

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 0535/23

AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

A N U N C I O

ACUERDO DE 24 DE FEBRERO DE 2023 DEL PLENO MUNICIPAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA, RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE INICIATIVA PRIVADA QUE AFECTA AL SECTOR ARUP 2/9 CAMINEROS, PARCELA 17, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA QUE SE REDELIMITAN.

Mediante el presente se hace público que el pleno municipal de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día veinticuatro de febrero de dos mil veintitrés, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

Estudio de detalle “Camineros 1” ARUP 2/9. parcela 17. Ávila. Aprobación inicial.

Emplazamiento: ARUP 2/9 Camineros 1 (parc. 17) Pgou. Ávila.

Promotores:

- D. Jesús Quirós Segovia y doña Ángela Rodríguez Herranz. DNI ***7306** - ***1043**.
- D. David Gutiérrez Carretero y doña Laura Piedrafita Beltrán. DNI ***0617** y ***1693**.

Situación: Parcela n.º 17-ARUP 2/9 -Camineros 1 - Ávila.

Referencia Catastral: 9232005UL509350001OS.

Finca Registral: Registro de la Propiedad número 2 de Ávila. Tomo 1999 - Libro 593 - Folio 36 Finca 44466.

Titularidades:

1. D. Jesús Quirós Segovia. DNI ***7306**.
2. Doña Ángela Rodríguez Herranz. DNI ***1043**.
3. D. David Gutiérrez Carretero. DNI ***0617**.
4. Doña Laura Piedrafita Beltrán. DNI ***1693**.

Arquitecto Redactor: D. Gustavo Adolfo. Vázquez Sánchez. DNI ***4157**. Colegiado Núm. 0441.

Administraciones interesadas:

- Subdelegación de Gobierno de Ávila. C/ Hornos Caleros n.º 1. 05071 Ávila.
- Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila.



- Servicio Territorial de Cultura. Pza. Fuente el Sol s/n. 05001 Ávila.
- Dirección General de Vivienda y Urbanismo. Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Junta de Castilla y León. C/ Rigoberto Cortejoso, 14. 47014 Valladolid.
- Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Consejería de Cultura y Turismo. Avda. del Monasterio Ntra. Sra. de Prado s/n. 47071 Valladolid.
- Diputación Provincial. Pza. Corral de Campanas, 1. 05071 Ávila.
- Registro de la Propiedad de Ávila. C/ Duque de Alba, 6. 05001 Ávila.

ANTECEDENTES

I. Planeamiento que desarrolla. El Estudio de Detalle promovido por D. Jesús Quirós Segovia y doña Ángela Rodríguez Herranz y D. David Gutiérrez Carretero y doña Laura Piedrafita Beltrán y redactado por el arquitecto don Gustavo A. Vázquez Sánchez tiene el objeto de modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del sector ARUP 2/9, parcela 17 “Camineros 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 4/7/2005, así como en el Plan Parcial asumido ARUP 2/9 “Camineros I (BOP n.º 37, de 26 de febrero de 2002).

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

I. MEMORIA. ÍNDICE. ESTUDIO DE DETALLE

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

Título I. MARCO NORMATIVO

CAPÍTULO 1. LEGISLACIÓN APLICABLE

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

CAPÍTULO 3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

CAPÍTULO 4. AFECCIONES SECTORIALES

Título II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS

CAPÍTULO 1. ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES

CAPÍTULO 2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

CAPÍTULO 3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

DI-PI. PLANOS DE INFORMACIÓN

DI-IA. INFORME AMBIENTAL

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

Título I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS

CAPÍTULO 3. MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO

Título II. ÁMBITO DE ACTUACIÓN**Título III. ORDENACIÓN GENERAL****Título VI. ORDENACIÓN DETALLADA****DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN****DN-UN. NORMATIVA URBANÍSTICA**

ORDENANZA ACTUAL SER

ORDENANZA PROPUESTA RUI_RUS_RUE

CÉDULA URBANÍSTICA

DN-EE. ESTUDIO ECONÓMICO**ANEXOS**Anexo 1. **TÍTULO DE PROPIEDAD. NOTA SIMPLE**Anexo II. **FICHA CATASTRAL**Anexo III. **EXPEDIENTE DE SEGREGACIÓN_REPARCELACIÓN**Anexo IV **CEDÚLAS URBANÍSTICAS**

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 17 del ARUP 2/9 “Camineros I” del Plan General de Ordenación Urbana promovido por D. Jesús Quirós Segovia y doña Ángela Rodríguez Herranz, y D. David Gutiérrez Carretero y doña Laura Piedrafita Beltrán, y redactado por don Gustavo A. Vázquez Sánchez.

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. la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 22 de septiembre de 2022, acordó:

“Primero: aprobar inicialmente el Proyecto del estudio de detalle “Camineros 1” ARUP 2/9, parcela 17 en virtud del cual se modifica la asignación de uso, pasando de uso exclusivo de servicios privados, a residencial unifamiliar con ordenanza RU en todos sus grados (RUI, RUS y RUE). A tal efecto, se tendrán en cuenta los informes que deba emitirse conforme lo establecido en la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril (BOCyL 8/4/2016), por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

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

Tercero: tener por remitida una copia del proyecto reseñado a las administraciones interesadas, para su conocimiento y emisión de los informes que procedan conforme lo establecido en el artículo 153.1.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 (BOCyL 2/2/2014), modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL 17/7/2009). 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, n.º 7, en horario de 9,00 a 14,00 horas.

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

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 n.º 193, de 5 de octubre de 2022, en el Boletín Oficial de Castilla y León n.º 194, de fecha de 6 de octubre de 2022 y en el Diario de Ávila de 14 de diciembre de 2022, y 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 sectoriales.

VI.1. Comunicación del Servicio Territorial de Medio Ambiente. Con fecha 15 de junio de 2022, el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Ávila informa:

“La Modificación de determinaciones de Ordenación detallada que afecta a la parcela 17 del ARUP 2/9 “Camineros 1” del PGOU de Ávila, expediente de reparcelación-segregación, promovido por Jesús Quirós Segovia y otros, estaría sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, por estar incluida en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-12913>).

Por tanto para iniciar la tramitación el Ayuntamiento deberá remitir al Servicio de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio (C/. Rigoberto Cortejoso, n.º 14, 47014 - Valladolid), un ejemplar en formato digital de la documentación establecida en el artículo 29 de la citada Ley.

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

A este respecto, el criterio de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio se adopta teniendo en cuenta las siguientes consideraciones relativas a la tramitación de los Estudios de Detalle, tal y como consta en los expedientes tramitados al efecto por este Ayuntamiento:

- 1) El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Ávila es el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), cuya revisión fue aprobada definitivamente por Orden FOM/740/2005 de la Consejería de Fomento de fecha 1 de junio de 2005, (BOCyL n.º 110, de 8/6/2005 y BOP n.º 127, de 4/7/2005), complementada mediante Orden FYM/1919/2006, de 13 de noviembre (BOCyL n.º 233, de 4/12/2006).
- 2) El citado Estudio de Detalle tiene exclusivamente por objeto modificar la Ordenanza de aplicación al solar con referencia catastral 9232005UL509350001OS, modificándose la misma que pasa de uso exclusivo de servicios privados, a residencial unifamiliar, no afectando a ningún parámetro urbanístico de ordenación general de la parcela original.
- 3) El plan referido no afecta a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- 4) De acuerdo con el criterio de la Consejería en este tipo de expedientes, se trata de una modificación del planeamiento general en sus determinaciones de ordenación detallada que afecta únicamente al suelo urbano, por lo que se encuentra entre los supuestos excluidos del procedimiento de evaluación ambiental estratégica según lo establecido en el artículo 12 del Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica.

VI.2. Informe de la subdelegación del gobierno. La Subdelegación del Gobierno con fecha 17 de junio de 2022 emitió el siguiente informe, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Informe Sectorial de Urbanismo (URB 2022/16). Instrumento de Planeamiento: Estudio detalle de la parcela n.º 17 en el ARUP 2/9 en “Camineros 1”. Término municipal: Ávila. Promotor: D. Jesús Quirós Segovia, Dña. Ángela Rodríguez Herranz, D. David Gutiérrez Carretero y Dña. Laura Piedrafita Beltrán.

El 8 de junio de 2022 ha tenido entrada en la Subdelegación del Gobierno en Ávila petición de informe sectorial, procedente del Ayuntamiento de Ávila, en relación con el estudio de detalle de la parcela n.º 17 en el ARUP 2/9 en la zona denominada “Camineros 1” del PGOU de Ávila (con el objetivo de reparcelación y segregación de la parcela siendo vigente la Ordenanza de Servicios Privados (SER), y modificándose así la asignación de uso, pasando de uso exclusivo de servicios privados a residencia unifamiliar con un incremento de 3 viviendas), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en el artículo 153 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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

En cualquier caso, dicha modificación deberá estar sujeta a lo establecido en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (y su normativa de desarrollo), y en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (y su normativa de desarrollo).”

