

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 1.316/17

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

URBANISMO

ACUERDO de 28 de abril de 2017 del Pleno Municipal del Ayuntamiento de Ávila, relativo a la aprobación definitiva del estudio de Detalle de la parcela 3 del sector ARUP 1/17 "ZURRA I" del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila sobre modificación de determinaciones de ordenación detallada configurando 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.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR ARUP 1/17 "ZURRA I". TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

PROMOTOR (EN REPRESENTACIÓN DE LOS PROPIETARIOS): VYC DE VÍAS Y OBRAS S.L. R.PTE. 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: - DON FRANCISCO ALONSO MORENO y DOÑA MARÍA DOLORES SARASQUETA NUÑEZ. C/ Alfonso el Sabio nº 7, Pl. 2. 05001 Ávila. - TREMISOL PLANEAMIENTOS, S.L. Calle Copenhague, nº. 21 Coslada (28822 MADRID).

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. Registro de la Propiedad. C/ Duque de Alba, nº. 6. Ávila.

ANTECEDENTES

I.- PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.- El Estudio de Detalle promovido por VYC DE VÍAS Y OBRAS, S.L. tiene el objeto de modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del sector ARUP 1/17 “Zurra I” del Plan General (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131.a. RUCyL), teniendo en cuenta que la ordenación general del suelo se halla contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado definitivamente el 1 de junio de 2005 y publicado en el BOP de 4/07/2005.

El Proyecto del Estudio de Detalle reseñado, sobre el que debe resolverse su aprobación ha sido redactado por el arquitecto Don Saturnino González Rodríguez, el cual fue presentado para su tramitación el 14 de octubre de 2015 (nº de registro 14.933), siendo asimismo complementado para su aprobación definitiva el 10 de enero de 2017 (nº. registro 2017/292).

II.- DOCUMENTACION.- La documentación contenida en el proyecto tramitado responde a los siguientes contenidos (Art. 51 LUCyL y art. 136 RUCyL):

Memoria Informativa: 1. Introducción. 2. Datos del Encargo. 3. Titularidad de las parcelas. 4. Justificación de la Propuesta.

Memoria Vinculante: T.O. 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. T.II. Ordenación General. T.III. Ordenación Detallada: 1. Estado Actual. Documentación Fotográfica. 2. Estado Modificado. T.IV. Cuadros Síntesis. T.V. Estudio Económico: Planos. Anexos.

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

IV.- APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE.

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 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 resultas 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, en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2016, 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, debiéndose estudiar la posibilidad de establecer un cambio de sentido al final de la calle proyectada que termina en fondo de saco así como garantizar la viabilidad de la actuación por parte de la totalidad de los propietarios afectados. En consecuencia, 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 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.

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

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

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

Quinto: Concluida la información pública el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación definitiva del Estudio de Detalle. Dicha aprobación se notificará igualmente a la Admi-

nistración 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.

V.- TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.- El acuerdo de aprobación inicial del expediente fue debidamente notificado a los interesados y a los propietarios de los terrenos afectados, a la Dirección General de Urbanismo Ponencia Técnica de CUyOTCyL - Consejería de Fomento y Medio Ambiente Junta de Castilla y León, a la Subdelegación del Gobierno, a la Diputación Provincial, al Servicio Territorial de Medio Ambiente-Junta de Castilla y León, a la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León-Consejería de Cultura y Turismo, Así mismo, el trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de 17 de noviembre de 2016, en el Diario de Ávila de 19 de noviembre de 2016, y en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha de 24 de noviembre de 2016, así como en la web municipal y de la Junta de Castilla y León, sin que durante este período se haya formulado ningún tipo de alegación o sugerencia.

VI.- TRÁMITE DE INFORMES.-

VI.1.- INFORME DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, con fecha 3 de febrero de 2017, emitió el correspondiente informe con el siguiente tenor literal:

“Con fecha de entrada en el registro único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería, y Fomento y Medio Ambiente de 11 y 16 de noviembre de 2016, el Ayuntamiento de Ávila remite solicitud de informe sobre el documento dispuesto para su aprobación inicial del Estudio de Detalle sobre la parcela 13 del ARUP 1/17 “Zurra I” en Ávila. El expediente es promovido por la mercantil VYC de Vías y Obras, S.L.

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

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

El contenido de este instrumento de planeamiento se describe en el informe técnico de Urbanismo de fecha 19 de diciembre de 2016, según se señala lo siguiente:

Ámbito. El ámbito del Estudio de Detalle se circunscribe a la parcela 3 del Plan Parcial ARUP 1/17 “Zurra I” localizada en la zona noreste de la ciudad de Ávila, próxima al Hospital Nuestra Señora de Sonsoles.

La parcela de 5.821m² se divide a su vez en dos propiedades denominadas 3-a y 3-b que cuentan con las siguientes superficies respectivamente: 1.578,58 m² y 4.242,41 m². En la subparcela 3-a existe una edificación de vivienda.

Situación Urbanística. El 22 de marzo de 2002 se aprueba definitivamente el Plan Parcial ARUP 1/17 “Zurra I”. El 1 de junio de 2005 se aprueba 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 dicha revisión como Suelo Urbano Consolidado, Sector de Planeamiento Asumido ARUP 1/17 "Zurra I", desarrollado.

La parcela 3 está calificada con la ordenanza 4-RUI-11 Residencial Unifamiliar Intensiva, con una edificabilidad global de 4.538 m² y un número máximo de viviendas asignado de 38.

Objeto y descripción de la modificación. El presente Estudio de Detalle tiene por objeto modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado, en concreto el sistema local de vías públicas. Se pretende reubicar dentro de la parcela 3 el vial previsto inicialmente en el Plan Parcial ARUP 1/17 "Zurra I" y que no fue ejecutado en las obras de urbanización, ni recogido en la ordenación asumida de la revisión del PGOU de Ávila.

La funcionalidad de dicho vial era permitir el acceso a la vivienda construida en la subparcela 3- a y eliminar los accesos que ahora se producen en precario atravesando la vía pecuaria ubicada al sureste de la parcela.

En el presente Estudio de Detalle se propone recuperar dicho vial planteado en el Plan Parcial, manteniendo su funcionalidad de aportar la conexión de la subparcela 3-a con el sistema local de viario público existente (calle Ciudad de Córdoba) y servir de apoyo para futura segregación de la subparcela 3-b en parcelas independientes de menor tamaño cumpliendo las determinaciones establecidas en la ordenanza. Para ello se plantea un nuevo trazado de dicha calle ubicándola en el centro de la subparcela 3-b, que será cedida 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. Se define una Actuación Aislada de Normalización para el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión y urbanización.

El aprovechamiento correspondiente a la superficie destinada a viario se traslada al resto de parcelas, de forma que el aprovechamiento global de las parcelas edificables coincide con el actual. La propuesta de segregación del ámbito edificable propone 9 viviendas, por tanto una disminución de 29, se justifica no obstante que la densidad de viviendas de todo el sector inicial cumple con la densidad mínima de 20viv/Ha exigida por el PGOU de Ávila.

Conveniencia, oportunidad e interés público. En el apartado de la Memoria vinculante se justifica la conveniencia y motivación de la propuesta, entre otros se indica: "Esta propuesta se justifica y se considera conveniente por los siguientes motivos:

a) Atendiendo al Planeamiento, cumple C071 los objetivos que plantea el Plan Parcial ARUP 1/17 "Zurra I", el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila con la ordenación del Sector de Planeamiento Asumido ARUP 1/17 "Zurra I":

- Completa la urbanización propuesta para el Sector ARUP 1/17 "Zurra I" ejecutando el vial que 710 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 C071 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...”

Por último, el informe concluye lo siguiente:

“El Estudio de Detalle de la parcela 3 del planeamiento asumido Plan Parcial ARUP 1/17 “Zurra I” modifica algunas determinaciones de ordenación detallada y no se aprecia incidencia alguna sobre el modelo territorial ni sobre la ordenación general vigente. No obstante se observan las siguientes incidencias:

- El viario propuesto presenta un trazado que termina en ‘fondo de saco’, lo cual no parece estar en consonancia con los objetivos expuestos en el art. 5 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León entre los que se exige que la actividad urbanística pública debe buscar la mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y armonía del espacio urbano. Si se tiene en cuenta además que conforme al Código Técnico de la Edificación, sección SI 5 - intervención de los bomberos, “en las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo, que formen parte del proyecto de edificación, se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios”, deberá justificarse un trazado que permita una circulación continua del tráfico rodado y garantizar la posible intervención de los servicios de extinción de incendios.

- En el apartado 1 de la Memoria Vinculante se expone el objeto y finalidad del Estudio de Detalle, aludiendo únicamente al trazado del nuevo viario, sin embargo se observa que en la descripción del estado modificado, en el que se relacionan las parcelas propuestas en la segregación y sus parámetros de ordenación en base a la ordenanza RUI, se ha incluido en Tipología admisible la Edificación aislada o pareada cuando la ordenanza RUI sólo admite edificación agrupada en hilera. De los argumentos esgrimidos en el apartado 3 “Conveniencia y motivos de la propuesta” parece también deducirse la intención de ampliar la tipología edificatoria sin embargo dicho cambio no se ha identificado convenientemente en el documento tal y como previene el art. 136 del RUCyL. Deberán enumerarse y justificarse pormenorizadamente todas las determinaciones de ordenación detallada modificadas.

- El documento indica que se delimita una Actuación Aislada de Normalización, dado que además de normalizar la parcela se pretende urbanizar el viario debería denominarse Actuación Aislada de Normalización y Urbanización.”

En cuanto a la tramitación, el estudio de detalle modifica determinaciones de ordenación detallada, por lo que el Ayuntamiento debe seguir lo establecido en el artículo 52 y si-

guintes de la Ley de Urbanismo, en relación con el artículo 154 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que puede sintetizarse en las siguientes fases:

- Solicitud de informes previos, según se dispone en el artículo 153 del RUCyL. Se deberá tener en cuenta la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016 (BOCyL de 8 de abril de 2016), sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

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

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

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

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

La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo en cuanto al Estudio de Detalle sobre la parcela 3 del ARUP 1/17 "Zurra I" en Ávila, promovido por la mercantil VYC de Vías y Obras S.L., informa que antes de su aprobación, deberán ser subsanadas en el documento las cuestiones indicadas en el informe del Servicio de Urbanismo.

VI.2.- INFORME DE LA SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO. La Subdelegación del Gobierno con fecha 10 de noviembre de 2016 emitió el siguiente informe, cuyo tenor literal es el siguiente:

"El 4 de noviembre de 2016 ha tenido entrada en la Subdelegación del Gobierno en Ávila petición de informe sectorial, procedente del ayuntamiento de Ávila, en relación con el Proyecto de Estudio de Detalle de la parcela 3B del ARUP 1/17 "ZURRA I", del PGOU de Ávila, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en el artículo 153 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Del examen de la documentación recibida se desprende que el instrumento de planeamiento urbanístico objeto del presente informe no afecta a servidumbres de la infraestructura energética básica estatal (oleoductos, gasoductos de transporte primario y secundario, y red de transporte primario de energía eléctrica) existente ni planificada, competencia de la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, por lo que Informamos Favorablemente.

En cualquier caso, dicha modificación deberá estar sujeta a lo establecido en la Ley 34/1988, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (y su normativa de desarrollo), y en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (y su normativa de desarrollo)".

VI.3.- INFORME TÉCNICO MUNICIPAL. El expediente fue informado inicialmente por la Arquitecto Municipal con fecha 15 de julio de 2016, así como con fecha 24 de marzo de 2017, para su aprobación definitiva, concluyendo en los siguientes términos:

“Examinado el Estudio de Detalle de referencia, redactado por D. SATURNINO GONZÁLEZ RODRÍGUEZ, sin visar, considerando lo anteriormente expuesto, de donde se desprende que:

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. (TIV CUADROS SÍNTESIS...4)

El objeto del estudio de detalle se incluye en las opciones contempladas en los artículos 5.1.a) de la LUCyL y 131.a) del RUCyL (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. Art 131.a.RUCyL

No produce aumento del volumen edificable o del número de viviendas (art. 132.4) por lo que no es necesario prever un incremento de las reservas de suelo

Se han justificado y subsanado, las prescripciones e incidencias impuestas o detectadas en la aprobación inicial.

Se informa que no existe inconveniente en la tramitación del expediente, conforme al Estudio de Detalle presentado, haciendo CONSTAR que:

El informe favorable, se emite dando por supuesto que:

LAS REFERENCIAS incluidas en el Estudio de Detalle al artículo 81 Ordenanza del PGOU, se entiendan referidas a la ordenanza Nº 4 del PLAN PARCIAL: Ordenanza Residencial Unifamiliar intensiva, semi-intensiva y extensiva, en el grado nº 1 Residencial Unifamiliar intensiva RUI y a las determinaciones establecidas en la misma; al estar incluida la parcela nº 3 en el PGOU vigente, en un área de Planeamiento asumido.

Son ciertos cuantos datos ha suministrado el interesado por lo que, cualquier falsedad o alteración, podrá ser causa de anulación de la misma.

La resolución se otorga sin perjuicio de otras competencias concurrentes, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros

Para la ejecución de las obras de urbanización del vial propuesto, deberá presentarse posteriormente el preceptivo proyecto de urbanización.

La documentación presentada carece de visado colegial.

Titularidad de los terrenos: El interesado, VYC de VÍAS y OBRAS, S.L., no es el titular del terreno incluido en el ámbito, del Estudio de Detalle.

Propiedad del suelo: - Titular: Sociedad de gananciales: DON FRANCISCO ALONSO MORENO 9,33%. - N.I.F.: 7698552 Y (En proyecto actuación figuraba como propietario de la totalidad).

DOÑA MARÍA DOLORES SARASQUETA NÚÑEZ 9,33%-N.I.F.: 35386230-V Coeficiente de participación sociedad de gananciales: 18,673% (9,33%/c).

Titular: TREMISOL PLANEAMIENTOS S.L. C.I.F. B 87508248, domicilio fiscal en la calle Copenhague nº 21 de Coslada, (28822 Madrid), propietaria del 81,32700 % del pleno dominio de la parcela, por título de Permuta con la sociedad mercantil VYC de Vías y Obras, promotora del encargo y redacción de este Estudio de Detalle... Coeficiente de participación sociedad: 81,32700 %”.

VI.4.- OTROS INFORMES. El expediente no ha sido informado por ninguna otra administración interesada, lo que significa, en su caso, que su informe es favorable por silencio de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.4 LUCyL. No obstante esto último, de ninguna manera podría entenderse este silencio como contrario o disconforme con la legislación sectorial que pudiera resultar aplicable.

VI.5.- INFORME JURÍDICO.- Los razonamientos jurídicos que justifican la tramitación del expediente se contienen en el apartado de fundamentos de derecho que se exponen a continuación.

VII.- DOCUMENTO DEFINITIVO. Concluida la tramitación del expediente, con fecha de 10 de enero de 2017 (nº. de registro 2017/292), el promotor del mismo presenta proyecto definitivo que contiene las correcciones sobre el documento inicial atendiendo a las prescripciones y observaciones contenidas en los informes emitidos al efecto.

Igualmente, el documento definitivo responde a las prescripciones contenidas en el informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de 7 de febrero de 2017, corrigiéndose en consecuencia el documento inicial en los mismos términos requeridos al efecto, según se justifica por el arquitecto redactor mediante escrito de 22 de febrero de 2017 (nº. registro entrada 2017/2355).

VIII.- EXPEDIENTES EN TRAMITACIÓN SIMULTÁNEA. Por otro lado, y de forma simultánea, separada e independiente, ha quedado incorporado al expediente el proyecto de normalización y de urbanización que contempla la gestión y ejecución del Estudio de Detalle, tal y como ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2016 (BOP del 17/11/2016 y BOCyL de 24/11/2016).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.- El proyecto reseñado tiene por objeto la modificación puntual de determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado el 1 de junio de 2005, teniendo en cuenta para ello los artículos 33.3.a, 45, 50 y ss. y 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y los artículos 131 a 136, 149 a 154 y 435 a 440 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El objeto concreto del Estudio de Detalle es modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del sector ARUP 1/17 del Plan General (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, debiéndose garantizar la viabilidad de la actuación por parte de la totalidad de los propietarios afectados. En consecuencia, 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 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.

SEGUNDO.- DETERMINACIONES.- Las determinaciones que debe reunir el documento presentado se contienen en el Plan General, según la publicación efectuada en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP nº. 127, de 4/07/05), así como en el artículo 45 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y art. 133 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Examinado entonces el proyecto, podemos decir que el mismo se ajusta a las previsiones del planeamiento urbanístico aplicable, respetando sustancialmente las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan General, donde ya se contenía la ordenación detallada correspondiente (art. 133.2 RUCyL), cuya sustitución se tramita en el expediente de referencia. El proyecto reseñado se limita entonces a materializar, o concretar, y completar, en su caso, las condiciones urbanísticas establecidas en el citado plan como determinaciones de ordenación general, sustituyendo las de ordenación detallada. En consecuencia, no se modifican ni la ocupación ni la edificabilidad máxima de la parcela, no se modifican las ordenanzas de aplicación, no se introducen nuevas ordenanzas, no se asignan nuevos usos, ni se producen modificaciones en lo referente a número máximo de alturas, ya que las determinaciones consideradas son las que se recogen en el Plan General. Por lo tanto, tan solo se produce una configuración nueva de las parcelas originales y se crea un nuevo viario público que no afecta a la red general.

TERCERO.- DOCUMENTACIÓN. Las determinaciones del proyecto presentado se desarrollan en los documentos que resultan necesarios (Arts.51 LUCyL) en relación con lo dispuesto en el art. 136.1 RUCyL. Examinada entonces la documentación aportada se comprueba por los Servicios Técnicos que la misma es suficiente a los fines previstos para la tramitación del presente Estudio de Detalle. Además, debe tenerse en cuenta que han quedado incorporadas al expediente las correcciones oportunas, tal y como se reseña en los antecedentes expuestos, así como que se tramita de forma simultánea, separada e independiente el correspondiente proyecto de normalización y de urbanización, conforme ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2016 y publicada en el BOP del 18/11/2016 y en el BOCyL de 24/11/2016.

