUP 1/17 “Zurra 1” y en el propio Plan General como sector de Sector de Planeamiento Asumido.

T.III. ORDENACIÓN DETALLADA:

1.- ESTADO ACTUAL:

En la actualidad, la parcela que compone el ámbito de actuación de este Estudio de Detalle figura como una única parcela aunque está subdividida en dos propiedades, denominadas subparcelas 3-a y 3-b. Existe una única referencia catastral para la totalidad de la parcela. 9235203UL5093N0001FR

El ámbito de actuación, se encuentra delimitado por sus linderos con las parcelas 1, 2 y 4 del Plan Parcial, por su alineación a la calle denominada Calle B en el Proyecto de Actuación Urbanística, (actualmente calle Ciudad de Córdoba), y por la Vía Pecuaria que discurre al suroeste de la parcela, (ARUP 3/12 “Camineros 2”).

El Plan Parcial ARUP 1/17 “Zurra 1” establece la ordenanza de aplicación RUI (Residencial Unifamiliar Intensiva), asignándole, en base al Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, como Sector de Planeamiento Asumido ARUP 1/17 “Zurra 1”, los siguientes parámetros urbanísticos:

- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar Intensiva
- Usos compatibles: Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar
Administrativo y S. Privados - Despachos profesionales del titular
Deportivo - Planta baja y sótano
Garaje y/o estacionamiento - Mínimo 1,25 plazas/vivienda
Parques y jardines - Todo
Hostelería - Uso exclusivo
Comercial - Uso exclusivo
- Tipología: Uso residencial - Edificación agrupada en hilera
Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa
- Parcela mínima: Uso Residencial - Superficie > 150 m² y lindero frontal > 5,5 m
Uso Comercial - Uso General 1.000 m²; Hipermercado 10.000 m²
- Ocupación máxima: Sobre rasante 75 %
Bajo rasante 90 %
- Retranqueos: Uso Residencial:
 - Lindero frontal: Se permite adosamiento
 - Lindero lateral: 1/2 de la altura / mínimo 3 m
 - Lindero posterior: 1/2 de la altura / mínimo 3 m
 Uso Comercial: Posición libre en parcela (3m con zonas verdes)

- Altura máxima: N° de plantas sobre rasante: 2
 Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- Edificabilidad máxima: 1,2 m²/m² (Según P.P. ARUP 1/17 "Zurra 1")
- Plazas de aparcamiento: Uso comercial 3 plazas/100 m² de superficie construida
 Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso

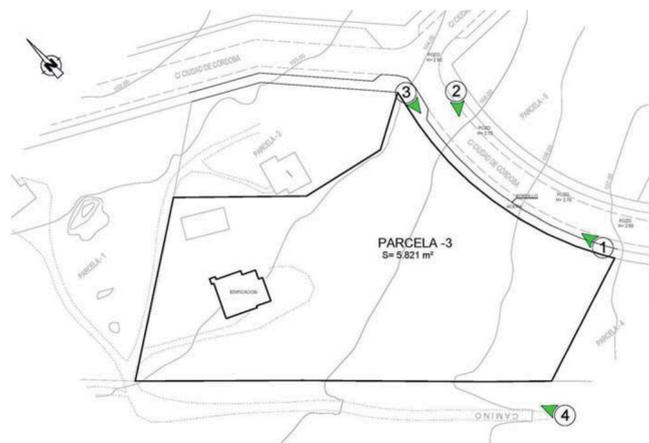
Por consiguiente, los parámetros urbanísticos de aplicación en la parcela 3, serían:

PARCELA 3

- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar Intensiva
- Usos compatibles: Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar
 Administrativo y S. Privados - Despachos profesionales del titular
 Deportivo - Planta baja y sótano
 Garaje y/o estacionamiento - Mínimo 1,25 plazas/vivienda
 Parques y jardines - Todo
- Tipología: Uso residencial - Edificación agrupada en hilera
- Parcela mínima: Uso Residencial - Superficie > 150 m² y lindero frontal > 5,5 m
- Superficie de parcela: 5.821 m²
- Ocupación máxima: Sobre rasante 4.365,75 m² / Bajo rasante 5238,9 m²
- Retranqueos: - Lindero frontal: Se permite adosamiento
 - Resto de linderos: 1/2 de la altura / mínimo 3 m
- Altura máxima: Máximo 2 plantas (1 planta 4 m, 2 plantas 7 m)
- Edificabilidad máxima: 4.538 m² (Según P.P. ARUP 1/17 "Zurra 1")
- Plazas de aparcamiento: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA:

Se incluye el siguiente reportaje fotográfico de la situación y estado del emplazamiento, atendiendo a la prescripción que establece el P.G.O.U. de Ávila en su artículo 113 - "Estudios de Detalle", punto 2, en relación con la documentación y contenido de los instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística.

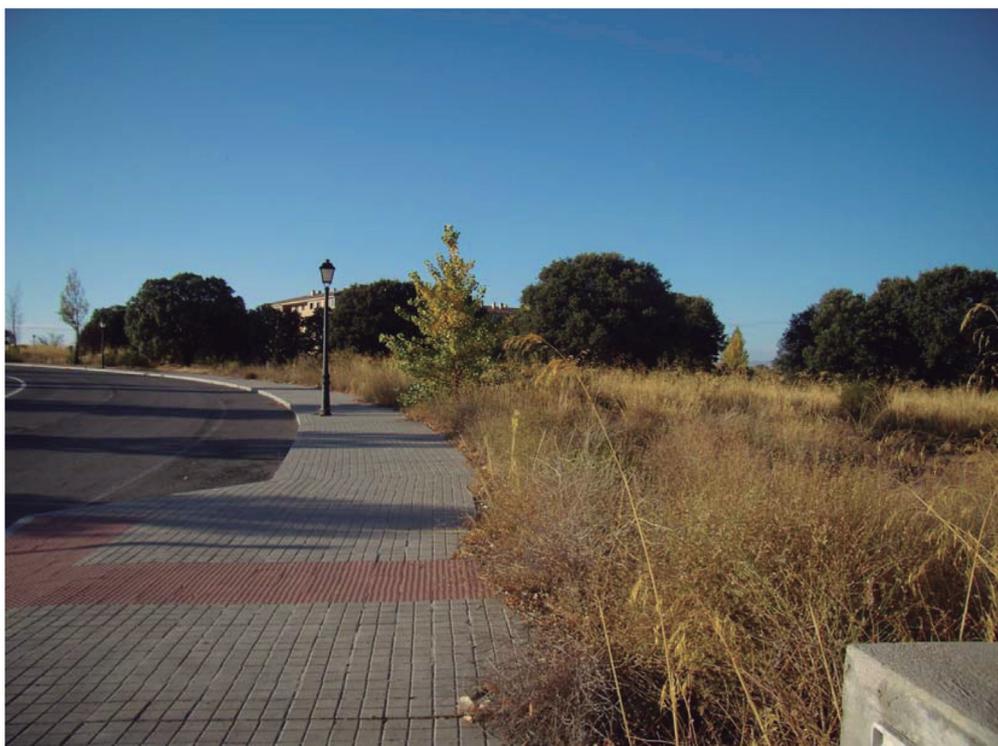




FOTOGRAFÍA 1.



FOTOGRAFÍA 2.



FOTOGRAFÍA 3.



FOTOGRAFÍA 4.

2.- ESTADO MODIFICADO:

El presente Estudio de Detalle propone la modificación de las condiciones de la parcela que compone el ámbito de actuación descrito con el fin de trazar el vial propuesto en el Plan Parcial en una nueva ubicación de forma que se mantenga el servicio de prestar acceso a la zona ubicada al noroeste y se permita la segregación de la parcela en parcelas independientes que cumplan la normativa urbanística.

Para ello es necesario que el vial propuesto en el Plan Parcial se materialice y se ceda al ayuntamiento para su incorporación al sistema local de viario público.

En primer lugar se ha de crear un vial de titularidad pública centrado en la parcela y que conecte con el viario trazado en el Plan Parcial todas las futuras parcelas previstas.

Una vez que el nuevo vial tiene carácter de vía pública se puede realizar la segregación de las parcelas en otras parcelas menores cumpliendo las prescripciones establecidas en la normativa. Se definen nueve parcelas independientes, todas ellas de superficie superior a 150 m² y con lindero frontal a vía pública superior a 5,5 m.

Las actuaciones propuestas de segregación de la parcela para la vía pública de nueva creación y la posterior segregación de las parcelas resultantes en parcelas independientes, se encuadran en las definidas en el artículo 71 de la LUCyL como "Actuaciones de Normalización" debiendo quedar por tanto definido el ámbito, para su gestión, como "Unidad de Normalización", utilizándose como instrumento el "Proyecto de Normalización".

En tal sentido, se encuentra en estado de tramitación paralela al presente documento del preceptivo "Proyecto de Normalización de la parcela 3 del P.P. Sector ARUP 1/17 "Zurra 1", que desarrolla completamente, tanto la segregación de las parcelas, como la propuesta de urbanización de la nueva calle, según los criterios que establece a los efectos el Anexo del Plan General de Ordenación de Ávila "Ordenanza Municipal de Condiciones Técnicas para la redacción de Proyectos de Urbanización y de Obras de Infraestructura".

El Proyecto de Normalización comprende las dos actuaciones descritas:

A) DOCUMENTOS DE NORMALIZACIÓN:

- Segregación de parcela para cesión de viales
- Segregación del resto de parcelas resultantes.

B) DOCUMENTOS DE URBANIZACIÓN

A) DOCUMENTOS DE NORMALIZACIÓN:

A continuación se extracta el resultado de la intervención que desarrolla el Proyecto de Normalización.

Como consecuencia de esta intervención, se obtienen diez parcelas independientes, denominadas parcela 3-1 a 3-10. Esta última, la parcela 3-10, será de cesión para titularidad pública.

La descripción de las parcelas resultantes se especifica a continuación:

A1. Segregación de parcela para cesión de vial. Parcela 3-10.

En base al artículo 108 del P.G.O.U. de Ávila, que establece las "condiciones del viario", y dado que "en ningún caso la sección mínima de un vial rodado de nueva creación será inferior a 12 m. en anchura", se plantea la segregación de la franja de terreno en trazado quebrado y de ancho constante de 12 m. con un desarrollo en su lateral de mayor longitud de 58,37 m y 24, 15 m. y una superficie de 911,66 m².