VI.3. Informe de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte. La Jefa del Servicio de Ordenación y Protección de la Dirección General de Patrimonio Cultural, con fecha 27 de junio de 2022, emitió el correspondiente informe con el siguiente tenor literal:

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

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

VI.4. Informe de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, con fecha 10 de octubre de 2022, emitió el correspondiente informe con el siguiente tenor literal:

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

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

- Tal como exige el artículo 136 del RUCyL, deberá incluirse “(...) en la Memoria vinculante un “resumen ejecutivo” que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión”.
- Los planos de ordenación del documento presentado reflejan únicamente el estado final de la parcela una vez segregada ésta en las tres parcelas resultantes que propone el “Anexo III”. Expediente de segregación-reparcelación”; se considera necesario incluir el plano de ordenación modificado que refleje el estado propuesto en la parcela n.º 17 objeto de estudio de detalle.

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

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

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

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

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

En cuanto a la tramitación, se trata de planeamiento de desarrollo que establece determinaciones de ordenación detallada, por lo que el Ayuntamiento debe seguir lo establecido en el artículo 52 y siguientes de la Ley de Urbanismo, en relación con el artículo 154 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que podría sintetizarse en la 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. En caso de ausencia de afección sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas se hará constar en la Memoria Vinculante, en caso contrario deberá solicitarse Informe de la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones.
- Aprobación inicial por el Alcalde del Ayuntamiento, de conformidad con lo señalado en el artículo 21.1.1) 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 52.2b) 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 León por el Pleno del Ayuntamiento, por mayoría absoluta en relación con los artículos 22.2.c) y 47.3.i de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Regulador de las Bases de Régimen Local.

Asimismo se recuerda que de acuerdo con el artículo 402 de 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, Ordenación del Territorio y Urbanismo informa que procede seguir con la tramitación del Estudio de Detalle para modificar las determinaciones de ordenación detallada de la parcela n.º 17 en el ARUP 2/9 del PGOU de Ávila, promovido por los titulares de la parcela: Jesús Quiros y otros., si bien deben completarse y justificarse las cuestiones indicadas, ante de su aprobación definitiva.”

VI.5. Otros informes sectoriales. 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, aparte de que tampoco se produce ninguna modificación que pudiera afectar a la ordenación general ni a otras materias (como las telecomunicaciones, por ejemplo) distintas a las relativas a la calificación urbanística. No obstante esto último, de ninguna manera podría entenderse este silencio como contrario o disconforme con la legislación sectorial que pudiera resultar aplicable.

VII. Documento definitivo.

VII.1. Correcciones. Concluida la tramitación del expediente, con fecha de 31 de enero de 2023 (n.º de registro 3814/2023), 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, tal y como se recoge en el dictamen de esta Comisión adoptado en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2022, donde se acordó: “Informar favorablemente la aprobación definitiva del expediente condicionada al cumplimiento de las prescripciones contenidas en el informe emitido por la arquitecta municipal, el cual se incorpora como anexo al presente acta, a cuyo efecto serán requeridos los promotores”. A tal efecto, el arquitecto redactor del Estudio de Detalle resume así las correcciones realizadas:

“Tal como exige el art. 136 del RUCyL, se incluye en el apartado DN-MV Memoria Vinculante, un resumen ejecutivo, en el que se señala el ámbito donde la nueva ordenación altera la vigente, con un plano de situación y la indicación de alcance de la alteración, indicando el ámbito de suspensión de otorgamiento de licencias y de otros procedimientos. Se incluye esta información en el Capítulo 4. Resumen ejecutivo, del Título I. Conveniencia y oportunidad del estudio de detalle, incluido en el apartado DNMV Memoria Vinculante.

- 1) Se incluye el plano de ordenación modificado del conjunto de la parcela n.º 17, previo a la segregación. Se incluye el plano PO_1.0 (parámetros urbanísticos) en el apartado DN-PO Planos de ordenación.
- 2) Se abunda sobre el objeto del Estudio de Detalle, el cual es modificar la ordenanza prevista en el ARUP 2/9: “Camineros_1” de Servicios Privados por la ordenanza Residencial Unifamiliar en cualquiera de sus grados (intensiva o agrupada en hilera, semi-intensiva o pareada y aislada) con el objetivo final de edificar Tres viviendas en total, de tipología unifamiliar. Se incluye esta información en el Capítulo 3. Objeto del estudio de detalle, del Título I. Marco normativo, incluido en el apartado DI-MI Memoria Informativa.

- 3) Se justifica la introducción de la tipología de vivienda unifamiliar motivada por las condiciones de entorno, demanda y económico financieras. Se incluye esta información en el Capítulo 3. Justificación de la propuesta, del Título II. Análisis y diagnósticos, incluido en el apartado DI-MI Memoria Informativa.
- 4) Al objeto de dar cumplimiento al informe de la Dirección General de Ordenación y Protección, se establece que “si como consecuencia de los trabajos posteriores, se realizaran hallazgos casuales de Bienes del Patrimonio Cultural, los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras de cualquier índole, si aquellas hubieran sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración (art. 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León)”. Se incluye esta información en el Capítulo 4. Resumen ejecutivo, del Título I. Conveniencia y oportunidad del estudio de detalle, incluido en el apartado DNMV Memoria Vinculante.
- 5) Se cambia la referencia a la ordenanza SER de PGOU de Ávila, por la referencia a la ordenanza SER que se recoge en el sector de planeamiento asumido ARUP 2/9: “Camineros _1”. Se incluye esta información en el apartado Ordenanza actual, incluido en DN-Normativa Urbanística.
- 6) El Estudio de Detalle se complementa con el correspondiente Expediente de Reparcelación / Segregación, en el que se recogen las condiciones urbanísticas y geométricas de las parcelas resultantes, cumpliendo las condiciones establecidas en el PGOU de Ávila en lo referente a las ordenanzas de vivienda unifamiliar RUI, RUS y RUE. Se incluye esta información en el Capítulo 3. Objeto del estudio de detalle, del Título I. Marco normativo, incluido en el apartado DI-MI Memoria Informativa, Memoria Informativa, así como en los anexos relativos al Expediente de Reparcelación /Segregación.”

VII.2. Informe técnico municipal. El expediente fue informado por la Arquitecto Municipal sobre la aprobación definitiva del Estudio de Detalle tramitado, concluyendo en los siguientes términos:

“Examinado el Expediente, los antecedentes que concurren en el mismo. Considerando lo anteriormente expuesto, de donde se desprende que se han subsanado todas las incidencias detectadas en el expediente y considerando que las determinaciones de planificación, ordenación y gestión urbanística contempladas en el Estudio de Detalle para la Modificación de determinaciones de ordenación detallada que afecta a la parcela n.º 17 del sector de Planeamiento asumido ARUP 2/9 “Camineros 1” del PGOU-2005 de Ávila -Enero 2023, promovido por D. Jesús Quirós Segovia y D.ª Ángela Rodríguez Herranz, D. David Gutiérrez Carretero y D.ª Laura Piedrafita Beltrán y redactado por D. Gustavo Adolfo Vázquez Sánchez, se ajustan a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, y a las previsiones del planeamiento urbanístico aplicable, respetando las determinaciones urbanísticas establecidas en el PGOU-2005, se informa favorablemente, la continuación de la tramitación de la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle presentado con fecha enero 2023.”

VII.3. Informe jurídico. Los razonamientos jurídicos que justifican la tramitación del expediente se contienen en el apartado de fundamentos de derecho que se exponen a continuación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Objeto del estudio de detalle. El proyecto reseñado tiene por objeto la modificación puntual de determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado el 1 de junio de 2005, teniendo en cuenta para ello los artículos 33.3.a, 45, 50 y ss. y 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y los artículos 131 a 136, 149 a 154 y 435 a 440 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El objeto concreto del Estudio de Detalle es modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del sector ARUP 2/9 del Plan General (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131.a. RUCyL), y en consecuencia resulta:

1. La redacción del estudio de detalle responde a los objetivos de la actividad urbanística pública: “fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible, comprometido con los valores de progreso económico, cohesión social, preservación del patrimonio natural y cultural y respeto a las peculiaridades locales, integrando las políticas de ámbito municipal”

2. El objeto del presente estudio de detalle, es el de modificar las determinaciones de la ordenación detallada, según el artículo 131. a) del RUCyL.

3. Según el art. 92 del RUCyL, y en concreto en el apartado a), la ordenación detallada en Suelo Urbano Consolidado comprende la calificación urbanística, esta calificación, según el art. 94 del RUCyL, comprende:

- a) La asignación del uso pormenorizado.
- b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad.
- c) La asignación de la tipología edificatoria.

4. El presente documento, únicamente, se modifica la asignación de uso, pasando de uso exclusivo de servicios privados, a residencial unifamiliar, aunque esta modificación suponga, consecuentemente una modificación de las tipologías edificatorias. Para llevar a cabo esta modificación se introducirá la ordenanza RU, en todos sus grados (RUI, RUS y RUE).

5. No se modifica ningún parámetro urbanístico de ordenación general que afecte a la parcela original.

Como resultado de la segregación incluida en el Estudio de Detalle, de la parcela resultante n.º 17 del PAU del Sector de Planeamiento asumido ARUP 2/9- “Camineros 1”, de Ávila, tras la modificación propuesta se formarían las siguientes 3 parcelas:

Parcela resultante	SUPERFICIE	FRENTE	EDIFICABILIDAD	N.º viviendas
17-1	696,14 m ²	50,13 m	422,82 m ²	1-Una vivienda
17-2	844,77 m ²	23,40 m	513,10 m ²	1-Una vivienda
17-3	545,09 m ²	14,90 m	331,08 m ²	1-Una vivienda
Total	2.086,00 m ² = FM*	88,43 m	1.267 m ^{**}	3-Tres viviendas***

La ordenanza de aplicación establecida propuesta para todas las parcelas resultantes es la residencial unifamiliar en todos sus grados.