CUARTO.- PROCEDIMIENTO. Ha correspondido al Ayuntamiento la aprobación inicial del expediente (Art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León), y le corresponde igualmente la aprobación definitiva (Art. 55 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León). El órgano competente para la aprobación inicial ha sido la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación de atribuciones efectuada por la Alcaldía de aquellas que le corresponden al amparo del Art. 21.1 m. de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con lo establecido por el Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de junio, y la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de

Suelo (Art. 4.1), todo ello en relación con las competencias que tiene atribuidas la Alcaldía en virtud de lo dispuesto en la Ley 11/1999, de 21 de abril, de Modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, donde debe tenerse en cuenta la nueva redacción del artículo 21.1.j).

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

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

Primero.- Aprobar definitivamente 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 VYV 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, debiéndose garantizar la viabilidad de la actuación por parte de la totalidad de los propietarios afectados, a cuyo efecto se tramita en expediente aparte el correspondiente proyecto de Normalización y Urbanización. En consecuencia, 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 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 ar-

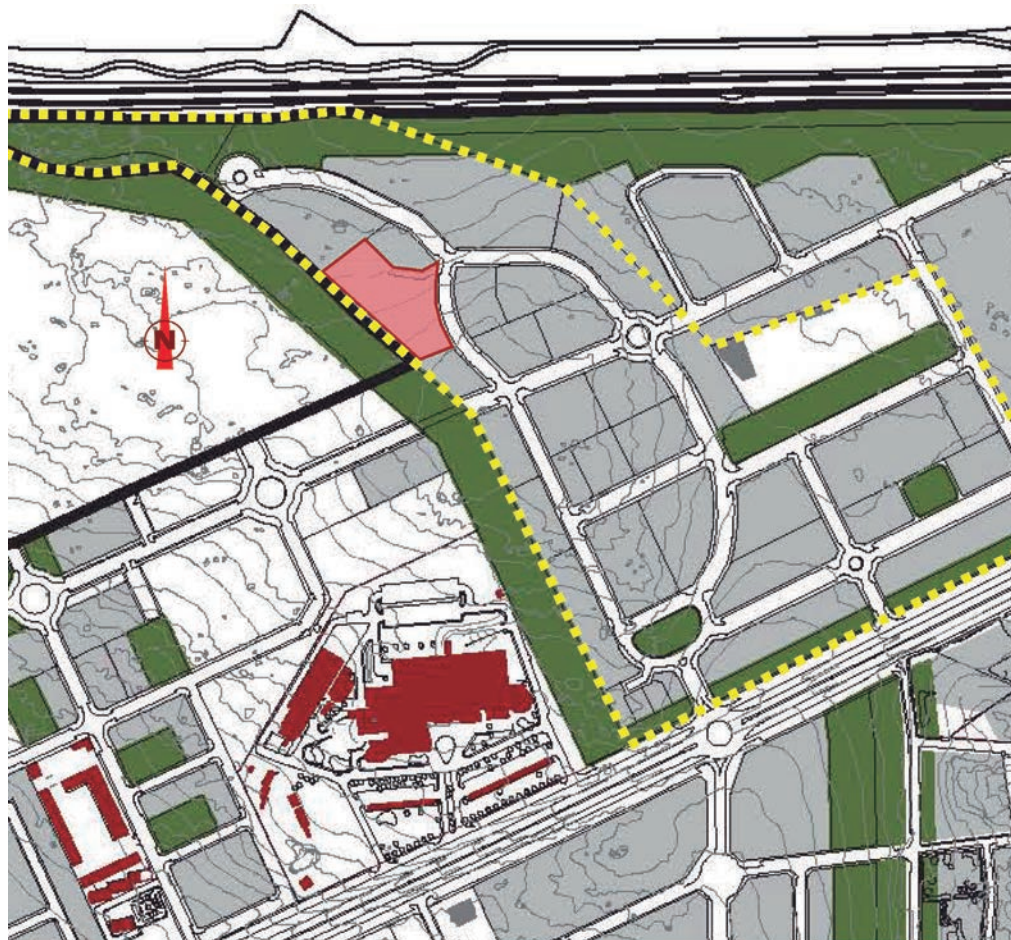
título 133.1 a RUCyL, en relación con el artículo 97 del RUCyL, tal y como se desarrolla en expediente aparte por el proyecto de Normalización y Urbanización.

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

Contra el presente acuerdo/ resolución, definitivo/a en vía administrativa, cabe interponer los siguientes recursos: a) Recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que lo dictó, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su publicación, así como recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, computados a partir del día siguiente a aquél en que se notifique resolución expresa del recurso de reposición, o en su defecto, en el plazo de seis meses computados a partir del día siguiente en que deba entenderse presuntamente desestimado por silencio administrativo. b) Recurso contencioso administrativo directo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación del presente acuerdo/resolución. El recurso contencioso-administrativo se interpondrá ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo, conforme lo dispuesto en los artículos 8.1, 25.1 Y 46 de la Ley 29/ 1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa. Todo ello, sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que estime oportuno en derecho.

Ávila, a 15 de mayo de 2017

El Alcalde, *Jose Luis Rivas Hernández*



Estudio de Detalle
Parcela 3. PI= Parcial A.R.U.P. 1/17 Zurro 1.
DICIEMBRE 2016

EL ARQUITECTO:
SATURNINO GONZALEZ RODRIGUEZ
LA PROPIEDAD:
FRANCISCO ALONSO Y TREMISOL PLANEAMIENTOS S.L.

INDICE:

MEMORIA INFORMATIVA:

T.P. TÍTULO PRELIMINAR.

1. INTRODUCCIÓN.
2. DATOS DEL ENCARGO.
3. TITULARIDAD DE LAS PARCELAS.
4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

MEMORIA VINCULANTE:

T.O. 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 máxima y 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: ESCRITURA DE PERMUTA DE PARCELA.
- ANEXO 3: ESCRITURA DE RATIFICACIÓN.
- ANEXO 4: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA

ESTUDIO DE DETALLE**Parcela 3****PLAN PARCIAL ARUP 1/17 "ZURRA 1"****ÁVILA****MEMORIA****MEMORIA INFORMATIVA:****T.P. TÍTULO PRELIMINAR:****1. INTRODUCCIÓN:**

El presente Estudio de Detalle es el documento para aprobación definitiva del ya aprobado inicialmente con fecha 10 de noviembre de 2.015, según informe redactado a los efectos por D^a Elena Arés Osset, arquitecto municipal del Excmo. Ayuntamiento de Ávila, y que recoge las modificaciones que atienden a los contenidos en dicho informe.

2. DATOS DEL ENCARGO:

Este documento, propiciado por iniciativa privada de la sociedad mercantil TREMISOL PLANEAMIENTOS S.L. con C.I.F. B 87508248 y domicilio fiscal en la calle Copenhague nº 21 de Coslada, (28822 Madrid), en adelante La Promotora, representada por D. Alfonso Blázquez González, con D.N.I. nº 51.634.550 X 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 notaría de D^a Mi-

lagros 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 TREMISOL PLANEAMIENTOS S.L. con C.I.F. B 87508248 y domicilio fiscal en la calle Copenhague nº 21 de Coslada, (28822 Madrid), propietaria del 81,32700 % del pleno dominio de la parcela, por título de Permuta. En virtud de la escritura de permuta, que fue otorgada en Madrid el 19 de mayo de 2.016, por el Notario Enrique Martín Iglesias, protocolo número 935.

Según Nota Simple que se adjunta como Anexo 1.

La sociedad mercantil Tremisol Planeamientos S.L. adquiere su parte de la parcela, el 81,32700 % del pleno dominio de la parcela mediante permuta con la sociedad mercantil VYC de Vías y Obras, promotora del encargo y redacción de este Estudio de Detalle.

Según Escritura de Permuta que se adjunta como Anexo 2.

Los propietarios, don Francisco Alonso Moreno y doña María Dolores Sarasqueta Núñez, conocen y se ratifican plenamente tanto en la permuta de la parcela como en los documentos de aprobación inicial del Estudio de Detalle y de aprobación inicial del Proyecto de Normalización que se recogen en la escritura de permuta, (anexo 2), que fue otorgada en Madrid el 19 de mayo de 2.016, por el Notario Enrique Martín Iglesias, protocolo número 935.

El acto de ratificación se recoge en Escritura de Ratificación que se adjunta como Anexo 3, que fue otorgada en Ávila el 29 de diciembre de 2.016, por el Notario María Luisa de la Calle González, protocolo número 1094.

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 6 de este documento.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA:

El objeto del Estudio de Detalle es completar el sistema local de viario público mediante la ejecución de un nuevo vial ya planificado en el Plan Parcial, pero no ejecutado, dentro de la parcela nº 3.

La funcionalidad de dicho vial es 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 al vía pecuaria ubicada al suroeste de la parcela.

Con la ejecución del vial mencionado se mantiene la funcionalidad prevista en el Plan Parcial de la conexión de la subparcela 3-a con el sistema local de viario público y se mejoran las características de las parcelas resultantes.

El nuevo vial se diseña con un ancho superior al previsto en el Plan Parcial, adoptando los parámetros definidos para viales tipo S.T.F. 12 metros definidos en el Plan General de Ordenación Urbana. Se ha verificado la imposibilidad de ejecutar un cambio de sentido al final de la calle al precisar éste de unas dimensiones prácticamente de la totalidad del ancho de la parcela 3.

El diseño del vial se formaliza de tal manera que los vecinos pueden realizar fácilmente las maniobras utilizando los vados de acceso rodado a las parcelas finales. El uso final del vial será de los vecinos de las parcelas a las que éste da acceso.

No es necesario realizar un estudio del número de plazas de aparcamiento, pues la ejecución del vial no altera las previsiones de aparcamientos del Plan Parcial, y se generan ocho plazas más ubicadas en la vía pública.

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 Pecuaria -ARUP 3/12 Camineros 2-, y Parcela 4; y por el fondo u Oeste con Vía Pecuaria -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.

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.

Toda la parcela está afectada por la Ordenanza nº 4 RUI II, definida en el Plan Parcial ARUP 1/17 “Zurra1”, y considerada como Planeamiento Asumido, 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. (P.G.O.U.).

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 4.3.- Residencial Unifamiliar Intensiva. (P.P. ARUP 1/17).

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.

En el Greco nº 1 (RUI: unifamiliar intensivo) no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 6 metros ni a superficies de parcela menores de 100 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 100 m² y un lidero frontal a vía pública superior a 6 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 nº 4 RUI - II.
- 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.

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.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 Pecuaría que discurre al suroeste de la parcela, (ARUP 3/12 "Camneros 2").

El Plan Parcial ARUP 1/17 "Zurra 1" establece la ordenanza de aplicación nº 4 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 pomenorizado: 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 > 100 m² y lindero frontal > 6 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: 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:

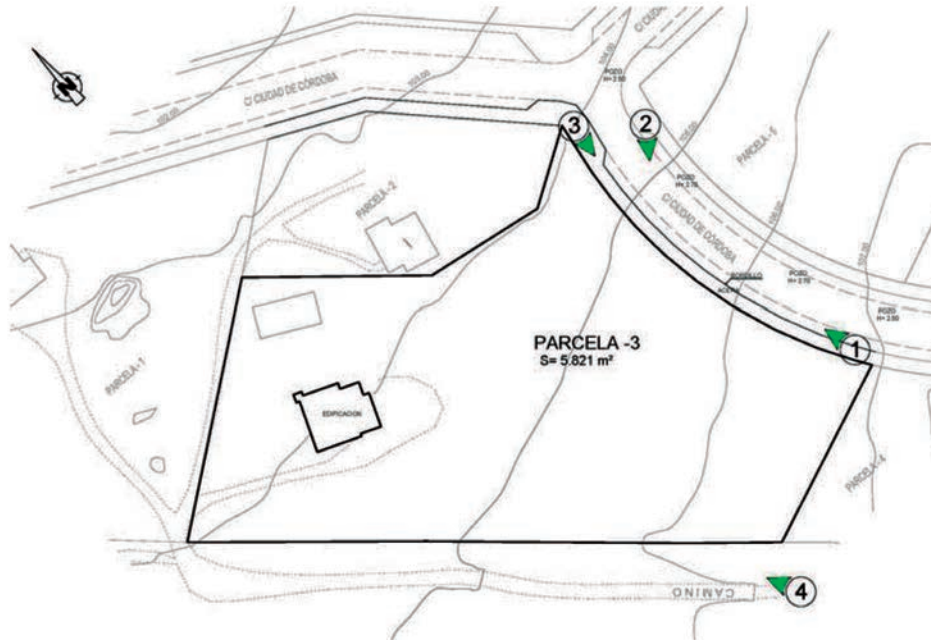
PARCELA 3

- 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 > 100 m² y lindero frontal > 6 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 - "Estu-

dios 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 vial”, 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 901,99 m².

Parcela 3 - 10

Parcela de titularidad pública resultante de la segregación, de 901,99 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 1.588,26 m² de superficie total, presenta una geometría de planta trapezoidal, con quiebros 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 nº 4 RUI - II, 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

- Parcela mínima: Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa
Uso Residencial - Superficie > 100 m² y lindero frontal > 6 m
- Ocupación máxima: Uso Comercial - Uso General 1.000 m²; Hipermercado 10.000 m²
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
- Número de viviendas: máximo 14 mínimo 4
- 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 linderos:

- 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 14,59 m 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 nº 4 RUI - II, 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 > 100 m2 y lindero frontal > 6 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
- Número de viviendas: máximo 3.....mínimo 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

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 28,30 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 nº 4 RUI - II, 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 > 100 m² y lindero frontal > 6 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
- Número de viviendas: máximo 3 mínimo 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

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 nº 4 RUI - II, 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 > 100 m² y lindero frontal > 6 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
- Número de viviendas: máximo 3 mínimo 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

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 nº 4 RUI - II, 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 > 100 m² y lindero frontal > 6 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
- Número de viviendas: máximo 3 mínimo 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

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 nº 4 RUI - II, 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 > 100 m² y lindero frontal > 6 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
- Número de viviendas: máximo 3 mínimo 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

Parcela 3-7

Parcela resultante de la intervención descrita, de 406,36 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 nº 4 RUI - II, 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 > 100 m2 y lindero frontal > 6 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
- Número de viviendas: máximo 3 mínimo 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

Parcela 3-8

Parcela resultante de la intervención descrita, de 406,73 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 nº 4 RUI - II, 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

- Tipología: Hostelería - Uso exclusivo
Comercial - Uso exclusivo
Uso residencial - Edificación agrupada en hilera
Uso residencial - Edificación aislada o pareada
Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa
- Parcela mínima: Uso Residencial - Superficie > 100 m² y lindero frontal > 6 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 1,134 m²/m²
- Número de viviendas: máximo 3 mínimo 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

Parcela 3-9

Parcela resultante de la intervención descrita, de 406,25 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 nº 4 RUI - II, 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

- Tipología:
 - 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
 - Uso residencial - Edificación agrupada en hilera
 - Uso residencial - Edificación aislada o pareada
 - Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa
- Parcela mínima:
 - Uso Residencial - Superficie > 100 m² y lindero frontal > 6 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 1,136 m²/m²
- Número de viviendas: máximo 3 mínimo 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

A3. Justificación de la densidad máxima y 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 ficha del Proyecto de Actuación de la parcela 3 se establece un máximo a edificar de 38 viviendas para el total de la parcela. No existe una asignación de un mínimo de viviendas en la mencionada ficha del Proyecto de Actuación para la parcela 3.

En la ordenación propuesta en el presente documento de Estudio de Detalle se edificarán un mínimo de 9 viviendas, una por parcela. Consecuentemente se está produciendo una disminución de 29 viviendas en el total de viviendas a construir en la parcela, resultando para la totalidad del sector un máximo global de 814 viviendas y 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.

La parcela 3 tiene una superficie de 5.821 m² con lo que correspondería al menos un mínimo de 12 viviendas (11,642). Descontando la parcela 3-10, vial de titularidad pública, la densidad mínima de viviendas se cumple edificando una vivienda por cada 400 m² aproximados de parcela neta.

En la parcela 3-1 se podrá edificar un mínimo de 4 viviendas y un máximo de 14 viviendas.

En las parcelas 3-2 a 3-9 se podrá edificar un mínimo de 1 vivienda y un máximo de 3 viviendas en cada una de ellas.

En el total del ámbito del Estudio de Detalle se podrá edificar un mínimo de 12 viviendas y un máximo de 38 viviendas.

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 TREMISOL PLANEAMIENTOS 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 175,46 €/m²

Dado que la superficie de terreno de cesión para el vial (Parcela 3-10 del estado final de la intervención propuesta) es de 901,99 m², el valor del terreno de cesión de titularidad municipal para la creación del vial ascendería a 158.266,96 €.

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	700,00 €
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	25.750,00 €
	19% Gastos Generales y Beneficio Industrial.....	4.778,50 €
	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:	1.750,00 €
	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 189.945,46 €.

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, diciembre de 2.016

El promotor:

Fdo: Alfonso Blázquez González

TREMISOL PLANEAMIENTOS S.L.