Parcela 3 - 10

Parcela de titularidad pública resultante de la segregación, de 911,66 m² de superficie total, presenta una geometría alargada, de directriz rectilínea quebrada en dos tramos y de ancho constante de 12 m, determinada por sus lindes:

- Norte: Parcelas 3-2, 3-3 y 3-5, resultantes de la presente segregación, con una longitud de directriz quebrada de 50,99 m y 17,10 m.
- Sur : Parcelas 3-9, 3-8, 3-7 y 3-6, resultantes de la presente segregación, con una longitud de directriz quebrada de 58,37 m y 24,15 m.
- Este: Calle Ciudad de Córdoba, con una longitud de 12 m.
- Oeste: Parcela 3-1. Resultante de la presente segregación, con una longitud de 12 m.

La parcela descrita, de titularidad pública, se destina a la creación de un vial que comunicará la calle Ciudad de Córdoba con todas las parcelas que se generan en el presente documento.

El aprovechamiento correspondiente a la parcela 3-10, de titularidad pública por cesión del promotor, se traslada al resto de parcelas, de forma que el aprovechamiento global de la parcela 3 coincide con el actual.

De acuerdo con el Artículo 18 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, referente a los "Deberes y limitaciones en suelo urbano", en su punto 2 dice que "En suelo urbano consolidado, los propietarios deberán, completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. A tal efecto deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento. Asimismo deberán edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos".

Consiguientemente, los gastos derivados de la creación y la urbanización de la calle reseñada, correspondería al propietario y, en su nombre, al promotor autorizado por el anterior.

A2. Segregación de nueve parcelas independientes. Parcelas 3-1 a 3-9.

Parcela 3 - 1

Parcela resultante de la intervención descrita, de 1.578, 59 m² de superficie total, presenta una geometría de planta trapezoidal, con quiebras en uno de sus linderos, determinada por sus lindes:

- Norte: Parcela 2 del Plan Parcial, (parcela catastral 9235202UL5093N), con una longitud de 24,50 m.
- Sur: Vía pecuaria, (parcela catastral 9034114UL5083S), con una longitud de 39,36 m.
- Este: Parcela 3-2, con una longitud quebrada de 20,29 m y 3,40 m.
Vial de nueva creación, (parcela 3-10), de titularidad pública, con una longitud de 12 m. Parcela 3-9, con una longitud quebrada de 16,98 m 1,50 m.
- Oeste: Parcela 1 del Plan Parcial, (parcela catastral 9235201UL5093N), con una longitud de 49,94 m.

La parcela descrita sigue afectada por la Ordenanza RUI, con Uso Característico Residencial Unifamiliar Intensivo, compatible con el uso Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar en la tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada o Pareada.

Los parámetros urbanísticos que afectan y ordenan la parcela resultante de la segregación, serán los que a continuación se especifican:

- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar Intensiva
- Usos compatibles: Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar
Administrativo y S. Privados - Despachos profesionales del titular
Deportivo - Planta baja y sótano
Garaje y/o estacionamiento - Mínimo 1,25 plazas/vivienda
Parques y jardines - Todo
Hostelería - Uso exclusivo
Comercial - Uso exclusivo
- Tipología: Uso residencial - Edificación agrupada en hilera
Uso residencial - Edificación aislada o pareada
Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa
- Parcela mínima: Uso Residencial - Superficie > 150 m² y lindero frontal > 5,5 m
Uso Comercial - Uso General 1.000 m²; Hipermercado 10.000 m²
- Ocupación máxima: Sobre rasante 75 %
Bajo rasante 90 %
- Retranqueos: Uso Residencial:
- Lindero frontal: Se permite adosamiento
- Lindero lateral: 1/2 de la altura / mínimo 3 m
- Lindero posterior: 1/2 de la altura / mínimo 3 m
Uso Comercial: Posición libre en parcela (3m con zonas verdes)
- Altura máxima: Nº de plantas sobre rasante: 2
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- Edificabilidad máxima: 847,38 m² 0,534 m²/m²
- Plazas de aparcamiento: Uso comercial 3 plazas/100 m² de superficie construida
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso

Parcela 3 - 2

Parcela resultante de la intervención descrita, de 425,11 m² de superficie total, presenta una geometría de planta trapezoidal, con quiebro en uno de sus linderos, determinada por sus lindes:

- Norte: Parcela 2 del Plan Parcial, (parcela catastral 9235202UL5093N), con una longitud quebrada de 10,50 m y 12,19 m.
- Sur: Vial de nueva creación, (parcela 3-10), de titularidad pública, con una longitud de 14,59m y parcela 3-1, con una longitud de 3,40 m.
- Este: Parcela 3-3, con una longitud de 26,75 m.
- Oeste: Parcela 3-1, con una longitud de 20,29 m.

La parcela descrita sigue afectada por la Ordenanza RUI, con Uso Característico Residencial Unifamiliar Intensivo, compatible con el uso Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar en la tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada o Pareada.

Los parámetros urbanísticos que afectan y ordenan la parcela resultante de la segregación, serán los que a continuación se especifican:

- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar Intensiva
- Usos compatibles: Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar
Administrativo y S. Privados - Despachos profesionales del titular
Deportivo - Planta baja y sótano
Garaje y/o estacionamiento - Mínimo 1,25 plazas/vivienda
Parques y jardines - Todo
Hostelería - Uso exclusivo
Comercial - Uso exclusivo
- Tipología: Uso residencial - Edificación agrupada en hilera
Uso residencial - Edificación aislada o pareada
Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa
- Parcela mínima: Uso Residencial - Superficie > 150 m² y lindero frontal > 5,5 m
Uso Comercial - Uso General 1.000 m²; Hipermercado 10.000 m²
- Ocupación máxima: Sobre rasante 75 %
Bajo rasante 90 %
- Retranqueos: Uso Residencial:
- Lindero frontal: Se permite adosamiento
- Lindero lateral: 1/2 de la altura / mínimo 3 m
- Lindero posterior: 1/2 de la altura / mínimo 3 m
Uso Comercial: Posición libre en parcela (3m con zonas verdes)
- Altura máxima: Nº de plantas sobre rasante: 2
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- Edificabilidad máxima: 461,33 m² 1,085 m²/m²
- Plazas de aparcamiento: Uso comercial 3 plazas/100 m² de superficie construida
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso

Parcela 3 -3

Parcela resultante de la intervención descrita, de 429,97 m² de superficie total, presenta una geometría de planta trapezoidal, prácticamente triangular, determinada por sus lindes:

- Norte: Parcela 2 del Plan Parcial, (parcela catastral 9235202UL5093N), con una longitud de 2,51 m.
- Sur: Vial de nueva creación, (parcela 3-10), de titularidad pública, con una longitud de 12 m.
- Este: Parcela 3-4, con una longitud de 20,38 m y parcela 3-5, con una longitud de 18,02 m.
- Oeste: Parcela 3-2, con una longitud de 26,75 m.

La parcela descrita sigue afectada por la Ordenanza RUI, con Uso Característico Residencial Unifamiliar Intensivo, compatible con el uso Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar en la tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada o Pareada.

Los parámetros urbanísticos que afectan y ordenan la parcela resultante de la segregación, serán los que a continuación se especifican:

- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar Intensiva
- Usos compatibles: Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar
Administrativo y S. Privados - Despachos profesionales del titular
Deportivo - Planta baja y sótano
Garaje y/o estacionamiento - Mínimo 1,25 plazas/vivienda
Parques y jardines - Todo
Hostelería - Uso exclusivo
Comercial - Uso exclusivo
- Tipología: Uso residencial - Edificación agrupada en hilera
Uso residencial - Edificación aislada o pareada
Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa
- Parcela mínima: Uso Residencial - Superficie > 150 m² y lindero frontal > 5,5 m
Uso Comercial - Uso General 1.000 m²; Hipermercado 10.000 m²
- Ocupación máxima: Sobre rasante 75 %
Bajo rasante 90 %
- Retranqueos: Uso Residencial:
 - Lindero frontal: Se permite adosamiento
 - Lindero lateral: 1/2 de la altura / mínimo 3 m
 - Lindero posterior: 1/2 de la altura / mínimo 3 m
 Uso Comercial: Posición libre en parcela (3m con zonas verdes)
- Altura máxima: Nº de plantas sobre rasante: 2
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- Edificabilidad máxima: 461,33 m² 1,073 m²/m²
- Plazas de aparcamiento: Uso comercial 3 plazas/100 m² de superficie construida
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso

Parcela 3 -4

Parcela resultante de la intervención descrita, de 425,10 m² de superficie total, presenta una geometría de planta trapezoidal, con quiebro en uno de sus linderos, determinada por sus lindes:

- Norte: Parcela 2 del Plan Parcial, (parcela catastral 9235202UL5093N), con una longitud quebrada 8,33 m y 16,01 m.
- Sur: Parcela 3-5, con una longitud de 19,35 m.
- Este: Calle Ciudad de Córdoba, en trazado curvo, con una cuerda de longitud de 27,12 m.
- Oeste: Parcela 3-3, con una longitud de 20,38 m.

La parcela descrita sigue afectada por la Ordenanza RUI, con Uso Característico Residencial Unifamiliar Intensivo, compatible con el uso Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar en la tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada o Pareada.