Segundo. Justificación de la propuesta. El objeto del presente Estudio de Detalle, es el de modificar las determinaciones de la ordenación detallada, según el artículo 131. a) del RUCyL.

En concreto, con el presente documento, se modifica la asignación de uso, pasando de uso exclusivo de servicios privados, a residencial unifamiliar, esta modificación de uso supone una modificación de las tipologías admitidas. Para llevar a cabo esta modificación se introducirá la ordenanza RU, en todos sus grados (RUI, RUS y RUE).

La introducción de esta ordenanza supone un incremento del número de viviendas (tres) que, en todo caso, se encuadra dentro de lo establecido en el artículo 173 del RUCyL. Para establecer las bases de la presente propuesta se han aplicado las condiciones recogidas en el PGOU a este respecto, y en concreto lo establecido en el art. 67.

Tercero. Régimen jurídico y determinaciones. Las determinaciones que debe reunir el documento presentado se contienen en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), cuya revisión fue aprobada definitivamente por Orden FOM/740/2005 de la Consejería de Fomento de fecha 1 de junio de 2005, (BOCyL n.º 110, de 8/6/2005 y BOP n.º 127, de 4/7/2005), complementada mediante Orden FYM/1919/2006, de 13 de noviembre (BOCyL n.º 233, de 4/12/2006), así como en el artículo 45 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y art. 133 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Así mismo, el marco normativo básico vigente al que se atiene el presente Estudio de Detalle, está constituido por las siguientes disposiciones:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10.11.1998), y sus modificaciones posteriores; el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (BOE 26.6.2008), la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León -LUCyL- (BOCyL 15.4.1999), y sus modificaciones posteriores, y concretamente la aprobada mediante Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.9.2008).
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León -RUCyL- (BOCyL 2.2.2004), y sus modificaciones posteriores, y concretamente las aprobadas por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL de 26.12.2005), y por Decreto 68/2006, de 5 de octubre (BOCyL 11.10.2005).
- Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (inclusión parcial)
- Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.
- Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 19.7.2002) y sus modificaciones posteriores; el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 25.4.2007).

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

Tercero. Documentación. Las determinaciones del proyecto presentado se desarrollan en los documentos que resultan necesarios (art. 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 y conforme lo dictaminado por esta Comisión en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2022.

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, POR UNANIMIDAD, ACORDÓ:

Primero. Aprobar definitivamente el Proyecto del estudio de detalle “Camineros 1” ARUP 2/9, parcela 17 del Plan General promovido por D. Jesús Quirós Segovia y doña Ángela Rodríguez Herranz. y D. David Gutiérrez Carretero y doña Laura Piedrafita Beltrán, y redactado por don Gustavo A. Vázquez Sánchez, 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 modifica la ordenanza de aplicación al solar con referencia catastral 9232005UL509350001OS, modificándose la misma que pasa de uso exclusivo de servicios privados, a residencial unifamiliar, no afectando a ningún parámetro urbanístico de ordenación general de la parcela original.

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 18/9/2008). 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.

Ávila, 2 de marzo de 2023.

El Alcalde, *Jesús Manuel Sánchez Cabrera.*

ANEXO

Proyecto de Estudio de Detalle de iniciativa privada que afecta al sector ARUP 2/9 Camineros, parcela 17 del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila que se redelimitan.



**ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA nº17 ARUP 2/9: “CAMINEROS 1”**

DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

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

Expediente de Reparcelación_Segregación

ENERO 2023

ÍNDICE

AGENTES INTERVINIENTES

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

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

Título I.	MARCO NORMATIVO
	CAPÍTULO 1. LEGISLACIÓN APLICABLE
	CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
	CAPÍTULO 3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
	CAPÍTULO 4. AFECCIONES SECTORIALES
Título II.	ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS
	CAPÍTULO 1. ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES
	CAPÍTULO 2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS
	CAPÍTULO 3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

DI-PI. PLANOS DE INFORMACIÓN

DI-IA. INFORME AMBIENTAL

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

Título I.	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
	CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS
	CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS
	CAPÍTULO 3. MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO
	CAPÍTULO 4. RESUMEN EJECUTIVO
Título II.	ÁMBITO DE ACTUACIÓN
Título III.	ORDENACIÓN GENERAL
Título VI.	ORDENACIÓN DETALLADA

DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN

DN-UN. NORMATIVA URBANÍSTICA

ORDENANZA ACTUAL	SER
ORDENANZA PROPUESTA	RUI_RUS_RUE
CÉDULA URBANÍSTICA	

DN-EE. ESTUDIO ECONÓMICO

ANEXOS

Anexo I.	TÍTULO DE PROPIEDAD. NOTA SIMPLE
Anexo II.	FICHA CATASTRAL
Anexo III.	EXPEDIENTE DE SEGREGACIÓN_REPARCELACIÓN
Anexo IV	CEDÚLAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1. LEGISLACIÓN APLICABLE

El marco normativo básico vigente al que se atiende el presente ESTUDIO DE DETALLE viene constituido por:

A) NORMAS DE RANGO LEGAL**Normas vigentes incluidas en el Código**

1. **LEY 10/1998**, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10/12/1998).

Modificada por:

- LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).
- LEY 9/2004, de 28 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 31/12/2004).
- LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).
- LEY 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 18/12/2006).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- LEY 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 30/03/2010).
- LEY 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 7/03/2013).
- LEY 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 1/10/2013).
- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).

2. **LEY 5/1999**, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/1999).

Modificada por:

- LEY 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 12/07/2002).
- LEY 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2002).
- LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).
- LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005). – LEY 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 28/12/2007).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- LEY 17/2008, de 23 de diciembre, de medidas financieras y de creación de la empresa pública Castilla y León Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León (BOCyL 29/12/2008).
- LEY 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 07/09/2010).
- LEY 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 30/03/2010).
- LEY 19/2010, de 22 de diciembre, de medidas financieras y de creación del ente público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCyL 23/12/2010).
- LEY 1/2012, de 28 de febrero, de medidas tributarias, administrativas y financieras (BOCyL 29/02/2012).
- LEY 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 7/03/2013).
- LEY 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 1/10/2013).
- LEY 11/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Reestructuración del Sector Público Autonómico (BOCyL 27/12/2013).
- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).
- LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).
- LEY 10/2014, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y de financiación de las entidades locales vinculada a ingresos impositivos de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 29/12/2014).
- LEY 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León (BOCyL 30/03/2015). – LEY 2/2017, de 4 de julio, de Medidas Tributarias y Administrativas (BOCyL 6/07/2017).
- LEY 5/2019, de 19 de marzo, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 26/03/2019).
- DECRETO-LEY 4/2020, de 18 de junio, de impulso y simplificación de la actividad administrativa para el fomento de la reactivación productiva en Castilla y León (BOCyL 19/06/2020).

Normas vigentes que aprueban instrumentos de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código).

- LEY 9/2002, de 10 de julio, para la declaración de proyectos regionales de infraestructuras de residuos de singular interés para la Comunidad (BOCyL 12/07/2002). Anulada parcialmente por SENTENCIA del Tribunal Constitucional 129/2013, de 4 de junio de 2013 (BOE 2/07/2013).
- LEY 6/2005, de 26 de mayo, de declaración de proyecto regional para la instalación de un centro de tratamiento de residuos urbanos para la provincia de Salamanca, en el término municipal de Gomecello (Salamanca) (BOCyL 27/05/2005).
- LEY 2/2008, de 17 de junio, de Declaración de Proyecto Regional para la instalación de un centro de tratamiento de residuos industriales no peligrosos en el término municipal de Fresno de la Ribera (Zamora) (BOCyL 24/06/2008).
- LEY 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 24/06/2008).

Modificada por:

- LEY 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 1/10/2013).
- LEY 4/2011, de 29 de marzo, de aprobación de las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la Montaña Cantábrica Central en Castilla y León (BOCyL 14/04/2011).
- LEY 9/2014, de 27 de noviembre, por la que se declaran las áreas funcionales estables de Castilla y León y se modifica la Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

Normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

- LEY 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 12/07/2002).
- LEY 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2002).
- LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).
- LEY 9/2004, de 28 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 31/12/2004).
- LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).
- LEY 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 18/12/2006).
- LEY 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 28/12/2007).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- LEY 17/2008, de 23 de diciembre, de medidas financieras y de creación de la empresa pública Castilla y León Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León (BOCyL 29/12/2008).
- LEY 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 30/03/2010).
- LEY 19/2010, de 22 de diciembre, de medidas financieras y de creación del ente público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCyL 23/12/2010).
- LEY 1/2012, de 28 de febrero, de medidas tributarias, administrativas y financieras (BOCyL 29/02/2012).
- LEY 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 7/03/2013).
- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).
- LEY 5/2019, de 19 de marzo, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 26/03/2019).
- DECRETO-LEY 4/2020, de 18 de junio, de impulso y simplificación de la actividad administrativa para el fomento de la reactivación productiva en Castilla y León (BOCyL 19/06/2020).