El arquitecto:

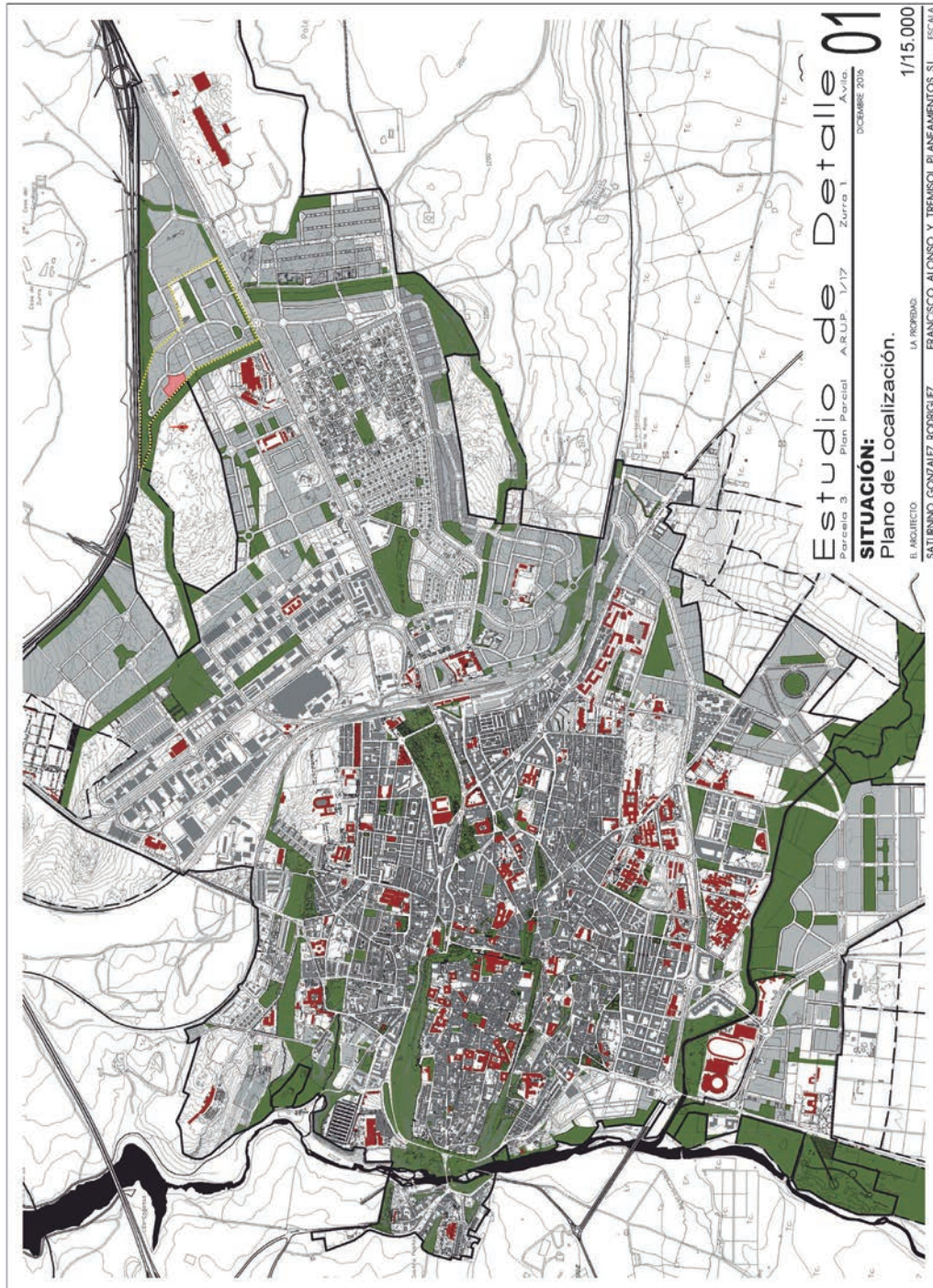
Fdo.: Saturnino González Rodríguez

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

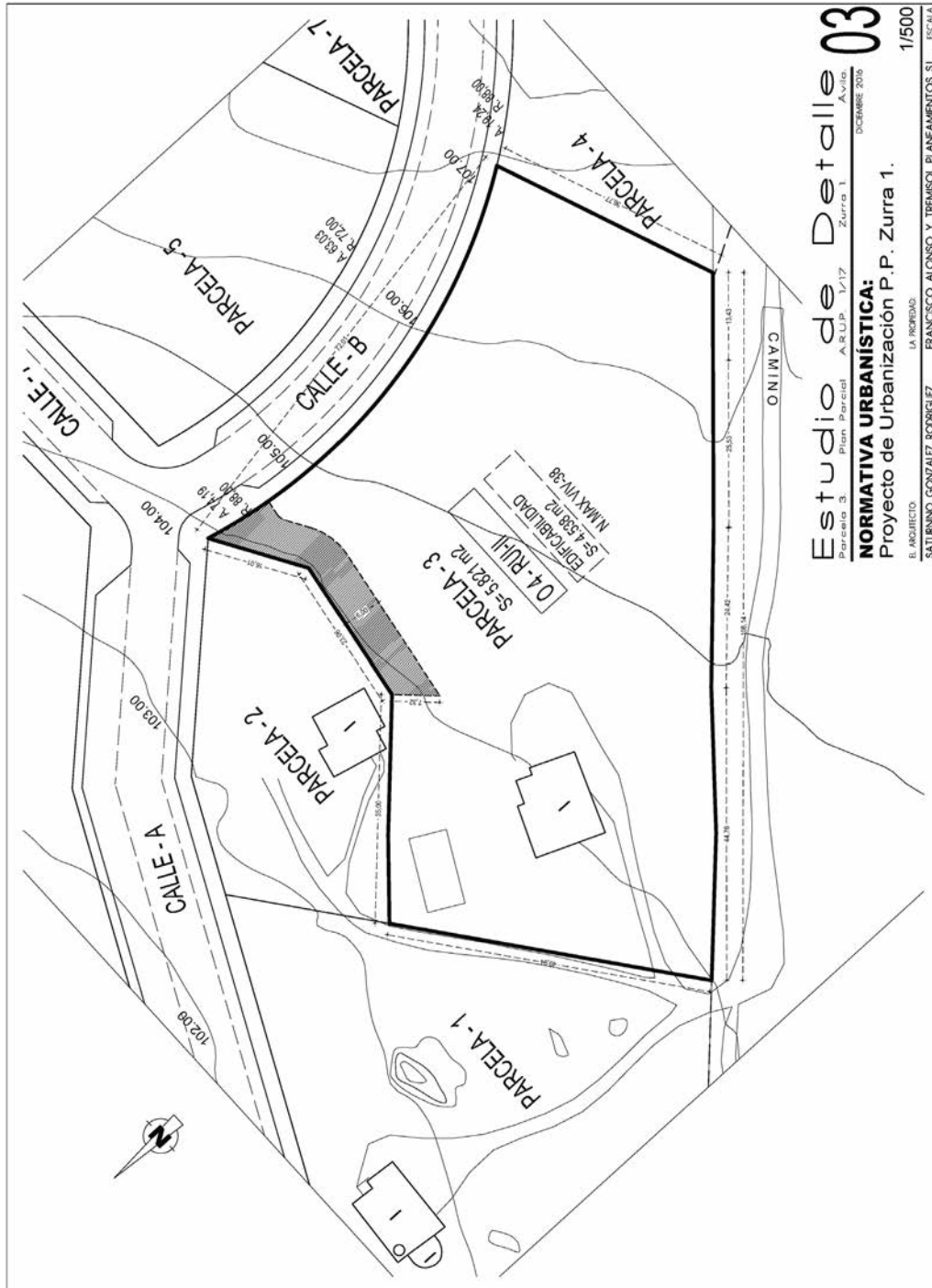
PLANOS

- Plano 01 - PLANO DE LOCALIZACIÓN
- Plano 02 - PLANO DE SITUACIÓN
- Plano 03 - PLANO DE NORMATIVA URBANÍSTICA
- Plano 04 - LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
- Plano 05 - COORDENADAS DE REFERENCIA GEOGRÁFICA DE LA PARCELA
- Plano 06 - PARCELA ACTUAL Y TITULARIDAD DE LAS SUBPARCELAS
- Plano 07 - SEGREGACIÓN DE PARCELA. PARCELAS RESULTANTES
- Plano 08 - URBANIZACIÓN PROPUESTA





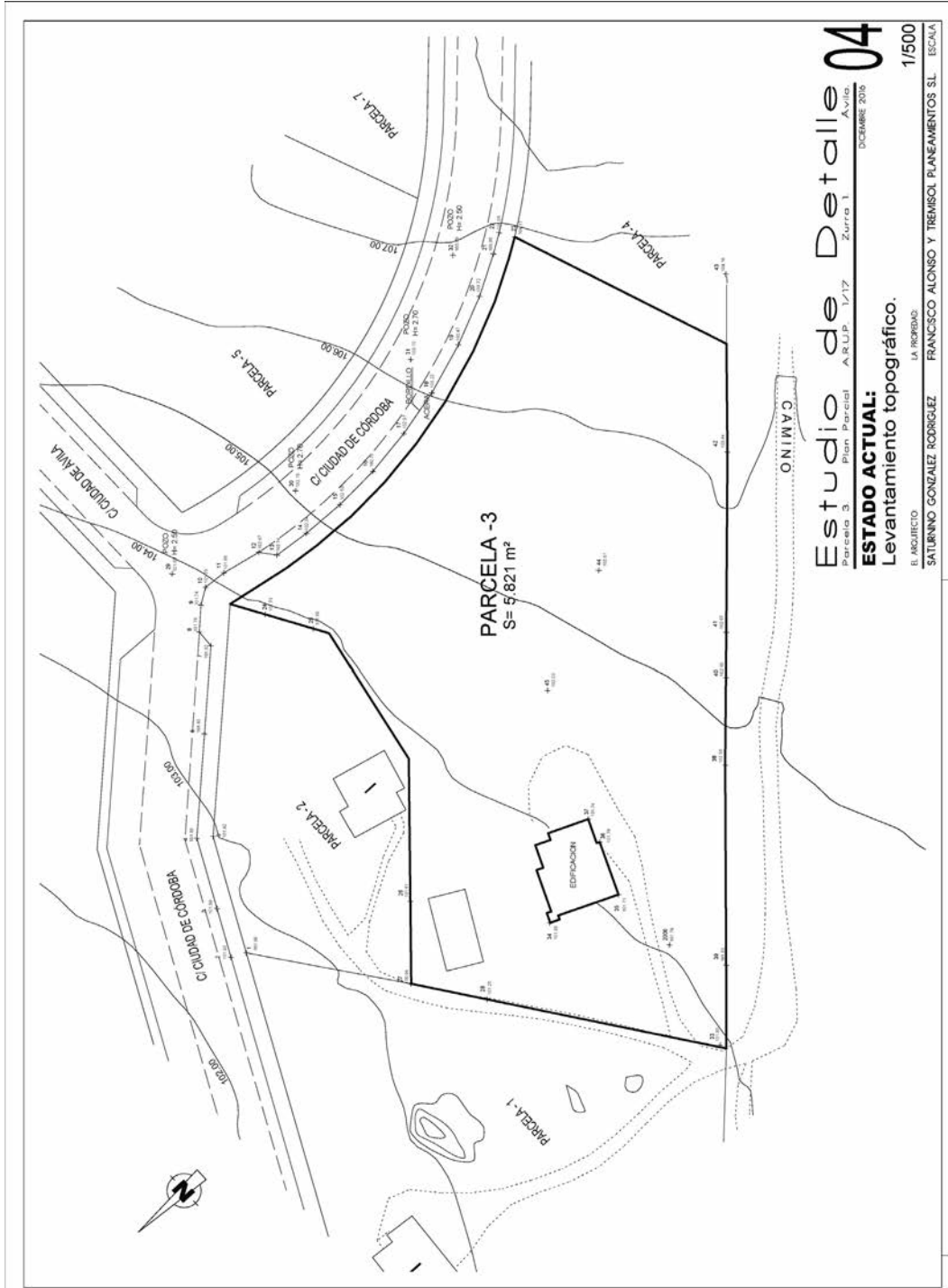


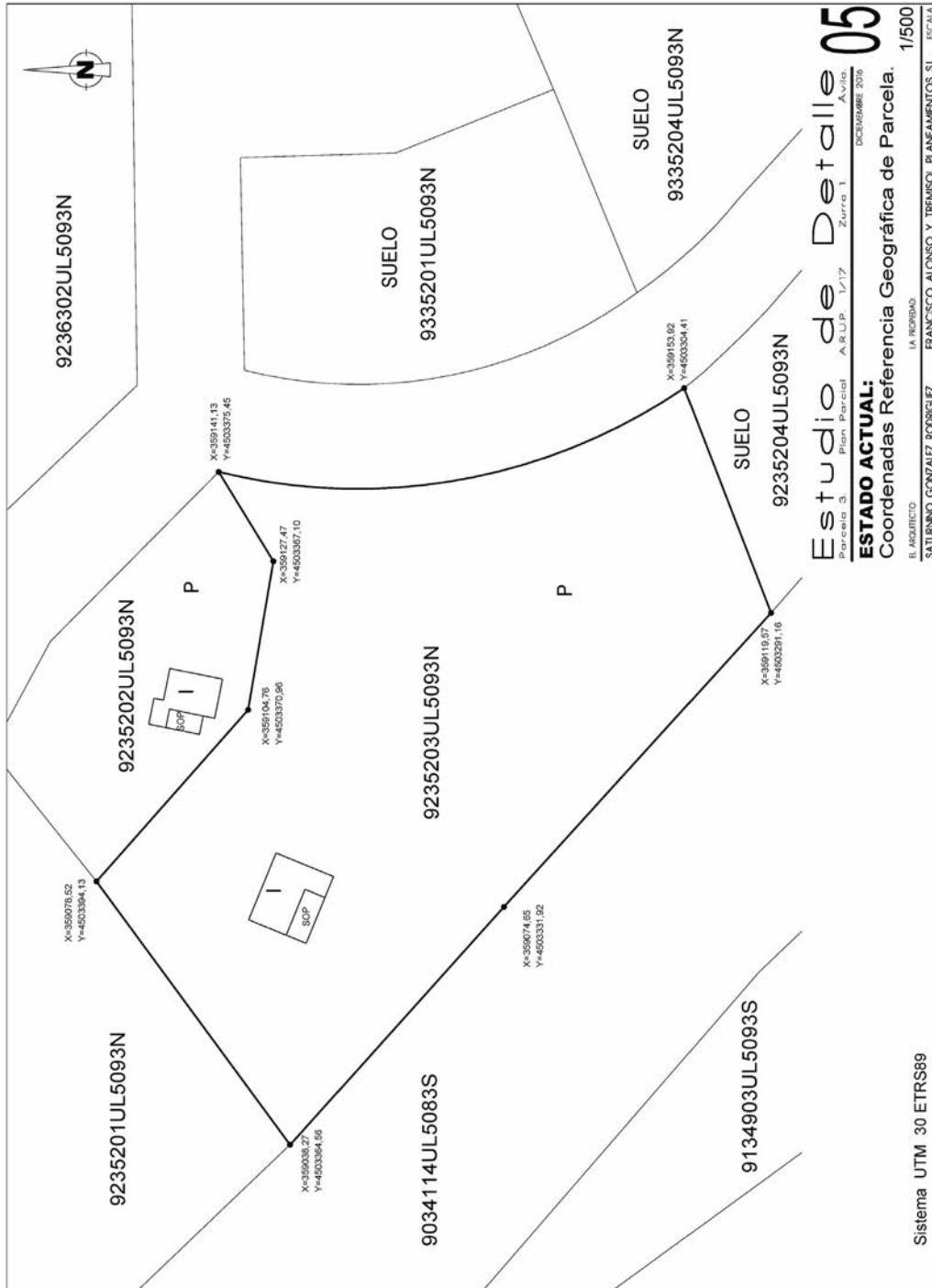


Estudio de Detalle 03
Parcela 3 Plan Parcelal A.S.U.P. 1/17 Zurra 1 A.Vila
DICIEMBRE 2016

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

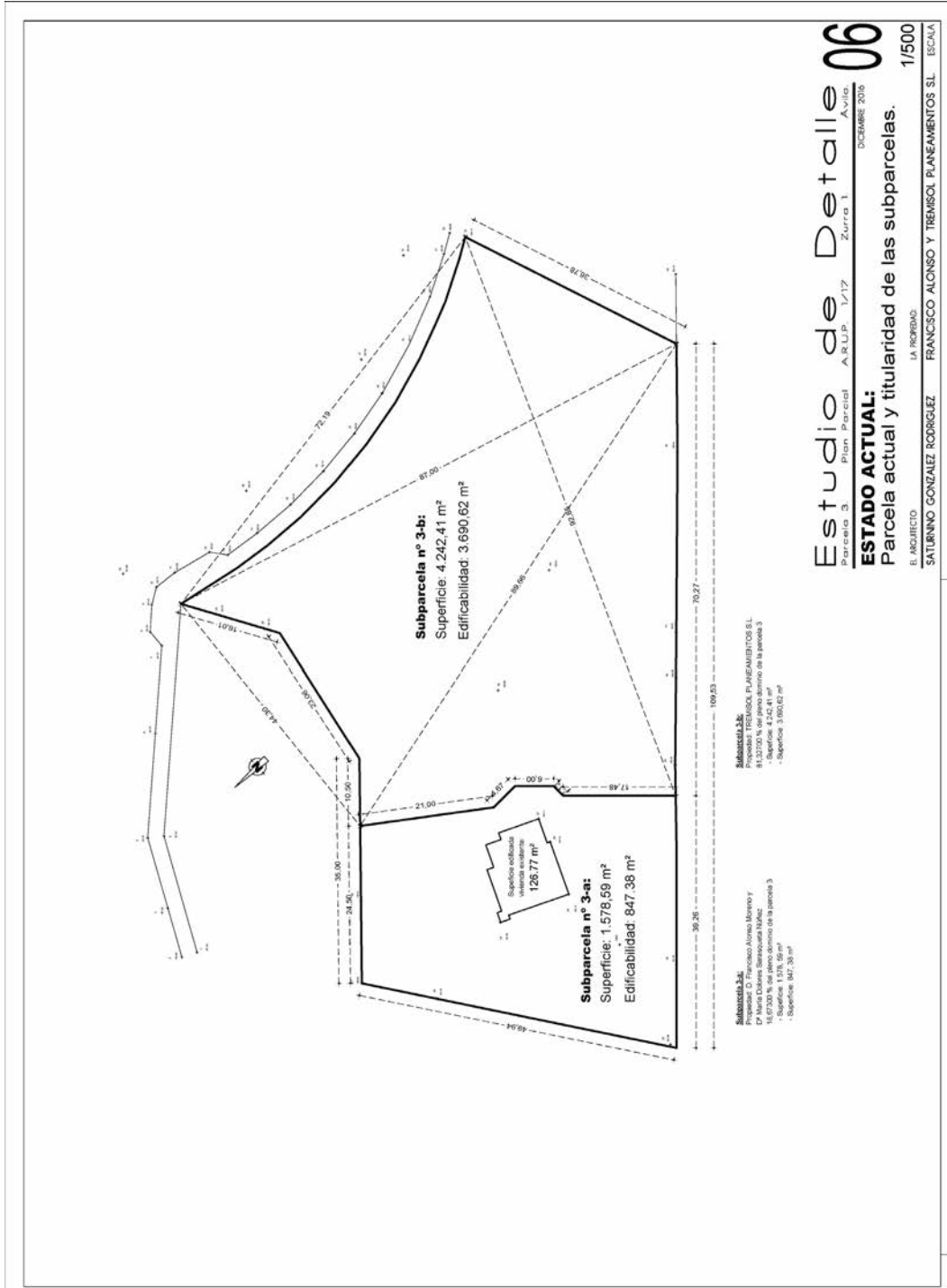
EL ASESORADO LA PROYECTO
SATURNINO GONZALEZ RODRIGUEZ FRANCISCO ALONSO Y TREMOSOL PLANTEAMENTOS S.L. ESCALA 1/500