Los parámetros urbanísticos que afectan y ordenan la parcela resultante de la segregación, serán los que a continuación se especifican:

- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar Intensiva
- Usos compatibles: Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar
Administrativo y S. Privados - Despachos profesionales del titular
Deportivo - Planta baja y sótano
Garaje y/o estacionamiento - Mínimo 1,25 plazas/vivienda
Parques y jardines - Todo
Hostelería - Uso exclusivo
Comercial - Uso exclusivo
- Tipología: Uso residencial - Edificación agrupada en hilera
Uso residencial - Edificación aislada o pareada
Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa
- Parcela mínima: Uso Residencial - Superficie > 150 m² y lindero frontal > 5,5 m
Uso Comercial - Uso General 1.000 m²; Hipermercado 10.000 m²
- Ocupación máxima: Sobre rasante 75 %
Bajo rasante 90 %
- Retranqueos: Uso Residencial:
 - Lindero frontal: Se permite adosamiento
 - Lindero lateral: 1/2 de la altura / mínimo 3 m
 - Lindero posterior: 1/2 de la altura / mínimo 3 mUso Comercial: Posición libre en parcela (3m con zonas verdes)
- Altura máxima: Nº de plantas sobre rasante: 2
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- Edificabilidad máxima: 461,33 m² 1,085 m²/m²
- Plazas de aparcamiento: Uso comercial 3 plazas/100 m² de superficie construida
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso

Parcela 3-5

Parcela resultante de la intervención descrita, de 425,32 m² de superficie total, presenta una geometría de planta trapezoidal, con quiebro en uno de sus linderos, determinada por sus lindes:

- Norte: Parcela 3-4, con una longitud de 19,35 m.
- Sur: Vial de nueva creación, (parcela 3-10), de titularidad pública, con una longitud quebrada de 8,10 y 17,10 m.
- Este: Calle Ciudad de Córdoba, en trazado curvo, con una cuerda de longitud de 17,84 m.
- Oeste: Parcela 3-3, con una longitud de 18,02 m.

La parcela descrita sigue afectada por la Ordenanza RUI, con Uso Característico Residencial Unifamiliar Intensivo, compatible con el uso Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar en la tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada o Pareada.

Los parámetros urbanísticos que afectan y ordenan la parcela resultante de la segregación, serán los que a continuación se especifican:

- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar Intensiva
- Usos compatibles: Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar
Administrativo y S. Privados - Despachos profesionales del titular
Deportivo - Planta baja y sótano
Garaje y/o estacionamiento - Mínimo 1,25 plazas/vivienda
Parques y jardines - Todo
Hostelería - Uso exclusivo
Comercial - Uso exclusivo
- Tipología: Uso residencial - Edificación agrupada en hilera
Uso residencial - Edificación aislada o pareada
Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa
- Parcela mínima: Uso Residencial - Superficie > 150 m² y lindero frontal > 5,5 m
Uso Comercial - Uso General 1.000 m²; Hipermercado 10.000 m²
- Ocupación máxima: Sobre rasante 75 %
Bajo rasante 90 %
- Retranqueos: Uso Residencial:
- Lindero frontal: Se permite adosamiento
- Lindero lateral: 1/2 de la altura / mínimo 3 m
- Lindero posterior: 1/2 de la altura / mínimo 3 m
Uso Comercial: Posición libre en parcela (3m con zonas verdes)
- Altura máxima: Nº de plantas sobre rasante: 2
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- Edificabilidad máxima: 461,33 m² 1,085 m²/m²
- Plazas de aparcamiento: Uso comercial 3 plazas/100 m² de superficie construida
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso

Parcela 3-6

Parcela resultante de la intervención descrita, de 406,61 m² de superficie total, presenta una geometría de planta rectangular, con uno de sus linderos curvo, determinada por sus lindes:

- Norte: Vial de nueva creación, (parcela 3-10), de titularidad pública, con una longitud de 23,15m.
- Sur: Parcela 4 del Plan Parcial, (parcela catastral 9235204UL5093N), con una longitud de 25,26 m.
- Este: Calle Ciudad de Córdoba, en trazado curvo, con una cuerda de longitud de 17,13 m.
- Oeste: Parcela 3-7, con una longitud de 17,00 m.

La parcela descrita sigue afectada por la Ordenanza RUI, con Uso Característico Residencial Unifamiliar Intensivo, compatible con el uso Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar en la tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada o Pareada.

Los parámetros urbanísticos que afectan y ordenan la parcela resultante de la segregación, serán los que a continuación se especifican:

- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar Intensiva
- Usos compatibles: Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar
Administrativo y S. Privados - Despachos profesionales del titular
Deportivo - Planta baja y sótano
Garaje y/o estacionamiento - Mínimo 1,25 plazas/vivienda
Parques y jardines - Todo
Hostelería - Uso exclusivo
Comercial - Uso exclusivo
- Tipología: Uso residencial - Edificación agrupada en hilera
Uso residencial - Edificación aislada o pareada
Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa
- Parcela mínima: Uso Residencial - Superficie > 150 m² y lindero frontal > 5,5 m
Uso Comercial - Uso General 1.000 m²; Hipermercado 10.000 m²
- Ocupación máxima: Sobre rasante 75 %
Bajo rasante 90 %
- Retranqueos: Uso Residencial:
 - Lindero frontal: Se permite adosamiento
 - Lindero lateral: 1/2 de la altura / mínimo 3 m
 - Lindero posterior: 1/2 de la altura / mínimo 3 mUso Comercial: Posición libre en parcela (3m con zonas verdes)
- Altura máxima: Nº de plantas sobre rasante: 2
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- Edificabilidad máxima: 461,33 m² 1,135 m²/m²
- Plazas de aparcamiento: Uso comercial 3 plazas/100 m² de superficie construida
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso

Parcela 3-7

Parcela resultante de la intervención descrita, de 406,61 m² de superficie total, presenta una geometría de planta trapezoidal, con quiebro en dos de sus linderos, determinada por sus lindes:

- Norte: Vial de nueva creación, (parcela 3-10), de titularidad pública, con una longitud quebrada de 12,21 m y 1,00 m.
- Sur: Parcela 4 del Plan Parcial, (parcela catastral 9235204UL5093N), con una longitud de 11,55 m. y Vía pecuaria, (parcela catastral 9034114UL5083S), con una longitud de 22,61 m.
- Este: Parcela 3-6, con una longitud de 17,00 m.
- Oeste: Parcela 3-8, con una longitud de 17,22 m.

La parcela descrita sigue afectada por la Ordenanza RUI, con Uso Característico Residencial Unifamiliar Intensivo, compatible con el uso Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar en la tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada o Pareada.

Los parámetros urbanísticos que afectan y ordenan la parcela resultante de la segregación, serán los que a continuación se especifican:

- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar Intensiva
- Usos compatibles: Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar
Administrativo y S. Privados - Despachos profesionales del titular
Deportivo - Planta baja y sótano
Garaje y/o estacionamiento - Mínimo 1,25 plazas/vivienda
Parques y jardines - Todo
Hostelería - Uso exclusivo
Comercial - Uso exclusivo
- Tipología: Uso residencial - Edificación agrupada en hilera
Uso residencial - Edificación aislada o pareada
Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa
- Parcela mínima: Uso Residencial - Superficie > 150 m² y lindero frontal > 5,5 m
Uso Comercial - Uso General 1.000 m²; Hipermercado 10.000 m²
- Ocupación máxima: Sobre rasante 75 %
Bajo rasante 90 %
- Retranqueos: Uso Residencial:
- Lindero frontal: Se permite adosamiento
- Lindero lateral: 1/2 de la altura / mínimo 3 m
- Lindero posterior: 1/2 de la altura / mínimo 3 m
Uso Comercial: Posición libre en parcela (3m con zonas verdes)
- Altura máxima: Nº de plantas sobre rasante: 2
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- Edificabilidad máxima: 461,33 m² 1,135 m²/m²
- Plazas de aparcamiento: Uso comercial 3 plazas/100 m² de superficie construida
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso

Parcela 3-8

Parcela resultante de la intervención descrita, de 406,61 m² de superficie total, presenta una geometría de planta rectangular, determinada por sus lindes:

- Norte: Vial de nueva creación, (parcela 3-10), de titularidad pública, con una longitud de 23,73m.
- Sur: Vía pecuaria, (parcela catastral 9034114UL5083S), con una longitud de 23,73 m.
- Este: Parcela 3-7, con una longitud de 17,22 m.
- Oeste: Parcela 3-9, con una longitud de 17,06 m.

La parcela descrita sigue afectada por la Ordenanza RUI, con Uso Característico Residencial Unifamiliar Intensivo, compatible con el uso Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar en la tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada o Pareada.

Los parámetros urbanísticos que afectan y ordenan la parcela resultante de la segregación, serán los que a continuación se especifican:

- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar Intensiva
- Usos compatibles: Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar
Administrativo y S. Privados - Despachos profesionales del titular
Deportivo - Planta baja y sótano
Garaje y/o estacionamiento - Mínimo 1,25 plazas/vivienda
Parques y jardines - Todo
Hostelería - Uso exclusivo
Comercial - Uso exclusivo
- Tipología: Uso residencial - Edificación agrupada en hilera
Uso residencial - Edificación aislada o pareada
Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa
- Parcela mínima: Uso Residencial - Superficie > 150 m² y lindero frontal > 5,5 m
Uso Comercial - Uso General 1.000 m²; Hipermercado 10.000 m²
- Ocupación máxima: Sobre rasante 75 %
Bajo rasante 90 %
- Retranqueos: Uso Residencial:
 - Lindero frontal: Se permite adosamiento
 - Lindero lateral: 1/2 de la altura / mínimo 3 m
 - Lindero posterior: 1/2 de la altura / mínimo 3 mUso Comercial: Posición libre en parcela (3m con zonas verdes)
- Altura máxima: Nº de plantas sobre rasante: 2
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- Edificabilidad máxima: 461,33 m² 1,135 m²/m²
- Plazas de aparcamiento: Uso comercial 3 plazas/100 m² de superficie construida
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso

Parcela 3-9

Parcela resultante de la intervención descrita, de 406,61 m² de superficie total, presenta una geometría de planta rectangular, determinada por sus lindes:

- Norte: Vial de nueva creación, (parcela 3-10), de titularidad pública, con una longitud de 22,43m y parcela 3-1 con una longitud de 1,50 m.
- Sur: Vía pecuaria, (parcela catastral 9034114UL5083S), con una longitud de 23,93 m.
- Este: Parcela 3-8, con una longitud de 17,06 m.
- Oeste: Parcela 3-1, con una longitud de 16,98 m.

La parcela descrita sigue afectada por la Ordenanza RUI, con Uso Característico Residencial Unifamiliar Intensivo, compatible con el uso Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar en la tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada o Pareada.