Normas urbanísticas derogadas

- LEY 9/1997, de 13 de octubre, de medidas transitorias en materia de Urbanismo (BOCyL 16/10/1997).
- LEY 6/2007, de 28 de marzo, de aprobación del Proyecto Regional «Ciudad del Medio Ambiente» (BOCyL 27/04/2007). Anulada por SENTENCIA del Tribunal Constitucional de 5 de diciembre de 2013 (BOE 8/01/2014).
- LEY 6/2010, de 28 de mayo, de Declaración de Proyecto Regional del «Complejo de Ocio y Aventura Meseta-Ski» (BOCyL 11/06/2010). Anulada por SENTENCIA del Tribunal Constitucional de 7 de octubre de 2014 (BOE 29/10/2014).

B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO**Normas vigentes incluidas en el Código**

3. **DECRETO 22/2004**, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 2/02/2004; CE BOCyL 2/03/2004 y 11/10/2006).

Modificado por:

- DECRETO 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León (BOCyL 26/12/2005).
- DECRETO 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 11/10/2006).
- DECRETO 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 25/01/2008).

- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
 - DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 17/07/2009; CE BOCyL 24/09/2009 y 28/10/2009).
 - DECRETO 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones (BOCyL 13/03/2013).
 - DECRETO 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 3/07/2013).
 - LEY 11/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Reestructuración del Sector Público Autonómico (BOCyL 27/12/2013).
 - DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 28/07/2014).
 - LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).
 - LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).
 - LEY 10/2014, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y de financiación de las entidades locales vinculada a ingresos impositivos de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 29/12/2014).
 - DECRETO 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 4/03/2016; CE BOCyL 15/04/2016).
 - DECRETO 6/2021, de 11 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la regulación de las actividades extractivas en suelo rústico (BOCyL 15/03/2021).
4. **DECRETO 28/2010**, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León (BOCyL 28/07/2010).
5. **DECRETO 24/2013**, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 3/07/2013).
- Modificado por:
- DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 28/07/2014).
 - DECRETO 35/2017, de 16 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 20/11/2017).

Normas vigentes incluidas en el Código de forma parcial

6. **DECRETO 45/2009**, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 17/07/2009; CE BOCyL 24/09/2009 y 28/10/2009) (Disposiciones transitorias).

Normas vigentes que aprueban instrumentos de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código).

- DECRETO 206/2001, de 2 de agosto, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación de ámbito subregional de Valladolid y Entorno (BOCyL 08/08/2001; CE BOCyL 28/01/2002, 09/06/2003 y 04/01/2006).

Modificado por:

- DECRETO 60/2004, de 13 de mayo, por el que se aprueba parcialmente la Modificación de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional de Valladolid y Entorno en el término municipal de Valladolid (BOCyL 19/05/2004).
- DECRETO 45/2008, de 19 de junio, por el que se aprueba la modificación de las Directrices de Ordenación de Valladolid y Entorno (BOCyL 25/06/2008).
- LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).
- DECRETO 205/2001, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial del Canal de Castilla (BOCyL 08/08/2001).
- DECRETO 220/2001, de 6 de septiembre, por el que se aprueba como Proyecto Regional el proyecto de construcción, instalaciones y accesos de un Depósito Controlado de Residuos a establecer en el término municipal de Abajas de Bureba (BOCyL 19/09/2001).
- DECRETO 59/2002, de 18 de abril, por el que se aprueba el Proyecto Regional para la instalación de una planta de bioetanol en Babilafuente (BOCyL 24/04/2002; CE BOCyL 17/12/2003).

- DECRETO 62/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de Burgos (BOCyL 28/05/2003).
- DECRETO 11/2004, de 15 de enero, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial del Puerto de San Isidro (BOCyL 21/01/2004).

Modificado por:

- LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).
- DECRETO 44/2004, de 6 de mayo, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Territorial de la actuación logística industrial en Tordesillas (BOCyL 12/05/2004).
- DECRETO 74/2005, de 20 de octubre, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación de ámbito subregional de Segovia y Entorno (BOCyL 26/10/2005; CE BOCyL 08/11/2005 y 27/01/2006).

Modificado por:

- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).
- LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).
- DECRETO 75/2005, de 20 de octubre, por el que se aprueba el proyecto regional para la ordenación del Campus de la Universidad de Valladolid en Segovia en los terrenos del antiguo Regimiento de Artillería (BOCyL 26/10/2005).
- DECRETO 86/2005, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial para el desarrollo de suelo industrial en Miranda de Ebro (BOCyL 23/11/2005).
- DECRETO 49/2006, de 20 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial para el desarrollo del Parque Tecnológico de Burgos (BOCyL 21/07/2006).

Modificado por:

- DECRETO 43/2008, de 12 de junio, por el que en ejecución de la sentencia 97/2008, de 18 de febrero, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, se adapta el Decreto 49/2006, de 20 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial para el desarrollo del Parque Tecnológico de Burgos (BOCyL de 13/06/2008).
- DECRETO 76/2013, de 5 de diciembre, por el que se aprueba la modificación del Decreto 49/2006, de 20 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial para el desarrollo del Parque Tecnológico de Burgos (BOCyL 10/12/2013).
- DECRETO 50/2006, de 20 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial para el desarrollo de suelo industrial en el entorno de Valladolid (BOCyL 21/07/2006).
- DECRETO 38/2007, de 3 de mayo, por el que se aprueba el Proyecto Regional para la implantación de un Complejo Agroalimentario y Planta de Cogeneración de Energía en Fuenterrroble de Salvatierra (BOCyL 07/05/2007).
- DECRETO 79/2008, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Proyecto Regional del Nuevo Puente de Zamora (BOCyL 26/11/2008).
- DECRETO 3/2009, de 15 de enero, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Territorial para el Desarrollo del Enclave Logístico Regional CyLoG (BOCyL 21/01/2009).
- DECRETO 6/2009, de 23 de enero, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia (BOCyL 28/01/2009; CE BOCyL 20/05/2009).

Modificado por:

- LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).
- DECRETO 88/2009, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Regional de Actuación de Urbanización La Aldehuela en Zamora (BOCyL 23/12/2009).
- DECRETO 6/2010, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan Regional de Actuación de Urbanización Centro Cívico en Aranda de Duero (BOCyL 17/02/2010).

Modificado por:

- DECRETO 40/2012, de 5 de diciembre, por el que se aprueba la Modificación del Plan Regional de Actuación de Urbanización Centro Cívico en Aranda de Duero (BOCyL 12/12/2012).
- DECRETO 12/2010, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Plan Regional de Actuación de Urbanización Flores del Sil (BOCyL 17/03/2010). – DECRETO 21/2010, de 27 de mayo, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial del Valle del Duero (BOCyL 02/06/2010).
- DECRETO 29/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Territorial para la Planificación de la Ordenación y Ejecución de las Actuaciones Urbanísticas derivadas de la implantación de las nuevas infraestructuras y equipamientos ferroviarios en León, San Andrés del Rabanedo, Onzonilla, Vega de Infanzones y Santovenia de la Valdoncina (BOCyL 28/07/2010).
- DECRETO 34/2010, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial Zamora@-Duero (BOCyL 08/08/2010).

Modificado por:



- DECRETO 45/2014, de 11 de septiembre, por el que se aprueba la modificación del Plan Regional de Ámbito Territorial Zamor@-Duero, aprobado por Decreto 34/2010, de 2 de septiembre (BOCyL 15/09/2014).
- DECRETO 30/2014, de 26 de junio, por el que se aprueba el proyecto regional para la instalación de un Centro de Tratamiento Integral de Residuos Industriales no Peligrosos en el entorno formado por las provincias de Burgos y Soria, en el término municipal de Abajas (Burgos) (BOCyL 30/06/2014).
- DECRETO 8/2015, de 22 de enero, por el que se aprueba el Proyecto Regional del centro de tratamiento e instalación de eliminación de residuos peligrosos en Santovenia de Pisuerga (Valladolid).
- DECRETO 18/2015, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Proyecto Regional «Parque Empresarial del Medio Ambiente» (BOCyL 2/03/2015).
- DECRETO 44/2019, de 26 de diciembre Proyecto Regional del centro integral de tratamiento de residuos industriales no peligrosos en San Marín de Valvení (Valladolid) (BOCyL 30/12/2019).
- DECRETO 13/2020, de 29 de octubre, por el que se aprueba el proyecto regional para una derivación particular para el acceso a la Red Ferroviaria en Villadangos del Páramo (León) (BOCyL 3/11/2020).
- DECRETO 2/2021, de 28 de enero, por el que se aprueba el proyecto regional para el acceso ferroviario a la zona industrial este de Burgos (BOCyL 29/01/2021).

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

El marco de referencia inmediato es el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila en vigor, aprobado por Orden de la Consejería de Fomento nº 740/2.005, de 1 de junio (BOCyL 8.06.2005), y publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila nº.127, de 4 de julio de 2005.

Más concretamente, el ESTUDIO DE DETALLE afecta a la parcela ubicada en el ARUP 2/9: "Camineros_1", que actualmente tienen la ordenanza de aplicación **SER**.



ORDENACIÓN DETALLADA DEL ARUP 2/9: "Camineros_1"

Según el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, las determinaciones de la ordenación detallada que están recogidas en el TÍTULO III, CAPÍTULO I, artículos del 41 al 46, afectan a los siguientes aspectos:

Artículo 41 -Calificación de Suelo.