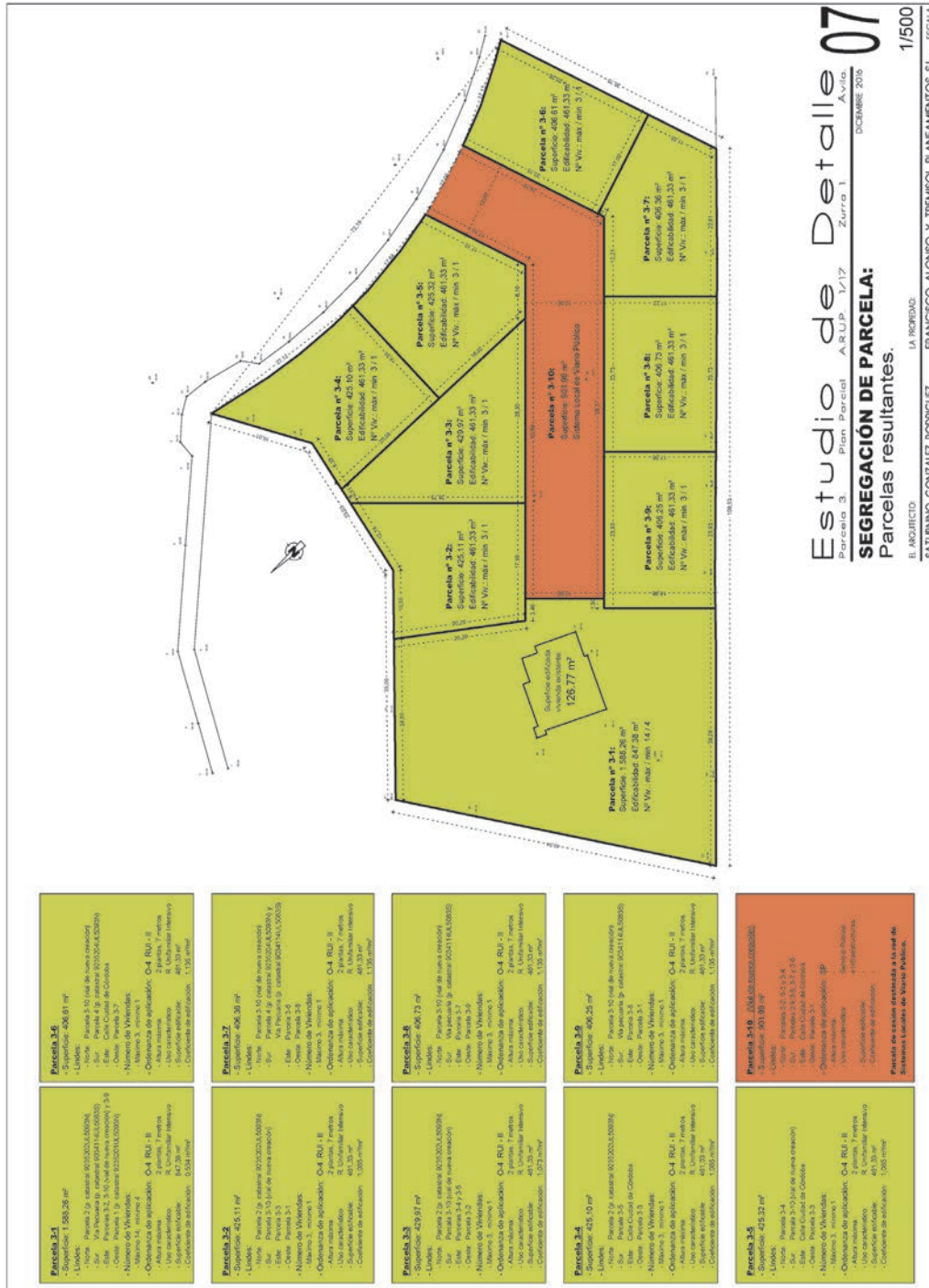




Estudio de Detalle 05
 Parcela 3. Plan Parcial A.R.U.P. 1/17. Zorra 1. Avila. DICIEMBRE 2016
ESTADO ACTUAL:
 Coordenadas Referencia Geográfica de Parcela. 1/500
 E. ADRIENTO LA PROYECTO FRANCISCO ALONSO Y TREMOSOL PLANEAMIENTOS S.L. ESCALA
 SATURNINO GONZALEZ RODRIGUEZ

Sistema UTM 30 ETRS89





Estudio de Detalle 07

Parcela 3 - Plan Parcelar A.R.U.P. 1/17 Zurra 1 Avila

SEGREGACIÓN DE PARCELA:

Parcelas resultantes.

1/500

EL ADQUIRIDO LA PROPIEDAD FRANCISCO ALONSO Y TREMOL PLANTEAMENTOS S.L. ESCALA

DECEMBER 2016

<p>Parcela 3-1</p> <p>-Superficie: 1.582,26 m²</p> <p>-Límites:</p> <ul style="list-style-type: none"> Norte: Parcela 3-10 (del de nueva creación) Sur: Parcela 3-14 (del de nueva creación) Este: Calle Ciudad de Córdoba Oeste: Parcela 3-7 <p>-Número de Viviendas: 1</p> <p>-Ordenanza de aplicación: O-4 R.U.-B</p> <p>-Altura máxima: 2 plantas, 7 metros</p> <p>-Uso característico: 8. Unidad mixta Intensivo</p> <p>-Superficie edificable: 407,33 m²</p> <p>-Coficiente de edificabilidad: 0,334 unitario</p>	<p>Parcela 3-2</p> <p>-Superficie: 425,11 m²</p> <p>-Límites:</p> <ul style="list-style-type: none"> Norte: Parcela 3-10 (del de nueva creación) Sur: Parcela 3-14 (del de nueva creación) Este: Calle Ciudad de Córdoba Oeste: Parcela 3-1 <p>-Número de Viviendas: 1</p> <p>-Ordenanza de aplicación: O-4 R.U.-B</p> <p>-Altura máxima: 2 plantas, 7 metros</p> <p>-Uso característico: 8. Unidad mixta Intensivo</p> <p>-Superficie edificable: 407,33 m²</p> <p>-Coficiente de edificabilidad: 0,334 unitario</p>	<p>Parcela 3-3</p> <p>-Superficie: 429,97 m²</p> <p>-Límites:</p> <ul style="list-style-type: none"> Norte: Parcela 3-10 (del de nueva creación) Sur: Parcela 3-14 (del de nueva creación) Este: Calle Ciudad de Córdoba Oeste: Parcela 3-2 <p>-Número de Viviendas: 1</p> <p>-Ordenanza de aplicación: O-4 R.U.-B</p> <p>-Altura máxima: 2 plantas, 7 metros</p> <p>-Uso característico: 8. Unidad mixta Intensivo</p> <p>-Superficie edificable: 413,22 m²</p> <p>-Coficiente de edificabilidad: 0,334 unitario</p>	<p>Parcela 3-4</p> <p>-Superficie: 425,10 m²</p> <p>-Límites:</p> <ul style="list-style-type: none"> Norte: Parcela 3-10 (del de nueva creación) Sur: Parcela 3-14 (del de nueva creación) Este: Calle Ciudad de Córdoba Oeste: Parcela 3-3 <p>-Número de Viviendas: 1</p> <p>-Ordenanza de aplicación: O-4 R.U.-B</p> <p>-Altura máxima: 2 plantas, 7 metros</p> <p>-Uso característico: 8. Unidad mixta Intensivo</p> <p>-Superficie edificable: 413,22 m²</p> <p>-Coficiente de edificabilidad: 0,334 unitario</p>	<p>Parcela 3-5</p> <p>-Superficie: 425,11 m²</p> <p>-Límites:</p> <ul style="list-style-type: none"> Norte: Parcela 3-10 (del de nueva creación) Sur: Parcela 3-14 (del de nueva creación) Este: Calle Ciudad de Córdoba Oeste: Parcela 3-4 <p>-Número de Viviendas: 1</p> <p>-Ordenanza de aplicación: O-4 R.U.-B</p> <p>-Altura máxima: 2 plantas, 7 metros</p> <p>-Uso característico: 8. Unidad mixta Intensivo</p> <p>-Superficie edificable: 413,22 m²</p> <p>-Coficiente de edificabilidad: 0,334 unitario</p>	<p>Parcela 3-6</p> <p>-Superficie: 429,97 m²</p> <p>-Límites:</p> <ul style="list-style-type: none"> Norte: Parcela 3-10 (del de nueva creación) Sur: Parcela 3-14 (del de nueva creación) Este: Calle Ciudad de Córdoba Oeste: Parcela 3-5 <p>-Número de Viviendas: 1</p> <p>-Ordenanza de aplicación: O-4 R.U.-B</p> <p>-Altura máxima: 2 plantas, 7 metros</p> <p>-Uso característico: 8. Unidad mixta Intensivo</p> <p>-Superficie edificable: 413,22 m²</p> <p>-Coficiente de edificabilidad: 0,334 unitario</p>	<p>Parcela 3-7</p> <p>-Superficie: 425,10 m²</p> <p>-Límites:</p> <ul style="list-style-type: none"> Norte: Parcela 3-10 (del de nueva creación) Sur: Parcela 3-14 (del de nueva creación) Este: Calle Ciudad de Córdoba Oeste: Parcela 3-6 <p>-Número de Viviendas: 1</p> <p>-Ordenanza de aplicación: O-4 R.U.-B</p> <p>-Altura máxima: 2 plantas, 7 metros</p> <p>-Uso característico: 8. Unidad mixta Intensivo</p> <p>-Superficie edificable: 413,22 m²</p> <p>-Coficiente de edificabilidad: 0,334 unitario</p>	<p>Parcela 3-8</p> <p>-Superficie: 425,11 m²</p> <p>-Límites:</p> <ul style="list-style-type: none"> Norte: Parcela 3-10 (del de nueva creación) Sur: Parcela 3-14 (del de nueva creación) Este: Calle Ciudad de Córdoba Oeste: Parcela 3-7 <p>-Número de Viviendas: 1</p> <p>-Ordenanza de aplicación: O-4 R.U.-B</p> <p>-Altura máxima: 2 plantas, 7 metros</p> <p>-Uso característico: 8. Unidad mixta Intensivo</p> <p>-Superficie edificable: 413,22 m²</p> <p>-Coficiente de edificabilidad: 0,334 unitario</p>	<p>Parcela 3-9</p> <p>-Superficie: 429,97 m²</p> <p>-Límites:</p> <ul style="list-style-type: none"> Norte: Parcela 3-10 (del de nueva creación) Sur: Parcela 3-14 (del de nueva creación) Este: Calle Ciudad de Córdoba Oeste: Parcela 3-8 <p>-Número de Viviendas: 1</p> <p>-Ordenanza de aplicación: O-4 R.U.-B</p> <p>-Altura máxima: 2 plantas, 7 metros</p> <p>-Uso característico: 8. Unidad mixta Intensivo</p> <p>-Superficie edificable: 413,22 m²</p> <p>-Coficiente de edificabilidad: 0,334 unitario</p>	<p>Parcela 3-10</p> <p>-Superficie: 501,69 m²</p> <p>-Límites:</p> <ul style="list-style-type: none"> Norte: Parcela 3-10 (del de nueva creación) Sur: Parcela 3-14 (del de nueva creación) Este: Calle Ciudad de Córdoba Oeste: Parcela 3-9 <p>-Número de Viviendas: 1</p> <p>-Ordenanza de aplicación: O-4 R.U.-B</p> <p>-Altura máxima: 2 plantas, 7 metros</p> <p>-Uso característico: 8. Unidad mixta Intensivo</p> <p>-Superficie edificable: 413,22 m²</p> <p>-Coficiente de edificabilidad: 0,334 unitario</p>	<p>Parcela 3-11</p> <p>-Superficie: 425,11 m²</p> <p>-Límites:</p> <ul style="list-style-type: none"> Norte: Parcela 3-10 (del de nueva creación) Sur: Parcela 3-14 (del de nueva creación) Este: Calle Ciudad de Córdoba Oeste: Parcela 3-10 <p>-Número de Viviendas: 1</p> <p>-Ordenanza de aplicación: O-4 R.U.-B</p> <p>-Altura máxima: 2 plantas, 7 metros</p> <p>-Uso característico: 8. Unidad mixta Intensivo</p> <p>-Superficie edificable: 413,22 m²</p> <p>-Coficiente de edificabilidad: 0,334 unitario</p>	<p>Parcela 3-12</p> <p>-Superficie: 425,11 m²</p> <p>-Límites:</p> <ul style="list-style-type: none"> Norte: Parcela 3-10 (del de nueva creación) Sur: Parcela 3-14 (del de nueva creación) Este: Calle Ciudad de Córdoba Oeste: Parcela 3-11 <p>-Número de Viviendas: 1</p> <p>-Ordenanza de aplicación: O-4 R.U.-B</p> <p>-Altura máxima: 2 plantas, 7 metros</p> <p>-Uso característico: 8. Unidad mixta Intensivo</p> <p>-Superficie edificable: 413,22 m²</p> <p>-Coficiente de edificabilidad: 0,334 unitario</p>	<p>Parcela 3-13</p> <p>-Superficie: 425,11 m²</p> <p>-Límites:</p> <ul style="list-style-type: none"> Norte: Parcela 3-10 (del de nueva creación) Sur: Parcela 3-14 (del de nueva creación) Este: Calle Ciudad de Córdoba Oeste: Parcela 3-12 <p>-Número de Viviendas: 1</p> <p>-Ordenanza de aplicación: O-4 R.U.-B</p> <p>-Altura máxima: 2 plantas, 7 metros</p> <p>-Uso característico: 8. Unidad mixta Intensivo</p> <p>-Superficie edificable: 413,22 m²</p> <p>-Coficiente de edificabilidad: 0,334 unitario</p>	<p>Parcela 3-14</p> <p>-Superficie: 425,11 m²</p> <p>-Límites:</p> <ul style="list-style-type: none"> Norte: Parcela 3-10 (del de nueva creación) Sur: Parcela 3-14 (del de nueva creación) Este: Calle Ciudad de Córdoba Oeste: Parcela 3-13 <p>-Número de Viviendas: 1</p> <p>-Ordenanza de aplicación: O-4 R.U.-B</p> <p>-Altura máxima: 2 plantas, 7 metros</p> <p>-Uso característico: 8. Unidad mixta Intensivo</p> <p>-Superficie edificable: 413,22 m²</p> <p>-Coficiente de edificabilidad: 0,334 unitario</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--



Estudio de Detalle 08
Parcela 3. Plan Parcela ARUP V/17 Avila
Zorra 1 DICIEMBRE 2016
SEGREGACION DE PARCELA:
Urbanización propuesta.
EL ALCORCITO LA RIOBLA
SATURNINO GONZALEZ RODRIGUEZ FRANCISCO ALONSO Y TREMOL PLANEAIENTOS S.L. ESCALA 1/400

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

- | | |
|-----------|--|
| - ANEXO 1 | Nota Simple Registral de la Parcela. |
| - ANEXO 2 | Escritura de Permuta de la Parcela. |
| - ANEXO 3 | Escritura de Ratificación. |
| - ANEXO 4 | Certificación Catastral de la Parcela. |

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

ANEXO 1

Nota Simple Registral de la Parcela.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AVILA
 C/ DUQUE DE ALBA, 6. PORTAL 1. PISO 1.
 05001 AVILA
 TLFN: 920.35.23.10 // FAX: 920.21.37.81

Datos del documento:

Asiento: 981 **Diario:** 128 **Número de entrada:** 1898/2016.
 Fecha de presentación: uno de Junio del año dos mil dieciséis.
 Notario autorizante: Enrique Martín Iglesias, con residencia en Madrid.
 Fecha del documento: diecinueve de Mayo del año dos mil dieciséis.
 Número de protocolo: 935/2.016.

Previa calificación jurídica del documento reseñado, y examinados los antecedentes del Registro, he **INSCRITO** el dominio de la participación de finca a que se refiere el mismo, en el tomo **2.138**, folio **65**, finca registral **1898 de Viccolozano**, libro 23, inscripción **3ª**, a favor de la entidad **TREMISOL PLANEAMIENTOS, S.L.**

No se practica la inscripción del otorgamiento **CUARTO**, por su carácter obligatorio

Se acompaña NOTA INFORMATIVA en la que consta el CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO de la misma.

Al margen de la inscripción practicada se ha extendido la correspondiente nota de AFECCION FISCAL por plazo de cinco años.

Desde la fecha del asiento de presentación la Ley presume, a todos los efectos, que los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento practicado, que queda bajo la salvaguardia de los Tribunales.

Avila a diez de Junio del año dos mil dieciséis.
 El Registrador,

Fdo. Alfonso Jesús Candau Pérez



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

Honorarios, incluido I.V.A.: Según minuta que se acompaña
Números de Arancel aplicados: 1, 2, 3 y 4. **Base:** Declarada en el documento.
Minuta n°: 1284

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.

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

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: DIEZ DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS

FINCA DE VICOLOZANO Nº: 1898
 Código Registral Único: 05003002037994
 Tomo: 2138 Libro: 23 Folio: 65 Inscripción: 3 Fecha: 10/06/2016
 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. Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

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:

TREMISOL PLANEAMIENTOS, S.L.	B-87508248	2138	23	65	3
------------------------------	------------	------	----	----	---

81,327000% (81327/100000) del pleno dominio, por título de PERMUTA.

En virtud de la escritura de permuta, que fue otorgada en MADRID, el día 19 de Mayo de 2016, por el Notario ENRIQUE MARTÍN IGLESIAS, Protocolo número 935.

Observaciones:

CARGAS

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE VICOLOZA NÚM: 1898



Pag: 1 de 3

- 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

- 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, **LIBERADA** en cuanto a la cantidad de 1.050 euros satisfechos por autoliquidación.