Los parámetros urbanísticos que afectan y ordenan la parcela resultante de la segregación, serán los que a continuación se especifican:

- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar Intensiva
- Usos compatibles: Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar
Administrativo y S. Privados - Despachos profesionales del titular
Deportivo - Planta baja y sótano
Garaje y/o estacionamiento - Mínimo 1,25 plazas/vivienda
Parques y jardines - Todo
Hostelería - Uso exclusivo
Comercial - Uso exclusivo
- Tipología: Uso residencial - Edificación agrupada en hilera
Uso residencial - Edificación aislada o pareada
Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa
- Parcela mínima: Uso Residencial - Superficie > 150 m² y lindero frontal > 5,5 m
Uso Comercial - Uso General 1.000 m²; Hipermercado 10.000 m²
- Ocupación máxima: Sobre rasante 75 %
Bajo rasante 90 %
- Retranqueos: Uso Residencial:
- Lindero frontal: Se permite adosamiento
- Lindero lateral: 1/2 de la altura / mínimo 3 m
- Lindero posterior: 1/2 de la altura / mínimo 3 m
Uso Comercial: Posición libre en parcela (3m con zonas verdes)
- Altura máxima: Nº de plantas sobre rasante: 2
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- Edificabilidad máxima: 461,33 m² 1,135 m²/m²
- Plazas de aparcamiento: Uso comercial 3 plazas/100 m² de superficie construida
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso

A3. Justificación de la densidad mínima de viviendas.

El Plan Parcial del Sector ARUP 1/17 "Zurra 1" aprobado definitivamente el 22 de marzo de 2.002, en su memoria justificativa, apartado 1.3 adecuación de las directrices del Plan General, y en base a la ficha de determinaciones particulares para dicho Sector del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, establece una densidad máxima de 50 viviendas por hectárea.

El Plan Parcial cumplía estrictamente con dicho parámetro, de forma que preveía la construcción de 843 viviendas en una superficie total del sector de 168.687 m², es decir 50 viviendas por hectárea.

En la ordenación propuesta en el presente documento de Estudio de Detalle se edificarán un mínimo de 9 viviendas, una por parcela. En la ficha del Proyecto de Actuación de la parcela 3 se establecía un máximo a edificar de 38 viviendas para el total de la parcela. Consecuentemente se está produciendo una disminución de 29 viviendas en el total de viviendas a construir en el sector con un máximo global de 814 viviendas y resultando una densidad de viviendas de 48,29 viviendas por hectárea.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ávila prevé una densidad mínima de 20 viviendas por hectárea, por lo que se cumpliría con las prescripciones establecidas a los efectos.

B) DOCUMENTOS DE URBANIZACIÓN:

La documentación sobre urbanización que contiene el Proyecto de Normalización tiene por objeto la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico. En dicho sentido, al plantearse la creación de un vial de titularidad pública, se procede a dicha definición técnica, incluyendo en dicho documento el detalle de los gastos de urbanización a realizar.

La calle de nueva creación atiende a las prescripciones de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados; en concreto a lo que especifica relativo a la anchura de aceras (ancho libre de paso = 1,80 m según el art. 5.b), ensanchamientos para instalación mobiliario, pendientes máximas, etc. Se dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento (art. 5.i), etc.

Asimismo se considera la ordenanza municipal de arbolado urbano y áreas verdes del término municipal de Ávila, según especifica su art. 6.1 Arbolamiento viario: Las aceras y paseos peatonales anexos a las vías de circulación de tráfico rodado serán, preferentemente, arbolados”.

T IV. CUADROS SÍNTESIS:

En cumplimiento del Artículo 136, punto 1 del Decreto 22/2004 de 29 de enero, modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 por el que entra en vigor el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en fecha 17 de agosto de 2009, se justifica el presente Estudio de Detalle, en los siguientes aspectos:

1. Este Estudio de Detalle se justifica al existir planeamiento general en vigor: Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.
2. Es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.
3. Es compatible con el planeamiento sectorial que afecta al término municipal y con el planeamiento de los municipios limítrofes.
4. Los objetivos y propuesta de ordenación descritos en el Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila y sus Modificaciones, así como las condiciones que señalan el resto de instrumentos vigentes.

5. No existen en el presente Estudio de Detalle modificaciones de las determinaciones de ordenación general, como se ha expuesto ampliamente en toda la documentación anterior ya que éste consiste en la reubicación y ejecución efectiva de un vial ya previsto en el Plan Parcial y su mejora adaptándolo a las prescripciones establecidas en la normativa para los viales de nuevo trazado.

7. La creación del nuevo viario propuesto atiende a las condiciones que establece el Plan General para éstos, se atenderá a todas las especificaciones contenidas en el Artículo 108 del mismo y se diseñará con sujeción a las secciones tipo definidas en las fichas de los sectores de los elementos estructurales del viario.

T.V. ESTUDIO ECONÓMICO:

Como ya se he referenciado en el Título Preliminar del presente documento, la intervención que se propone se desarrolla por iniciativa privada de la sociedad mercantil VYC DE VÍAS Y OBRAS S.L., titular del 81,327 % del pleno dominio de la parcela, en cumplimiento del compromiso adquirido con Don Francisco Alonso Moreno y doña María Dolores Sarasqueta Núñez, titulares del 18,673% restante del pleno dominio de la parcela.

Por consiguiente, el estudio económico de este Estudio de Detalle consiste en la valoración del terreno cedido para la creación del nuevo vial, según el valor catastral de la parcela inicial y del coste de ejecución de la urbanización de dicho vial.

El valor del suelo catastral de la parcela en cuestión, reflejado en la correspondiente Certificación Catastral es 1.021.500,00 €, con una repercusión de 175,49 €/m²

Dado que la superficie de terreno de cesión para el vial (Parcela 3-10 del estado final de la intervención propuesta) es de 911,66 m², el valor del terreno de cesión de titularidad municipal para la creación del vial ascendería a 159.987,21 €.

El coste de ejecución de la urbanización del vial propuesto, se refleja en el siguiente cuadro extractado del Proyecto de Normalización referenciado en este Estudio de Detalle, que se tramita paralelamente a éste.

GASTOS DE URBANIZACIÓN:

Ejecución de Obras. Vía pública.

01	Movimiento de Tierras y Explanaciones	2.900,00 €
02	Pavimentos de Acerados y Encintados	5.200,00 €
03	Secciones de Firme y Asfaltados	11.400,00 €
04	Equipamientos y Mobiliario Urbano	1.650,00 €
05	Infraestructuras y Acometidas	1.800,00 €
06	Plan y Control de Seguridad y Salud	1.200,00 €
07	Control de Calidad y Ensayos	300,00 €
08	Gestión de Residuos y Certificación	<u>700,00 €</u>
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		25.750,00 €
19% Gastos Generales y Beneficio Industrial		<u>4.778,50 €</u>
TOTAL EJECUCIÓN DE OBRAS:		29.928,50 €

Planeamiento y Gestión Urbanística.

01	Instrumentos de Planeamiento y Gestión	1.650,00 €
02	Publicación y Notificaciones	100,00 €
TOTAL PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA:		<u>1.750,00 €</u>

TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN **31.678,50 €**

En consecuencia, el importe total a considerar por la cesión del terreno y los gastos de urbanización del vial que se propone sería de 191.665,71 €.

El importe de la intervención hace perfectamente viable la intervención, y se puede considerar que garantiza la sostenibilidad económica en función de la obtención de los objetivos que el presente Estudio de Detalle propone.

En Ávila, septiembre de 2.015

El promotor:

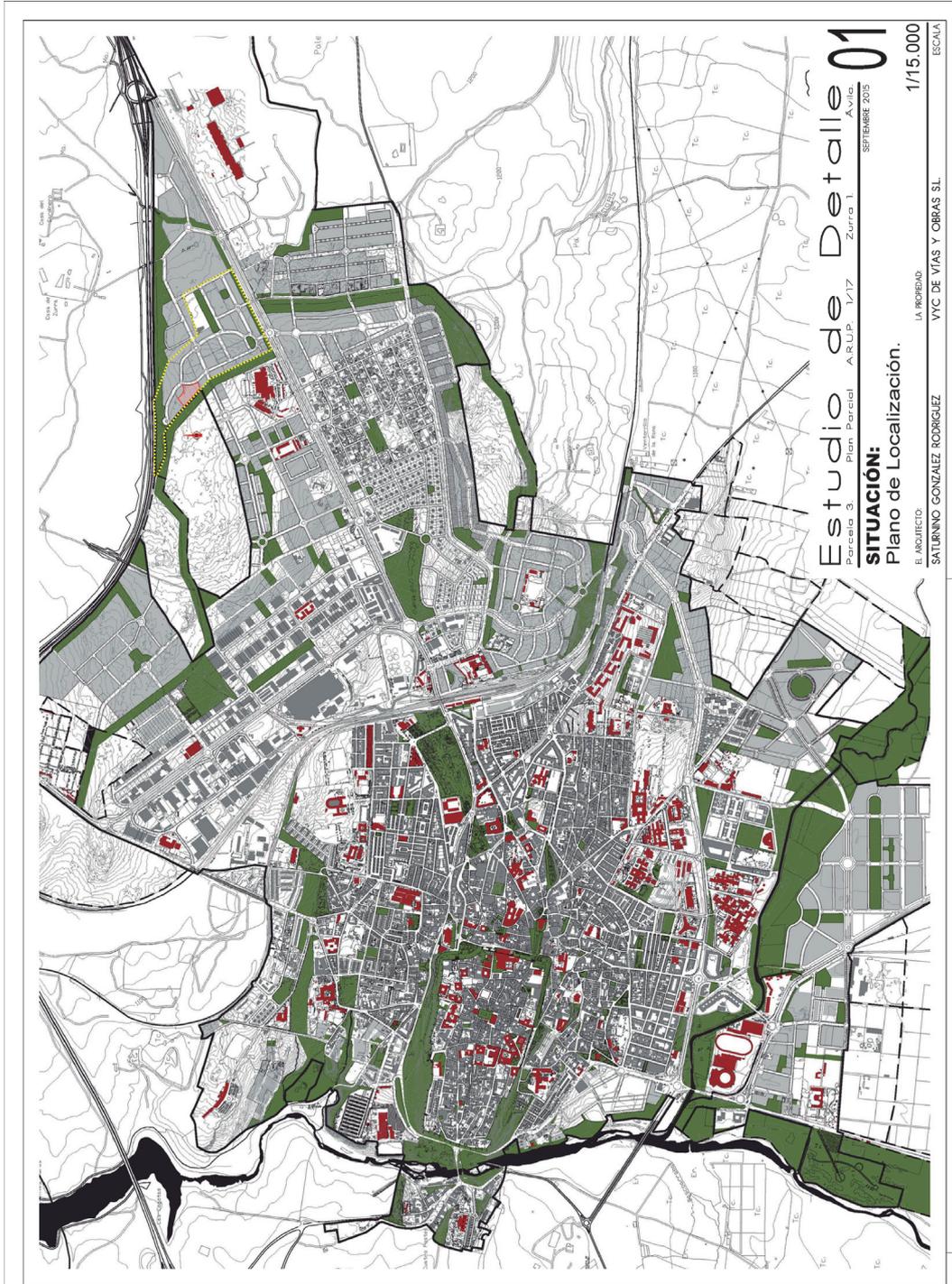
El arquitecto:

Fdo: Óscar Guerra García
VYC DE VÍAS Y OBRAS S.L.