1.1. El Suelo Urbano Consolidado, el incluido en las áreas de Suelo Urbano No Consolidado del núcleo de Ávila y el Suelo Urbanizable Delimitado con planeamiento e instrumentos de gestión aprobados y asumidos, cuentan con ordenación detallada, siendo sus condiciones de uso, sus condiciones de edificación, intensidad, etc., las establecidas a continuación y por sus respectivas Fichas de este documento de Plan General de Ordenación Urbana, además de lo derivado de su grado de catalogación u otras circunstancias particulares.

Artículo 42 -Actuaciones Aisladas en S. Urbano.

El presente Plan General contempla el desarrollo de actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano, mediante las figuras de Actuaciones Aisladas de Urbanización y de Expropiación, distintas de las edificatorias, y de Actuación Aislada de Normalización de fincas y Urbanización, grafiadas en los planos como ámbitos de Urbanización, Expropiación o Normalización, cuyas determinaciones son las establecidas en este Título, en los Planos de Ordenación y en sus respectivas fichas (Anexo 1), que se desarrollarán conforme a lo establecido por la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

CAPÍTULO 3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este ESTUDIO DE DETALLE ha sido promovido por:

D. Jesús Quirós Segovia
DNI: 06573067N
Domicilio: Calle Mediodía, 1_1º izquierda. LAS NAVAS DEL MARQUÉS (05230_Ávila)

Dª Ángela Rodríguez Herranz
DNI: 70810439V
Domicilio: Calle Mediodía, 1_1º izquierda. LAS NAVAS DEL MARQUÉS (05230_Ávila)

D. David Gutiérrez Carretero
DNI: 70806170A
Domicilio: Avenida Unión Europea, 10. 05004_ÁVILA

Dª Laura Piedrafita Beltrán
DNI: 1816934X
Domicilio: Avenida Unión Europea, 10. 05004_ÁVILA

para facilitar la edificación de la parcela número 17 del sector ARUP 2/9: "Camineros_1".

El Estudio de Detalle es una herramienta de Planeamiento de Desarrollo, su contenido se recoge en el RUCyL,

Sección 1.ª Estudios de Detalle

Artículo 131. Objeto.

Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:

- a) *En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.*
- b) En los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- c) En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

Artículo 132. Coherencia con el planeamiento general.

1. No pueden aprobarse Estudios de Detalle en ámbitos que carezcan de planeamiento general en vigor.
2. Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.
3. Los Estudios de Detalle deben también:
 - a) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.
 - b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.
4. *Cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.*

Artículo 133. Determinaciones en suelo urbano consolidado.

1. En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas:
 - a) En los artículos 92 a 100 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.

- b) En el artículo 127 para los municipios con Normas Urbanísticas Municipales o Normas Urbanísticas Territoriales.
2. Los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado no pueden establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente de la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como suelo urbano no consolidado conforme al artículo 26

Artículo 136. Documentación.

1. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo, se hará referencia a los siguientes aspectos:
- a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.
- b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
- c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
2. Además de la Memoria vinculante, los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir al menos los siguientes documentos:
- a) Los documentos de información, anexos sin carácter normativo escritos y gráficos, estos últimos a escala mínima 1:1.000, comprensivos de toda la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones del Estudio de Detalle, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes de su ámbito, y al menos a los siguientes:
- 1.º Situación.
 - 2.º Topografía.
 - 3.º Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.
 - 4.º Estructura de la propiedad.
 - 5.º Dotaciones urbanísticas existentes.
 - 6.º Otros usos del suelo existentes.
 - 7.º Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables.
 - 8.º Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.
 - 9.º El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.
 - 10.º Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.
- b) La normativa, que debe recoger las determinaciones escritas del Estudio de Detalle a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidos.
- c) Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas del Estudio de Detalle a escala mínima 1:1.000 con claridad suficiente para su correcta interpretación, y al menos las siguientes:
- 1.ª Calificación urbanística.
 - 2.ª Reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos.
 - 3.ª Red de vías públicas, definidas por sus alineaciones y rasantes.
 - 4.ª Servicios urbanos.
 - 5.ª Delimitación de unidades de actuación.
- d) El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La manzana objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE procede del desarrollo urbanístico del sector de Suelo Urbanizable ARUP 2/9: "Camineros_1" del PGOU de Ávila.

Según el Plan Parcial, la ordenanza vigente sobre la parcela es la **Ordenanza de Servicios Privados (SER)**.

El objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE, es el de modificar las determinaciones de la ordenación detallada, según el artículo 131. a) del RUCyL.

Según el art. 92 del RUCyL, y en concreto en el apartado a), la ordenación detallada en Suelo Urbano Consolidado comprende la *calificación urbanística*, esta calificación, según el art. 94 del RUCyL, comprende:

- a) La asignación del uso pormenorizado
- b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad
- c) La asignación de la tipología edificatoria

En concreto, con el presente documento, únicamente, se modifica la asignación de uso, pasando de uso exclusivo de servicios privados, a residencial unifamiliar.

Para llevar a cabo esta modificación se introducirá la **ordenanza RU**, en todos sus grados (**RUI, RUS y RUE**), lo cual, a la vez supone la introducción de una nueva tipología edificatoria.

La introducción de esta ordenanza supone un incremento del número de viviendas (TRES), que, en todo caso, se encuadra dentro de lo establecido en el artículo 173 del RUCyL.

En resumen, el objeto del presente Estudio de Detalle es modificar la ordenanza prevista en el ARUP 2/9: "Camineros_1" de Servicios Privados por la ordenanza Residencial Unifamiliar en cualquiera de sus grados (intensiva o agrupada en hilera, semi-intensiva o pareada y aislada) con el objetivo final de edificar TRES viviendas en total, de tipología unifamiliar.

Artículo 173. Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población.

1. Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:

a) En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.

b) *En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:*

1.º Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

2.º Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

c) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.

d) (Suprimido)

2. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de regeneración o renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.

En aplicación del artículo anteriormente citado, **al no aumentar la edificabilidad, ni incrementarse el número de viviendas en más de cinco, no es necesario realizar un estudio del número de plazas de aparcamiento ni prever un aumento de cesiones para incorporarlas al sistema local de espacios libres de uso público.**

El presente Estudio de Detalle se complementa con el correspondiente Expediente de Reparcelación_Segregación, en el que se recogen las condiciones urbanísticas y geométricas de las parcelas resultantes, cumpliendo las condiciones establecidas en el PGOU de Ávila en lo referente a las ordenanzas de vivienda unifamiliar RUI, RUS y RUE.

CAPÍTULO 4. AFECCIONES SECTORIALES

Atendiendo al objeto del ESTUDIO DE DETALLE, en la tramitación del expediente se tendrán en cuenta las siguientes administraciones interesadas:

- Administración del Estado (Subdelegación del Gobierno en Ávila)
- Administración de la Comunidad Autónoma (Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila)
 - Servicio Territorial de Fomento
 - Servicio Territorial de Medio Ambiente
 - Servicio Territorial de Cultura
- Diputación Provincial de Ávila
- Registro de la Propiedad de Ávila



Título II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS

La justificación del ESTUDIO DE DETALLE se sustenta en su remisión a los objetivos teniendo en cuenta los siguientes aspectos.

CAPÍTULO 1. ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES

La parcela objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE se ubica en el sector ARUP 2/9: "Camineros_1", en concreto en la parte este del sector. Este sector se desarrolló según Plan Parcial aprobado por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Ávila, en sesión celebrada el 21 de diciembre de 2001, publicado en el BOCyL, el 26 de febrero 2002.

El solar tiene forma rectangular con uno de sus vértices redondeado y una topografía en ligero descenso de norte a sur.

La fachada norte da a la Avenida Patrimonio de la Humanidad; la fachada oeste a la Avenida de España, el lindero este a una parcela edificada y el lindero sur a una zona verde.



ORTOFOTO PARCELA 17 ARUP 2/9: "Camineros_1"

Actualmente, la parcela está libre de edificaciones.

CAPÍTULO 2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El ARUP 2/9: "Camineros_1" fue aprobado por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Ávila, en sesión celebrada el 21 de diciembre de 2001, publicado en el BOCyL, el 26 de febrero 2002.

Tras veinte años sin edificarse la parcela, por falta de demanda de suelo con ordenanza SER destinada a Servicios Privados, y tras la crisis del sector de la construcción, el solar pasa a ser Propiedad de la entidad Caixabank (previamente Bankia), que vende a los actuales propietarios.



PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ARUP 2/9: "Camineros_1"

Ante una notoria demanda de suelo para la construcción de vivienda unifamiliar, relacionada con las consecuencias de la pandemia provocada por la COVID_19, se redacta el presente Estudio de Detalle, para destinar el suelo a la construcción de vivienda de tipología unifamiliar.



GRADO DE CONSOLIDACIÓN DEL ARUP 2/9: "Camineros_1"

En la imagen anterior se pone de manifiesto que dentro del sector Camineros 1, únicamente quedan por edificar las parcelas con uso no residencial.

El presente ESTUDIO DE DETALLE, supone pues, la modificación de los usos y tipologías admisibles, teniendo como resultado el cambio de ordenanza de aplicación sobre la parcela afectada a fin de favorecer el desarrollo urbano.

CAPÍTULO 3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE, es el de modificar las determinaciones de la ordenación detallada, según el artículo 131. a) del RUCyL.

En concreto, con el presente documento, se modifica la asignación de uso, pasando de uso exclusivo de servicios privados, a residencial unifamiliar, esta modificación de uso supone una modificación de las tipologías admitidas.