FECHA CADUCIDAD AFECCION: 10/06/2021

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 3 Tomo: 2.138 Libro: 23 Folio: 65
Fecha: 10/06/2016

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 **DIEZ DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS**, antes de la apertura del diario.

La constancia registral de la referencia catastral, de constar en el Registro, no implica la extensión de los efectos del principio de la legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

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.



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

ANEXO 2

Escritura de Permuta de la Parcela.

PMSE (2023 LISM) PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

CT1668430

09/2015



Enrique Martín Iglesias
Notario
Marqués de la Valdavia, 97
Planta baja, Local 2
28100 Alcobendas (Madrid)
Tels. 91 657 37 42 - Fax: 91 490 30 27

PERMUTA DE SOLAR POR PARCELAS A URBANIZAR.-----

NÚMERO NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO.-----

En la ciudad de Alcobendas, mi residencia, a diecinueve de Mayo de dos mil dieciséis. -----

Ante mí, ENRIQUE MARTIN IGLESIAS, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, - -----

----- **COMPARECEN:** -----

DON OSCAR GUERRA GARCIA, mayor de edad, soltero, empresario de la construcción, vecino de AVILA con domicilio en C/ RAMON Y CAJAL, N.º 7, 1º C, y con D.N.I. y N.I.F. 06583094B. -----

Y DON ALFONSO BLAZQUEZ GONZALEZ, mayor de edad, comerciante, casado, vecino de COSLADA (MADRID), código postal 28822, con domicilio en C/ COPENHAGUE, Número 21 bajo, y con D.N.I.y N.I.F. número 51634550X. -----

Son de nacionalidad española y vecindad civil común, les identifico por sus respectivos documentos de identidad e intervienen: -----

A.-Don Oscar Guerra García lo hace en nombre y representación, como Administrador único de la entidad mercantil denominada "VYC DE VIAS OBRAS, S.L." de nacionalidad española, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en Madrid el día 4 de Abril de 2.014 ante el Notario Don Cruz Gonzalo López-Muller Gómez bajo el número 710 de protocolo. Tiene domicilio social en Mérida (Badajoz), carretera Don Álvaro Km 2,7 y su objeto social es Construcción, reparación, rehabilitación, consolidación, restauración, decoración, ornamentación, conservación y mantenimiento de toda clase de obras de edificación. -----

Inscrita en el Registro Mercantil de Badajoz al Tomo 601, libro 0, folio 191, hoja BA-26080, primera. Tiene C.I.F. B06660369. -----

Resulta su nombramiento por tiempo indefinido, de la escritura constitutiva citada anteriormente. Manifiesta que de conformidad con la Ley 10/2010 de 28 de abril de Prevención de Blanqueo de Capitales y financiación del terrorismo, que respecto al accionariado de la sociedad, ha sido otorgada acta de manifestaciones con fecha de hoy, en Alcobendas (Madrid), ante mí. -----

PROYECTO EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

CT1668429

09/2015



09/2015



Yo Notario, he tenido a la vista copia autorizada de la escritura citada anteriormente, debidamente inscrita, de la que, a mi juicio y bajo mi responsabilidad, resulta que el compareciente, en virtud del cargo que ostenta, tiene facultades representativas suficientes para formalizar esta escritura de permuta. -----

Me asegura el compareciente la vigencia de la sociedad que representa, así como del cargo que le autoriza. -----

B.-Haciéndolo el señor Blázquez González en nombre y representación como administrador único de la sociedad mercantil denominada "TREMISOL PLANEAMIENTOS S.L." DE CARÁCTER UNIPERSONAL, domiciliada en Coslada (Madrid), código postal 28822, calle Copenhague número 21. constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en Alcobendas (Madrid), ante mí, el día 3 de marzo de 2.016 bajo el número 410 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.491,

folio 87, sección 8, Hoja M-620316, primera. Tiene C.I.F. número B87508248. -----

El objeto social de la compañía es toda clase de urbanización, parcelación, agrupación, segregación, así como planificación, derribo, canalización y cualquier otra modificación de terrenos o edificios, incluida la rehabilitación.

Yo Notario, he tenido a la vista copia autorizada de la escritura citada anteriormente, debidamente inscrita, de la que, a mi juicio y bajo mi responsabilidad, resulta que el compareciente, en virtud del cargo que ostenta, tiene facultades representativas suficientes para formalizar esta escritura, puesto que está facultado para otorgar permutas con las condiciones que estime convenientes. -----

Me asegura el compareciente la vigencia de la sociedad que representa, así como del cargo que le autoriza. -----

Manifiesta que de conformidad con la Ley 10/2010 de 28 de abril de Prevención de Blanqueo de Capitales y financiación del terrorismo, que respecto al accionariado de la sociedad, la titularidad real consta en la escritura

TIPO DE ENCLOSURA PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

CT1668428

09/2015



EN ESTE DOCUMENTO SE HA EMPLEADO EL TIPO DE ENCLOSURA PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



constitutiva, no habiendo sufrido variación alguna.

Tienen a mi juicio, según intervienen, la capacidad necesaria para otorgar la presente escritura de permuta y al efecto; - -----

----- **EXPONEN:** -----

I.-Que la sociedad "VYC DE VÍAS Y OBRAS, S.L." es dueña en pleno dominio, de un **81,327%** de la siguiente finca: -----

Urbana.-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, hoy núcleo integrante del Ayuntamiento de Ávila, 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. -----

Valorada en **70.000 EUROS**. -----

INSCRIPCIÓN.- Registro de la Propiedad de Avila
número DOS al Tomo 2.138, libro 23, folio 64, finca
número 1.898 de Vicolozano. -----

TÍTULO.-La finca descrita le fue adjudicada en
pleno dominio en escritura de reconocimiento de
dominio en cumplimiento de decreto judicial de
cesión de remate otorgada por Don Francisco Alonso
Moreno y Doña María-Dolores Sarasquete Núñez,
otorgada en Ávila el día 3 de junio de 2.015 ante
la Notario Doña Milagros López Picón, bajo el
número 804 de protocolo. -----

CARGAS.-Yo, Notario, hago constar que he
recibido información registral el día 19 de mayo de
2.016, de la que informo a los comparecientes, que
dejo unida a esta matriz y de la que resulta que la
finca descrita se encuentra gravada con las cargas
que figuran en la nota simple informativa
incorporada. -----

No obstante lo anterior, advierto a las partes
contratantes, que prevalece sobre la información
registral la situación existente con anterioridad a

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

09/2015



CT1668427



la presentación en el Registro de la Propiedad competente de la copia autorizada de la presente escritura. -----

SITUACION ARRENDATICIA.-Manifiesta la parte transmitente que la finca descrita está libre de arrendatarios y ocupantes. -----

DATOS CATASTRALES.-Advierto expresamente a los otorgantes de la obligación de acreditar la referencia catastral, y de que su incumplimiento puede ser considerado infracción tributaria simple; y también que, de no aportar datos catastrales, la parte adquirente está obligada a presentar la correspondiente declaración ante la Gerencia del Catastro, con la correspondiente responsabilidad en caso de falta de presentación de declaración, realización fuera de plazo o presentación de declaración falsa, incompleta o inexacta, lo que es sancionable, en principio, conforme al artículo 71 de la Ley del Catastro Inmobiliario, con multa de 60 a 6.000 euros, salvo que se trate de la

presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas, en cuyo caso la multa será de seis a 60 euros por cada dato omitido, falseado o incompleto.

Solicitada, en consecuencia, por mí, Notario, a los señores comparecientes, la presentación del recibo del I.B.I. o de otro documento que conforme a lo dispuesto en la Ley sirva para justificar la referencia catastral, para unir reproducción a esta matriz, me es exhibida certificación descriptiva y gráfica obtenida por mí, por medios telemáticos y efectúo dicha incorporación. -----

REFERENCIA CATASTRAL: **9235203UL5093N0001FR.** ---

Solicitada información a la parte transmitente sobre el pago del I.B.I., ésta asegura estar al corriente de dicho pago. Advierto de la afección de los bienes al pago del citado Impuesto. -----

IV.-Y, por ésta escritura, los comparecientes, según actúan, -----

-----OTORGAN: -----

PRIMERO.-La sociedad "VYC DE VÍAS Y OBRAS, S.L.", por medio de su representante CEDE Y TRANSMITE a la sociedad "TREMISOL PLANEAMIENTOS, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL", -representada en

TIEMPO EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

CT1668426

09/2015



11 JUN 2015 10:00 AM



este acto por Don Alfonso Blázquez González- la participación indivisa de parcela descrita en el exponendo I de ésta escritura, es decir un 81,327%, libre de cargas y gravámenes, al corriente en el pago de contribuciones e impuestos y con cuantos usos, derechos y servidumbres le sean inherentes y accesorios, y sin arrendar, como cuerpo cierto, con la superficie que señalan sus linderos, y en el estado físico, jurídico y urbanístico en el que se encuentra. El exceso o defecto de superficie, quedará en beneficio o perjuicio de la parte cesionaria. -----

SEGUNDO.-"TREMISOL PLANEAMIENTOS, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL", tiene proyectado segregar la parcela descrita y urbanizar las resultantes a los efectos de que puedan ser susceptibles de "uso residencial" destinado a la construcción de viviendas, cuyo proyecto es conocido por la parte cedente, y cuya ejecución de las obras de urbanización, con arreglo al mismo se obliga el

cesionario a realizar en el plazo de **tres años** a partir del día de hoy, y siempre y cuando no lo impida causa mayor. -----

TERCERO.- La parte cesionaria, en pago de la cesión efectuada se obliga a entregar a la cedente en el plazo señalado en el apartado anterior, lo siguiente: **DOS** de las parcelas resultantes de la urbanización a "ESCOGER POR LA ENTIDAD CEDENTE": con una superficie aproximada, UNA de **CUATROCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS** Y LA OTRA DE **CUATROCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS**. -----

Valorándose los inmuebles a entregar, en conjunto en la cantidad de **70.000** euros. -----

CUARTO.-La contraprestación se configura como meramente obligacional; haciéndose la transmisión de referidos inmuebles libres de cargas y gravámenes y con cuantos derechos y servicios le sean inherentes y accesorios. -----

-La entrega de los inmuebles citados, se hará con todos los elementos de urbanización terminados, es decir, con las viales asfaltadas, el acerado terminado y con los servicios de alumbrado, red eléctrica, servicio de telefonía, alcantarillado y servicio de agua potable corriente, es decir con

Excluir obligacional

PAPEL S.O.L. USIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

CT1668425

09/2015


 MINISTERIO DE JUSTICIA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO


los servicios que usual y normalmente son obligados para la urbanización de parcelas con destino a la construcción de viviendas tal y como consta en el proyecto redactado por el Arquitecto, Don Saturnino González Rodríguez, Colegiado número 0728 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Ávila y con arreglo a la memoria de calidades redactada por dicho arquitecto, que se incorpora a la presente, así como planos de la parcelación. -----

QUINTO.-La parte cedente, faculta a la parte cesionaria, para que ésta pueda obtener de cualquier administración pública las licencias necesarias para realizar la segregación o parcelación y urbanización requeridas. -----

SEXTO.- Los gastos e impuestos derivados de esta escritura de cesión, del proyecto y licencia de obras de parcelación serán por cuenta de la parte cesionaria, EXCEPTO PLUS VALIA MUNICIPAL, si la hubiere, que será satisfecha por la parte

cedente. -----

SÉPTIMO.- Las partes, tanto cedente como cesionaria, por medio de sus representantes, se repercuten mutuamente el IVA devengado por la presente operación al **21%** del valor de lo permutado, y su posterior ingreso en la Hacienda Pública, esto es la cantidad para cada parte de **catorce mil setecientos euros.** -----

OCTAVO.-Los comparecientes, según intervienen, se confieren poder recíproco para rectificar o subsanar la presente escritura, si a juicio del señor Registrador de la Propiedad fuese necesario, todo ello a los efectos de inscribir la operación realizada en referido Registro de la Propiedad. ---

Así lo dicen y otorgan. - -----

Hago las reservas y advertencias legales, especialmente la afección de los bienes y derechos transmitidos a la responsabilidad del pago de los impuestos que gravan la transmisión, y a efectos fiscales, advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a los otorgantes en su aspecto material, formal y sancionador, así como de las consecuencias de toda índole derivadas de las declaraciones o falsedades

HOJAS ENVIADAS PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

CT1668424

09/2015



88198881



en documento público, con especial referencia a la Ley 8/1989, de 13 de Abril, de Tasas y Precios Públicos. - -----

Advierto expresamente a la compareciente, la obligatoriedad de comunicar el acto jurídico documentado en esta escritura, al Centro de Gestión Catastral correspondiente. - -----

De igual forma hago constar que la liquidación arancelaria del presente instrumento quedará incorporada a ésta matriz, así como de la obligación de la presentación de éste documento en la Oficina Liquidadora en el plazo de treinta días.- -----

Los intervinientes aceptan la incorporación de sus datos y la copia del documento de identidad a los ficheros de la Notaría con la finalidad de realizar las funciones propias de la actividad notarial y efectuar las comunicaciones de datos previstas en la Ley a las Administraciones Públicas y, en su caso, al Notario que suceda al actual en

la plaza. Puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la Notaría. En caso de que se incluyan datos de personas distintas de los intervinientes, estos deberán haberles informado, con carácter previo, del contenido de éste párrafo. -----

Especialmente hago las reservas legales oportunas, en especial las relativas al artículo 5 de la LO 15/1999 de protección de datos de carácter personal. -----

Los señores comparecientes leen íntegramente esta escritura, adecuada a la legalidad, por su elección; debidamente informados, y enterados de su contenido, la consienten y firman. -----

----- **AUTORIZACION:** -----

Yo, Notario, doy fe de haber IDENTIFICADO a los comparecientes por medio de sus reseñados documentos de identidad, que me han sido exhibidos, de que tienen a mi juicio CAPACIDAD y LEGITIMACIÓN para este acto, de que el CONSENTIMIENTO de los otorgantes ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad libre y debidamente informada de los otorgantes y de todo lo demás que se contiene en

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

CT1668423

09/2015



este instrumento público, extendido en ocho folios de papel del Timbre del Estado, exclusivo para documentos notariales, números CT1670280, los seis anteriores correlativos y el presente. -----

Siguen las firmas de los comparecientes.- Signado: ENRIQUE MARTÍN IGLESIAS. -Rubricados y sellado. -----

Sigue Documentación Unida

19/05 2016 THU 11:29 FAX 920 253962 REGISTRO PROPIEDAD AVILA

001/003

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

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS
Artículo 175-1 R.N.

Fecha de Petición: 18/05/2016
Fecha de Despacho: 19/05/2016 11:28:51
Fecha de Emisión: 18/05/2016
Petición nº 144 del Notario de Madrid, Enrique Martín Iglesias.

FINCA DE VICOLOZANO Nº: 1898
IDUFIR: 05003002037994

REFERENCIA CATASTRAL: 9235203UL5093N0001FR

DESCRIPCIÓN 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 veintidós 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 4.338 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 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 por título de adjudicación en proyecto de compensación para su sociedad de gananciales. En virtud de la Certificación Administrativa de adjudicación en proyecto de compensación, se realizó día 16 de Junio de 2004, por el AYUNTAMIENTO DE AVILA.					
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.					

CARGAS

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 nota, habiéndose alegado exención/no sujeción.
FECHA CADUCIDAD AFECCIÓN: 15/07/2020
Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 2 Tomo: 2.138 Libro: 23 Folio: 65 Fecha: 15/07/2015

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE VICOLOZA NÚM: 1898

Pág: 1 de 3

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

CT1668422



09/2015

19/05 2016 THU 11:30 FAX 920 253862 REGISTRO PROPIEDAD AVILA

002/003

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

Informaciones pendientes de contestar:

Notas Fax Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Notas Simples Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.

Certificaciones Pendientes sobre esta finca:

No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

SE RUEGA que en el documento para cuyo otorgamiento se solicita la presente, se exprese la FECHA para la cual se solicita la información.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECINUEVE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS, 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; E.O.E. 27/02/1998).

3.- 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.

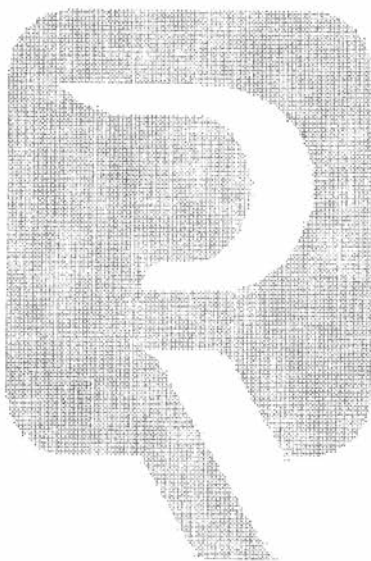
Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la DGRN de 17/02/1998; BOE de 27/02/1998).

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.

18/05 2016 THU 11:30 FAX 920 253862 REGISTRO PROPIEDAD AVILA

003/003

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: 1398

Pág: 3 de 3

CT1668421

09/2015



PROYECTO DE NORMALIZACIÓN. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN

Parcela 3

PLAN PARCIAL ARUP 1/17 "ZURRA 1"

ÁVILA

ANEXO 1. Referencia Catastral de la Parcela 3.

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

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

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

INFORMACIÓN GRÁFICA
E: 1/1500

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9235203UL5093N0001FR

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: AR 1/17 ZURRA 1
05004 AVILA (ÁVILA)

USO LOCAL: RESIDENCIAL

RESIDENCIAL

FECHA DE CONSTRUCCIÓN: 1980

COEFICIENTE DE CONSTRUCCIÓN: 100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 92

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: AR 1/17 ZURRA 1 PARCELA 3
ÁVILA (ÁVILA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 92

SUPERFICIE SUBYACENTE (m²): 5.821

TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

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

356 150 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Martes, 13 de Octubre de 2015

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.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

CT1668420

09/2015



PROYECTO DE NORMALIZACIÓN. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA.

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN

Parcela 3

PLAN PARCIAL ARUP 1/17 "ZURRA 1"

ÁVILA

MEMORIA

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN PARCELA 3 PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1" ÁVILA

0.- ANTECEDENTES:

Se redacta el presente Proyecto de Normalización para su aprobación inicial presentándose al Excmo. Ayuntamiento de Ávila para su tramitación.