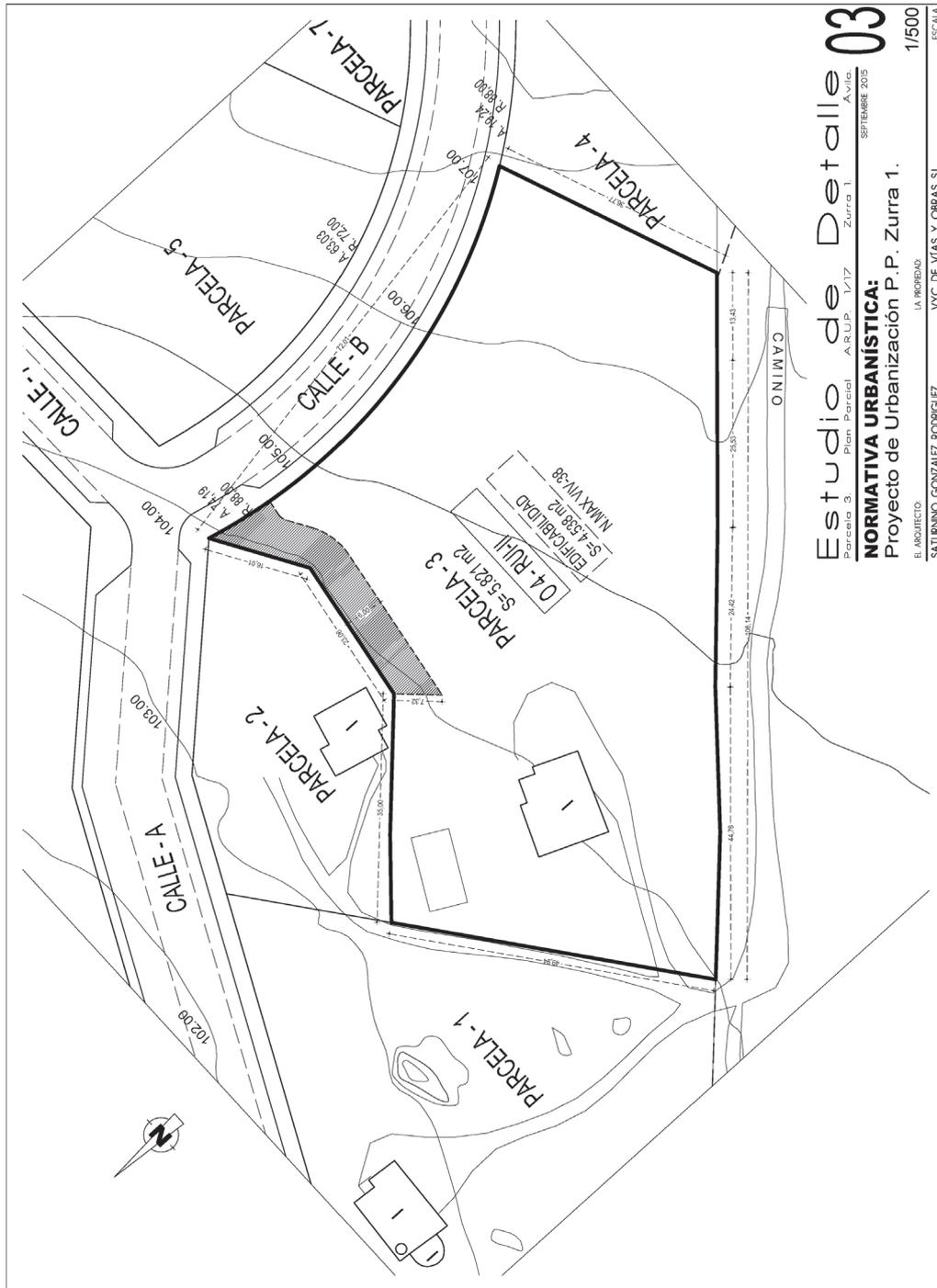
Fdo.: Saturnino González Rodríguez

PLANOS
ESTUDIO DE DETALLE
Parcela 3
PLAN PARCIAL ARUP 1/17 "ZURRA 1"
ÁVILA

- Plano 01 - PLANO DE LOCALIZACIÓN
- Plano 02 - PLANO DE SITUACIÓN
- Plano 03 - PLANO DE NORMATIVA URBANÍSTICA
- Plano 04 - LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
- Plano 05 - PARCELA ACTUAL Y TITULARIDAD DE LAS SUBPARCELAS
- Plano 06 - SEGREGACIÓN DE PARCELA. PARCELAS RESULTANTES
- Plano 07 - URBANIZACIÓN PROPUESTA