Para llevar a cabo esta modificación se introducirá la **ordenanza RU**, en todos sus grados (**RUI, RUS y RUE**).

La introducción de esta ordenanza supone un incremento del número de viviendas (TRES) en el sector, que en todo caso, se encuadra dentro de lo establecido en el artículo 173 del RUCyL.

Para establecer las bases de la presente propuesta se han aplicado las condiciones recogidas en el PGOU a este respecto, y en concreto lo establecido en el **art. 67 - PARCELAS**:

1. Parcela

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

1.1. Parcela Catastral.

Es toda parcela incluida en el catastro de urbana o de rústica previamente a la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.

1.2. Parcela Neta.

Es la comprendida entre las alineaciones oficiales, y limitada por espacios públicos o por parcelas de otra propiedad.

1.3. Parcela Bruta.

Es el terreno en propiedad previamente a las cesiones que impusiera el planeamiento. Si éstas no existen o ya se hubieran realizado, la parcela bruta coincide con la parcela neta.

1.4. Parcela mínima

Es la establecida en las Normas Urbanísticas del Suelo Urbano, en los Planes Parciales o en los Planes Especiales que desarrollen el Plan General, con base en las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma y superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas. Las condiciones de forma de la parcela mínima serán las que permitan la inscripción de un rectángulo de superficie igual o mayor que la dimensión de la fachada mínima por su fondo. La longitud mínima de fachada deberá mantenerse en un fondo mínimo de modo que pueda inscribirse un rectángulo cuyas dimensiones sean de Longitud = 5 m mínimo x Fondo = 9 mínimo y cuya área sea al menos de 45 m².

Para poder edificar será obligatorio cumplir estos mínimos de superficie y longitud. Se exceptúan aquellas parcelas de menor tamaño en Suelo Urbano, existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de este Plan; y las parcelas que resultasen de la división de una propiedad con cesión obligatoria de vial o de suelo Libre de Uso Público implícita en la Ordenación. Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

2. Solar

Son aquellas parcelas de suelo clasificado como urbano en el Plan General por cumplir las condiciones del art. 24 del RUCyL y que, además, sean aptas para la edificación.

3. Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas propiedades de otras. Según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela, se clasifican en:

a. Lindero frontal

Aquel que delimita el frente de la parcela hacia la(s) vía(s) pública(s).

b. Lindero posterior, testero o trasero

Linde o lindes opuestas al lindero frontal, en su caso.

c. Linderos laterales

Los restantes límites que separan la propiedad respecto de los predios colindantes.

en caso de linderos curvos, el Ayuntamiento determinará los tramos que conformen cada clase de lindero, con la interpretación que mejor se acomode a las definiciones anteriores.

4. Alineaciones

4.1. Alineaciones oficiales

Son las líneas que se fijan como tales en los planos de Ordenación o en los Planes Parciales o

Especiales, en los Estudios de Detalle que se redacten, y en las Certificaciones de Tira de Cuerdas que realice el Ayuntamiento cuando no se den los casos anteriores, y que separan:

- a) Los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos. Corresponde a la alineación exterior
- b) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela, corresponde a la alineación interior.

5. Rasantes

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal, de la calle existente o en proyecto.

5.1. Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, que sirven de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación, y definidas en los documentos oficiales vigentes o que determine el Ayuntamiento cuando éstos no los contuviesen.

5.2. Rasante actual

Es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las señalen, tendrán el carácter de rasante oficial.

5.3. Rasante natural del terreno.

Es la correspondiente al perfil natural del terreno.

5.4. Rasante ideal.

En una manzana, es la definida por una recta ideal que uniese la cota de las rasantes de las alineaciones en dos calles opuestas limitando la manzana. Puede aplicarse a la rasante ideal de la calle que las corta y que limita la manzana por un tercer lado, o a los terrenos interiores a la manzana. En este último caso, la rasante ideal en cada punto será la recta trazada entre los puntos que dividen en tramos proporcionales a dos frentes de manzana en calles opuestas. También sirve para diferenciar la planta sótano –cuando la distancia hasta la cara inferior del forjado es menor o igual a 0,90 m-de la planta baja –cuando la distancia hasta la cara inferior del forjado es mayor de 0,90 m-.

5.5. Rasante definitiva.

Es la correspondiente al perfil definitivo del terreno y sirve para la medición de las alturas de la edificación, una vez acabado el edificio.

5.6. Perfil del terreno de parcela

En caso de movimiento de tierras la inclinación máxima del perfil del terreno definitivo –rasante ideal entre calles opuestas– que se permitirá será del +/25% de la inclinación de la rasante ideal. El desnivel del terreno entre parcelas colindantes no podrá ser superior en 1,5 m. en una banda de 3 m. de ancho colindante con estos linderos, que tendrá una pendiente inferior al 50%.

El suelo objeto del presente Estudio de Detalle, tiene asignada la ordenanza SER, los motivos para cambiar esta asignación de ordenanza y de uso de Servicios Privados a Residencial Unifamiliar, son varios y plenamente justificados:

- El ARUP 2/9: “Camineros_1” fue aprobado por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Ávila, en sesión celebrada el 21 de diciembre de 2001, publicado en el BOCyL, el 26 de febrero 2002.
- Han pasado más de veinte años sin edificarse la parcela, por falta de demanda de suelo con ordenanza SER destinada a Servicios Privados, manteniéndose unas bolsas importantes de suelo libre dentro de un sector plenamente consolidado y edificado
- Las parcelas sin edificar del sector son las que disponen de ordenanza SER, por lo que es la asignación de esta ordenanza el motivo de que a fecha de hoy sigan sin ser edificadas
- En el sector se encuentran edificadas las parcelas de uso residencial, tanto residencial unifamiliar como residencial multifamiliar. Siendo la edificación de estas parcelas de uso residencial previa a la situación de crisis del sector, Es, por tanto, que estas parcelas de uso de Servicios Privados, permanecieron sin edificarse por falta de demanda, tanto en la época de auge (hasta el año 2008) de la construcción como en la larga época de crisis inmobiliaria, que en la ciudad de Ávila aún permanece a día de hoy
- Tras la crisis del sector de la construcción, el solar pasa a ser Propiedad de la entidad Caixabank (previamente Bankia)
- Durante más de diez años la actividad inmobiliaria en la ciudad de Ávila ha permanecido totalmente estancada, generándose una demanda latente de vivienda que parece intenta aflorar en estos momentos
- A raíz de la pandemia provocada por la COVID_19 (año 2020), las preferencias de los demandantes de vivienda de nueva construcción se inclinan mayoritariamente por la vivienda de tipología unifamiliar.



- Tanto en el sector en que se ubica la parcela objeto del presente documento, como en el conjunto de sectores que conforman la zona conviven las tipologías de vivienda unifamiliar con las tipologías de vivienda multifamiliar o colectiva, generando un espacio equilibrado, tanto en lo que se refiere a las alturas máximas (los bloques más altos disponen de cuatro plantas) como en lo referente a la densidad
- En este punto, también cabe mencionar las dificultades para la promoción de vivienda colectiva, ya que las entidades financieras en la actualidad ponen muchas dificultades a la concesión préstamos a empresas promotoras, lo cual impide la ejecución de vivienda colectiva; no siendo así para la concesión de préstamos a la autopromoción, hecho que favorece la promoción por particulares de viviendas unifamiliares

Así pues, la orientación, el entorno y las preferencias de la demanda junto con las condiciones de financiación, hacen conveniente la implantación del uso residencial unifamiliar en todos sus grados, frente al uso residencial multifamiliar, del que no existe demanda. Esta falta de demanda se manifiesta en la práctica inexistencia de promociones de bloques de vivienda.

DI-PI. PLANOS DE INFORMACIÓN**CÉDULA URBANÍSTICA****PARCELA RESULTANTE Nº 17**

Finca aportada: Parcialmente la nº 1 en 2.132 m/2

Adjudicatario: AYUNTAMIENTO DE AVILA

Domicilio: Plaza del Mercado Chico nº 1.