A.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

A.1.- Encargo y Ámbito del Proyecto de Normalización:

El encargo del Proyecto de Normalización corresponde a 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 6.583.094B 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.

El ámbito del Proyecto de Normalización queda restringido a la parcela 3 del Plan Parcial del Sector ARUP 1/17 "Zurra 1", de Ávila.

A.2.- Objeto del Proyecto de Normalización:

La finalidad de un Proyecto de Normalización es la elaboración del documento técnico - jurídico definido en el artículo 219.1 del RUCyL, como el instrumento de gestión urbanística que tiene por objeto programar la ejecución de las actuaciones aisladas de normalización.

En consecuencia, este Proyecto de Normalización tiene por objeto la segregación de la superficie destinada a vial público con el fin de dotar a la parcela resultante de las condiciones urbanísticas que la permitan segregarse en nueve parcelas independientes, atendiendo a los condicionantes urbanísticos que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, según recoge el Estudio de Detalle redactado en paralelo al presente documento, a los efectos señalados.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

CT1668419

09/2015



PROYECTO DE NORMALIZACIÓN, PARCELA 3, PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1", AVILA

A.3.- Contenido del Proyecto de Normalización:

El presente Proyecto de Normalización incluye los siguientes contenidos:

- A. Memoria Justificativa
- B. Delimitación de la unidad de normalización
- C. Relación de los propietarios y otros titulares de derechos
- D. Identificación registral de las fincas incluidas en la unidad
- E. Documentos de información
- F. Documentos sobre la normalización
- G. Documentos sobre urbanización
- H. Planos

A.4.- Iniciativa y modo de gestión:

Al amparo del punto 2 del artículo 217 del RUCyL que establece que las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión privada, el Promotor del presente documento, especificado en el epígrafe A. 1, asume la condición de urbanizador, y como tal, promueve la actuación, elaborando a su costa el Proyecto de Normalización para su presentación en el Ayuntamiento; y ejecutan la actuación, previa aprobación del proyecto por el Ayuntamiento, ajustándose en la ejecución a lo dispuesto en el mismo.

A.5.- Identificación del urbanizador:

La sociedad mercantil VYC DE VÍAS Y OBRAS S.L., promotora de este Proyecto de Normalización, asume la condición de urbanizador en los términos que establece el artículo 217.2 del RUCyL.

A.6.- Adjudicación:

No se adjudican como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable definida en el planeamiento urbanístico, o que no sean adecuadas para su uso conforme al mismo.

Las parcelas normalizadas y de aprovechamiento se adjudicarán se la siguiente manera:

- La parcela normalizada 3 - 1, a D. Francisco Alonso Moreno y Dª María Dolores Sarasqueta Núñez, propietarios actuales de la subparcela 3 - a
- Las parcelas normalizadas 3 - 2, 3 - 3, 3 - 4, 3 - 5, 3 - 6, 3 - 7, 3 - 8 y 3 - 9, a la sociedad mercantil VYC DE VÍAS Y OBRAS S.L., propietaria actual de la subparcela 3 - b.

Se ceden gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viarios, (parcela 3 - 10).

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA.

A.6.- Urbanización:

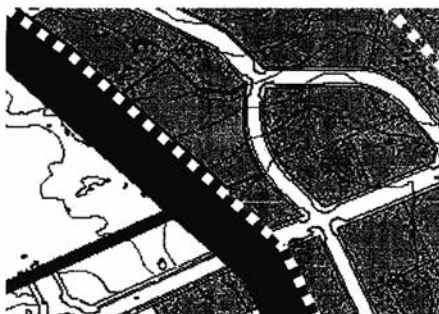
Siguiendo las determinaciones que establece el planeamiento vigente aplicable a la unidad de normalización objeto de este proyecto, se pretende ejecutar las obras de urbanización vinculadas a las parcelas normalizadas.

Así, se propone la creación de un vial de 12 metros de ancho, basado en el tipo "S.T.F. 12 metros - 1" de las secciones indicativas de viario tipo que establece el Excmo. Ayuntamiento de Ávila y que recoge el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila de 4 de julio de 2005.

Las obras de urbanización se realizarán completamente antes de cualquier nuevo proceso edificatorio en el interior de las nuevas parcelas definidas. En el caso de que la propiedad decidiera solicitar licencia para edificar dentro de la unidad de forma simultánea con la urbanización de deberán cumplir los requisitos de compromisos y programación del artículo 214 del RUCyL.

B.- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN:

La delimitación de la unidad de normalización es la correspondiente a los límites de la parcela 3 que establece al Plan Parcial ARUP 1/17 "Zurra 1".

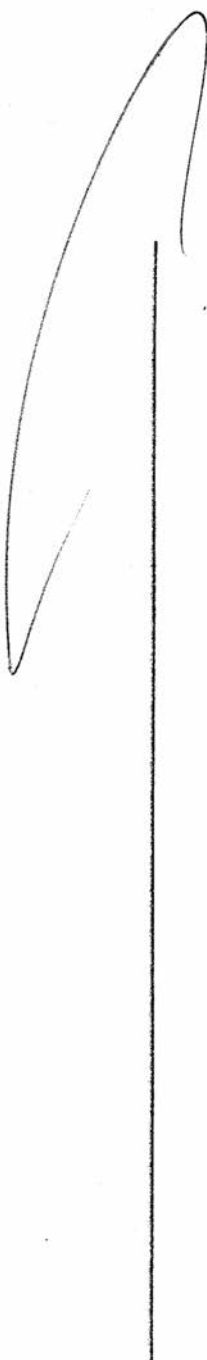


La superficie total incluida en la unidad, según el planeamiento citado es de 5.821 m².

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

CT1668418

09/2015



PROYECTO DE NORMALIZACIÓN PARCELA 3 PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1" ÁVILA

C.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y TITULARES:

La propiedad de la parcela 3 del Plan Parcial del Sector ARUP 1/17 "Zurra 1", de Ávila, objeto de este Proyecto de Normalización, 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.
- La sociedad mercantil VYC DE VIAS Y OBRAS S.L. con C.I.F. B 06669369 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.

D.- IDENTIFICACIÓN REGISTRAL:

Dentro de la unidad de Normalización existen dos propiedades pertenecientes, una a cada uno, a los dos titulares, según se especifica en el punto anterior, que se corresponden con el ámbito de la misma:

- Una propiedad de 1.578,59 m², denominada subparcela 3 - a, el 18,67300 % del pleno dominio de la parcela, perteneciente a Don Francisco Alonso Moreno y doña María Dolores Sarasqueta Núñez.
- Una propiedad de 4.242,41 m², denominada subparcela 3 - b, el 81,32700 % del pleno dominio de la parcela, perteneciente a la sociedad mercantil VYC DE VIAS Y OBRAS S.L.

Ambas subparcelas suman 5.821 m² que se corresponden con la totalidad de la parcela 3 del Plan Parcial del Sector ARUP 1/17 "Zurra 1".

D.1.- Identificación registral

Unidades Registrales:

Parcela 3:	Finca	1898
	Tomo	2138
	Libro	23
	Folio	65
	Inscripción	2

D.2.- Notas Simples del Registro de la Propiedad

A continuación se reproduce la Nota Simple Registral de la Parcela 3.

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 si 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,

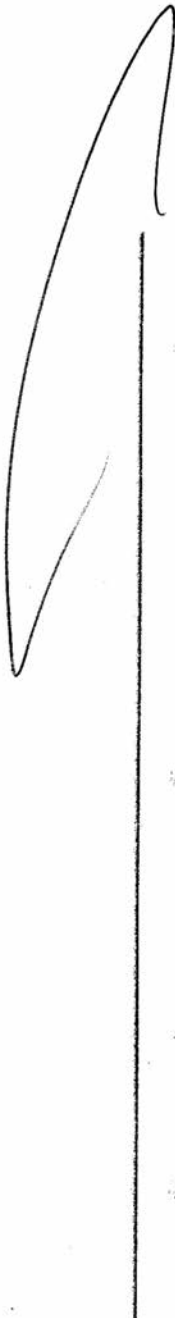
PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

CT1668417

09/2015



1000 2000 3000 4000 5000 6000 7000 8000 9000 10000



Fdo.: Alfonso Jesús Candau Pérez.

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 intrasferible.

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

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

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 por Este, con calle B; por la derecha o Norte, con Parcela 1 y Parcela 2 por la izquierda o Sur, con Vía Pecuaria -Arup. 3/12 Camineros 2-, y Parcela 4 y por el fondo u Oeste, con Vía Pecuaria -Arup. 3/12 Camineros 2-. Dato 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, cc 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				

18,6730004 (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 compensación, se realizó 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
 81,3270004 (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 PICON, 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.

CT1668416

09/2015



FECHA CADUCIDAD AFECCION: 15/07/2020

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 2 Tomo: 2.138 Libro: 23 Folio: 6
Fecha: 15/07/2015

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente e 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 JULI 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 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 de 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, Mercantile 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 reconocen los intereses los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN PARCELA 3 PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1" ÁVILA

E.- DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN:

E.1.- Emplazamiento de la parcela

La parcela se encuentra ubicada en el Sector ARUP 1/17 "Zurra 1", delimitado por la calle Ciudad de Córdoba, la vía pecuaria y las parcelas 1, 2 y 4 contiguas.

E.2.- Estado actual de la parcela

En la actualidad, la parcela que compone el ámbito de actuación del Proyecto de Normalización 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 3, con nu número de referencia catastral 9235203UL5093N0001FR, de 5.821 m² de superficie total.

E.2.1 Datos urbanísticos:

La Ordenanza de aplicación en toda la parcela 3 es la de RUI, con Uso Característico Residencial Unifamiliar intensivo, con una edificabilidad máxima de 4.538,38 m², un coeficiente de edificación de 0,78 m²/m², previsto para 38 viviendas con un altura máxima de 2 plantas.

E.2.2 Datos Registrales y morfológicos:

E.2.2.a) SUBPARCELA 3-a

La subparcela 3 - a , de 1.578,59 m² de superficie total, presenta una geometría de planta trapezoidal, con quiebros 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 39,26 m.
- Este: Subparcela 3-b, con una longitud quebrada de 21,00 m, 4,67 m, 6,00 m, 2,12 m y 17,48 m.
- Oeste: Parcela 1 del Plan Parcial, (parcela catastral 9235201UL5093N), con una longitud de 49,94 m.

E.2.2.b) SUBPARCELA 3-b

La subparcela 3 - b , de 4.242,41 m² de superficie total, presenta una geometría de planta pentagonal irregular, con quiebros en varios de sus linderos y trazado curvo en otro, determinada por sus lindes:

- Norte: Parcela 2 del Plan Parcial, (parcela catastral 9235202UL5093N), con una longitud quebrada de 10,50 m, 23,06 m y 16,01 m.
- Sur: Vía pecuaria, (parcela catastral 9034114UL5083S), con una longitud de 70,27 m y Parcela 4 del Plan Parcial, (parcela catastral 9235204UL5093N), con una longitud de 36,78 m.

CT1668415

09/2015



PROYECTO DE NORMALIZACIÓN. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". AVILA.

- Este: Calle Ciudad de Córdoba, con trazado curvo y cuerda de 72,19 m.
- Oeste: Subparcela 3-a, con una longitud quebrada de 21,00 m, 4,67 m, 6,00 m, 2,12 m y 17,48 m.

F.- DOCUMENTOS SOBRE LA NORMALIZACIÓN:

La Normalización que pretende el presente documento contempla dos fases: una primera en la que se produce la segregación de cesión para la creación del vial que pasará a ser de titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Ávila y la segunda en la que se segregan las parcelas resultantes en nueve parcelas independientes.

F.1.- Segregación de parcela para cesión para la creación de vial.

Con motivo de la creación de un vial de titularidad pública a los efectos del objeto de la presente reparcelación, se hace necesaria la segregación de una parcela de la parcela 3 para la cesión al Excmo. Ayuntamiento de Ávila, que incluirá el vial reseñado.

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 911,86 m².

F.2.- Segregación de la parcela resultante en nueve parcelas.

Una vez creado el vial de titularidad pública, se dota a la parcela resultante de las condiciones urbanísticas que la permitan segregarse en nueve parcelas independientes, atendiendo a los condicionantes urbanísticos que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, según recoge el Estudio de Detalle redactado en paralelo al presente documento.

Como consecuencia de esta intervención, se obtendrán diez parcelas que se redeterminarán como 3-1, 3-2, 3-3, 3-4, 3-5, 3-6, 3-7, 3-8, 3-9 y 3-10, esta última de cesión para titularidad pública, cuya descripción se especifica a continuación:

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN PARCELA 3 PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA.

F.2.1.- Parcela 3.1.

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

- 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 12m.
Parcela 3-9, con una longitud quebrada de 16,98 m y 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.

F.2.2.- 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 linderos:

- 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.

F.2.3.- 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 linderos:

- 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.

CT1668414

09/2015



1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017



PROYECTO DE NORMALIZACIÓN PARCELA 3 PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1" AVILA

F.2.4.- 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 linderos:

- 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.

F.2.5.- 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 linderos:

- 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.

F.2.6.- 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 linderos:

- 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.

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1" ÁVILA.

F.2.7.- 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 linderos:

- 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.

F.2.8.- 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 linderos:

- 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.

F.2.9.- 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 linderos:

- 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.

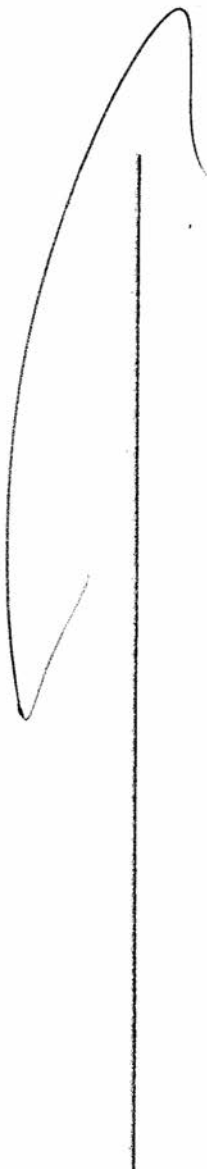
PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

CT1668413

09/2015



Notario Público en Avila
Notario Público en Avila
Notario Público en Avila
Notario Público en Avila
Notario Público en Avila
Notario Público en Avila
Notario Público en Avila
Notario Público en Avila
Notario Público en Avila
Notario Público en Avila



PROYECTO DE NORMALIZACIÓN. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1" AVILA.

F.2.10.- 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 linderos:

- 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.

G.- DOCUMENTOS DE URBANIZACIÓN:

La documentación sobre urbanización 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, de forma que pueda estimarse su coste.

G.1.- Memoria descriptiva.

La Unidad de Normalización objeto del presente documento, se encuentra urbanizada en su totalidad, siendo por tanto objeto de este epígrafe la descripción de la calle de nueva creación, que comunicará la calle Ciudad de Córdoba con todas las parcelas segregadas resultantes de este Proyecto de Normalización, atravesando para ello la parcela 3-10, de cesión al Excmo. Ayuntamiento de Avila, también resultante de este Proyecto de Normalización.

La calle de nueva creación lindará al este con la calle Ciudad de Córdoba y en el resto de linderos con las nuevas parcelas desde la 3-1 hasta la 3-9.

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA.

El nuevo vial se adapta a la rasante actual existente en la urbanización, tiene una longitud total en su eje de 77,64 m desarrollada en dos tramos rectilíneos de 54,68 m y 22,96 m. Presenta un desnivel de 1,55 metros descendientes hacia la calle Ciudad de Córdoba en una pendiente constante aproximada del 2%. La anchura total es de 12,00 metros, según establece el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila en su artículo 108.1 como anchura mínima de vial rodado público.

Se plantea como modelo de vial tipo "S.T.F. 12 metros - 1" de los prescritos por el Excmo. Ayuntamiento de Ávila en su catálogo de secciones indicativas de viarios público.

Así, se define un vial de las siguientes características:

- Acerado de 2,00 metros de anchura a ambos lados, con un resalto de 12 cm sobre la cola de la calzada.
- Banda de aparcamiento de 2,00 metros de anchura con inclusión de alcorques con arbolado.
- Calzada de 6 m. de anchura.

G.2.- Memoria Constructiva.

G.2.1.- Definición de la Rasante.

Según ya se ha descrito, la urbanización colindante a la Unidad de Normalización se encuentra ya ejecutada y recepcionada. Por dicho motivo, la calle de nueva creación definirá la rasante ajustándose a la cota actual de la calle Ciudad de Córdoba y ascendiendo con una pendiente constante del 2%.

Se realizará el correspondiente cajeadado de 1 metro de profundidad, para el correspondiente aporte de zahorras compactadas para el posterior hormigonado y, en el caso de la calzada, asfaltado.

También se realizarán las zanjas para las instalaciones y redes de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público y telefonía.

G.2.2.- Red de Saneamiento.

La red existente discurre por la calle Ciudad de Córdoba. A la misma se conectará la red que discurre por el eje de la calle de nueva creación, con pozos intermedios que recogerán las acometidas proyectadas y los sumideros sifónicos para la recogida de agua de lluvia.

Se realizará con tubería de PVC corrugado de Ø 200 mm conectada a la red mediante pozos. Los pozos, tapas y sumideros sifónicos prefabricados para recogida de aguas pluviales cumplirán las prescripciones del Ayuntamiento de Ávila.

09/2015



CT1668412



PROYECTO DE NORMALIZACIÓN. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1117 "ZURRA 1". ÁVILA.

G.2.3.- Red de Agua Potable.

La red existente discurre por la calle Ciudad de Córdoba. Se conectará un ramal a la red existente de abastecimiento con el fin de aportar el suministro de las acometidas proyectadas. El trazado del ramal se realizará por el eje de la calle de nueva creación, y por encima de la cota de la red de saneamiento.

Se realizará con tubería de polietileno reticulado de Ø 50 mm conectada a la red mediante pozos que albergarán la valvulería oportuna de corte. Las acometidas de las parcelas contarán con una llave de corte que se instalará en la acera en arqueta enterrada. Los pozos, tapas y arquetas de la red de agua potable cumplirán las prescripciones del Ayuntamiento de Ávila.

G.2.4.- Red de Electricidad y Alumbrado Público.