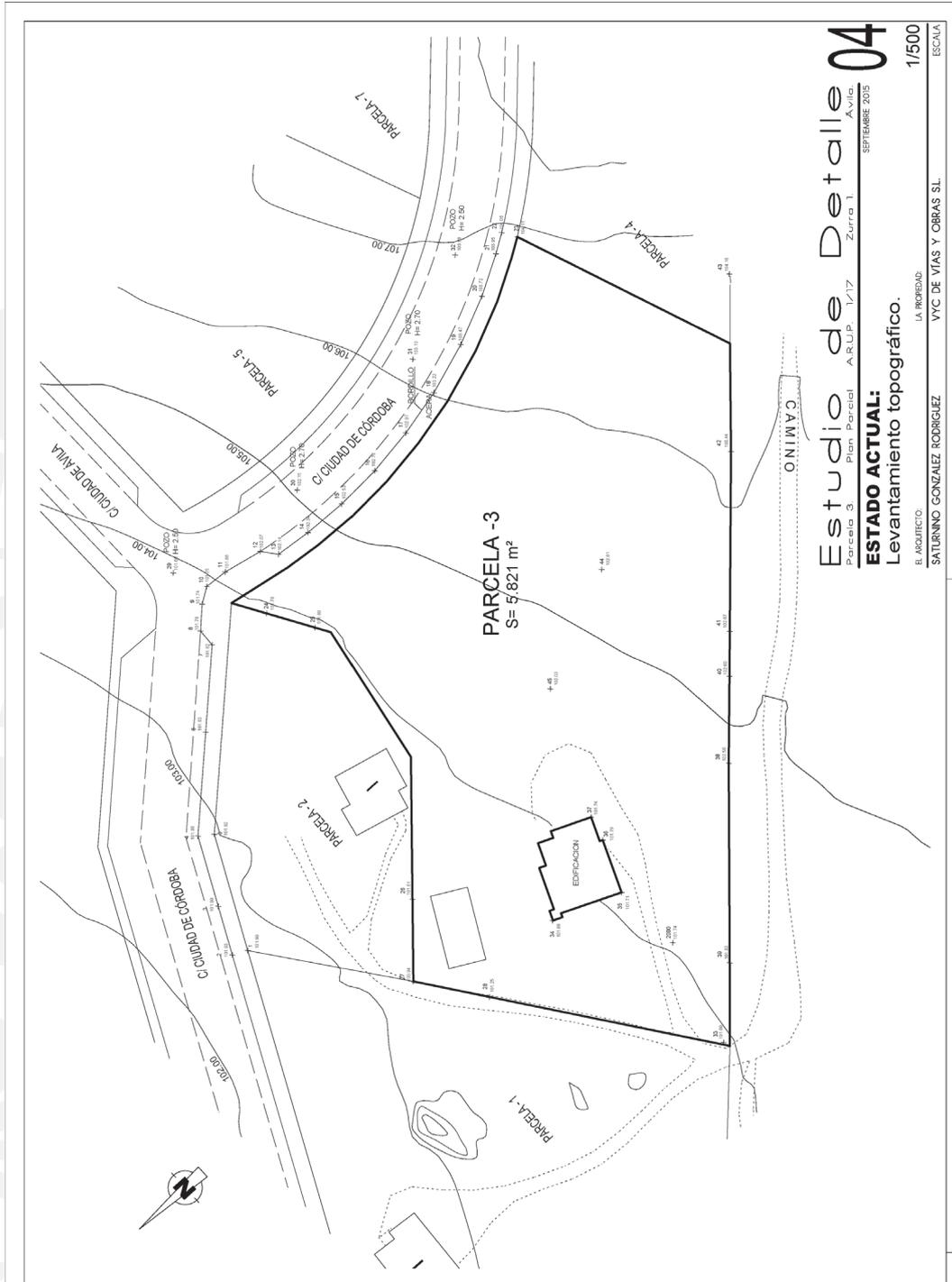


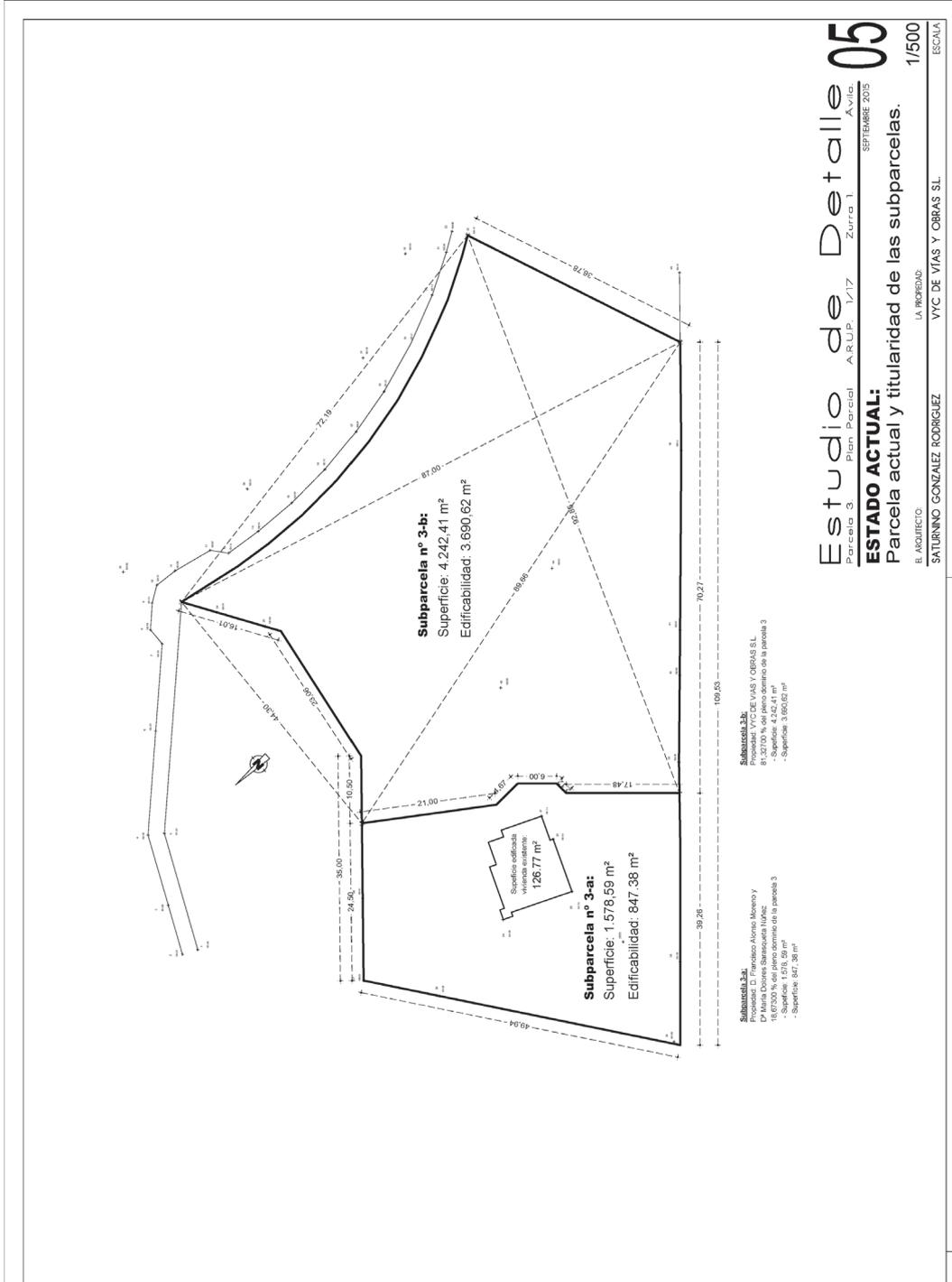


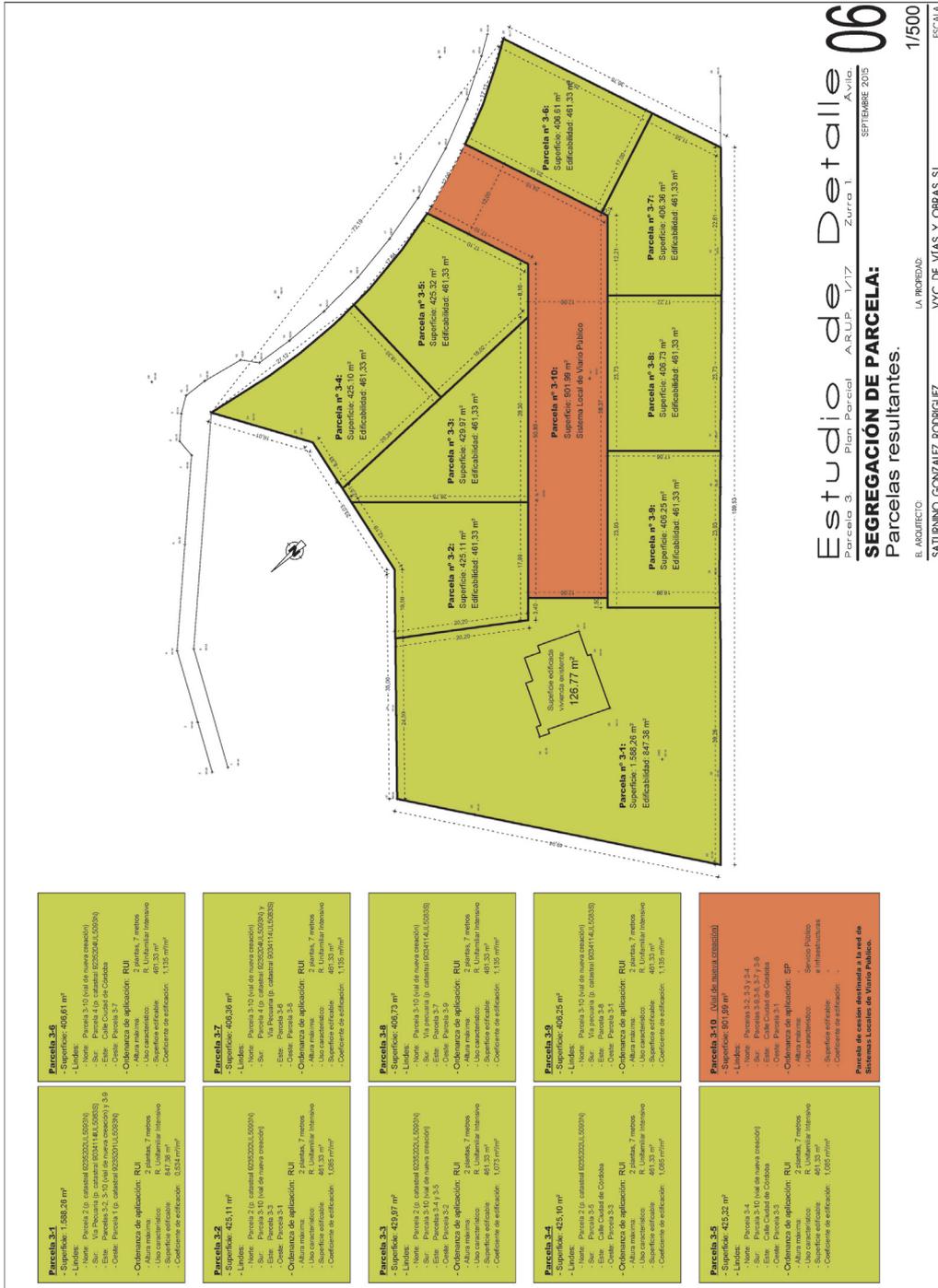
Estudio de Detalle 03
Parcela 3, Plan Parcelar, A.R.U.P. 1/17 Zurra 1, A.Vila, SEPTIEMBRE 2015

NORMATIVA URBANÍSTICA:
Proyecto de Urbanización P.P. Zurra 1.

EL ARQUITECTO: SATURNINO GONZALEZ RODRIGUEZ
LA INGENIERA: YVIC DE VÍAS Y OBRAS S.L.
ESCALA: 1/500







Estudio de Detalle 06
Parcela 3 - Plan Parcelar - A.R.U.P. 1/17 - Zorro 1 - Avila - SEPTIEMBRE 2015

SEGREGACIÓN DE PARCELA:

Parcelas resultantes.