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana, en Calle de Nueva Apertura (parcela resultante nº 29), señalada con el nº 17 del Proyecto de Actuación "CAMINEROS 1"

Superficie: 2.132 m/2

Linderos:

Norte, Calle de Nueva Apertura (parcela resultante nº 29)

Sur, parcela resultante nº 18

Este, parcela resultante nº 9

Oeste, calle de nueva apertura (parcela resultante nº 32)

Uso y Ordenanza: Terciario, SER y compatibles según el planeamiento

Edificabilidad: 1.267 m/2

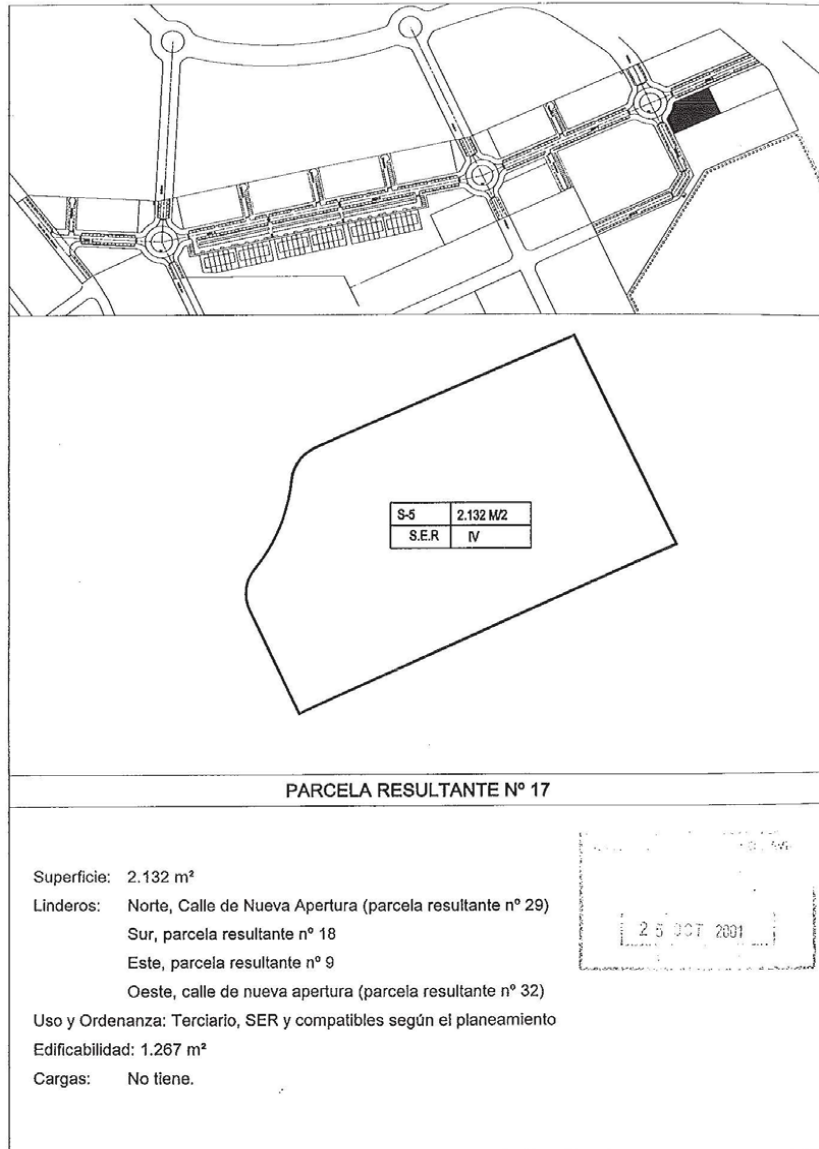
DATOS ECONÓMICOS

Participación-financiación. Aportación/ptas.


0

Cargas: No tiene.

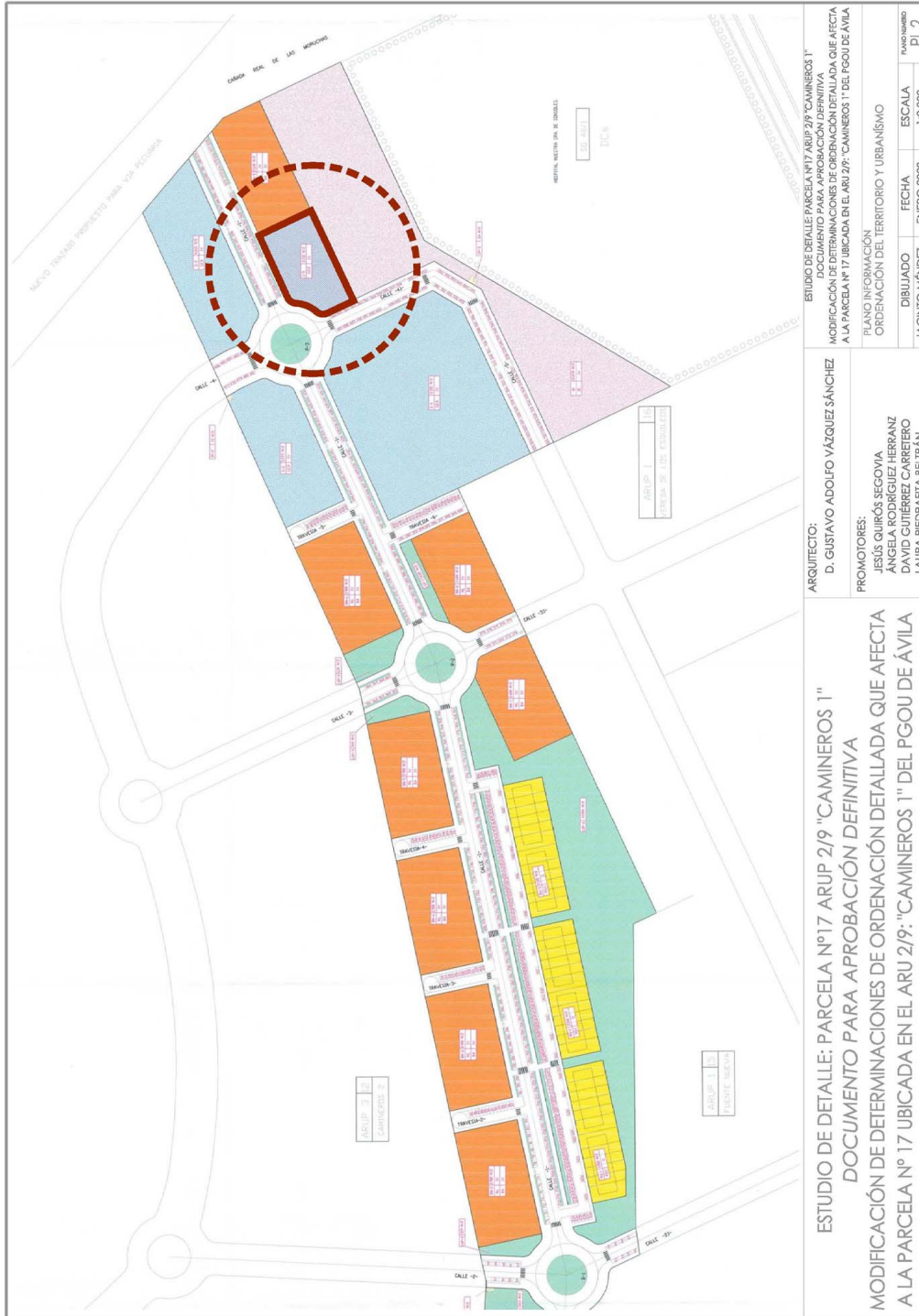
PROYECTO DE ACTUACIÓN. ARUP 2/9. CAMINEROS I.