Se preverá una canalización para posibles futuras acometidas eléctricas, según prescripciones de la compañía suministradora, y los Reglamentos Electrotécnicos de aplicación.

El alumbrado público se realizará según los parámetros establecidos por el Ayuntamiento de Ávila, siguiendo las prescripciones y modelos definidos a los efectos.

G.2.5.- Red de Telefonía y Telecomunicaciones.

Según prescripciones de la empresa suministradora, se dejarán arquetas de conexión y acometida a las redes existentes de telefonía y telecomunicaciones en la calle Ciudad de Córdoba.

G.2.6.- Pavimentación.

En la Memoria Descriptiva ya se ha definido, y en los planos de forma gráfica, la sección de la calle, con acabados de las aceras bordillos y firme, que darán continuidad a los existentes en el entorno, y según modelos autorizados por el Ayuntamiento de Ávila.

G.3.- Gestión de la Urbanización.

El presente proyecto contiene, únicamente, las determinaciones básicas de urbanización. Por tanto, el documento que contenga las determinaciones completas de urbanización podrá ser configurado como documento independiente o formar parte del Proyecto de Ejecución de la edificación. Se atenderá en su redacción a lo especificado en los apartados b) y c) del artículo 243 del RUCyL, de forma que el proyecto se redactará con los apartados especificados y de forma que en su ejecución, un técnico competente diferente del redactor, pueda asumir la dirección técnica.

La urbanización de la nueva calle conectará el ámbito ya urbanizado con el frente de todas las nuevas parcelas propuestas en el Proyecto de Normalización.

Las especies arbóreas a ubicar en los alcorques y maceteros de mobiliario urbano serán de bajo porte y deberán contar con la aprobación del Ayuntamiento.

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1º17 "ZURRA 1". ÁVILA.

G.4.- Gastos de Urbanización.

En función de lo especificado en los anteriores epígrafes se desarrolla una estimación económica que supone la ejecución de las distintas obras de urbanización y sus correspondientes infraestructuras:

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	700,00 €
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	25.150,00 €
	19% Gastos Generales y Beneficio Industrial	4.778,50 €
	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:	1.750,00 €

TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN 31.678,50 €

En Ávila, septiembre de 2.015

El promotor:

Fdo: Oscar Guerra Garcia
VYC DE VÍAS Y OBRAS S.L.

El arquitecto:

Fdo.: Saturnino González Rodríguez

09/2015



NOTARIO
ABRIL
MAYO
JUNIO
JULIO
AGOSTO
SEPTIEMBRE
OCTUBRE
NOVIEMBRE
DICIEMBRE



CT1668411

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN

Parcela 3

PLAN PARCIAL ARUP 1/17 "ZURRA 1"

ÁVILA

PLANOS

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN

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	- PARCELA ACTUAL Y TITULARIDAD DE LAS SUBPARCELAS
Plano 05	- SEGREGACIÓN DE PARCELA. PARCELAS RESULTANTES
Plano 06	- URBANIZACIÓN PROPUESTA
Plano 07	- URBANIZACIÓN. DETALLE

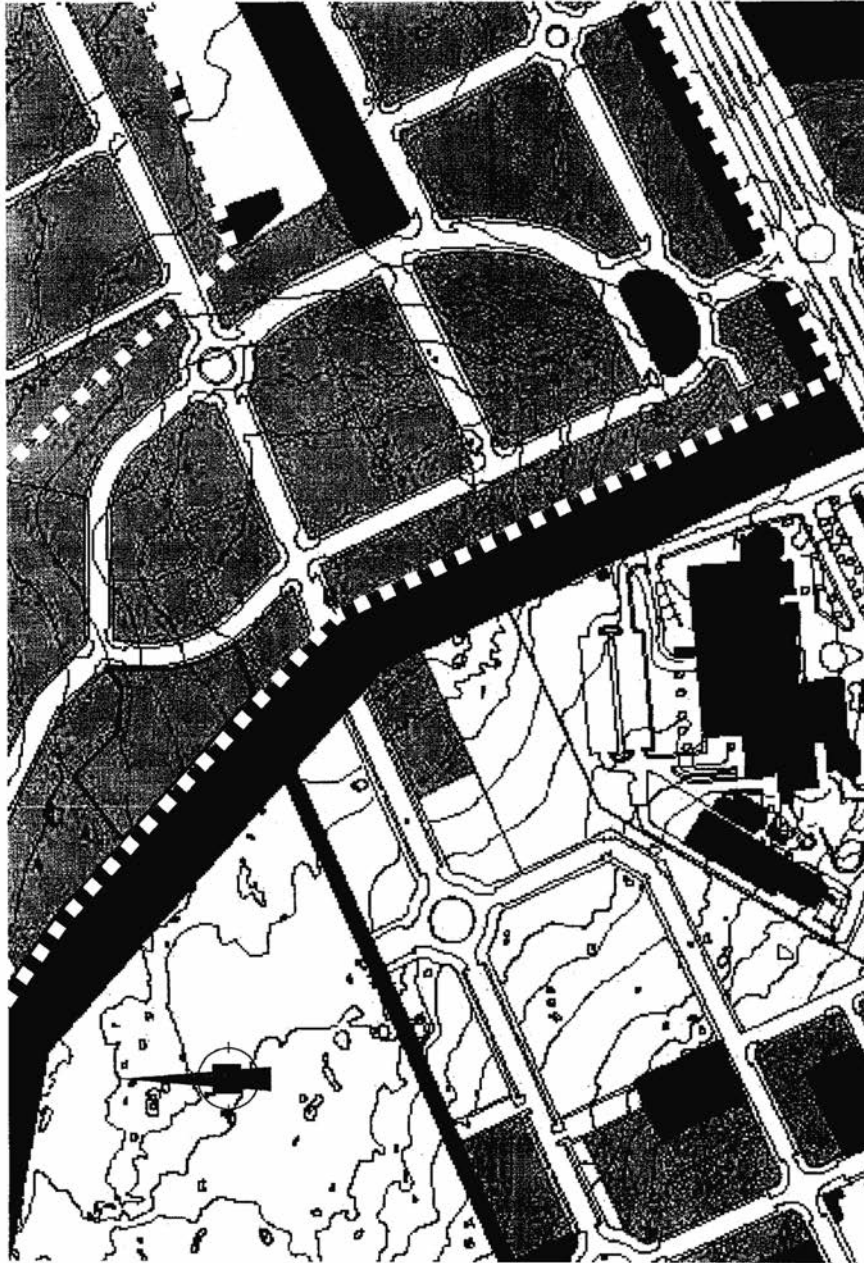
PLANOS

CÓPIALES

CT1668410

09/2015



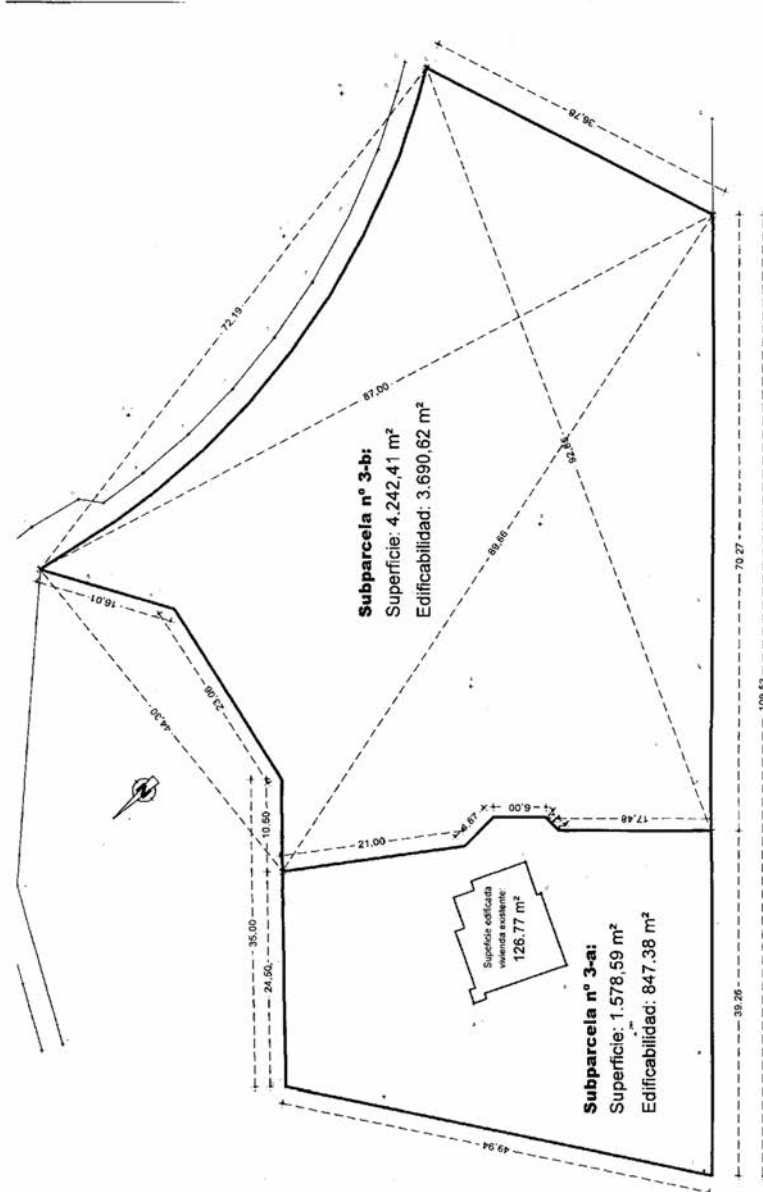


PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

CT1668409

09/2015





Subparcela nº 3-b:
 Superficie: 4.242,41 m²
 Edificabilidad: 3.690,62 m²

Subparcela nº 3-a:
 Superficie: 1.578,59 m²
 Edificabilidad: 847,38 m²

Superficie edificada
 vivienda existente:
 126,77 m²

Subparcela 3-b:
 Propiedad: VTC DE VIAS Y OBRAS S.L.
 81,32700 % del plano dominio de la parcela 3
 - Superficie: 4.242,41 m²
 - Superficie: 3.690,62 m²

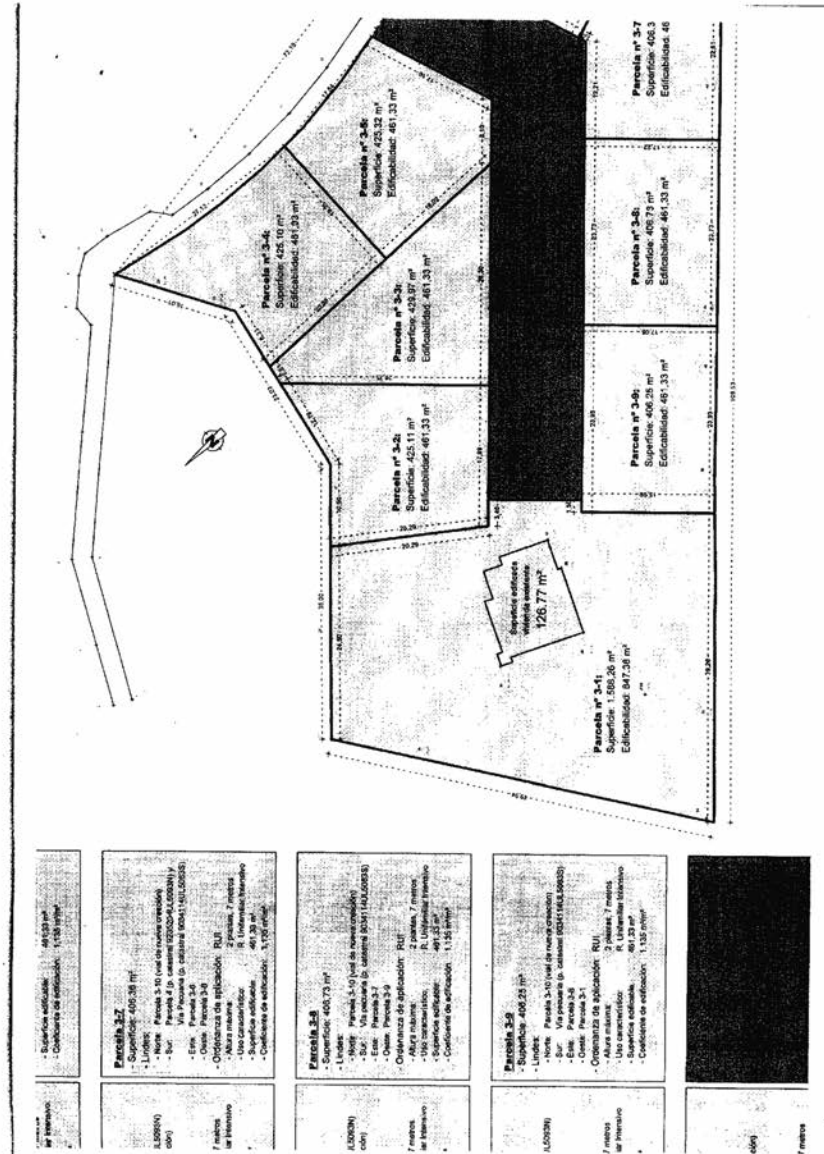
Subparcela 3-a:
 Propiedad: D. Francisco Alonso Moreno y
 D^a María Dolores Sarraseque Nuñez
 18,67300 % del plano dominio de la parcela 3
 - Superficie: 1.578,59 m²
 - Superficie: 847,38 m²

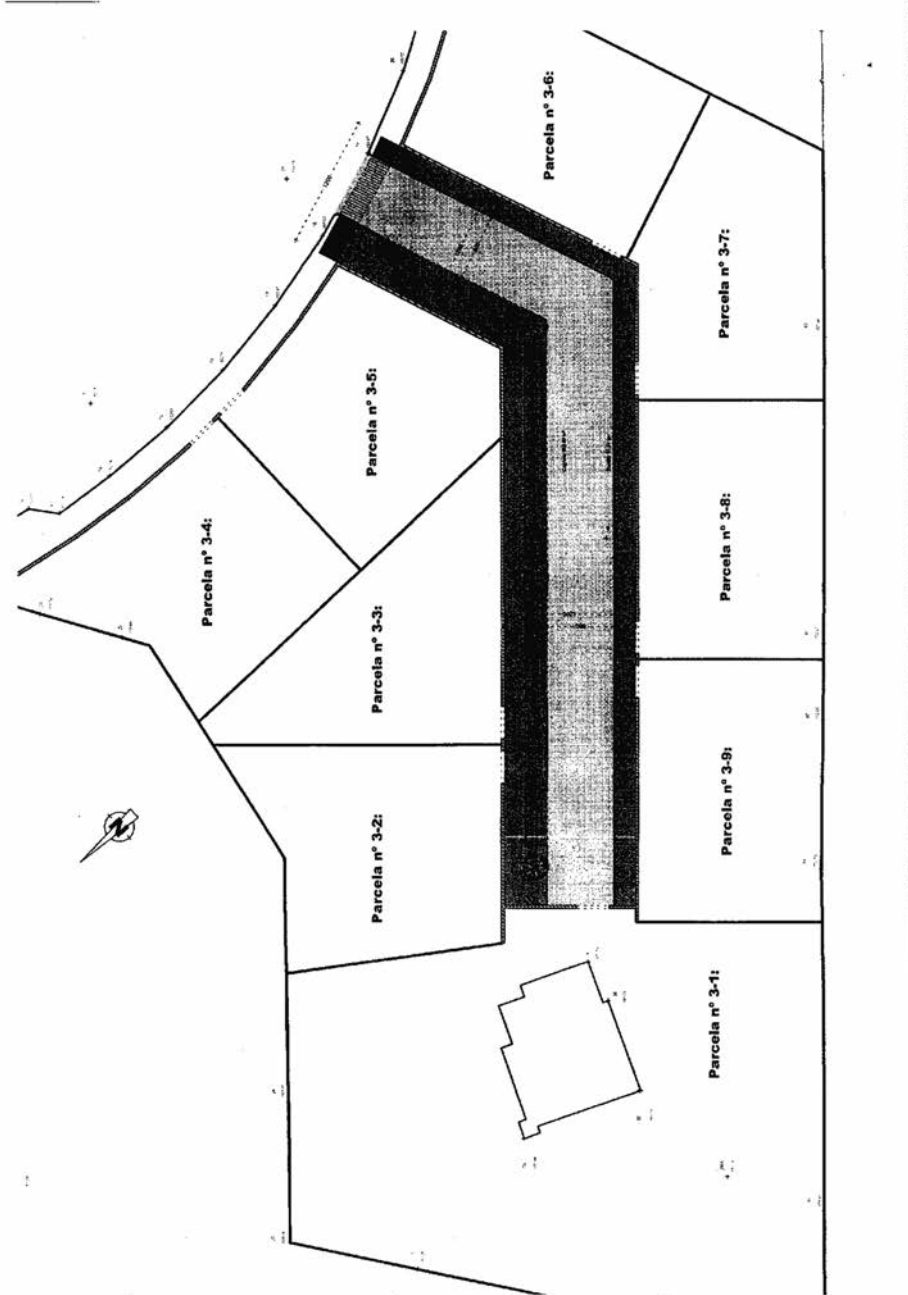
CT1668408

09/2015



1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000





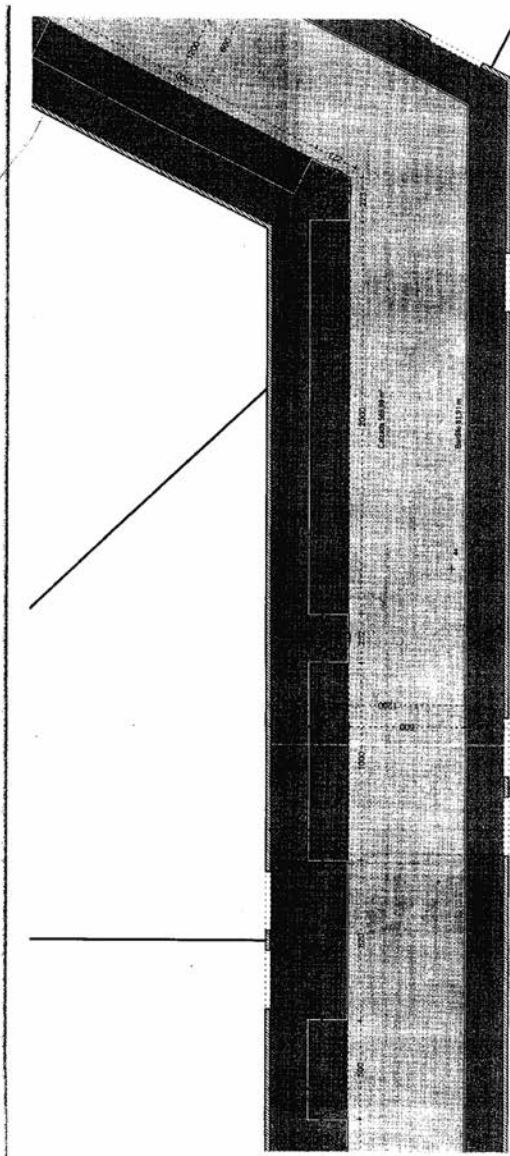
PAPEL EXCLUSIVO

CT1668407

09/2015



11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



- PAVIMENTO BALDOSA HIDRAULICA CUATRO PUNTA
- PAVIMENTO BALDOSA RUGOSA PUNTOS
- BORDELLO DE GRANITO
- PAVIMENTO APARCAMIENTO ASPHALTO
- PAVIMENTO CALZADA ASPHALTO



PROYECTO DE NORMALIZACIÓN. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA.