1/500

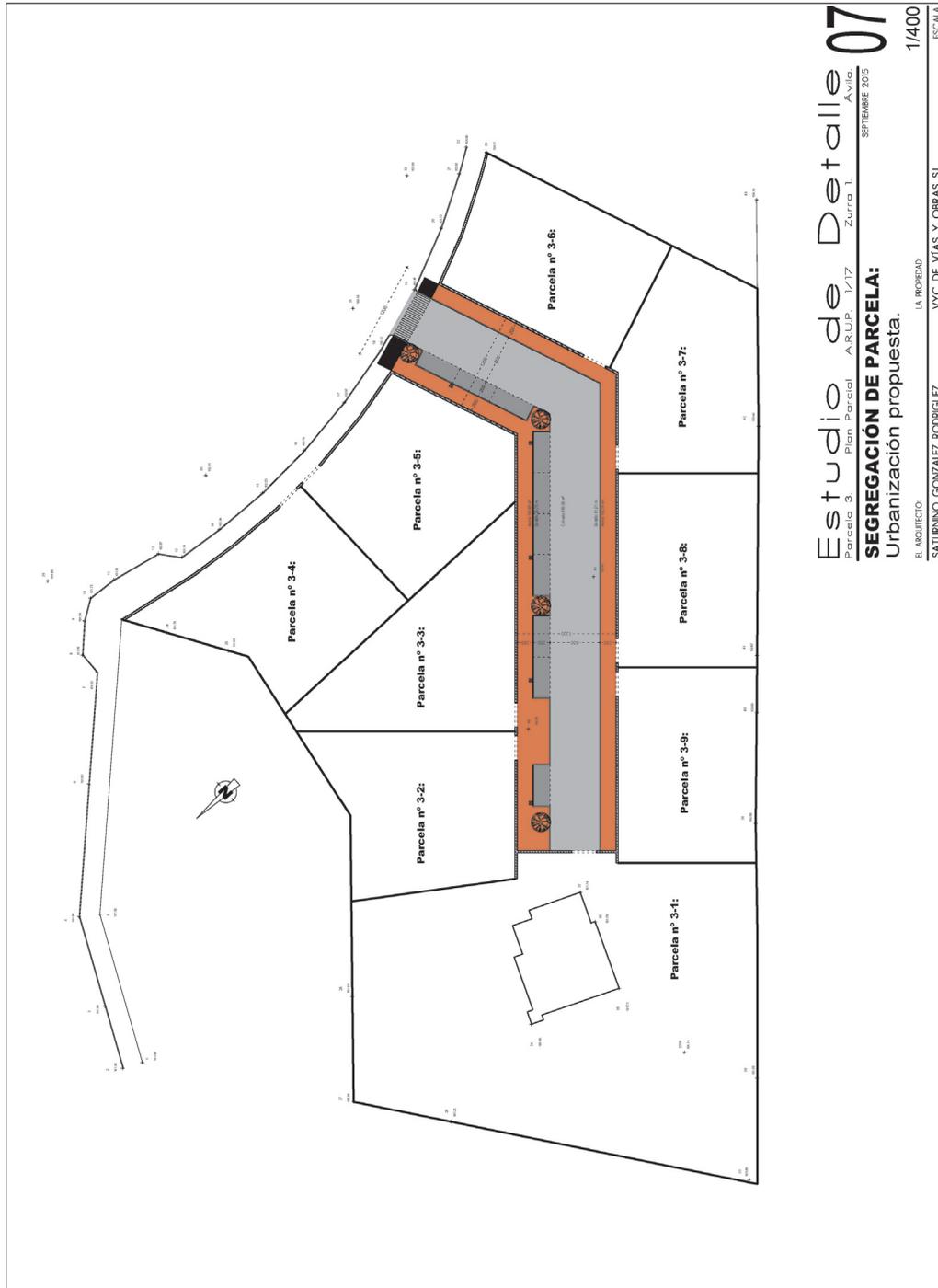
ESCALA

LA INCORPORACIÓN

YVIC DE VÍAS Y OBRAS S.L.

SATURNINO GONZALEZ RODRIGUEZ

<p>Parcela nº 3.1</p> <p>- Superficie: 1.086,38 m²</p> <p>- Límites: Parcela 3.2 (al sur), Parcela 3.4 (al norte), Parcela 3.5 (al este), Parcela 3.6 (al oeste)</p> <p>- Nombre: Parcela 3.1 (al sur de nueva creación)</p> <p>- Situación: Parcela 3.1 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.2 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.3 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.4 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.5 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.6 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.7 (al sur de nueva creación)</p> <p>- Ordenanza de aplicación: R.U. 1.ª</p> <p>- Uso característico: R. Unifamiliar Intensivo</p> <p>- Superficie edificable: 403,33 m²</p> <p>- Coeficiente de edificación: 1,153 m²/m²</p>	<p>Parcela nº 3.2</p> <p>- Superficie: 425,11 m²</p> <p>- Límites: Parcela 3.1 (al sur), Parcela 3.4 (al norte), Parcela 3.5 (al este), Parcela 3.6 (al oeste)</p> <p>- Nombre: Parcela 3.2 (al sur de nueva creación)</p> <p>- Situación: Parcela 3.2 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.3 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.4 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.5 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.6 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.7 (al sur de nueva creación)</p> <p>- Ordenanza de aplicación: R.U. 1.ª</p> <p>- Uso característico: R. Unifamiliar Intensivo</p> <p>- Superficie edificable: 403,33 m²</p> <p>- Coeficiente de edificación: 1,153 m²/m²</p>	<p>Parcela nº 3.3</p> <p>- Superficie: 429,97 m²</p> <p>- Límites: Parcela 3.2 (al sur), Parcela 3.4 (al norte), Parcela 3.5 (al este), Parcela 3.6 (al oeste)</p> <p>- Nombre: Parcela 3.3 (al sur de nueva creación)</p> <p>- Situación: Parcela 3.3 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.4 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.5 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.6 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.7 (al sur de nueva creación)</p> <p>- Ordenanza de aplicación: R.U. 1.ª</p> <p>- Uso característico: R. Unifamiliar Intensivo</p> <p>- Superficie edificable: 403,33 m²</p> <p>- Coeficiente de edificación: 1,153 m²/m²</p>	<p>Parcela nº 3.4</p> <p>- Superficie: 425,10 m²</p> <p>- Límites: Parcela 3.3 (al sur), Parcela 3.5 (al norte), Parcela 3.6 (al este), Parcela 3.7 (al oeste)</p> <p>- Nombre: Parcela 3.4 (al sur de nueva creación)</p> <p>- Situación: Parcela 3.4 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.5 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.6 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.7 (al sur de nueva creación)</p> <p>- Ordenanza de aplicación: R.U. 1.ª</p> <p>- Uso característico: R. Unifamiliar Intensivo</p> <p>- Superficie edificable: 403,33 m²</p> <p>- Coeficiente de edificación: 1,153 m²/m²</p>	<p>Parcela nº 3.5</p> <p>- Superficie: 425,32 m²</p> <p>- Límites: Parcela 3.4 (al sur), Parcela 3.6 (al norte), Parcela 3.7 (al este), Parcela 3.8 (al oeste)</p> <p>- Nombre: Parcela 3.5 (al sur de nueva creación)</p> <p>- Situación: Parcela 3.5 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.6 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.7 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.8 (al sur de nueva creación)</p> <p>- Ordenanza de aplicación: R.U. 1.ª</p> <p>- Uso característico: R. Unifamiliar Intensivo</p> <p>- Superficie edificable: 403,33 m²</p> <p>- Coeficiente de edificación: 1,153 m²/m²</p>	<p>Parcela nº 3.6</p> <p>- Superficie: 408,61 m²</p> <p>- Límites: Parcela 3.5 (al sur), Parcela 3.7 (al norte), Parcela 3.8 (al este), Parcela 3.9 (al oeste)</p> <p>- Nombre: Parcela 3.6 (al sur de nueva creación)</p> <p>- Situación: Parcela 3.6 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.7 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.8 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.9 (al sur de nueva creación)</p> <p>- Ordenanza de aplicación: R.U. 1.ª</p> <p>- Uso característico: R. Unifamiliar Intensivo</p> <p>- Superficie edificable: 403,33 m²</p> <p>- Coeficiente de edificación: 1,153 m²/m²</p>	<p>Parcela nº 3.7</p> <p>- Superficie: 405,38 m²</p> <p>- Límites: Parcela 3.6 (al sur), Parcela 3.8 (al norte), Parcela 3.9 (al este), Parcela 3.10 (al oeste)</p> <p>- Nombre: Parcela 3.7 (al sur de nueva creación)</p> <p>- Situación: Parcela 3.7 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.8 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.9 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.10 (al sur de nueva creación)</p> <p>- Ordenanza de aplicación: R.U. 1.ª</p> <p>- Uso característico: R. Unifamiliar Intensivo</p> <p>- Superficie edificable: 403,33 m²</p> <p>- Coeficiente de edificación: 1,153 m²/m²</p>	<p>Parcela nº 3.8</p> <p>- Superficie: 402,25 m²</p> <p>- Límites: Parcela 3.7 (al sur), Parcela 3.9 (al norte), Parcela 3.10 (al este), Parcela 3.11 (al oeste)</p> <p>- Nombre: Parcela 3.8 (al sur de nueva creación)</p> <p>- Situación: Parcela 3.8 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.9 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.10 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.11 (al sur de nueva creación)</p> <p>- Ordenanza de aplicación: R.U. 1.ª</p> <p>- Uso característico: R. Unifamiliar Intensivo</p> <p>- Superficie edificable: 403,33 m²</p> <p>- Coeficiente de edificación: 1,153 m²/m²</p>	<p>Parcela nº 3.9</p> <p>- Superficie: 402,25 m²</p> <p>- Límites: Parcela 3.8 (al sur), Parcela 3.10 (al norte), Parcela 3.11 (al este), Parcela 3.12 (al oeste)</p> <p>- Nombre: Parcela 3.9 (al sur de nueva creación)</p> <p>- Situación: Parcela 3.9 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.10 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.11 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.12 (al sur de nueva creación)</p> <p>- Ordenanza de aplicación: R.U. 1.ª</p> <p>- Uso característico: R. Unifamiliar Intensivo</p> <p>- Superficie edificable: 403,33 m²</p> <p>- Coeficiente de edificación: 1,153 m²/m²</p>	<p>Parcela nº 3.10 (al sur de nueva creación)</p> <p>- Superficie: 501,89 m²</p> <p>- Límites: Parcela 3.9 (al sur), Parcela 3.11 (al norte), Parcela 3.12 (al este), Parcela 3.13 (al oeste)</p> <p>- Nombre: Parcela 3.10 (al sur de nueva creación)</p> <p>- Situación: Parcela 3.10 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.11 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.12 (al sur de nueva creación) y Parcela 3.13 (al sur de nueva creación)</p> <p>- Ordenanza de aplicación: SP</p> <p>- Uso característico: R. Unifamiliar Intensivo</p> <p>- Superficie edificable: 403,33 m²</p> <p>- Coeficiente de edificación: 1,153 m²/m²</p> <p>Parcela de carácter destinado a la red de Sistemas Locales de Venta Pública.</p>
--	---	--	---	---	---	---	---	---	---



ANEXO 1

Nota Simple Registral de la Parcela.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE ÁVILA
 C/ DUQUE DE ALBA, 6. PORTAL 1. PISO 1º.
 05001 AVILA
 TLFN: 920.35.23.10 // FAX: 920.21.37.81

Copia autorizada del precedente documento fue presentada telemáticamente por V Y C DE VIAS Y OBRAS, S.L. el día 03/06/2015 según el asiento 1517 del diario 126

Avila a quince de Julio del año dos mil quince
 El Registrador,

Fdo.: Alfonso Jesús Candau Pérez.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE ÁVILA
 C/ DUQUE DE ALBA, 6. PORTAL 1. PISO 1º.
 05001 AVILA
 TLFN: 920.35.23.10 // FAX: 920.21.37.81

Datos del documento

Asiento: 1517. Diario: 126, presentado telemáticamente el tres de Junio del año dos mil quince

Aportada otra copia idéntica en soporte papel el 26 de Junio de 2015, que se despacha de conformidad con el artículo 428 del Reglamento Hipotecario

Notario Autorizante: **Milagros López Picón**, con residencia en Avila

Fecha del documento: **tres de Junio del año dos mil quince**

Número de protocolo: **804/2.015**

Aportación del IIVTNU: 15 de Julio del año dos mil quince

Previa calificación jurídica del precedente documento, y examinados los antecedentes del Registro, he INSCRITO el reconocimiento de dominio del 81,327% de la finca a que se refiere el mismo, al tomo **2.138** libro **23**, folio **65**, finca registral **1898 de Vicolozano**, inscripción **2ª**, a favor de la parte adquirente según resulta de la estipulación primera, con la **alteración descriptiva** -en relación a la Referencia Catastral- aportada en el título.