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN

Parcela 3

PLAN PARCIAL ARUP 1/17 "ZURRA 1"

ÁVILA

ANEXOS

PAPER EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



09/2015

0000
0000
0000
0000
0000
0000
0000
0000
0000
0000



CT1668406



ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA.

ESTUDIO DE DETALLE

Parcela 3

PLAN PARCIAL ARUP 1/17 "ZURRA 1"

ÁVILA

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA.

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 Dª María Dolores Sarasquete Núñez a favor de la entidad mercantil "VYC de Vías y Obras S.L.", firmada en la notaría de Dª 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, ..."

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



Notario
Alcalde
Procurador
Fiscal
Abogado
Catedrático
Jefe de Sala
Jefe de Sección
Jefe de Oficina
Jefe de Suboficina
Jefe de Dependencia
Jefe de Servicio
Jefe de Unidad
Jefe de Equipo
Jefe de Grupo
Jefe de Área
Jefe de Departamento
Jefe de División
Jefe de Dirección
Jefe de Subdirección
Jefe de Subsecretaría
Jefe de Delegación
Jefe de Subdelegación
Jefe de Oficina de Asesoría Jurídica
Jefe de Oficina de Estudios e Investigaciones Económicas
Jefe de Oficina de Estadística
Jefe de Oficina de Información y Documentación
Jefe de Oficina de Relaciones Institucionales
Jefe de Oficina de Relaciones con el Ciudadano
Jefe de Oficina de Relaciones con el Medio Ambiente
Jefe de Oficina de Relaciones con el Territorio
Jefe de Oficina de Relaciones con el Poder Judicial
Jefe de Oficina de Relaciones con el Poder Legislativo
Jefe de Oficina de Relaciones con el Poder Ejecutivo
Jefe de Oficina de Relaciones con el Poder Judicial
Jefe de Oficina de Relaciones con el Poder Legislativo
Jefe de Oficina de Relaciones con el Poder Ejecutivo

09/2015



CT1668405



ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA.

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 subparcela 3-a y subparcela 3-b, en el plano número 5 de este documento.

ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA.

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.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

CT1668404

09/2015



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA.

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

ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA

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 ladero frontal a vía pública superior a 5,5 metros.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



09/2015



CT1668403



ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA

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,...)"

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 3 PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1" ÁVILA

3.- CONVENIENCIA Y MOTIVOS DE LA PROPUESTA:

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

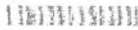
a) Atendiendo al Planeamiento, cumple con los objetivos que plantea el Plan Parcial ARUP 1/17 "Zurra 1" y el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila con la ordenación del Sector de Planeamiento Asumido ARUP 1/17 "Zurra 1":

- 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.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

CT1668402

09/2015



ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA.

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.

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 3 PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1" ÁVILA

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: ½ de la altura / mínimo 3 m
 - Lindero posterior: ½ 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: 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

SEPEL EXHIBIDO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

CT1668401

09/2015



Notario D. ENRIQUE MARTIN GLESIAS
ALCOBENDAS



ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". AVILA.

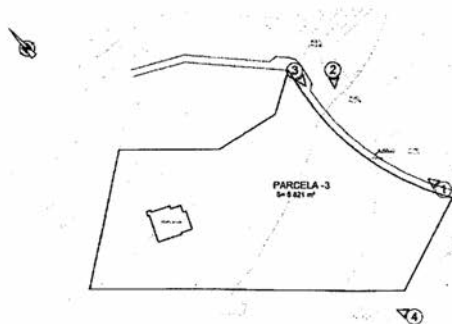
Por consiguiente, los parámetros urbanísticos de aplicación en la parcela 3, serían:

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.



ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA.



FOTOGRAFÍA 1.



FOTOGRAFÍA 2.

Formulario para Documentos Notariales



09/2015

15200001-1-1-1-1



CT1668400

ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". AVILA



FOTOGRAFÍA 3.



FOTOGRAFÍA 4.

ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA.

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

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

CT1668399

09/2015



Notario
Diputación de Avila
Calle Ciudad de Córdoba, 10
41013 Avila, España
Tel: 920 22 22 22
Fax: 920 22 22 22



ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1" AVILA.

A) DOCUMENTOS DE NORMALIZACIÓN:

A continuación de 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 Avila, 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 linderos:

- 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.

VIAL

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.

ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1H7 "ZURRA 1". ÁVILA.

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, corresponderá 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 quiebros en uno de sus linderos, determinada por sus linderos:

- 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.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

CT1668398

09/2015



ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". AVILA.

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 15 %
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

ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA.

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 linderos:

- 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

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



09/2015

18221 0016



CT1668397



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 3 PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1" ÁVILA

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

ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA

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: 1/4 de la altura / mínimo 3 m
- Lindero posterior: 1/4 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

CT1668396

09/2015



ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA.

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 linderos:

- 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

ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA

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 linderos:

- 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 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

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

CT1668395

09/2015



ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA

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

22

ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA

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 linderos:

- 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 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

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



09/2015

CT1668394



ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA.

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 linderos:

- 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: ½ de la altura / mínimo 3 m
- Lindero posterior: ½ 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: 481,33 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

ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA

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".

PPeL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

CT1668393

09/2015



09/2015



ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA.

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.

ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA.

T.V. ESTUDIO ECONÓMICO:

Como ya se ha 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 €.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

CT1668391

09/2015



Notario D. ENRIQUE MARTÍN GLESIAS
ALCOBENDAS



ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". AVILA

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	1.850,00 €
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	700,00 €
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	25.750,00 €
	19% Gastos Generales y Beneficio Industrial	4.778,50 €
	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:	1.750,00 €

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

ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA 3. PLAN PARCIAL A.R.U.P. 1/17 "ZURRA 1". ÁVILA.

ESTUDIO DE DETALLE

Parcela 3

PLAN PARCIAL ARUP 1/17 "ZURRA 1"

ÁVILA

PLANOS

09/2015



CT1668391



APLICACION ARANCEL DISPO. ADICIONAL 3ª LEY 8/89
 Bases De Cálculo: 70.000,00 €, 70.000,00 €.-
 Nº Arancel Aplicable: 2, 4, Nª 8, 7.-
 Derechos Arancelarios:
 Sin IVA: 705,09 €.- Cuota IVA: 145,77 €.- Total Factura: 850,86 €.-

ES PRIMERA COPIA LITERAL de su matriz con la que concuerda fielmente y donde queda anotada. La expido a instancias de la parte cesionaria, en cuarenta folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie y números CT1668430, CT1668429, CT1668428, CT1668427, CT1668426, CT1668425, CT1668424, CT1668423, CT1668422, CT1668421, CT1668420, CT1668419, CT1668418, CT1668417, CT1668416, CT1668415, CT1668414, CT1668413, CT1668412, CT1668411, CT1668410, CT1668409, CT1668408, CT1668407, CT1668406, CT1668405, CT1668404, CT1668403, CT1668402, CT1668401, CT1668400, CT1668399, CT1668398, CT1668397, CT1668396, CT1668395, CT1668394, CT1668393, CT1668392 y CT1668391. ALCOBENDAS, a veinticinco de Mayo de dos mil dieciséis. DOY FE. -----

Enrique Martín Iglesias

FE PÚBLICA NOTARIAL

CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO ESPAÑOL

NOTARIADO EUROPA

0203018799

ENRIQUE MARTIN IGLESIAS

ALCOBENDAS

DILIGENCIA:

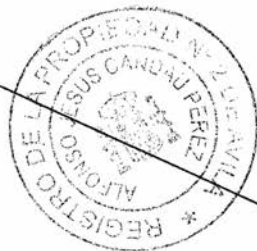
Con el número de presentación 05-IND1-PRE-PRE-16-004482, el día 1 de Junio de 2016, se ha recibido el presente documento en Servicio Territorial de Hacienda de Ávila. Por los actos o negocios contenidos en el mismo se han presentado las declaraciones-liquidaciones del IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS que seguidamente se relacionan, aportando justificante del ingreso que se indica en cada caso o alegando la exención o no sujeción al pago del citado impuesto.

Decl.-Liquidación	Imp. ingresado	Fecha ingreso	Nº Carta pago	Ent. colaborad.	Exención/No Sujeción
600A3UVRG0007-00	1.050,00	01/06/2016		2038	

Copia de este documento se conserva en esta Oficina, para comprobación de la/s autoliquidación/es y rectificación, en su caso, así como para la práctica de la liquidación, o liquidaciones, que procedan.

Ávila, a 1 de Junio de 2016

POR EL/LA JEFE DE LA SECCIÓN DE IMPUESTOS INDIRECTOS Y OTROS INGRESOS



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AVILA
C/ DUQUE DE ALBA, 6. PORTAL 1. PISO 1.
05001 AVILA
TLFN: 920.35.23.10 // FAX: 920.21.37.81

Datos del documento:

Asiento: 981 **Diario:** 128 **Número de entrada:** 1898/2016.
Fecha de presentación: uno de Junio del año dos mil dieciséis.
Notario autorizante: Enrique Martín Iglesias, con residencia en Madrid.
Fecha del documento: diecinueve de Mayo del año dos mil dieciséis.
Número de protocolo: 935/2.016.

Previa calificación jurídica del documento reseñado, y examinados los antecedentes del Registro, he **INSCRITO** el dominio de la participación de finca a que se refiere el mismo, en el tomo **2.138**, folio **65**, finca registral **1898 de Viclozano**, libro 23, inscripción **3ª**, a favor de la entidad **TREMISOL PLANEAMIENTOS, S.L.**

No se practica la inscripción del otorgamiento **CUARTO**, por su carácter obligatorio.

Se acompaña **NOTA INFORMATIVA** en la que consta el **CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO** de la misma.

Al margen de la inscripción practicada se ha extendido la correspondiente nota de **AFECCION FISCAL** por plazo de cinco años.

Desde la fecha del asiento de presentación la Ley presume, a todos los efectos, que los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento practicado, que queda bajo la salvaguardia de los Tribunales.

Avila a diez de Junio del año dos mil dieciséis
El Registrador,

Fdo. Alfonso Jesús Candau Pérez



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

Honorarios, incluido I.V.A.: Según minuta que se acompaña
Números de Arancel aplicados: 1, 2, 3 y 4. **Base:** Declarada en el documento.
Minuta nº: 1284

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.

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

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: DIEZ DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS

FINCA DE VICOLOZANO Nº: 1898
 Código Registral Único: 05003002037994
 Tomo: 2138 Libro: 23 Folio: 65 Inscripción: 3 Fecha: 10/06/2016
 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. *Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.*

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:					
TREMISOL PLANEAMIENTOS, S.L.	B-87508248	2138	23	65	3
81,327000% (81327/100000) del pleno dominio, por título de PERMUTA. En virtud de la escritura de permuta, que fue otorgada en MADRID, el día 19 de Mayo de 2016, por el Notario ENRIQUE MARTÍN IGLESIAS, Protocolo número 935. Observaciones:					

CARGAS

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE VICOLOZA NÚM: 1898



- 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

- 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, LIBERADA en cuanto a la cantidad de 1.050 euros satisfechos por autoliquidación.

FECHA CADUCIDAD AFECCION: 10/06/2021

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 3 Tomo: 2.138 Libro: 23 Folio: 65
Fecha: 10/06/2016

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 DIEZ DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS, antes de la apertura del diario.

La constancia registral de la referencia catastral, de constar en el Registro, no implica la extensión de los efectos del principio de la legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

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.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE VICOLOZA NÚM: 1898

Pág: 2 de 3



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.



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

ANEXO 3

Escritura de Ratificación.





****ES COPIA SIMPLE****



ESCRITURA DE RATIFICACIÓN DE OTRA. -----

NÚMERO MIL NOVENTA Y CUATRO.-----

En Ávila, mi residencia, a veintinueve de diciembre de dos mil dieciséis. -----

Ante mí, **MARÍA LUISA DE LA CALLE GONZÁLEZ**, Notario del Ilustre Colegio de Castilla y León. -----

-----COMPARECEN.-----

Los esposos **DON FRANCISCO ALONSO MORENO y DOÑA MARIA-DOLORES SARASQUETE NUÑEZ**, mayores de edad, casados en regimen de gananciales, vecinos de Ávila, calle Alfonso X el Sabio, número 7, 2º, con D.N.I. números 07698552S y 35386230V. -----

INTERVIENEN en su propio nombre y derecho.--

Los citados datos personales resultan de sus manifestaciones, tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de **RATIFICACIÓN DE OTRA**, y al efecto,-----

-----ESTIPULAN-----

TB8780515

1

Ratifican plena e íntegramente la escritura de permuta de solar por parcelas a urbanizar, otorgada en Alcobendas (Madrid), ante el Notario don Enrique Martín Iglesias, el día diecinueve de mayo de dos mil dieciséis, número 935 de protocolo, cuyo contenido aseguran conocer. -----

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, los comparecientes quedan informados y aceptan la incorporación de sus datos y de la fotocopia del documento de identidad, en los casos previstos en la Ley, a los ficheros existentes en la Notaria, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las comunicaciones a las Administraciones Públicas que estipula la Ley. La finalidad del tratamiento es formalizar la presente escritura, realizar su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. Se pueden ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la Notaría en la que se halle el protocolo. -----

Hago las reservas y advertencias legales. -----

Leo esta escritura a los comparecientes, por renunciar a su derecho a leerla por sí, del que les



****ES COPIA SIMPLE****



advierdo, prestan su consentimiento, la aprueban y firman. -----

Y yo, el Notario, doy fe de identificar a los comparecientes por sus reseñados documentos, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes y, en cuanto sea pertinente, de todo lo contenido en este instrumento público, que autorizo en dos folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, serie DB, el presente y el anterior correlativo. -----

SIGUEN LAS FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES.- SIGNADO: MARÍA LUISA DE LA CALLE GONZÁLEZ.- RUBRICADOS Y SELLADO.-

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

ANEXO 4

Certificación Catastral de la Parcela.

04/2014

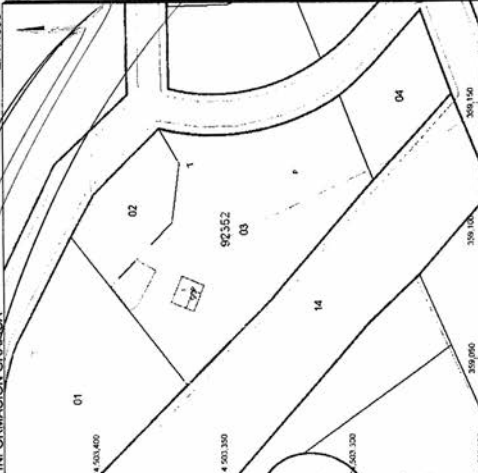
PAPEL GIGANTE PARA COPIA Y RECORTO AUTOMÁTICO



CC4707977

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de AVILA Provincia de AVILA

INFORMACIÓN GRÁFICA E. 1/1500



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.

319,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 E.TI+589
 Límite de Parcela
 Límite de Contorno
 Límite zona verde
 Hondonada

VER ANEXO DE COLINDANTES

DATOS DEL INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9235203UL5093N0001FR

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL CATASTRO

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

LOCALIZACIÓN
 AR 1/17 ZURRA 1
 05004 AVILA (AVILA)

USO LOCAL CATEGORÍA: Residencial
 RESERVA DE DOMINIO: 1980
 NATURALEZA DEL INMUEBLE: 92
 NATURALEZA CONSTRUIDA: 92

VALOR INICIAL: 1.021.500,00
 VALOR CATASTRAL: 1.039.492,80
 VALOR CATASTRAL IBI: 17.992,80
 AÑO VALOR: 2015

DATOS DE TITULARIDAD

PERSONAL Y REPRESENTACIÓN SOCIAL
 FINANZA WORLD FACTORY SL
 EXISTEN OTROS TITULARES [VER ANEXO]


DOMICILIO SOCIAL
 CL VELAZQUEZ 94 PI-1
 28006 MADRID (MADRID)
 REGISTRO: 72.85% de Propiedad

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
 AR 1/17 ZURRA 1 PARCELA 3
 AVILA (AVILA)

NATURALEZA CONSTRUIDA IBI: 92
 NATURALEZA CONSTRUIDA IBI: 5.821
 PERÍMETRO: Parcela construida sin división horizontal

CSV: 98RDBZNDDR6R97M9 (verificable en <https://www.sedecastro.gob.es>)

	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 NOMBRERAZÓN 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 NOMBRERAZÓN 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>)

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

GOBIERNO DE ESPAÑA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9235203UL5093N0001FR

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO


Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de AVILA Provincia de AVILA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



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 Coordenada U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de construcciones
- Muebles y soportas
- Límite zona verde
- Histograma

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: AR 1/17 ZURRA 1

05004 AVILA [ÁVILA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial

ANO CONSTRUCCIÓN: 1980

COEFICIENTE DE DENSIFICACIÓN: 100,000000

SUBSECCIÓN DE CONSTRUCCIÓN: 92

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: AR 1/17 ZURRA 1 PARCELA 3

AVILA [ÁVILA]

SUPERFICIE DE BUELO: 5,821

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 92

TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Puerta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	80
SOPORT-50%	1	00	02	12