Al margen de la inscripción practicada se ha extendido la correspondiente nota de AFECCION FISCAL por plazo de cinco años. Se ha cancelado la anotación preventiva letra B de suspensión de la anotación de embargo. Se acompaña Nota Informativa donde consta el número de IDUFIR correspondiente a la finca.

El asiento practicado queda bajo la salvaguardia de los Tribunales, le será inoponible lo no inscrito (artículo 32 Ley Hipotecaria) y gozará de la presunción de exactitud e integridad derivada del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y de los medios de defensa previstos en el artículo 41 del mismo texto legal. En cumplimiento de cuanto ordena el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria se acompaña en documento aparte, nota simple informativa, expresiva del estado de cargas del derecho inscrito.

Avila a quince de Julio del año dos mil quince
 El Registrador,

Registadores de España

Fdo.: Alfonso Jesús Candau Pérez

Registadores de España

Aplicación Ley 8/1989, de 13 de Abril, de Tasas y Precios Públicos, y Real Decreto 1427/1989, de 17 de Noviembre

Números de Arancel aplicados: 1, 2, 3 Y 4. Base: Declarada en el documento Minuta nº: MINUTA

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, queda informado de que los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los Libros del Registro y a los ficheros que se llevan en base a los mismos, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral.

La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible.

Únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó o para otras compatibles.

Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso gratuita.

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la DGRN de 17/02/1998; BOE de 27/02/1998).

En caso de que esta información hubiera sido obtenida telemáticamente, el usuario receptor de la misma se acoge a las condiciones de la Política de Privacidad expresadas en la Web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, publicadas a través de la página web www.registradores.org.

En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Registadores de España

Registadores de España

Registadores de España

Registadores de España

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE ÁVILA
C/ DUQUE DE ALBA, 6. PORTAL 1. PISO 1º.
05001 AVILA
TLFN: 920.35.23.10 // FAX: 920.21.37.81

Registadores de España

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: QUINCE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL QUINCE

FINCA DE VICOLOZANO Nº: 1898

IDUFIR: 05003002037994

Tomo: 2138 Libro: 23 Folio: 65 Inscripción: 2 Fecha: 15/07/2015

REFERENCIA CATASTRAL: 9235203UL5093N0001FR



DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: PARCELA RESULTANTE NÚMERO TRES. PARCELA de terreno señalada con el nº 3 en los planos 3/ 4 y 5 del Proyecto de Actuación "ZURRA-1" Arup. 1/17 en término municipal de VICOLOZANO, situada en la calle B. Tiene una SUPERFICIE de cinco mil ochocientos veintiún metros cuadrados, con forma irregular. LINDA: por el frente entrando o Este, con calle B; por la derecha o Norte, con Parcela 1 y Parcela 2; por la izquierda o Sur, con Vía Pecuaría -Arup. 3/12 Camineros 2-, y Parcela 4; y por el fondo u Oeste, con Vía Pecuaría -Arup. 3/12 Camineros 2-. Datos Urbanísticos: Le corresponde una edificabilidad máxima de 4.538 m2 y un máximo de 38 viviendas. Ordenanza 4, Residencial Unifamilia -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 Avila.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ALONSO MORENO, FRANCISCO	7.698.552-S	2138	23	64	1
SARASQUETA NUÑEZ, MARIA DOLORES	35.386.230-V				
18,673000% (18673/100000) del pleno dominio para su sociedad de gananciales, por título de ADJUDICACIÓN EN PROYECTO COMPENSACION.					
En virtud de la Certificación Administrativa de adjudicación en proyecto compensacion, se realizo día 16 de Junio de 2004, por el AYUNTAMIENTO DE AVILA.					
Observaciones:					
V Y C DE VIAS Y OBRAS, S.L.	B06660369	2138	23	65	2
81,327000% (81327/100000) del pleno dominio, por título de RECONOCIMIENTO DOMINIO.					
En virtud de la escritura de reconocimiento dominio, que fue otorgada en AVILA, el día 3 de Junio de 2015, por el Notario MILAGROS LÓPEZ PICÓN, Protocolo número 804.					
Observaciones:					

CARGAS

- AFECCIÓN.

Una afección al pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, por un plazo de 5 años, a contar desde la fecha de esta afección, habiéndose alegado exención/no sujeción.

FECHA CADUCIDAD AFECCION: 15/07/2020

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 2 Tomo: 2.138 Libro: 23 Folio: 65
Fecha: 15/07/2015

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de QUINCE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL QUINCE, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIA

1.- Esta información registral tiene valor puramente informativo, careciendo de garantía pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la procedencia (Instrucción de la D.G.R.N.17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

4.- A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, queda informado de que los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los Libros del Registro y a los ficheros que se llevan en base a los mismos, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral.

La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible.

Únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó o para otras compatibles.

Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso gratuita.

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la DGRN de 17/02/1998; BOE de 27/02/1998).

En caso de que esta información hubiera sido obtenida telemáticamente, el usuario receptor de la misma se acoge a las condiciones de la Política de Privacidad expresadas en la Web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, publicadas a través de la página web www.registradores.org.

En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE VICOLOZA NÚM: 1898

Pág: 2 de 2

ANEXO 2

Certificación Catastral de la Parcela.

04/2014



CC4707977

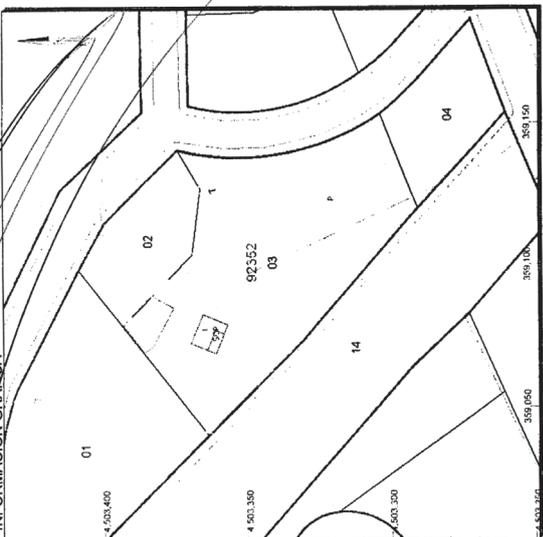
CSV: 98RDBZNDDR6R67M9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)

CERTIFICACION CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRAFICA
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de AVILA Provincia de AVILA

INFORMACION GRAFICA E: 1/1500

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMIA Y ADMINISTRACIONES PUBLICAS
CENTRAL DE REGISTROS
DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO
Sede del Catastro del Codigo

Solicitante: NOTARIA 12 DE AVILA (AVILA)
Fecha de emisión: Martes, 14 de Abril de 2015
Finalidad: NOTARIA



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

389,330 Coordenadas U.T.M. Hueso 38 ETR389
389,330 Límite de Manzana
389,330 Límite de Parcela
389,330 Límite zona verde
389,330 Límite zona verde

VER ANEXO DE COLINDANTES

DATOS DEL INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
92352030UL5093N0001FR

DESCRIPCION	AR 1177 ZURRA 1
USO LOCAL INMUEBLE	Residencial
USO LOCAL INMUEBLE	1980
COEFICIENTE DE PARTICIPACION	100,000000
COEFICIENTE DE PARTICIPACION	92
VALOR SUBJECIVO	1.021.500,00
VALOR SUBJECIVO	17.992,80
VALOR CATASTRAL INM.	1.039.492,90
VALOR CATASTRAL INM.	2015
VALOR CATASTRAL INM.	72,85% de Propiedad

DATOS DE TITULARIDAD

PELLUCOS, INSCRIPCIÓN SOCIAL
FINANZA WORLD FACTORY SL
EXISTEN OTROS TITULARES [VER ANEXO]

DOMICILIO SOCIAL
CL VELAZQUEZ 94 PI:1
28006 MADRID (MADRID)
RESIDENCIO
72,85% de Propiedad

IFN
B86057270

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACION
AR 1177 ZURRA 1 PARCELA 3
AVILA (AVILA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT.
92

SUPERFICIE SUBJECIVO INT.
5.821

SUPERFICIE SUBJECIVO INT.
Parcela construida sin división horizontal

	GOBIERNO DE ESPAÑA	MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	Sede Electrónica del Catastro	ANEXO INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA DE TITULARIDAD
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 9235203UL5093N0001FR						HOJA 1/1
APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL ALONSO MORENO FRANCISCO						NIF 07698552S
DOMICILIO FISCAL CL ALFONSO EL SABIO 7 PI:02 05001 AVILA [ÁVILA]						
DERECHO 13,57% de Propiedad						
APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL SARASQUETE NUÑEZ MARIA DOLORES						NIF 35386230V
DOMICILIO FISCAL CL ALFONSO EL SABIO 7 PI:02 05001 AVILA [ÁVILA]						
DERECHO 13,57% de Propiedad						

CSV: 9BRDBZND6R67M9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de AVILA Provincia de AVILA

INFORMACIÓN GRÁFICA
E: 1/1.500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC.'

Martes, 13 de Octubre de 2015

359.150 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aeras
 Límite zona verde
 Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

GOBIERNO DE ESPAÑA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9235203UL5093N0001FR

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: AR 1/17 ZURRA 1 AÑO CONSTRUCCIÓN: 1980

05004 AVILA [ÁVILA] RESIDENCIAL

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial

COEFICIENTE DE DENSIFICACIÓN: 100.000000 SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): 92

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: AR 1/17 ZURRA 1 PARCELA 3

ÁVILA [ÁVILA]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): 92 SUPERFICIE SUELO (m²): 5.821 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	80
SOPORT. 50%	1	00	02	12