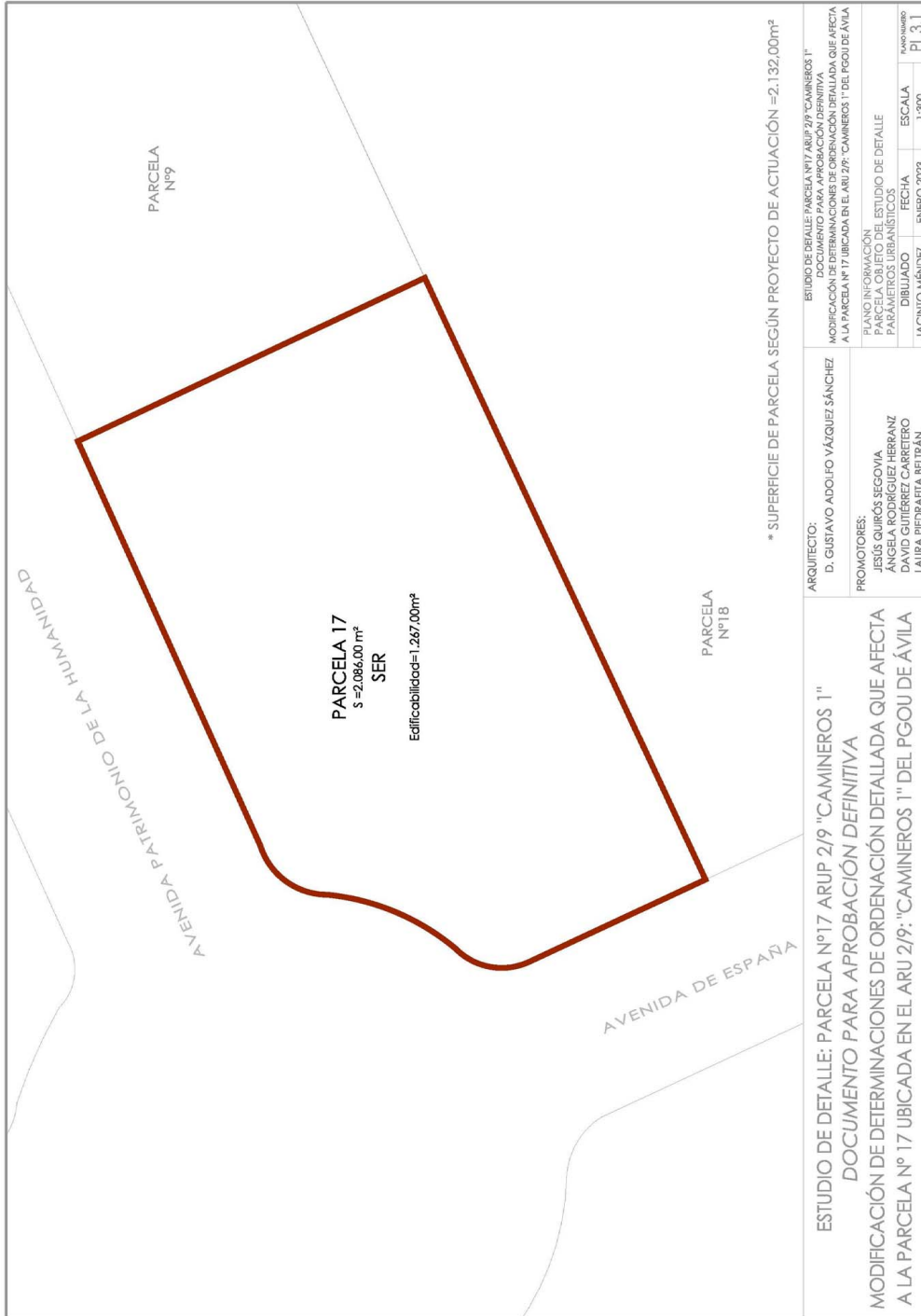
PLANEAMIENTO VIGENTE



<p>ESTUDIO DE DETALLE: PARCELA Nº17 ARUP 2/9 "CAMINEROS 1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LA PARCELA Nº 17 UBICADA EN EL ARU 2/9: "CAMINEROS 1" DEL PGOU DE ÁVILA</p>	<p>ESTUDIO DE DETALLE: PARCELA Nº17 ARUP 2/9 "CAMINEROS 1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LA PARCELA Nº 17 UBICADA EN EL ARU 2/9: "CAMINEROS 1" DEL PGOU DE ÁVILA</p>	<p>ARQUITECTO: D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ</p>	<p>PLANO INFORMACIÓN SITUACIÓN</p>
<p>ESTUDIO DE DETALLE: PARCELA Nº17 ARUP 2/9 "CAMINEROS 1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LA PARCELA Nº 17 UBICADA EN EL ARU 2/9: "CAMINEROS 1" DEL PGOU DE ÁVILA</p>	<p>ESTUDIO DE DETALLE: PARCELA Nº17 ARUP 2/9 "CAMINEROS 1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LA PARCELA Nº 17 UBICADA EN EL ARU 2/9: "CAMINEROS 1" DEL PGOU DE ÁVILA</p>	<p>PROMOTORES: JESÚS QUIROS SEGOVIA DANIEL QUIROS SEGOVIA DANIEL QUIROS SEGOVIA LAURA PIEDRAFITA BELTRAN</p>	<p>PLANO INFORMACIÓN SITUACIÓN</p>
<p>ESTUDIO DE DETALLE: PARCELA Nº17 ARUP 2/9 "CAMINEROS 1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LA PARCELA Nº 17 UBICADA EN EL ARU 2/9: "CAMINEROS 1" DEL PGOU DE ÁVILA</p>	<p>ESTUDIO DE DETALLE: PARCELA Nº17 ARUP 2/9 "CAMINEROS 1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LA PARCELA Nº 17 UBICADA EN EL ARU 2/9: "CAMINEROS 1" DEL PGOU DE ÁVILA</p>	<p>FECHA ENERO 2023</p>	<p>ESCALA 1:4.000</p>
<p>ESTUDIO DE DETALLE: PARCELA Nº17 ARUP 2/9 "CAMINEROS 1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LA PARCELA Nº 17 UBICADA EN EL ARU 2/9: "CAMINEROS 1" DEL PGOU DE ÁVILA</p>	<p>ESTUDIO DE DETALLE: PARCELA Nº17 ARUP 2/9 "CAMINEROS 1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LA PARCELA Nº 17 UBICADA EN EL ARU 2/9: "CAMINEROS 1" DEL PGOU DE ÁVILA</p>	<p>PLANO INFORMACIÓN SITUACIÓN</p>	<p>PLANO INFORMACIÓN SITUACIÓN</p>



<p>ESTUDIO DE DETALLE: PARCELA Nº17 ARUP 2/9 "CAMINEROS 1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LA PARCELA Nº 17 UBICADA EN EL ARU 2/9: "CAMINEROS 1" DEL PGOU DE ÁVILA</p>	<p>ARQUITECTO: D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ</p>	<p>ESTUDIO DE DETALLE: PARCELA Nº17 ARUP 2/9 "CAMINEROS 1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LA PARCELA Nº 17 UBICADA EN EL ARU 2/9: "CAMINEROS 1" DEL PGOU DE ÁVILA</p>
<p>ESTUDIO DE DETALLE: PARCELA Nº17 ARUP 2/9 "CAMINEROS 1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LA PARCELA Nº 17 UBICADA EN EL ARU 2/9: "CAMINEROS 1" DEL PGOU DE ÁVILA</p>	<p>PROMOTORES: JESÚS QUIRÓS SEGOVIA ÁNGELA RODRÍGUEZ HERRANZ DAVID CUITERREZ CARRETERO LAURA PIEDRAFITA BELTRÁN</p>	<p>RELATIO INFORMACIÓN: ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO</p>
	<p>DIBUJADO ENERO 2023</p>	<p>ESCALA 1:2.000</p>
		<p>PLANO NUMERO P1_2</p>





ESTUDIO DE DETALLE: PARCELA Nº17 ARUP 2/9 "CAMINEROS 1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LA PARCELA Nº 17 UBICADA EN EL ARU 2/9: "CAMINEROS 1" DEL PGOU DE ÁVILA	ESTUDIO DE DETALLE: PARCELA Nº17 ARUP 2/9 "CAMINEROS 1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LA PARCELA Nº 17 UBICADA EN EL ARU 2/9: "CAMINEROS 1" DEL PGOU DE ÁVILA
ARGITECTO: D. GUSTAVO ADOHO VÁZQUEZ SÁNCHEZ	ARGITECTO: D. GUSTAVO ADOHO VÁZQUEZ SÁNCHEZ
PROMOTORES: JESÚS QUIRÓS SEGOVIA ÁNGELA RODRÍGUEZ HERRANZ DAVID GUTIÉRREZ CARRETERO LAURA PIEDRAFITA BELTRÁN	PROMOTORES: JESÚS QUIRÓS SEGOVIA ÁNGELA RODRÍGUEZ HERRANZ DAVID GUTIÉRREZ CARRETERO LAURA PIEDRAFITA BELTRÁN
FECHA DIBUJADO	FECHA DIBUJADO
ESCALA	ESCALA
FECHA ENERO 2023	FECHA ENERO 2023
1:300	1:300
PL3.2	PL3.2



ESTUDIO DE DETALLE: PARCELA Nº17 ARUP 2/9 "CAMINEROS 1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LA PARCELA Nº 17 UBICADA EN EL ARU 2/9: "CAMINEROS 1" DEL PGOU DE ÁVILA		ESTUDIO DE DETALLE PARCELA Nº17 ARUP 2/9 "CAMINEROS 1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LA PARCELA Nº 17 UBICADA EN EL ARU 2/9: "CAMINEROS 1" DEL PGOU DE ÁVILA
ARQUITECTO: D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ	PROMOTORES: JESÚS QUIROS SEGOVIA ÁNGELA RODRÍGUEZ HERRANZ DAVID GUTIÉRREZ CARRETERO LAURA PIEDRARIITA BELTRÁN	PLAN DE INFORMACIÓN: PARCELA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DIBUJADO FECHA ENERO 2023
		ESCALA 1:2000
		PLANO NÚMERO PL_3.3



DI-IA. INFORME AMBIENTAL

El vigente Plan General de Ordenación Urbana ya contiene el dictamen medioambiental previsto en el artículo 157 del RUCyL, lo que se produjo mediante RESOLUCIÓN 30 de marzo de 2005, de la Consejería de Medio Ambiente (BOCyL nº 65 DE 6 de abril de 2005).

El presente ESTUDIO DE DETALLE, no tiene efectos sobre el medio ambiente, y no requiere trámite ambiental alguno, conforme dispone el artículo 26 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.09.08), por el que se añade el art. 52 bis a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).

Artículo 52 bis. Trámite ambiental.

1. Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, entendiéndose como tales:

- a) Los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, en todo caso.
- b) Las modificaciones de instrumentos de planeamiento general en las que concurren alguna de las siguientes circunstancias:
 - 1.º Que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial.
 - 2.º Que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.
 - 3.º Que modifiquen la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afección significativa sobre los mismos.
 - 4.º Que se incremente más de un 20 % la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior. Si el uso predominante es industrial, sólo se requerirá evaluación ambiental si además el ámbito es mayor de 50 hectáreas.

2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento con ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, así como los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000 o en suelo rústico con protección natural, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano.

3. Reglamentariamente se adaptarán al planeamiento urbanístico los procedimientos de evaluación ambiental y evaluación de impacto ambiental previstos en la legislación sectorial.

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE**Título I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**

La nueva situación, en cuanto a demanda del mercado inmobiliario en Ávila, es la de autopromotores particulares que demandan parcelas de superficie media (entre 400,00m² y 600,00m²) sobre las que poder edificar viviendas unifamiliares, preferiblemente aisladas y de una planta. Para ello se hace necesario reorganizar las manzanas existentes sin edificar, resultantes de los desarrollos urbanísticos previos a la crisis del año 2008.

Esta reorganización supone:

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

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto de incluir como ordenanza compatible la RU en todos sus grados (RUI, RUS, RUE), con el objeto de proceder a la segregación de la parcela original en parcelas edificables con unos residencial unifamiliar.

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 2/9 "Camineros_1" y el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.
 - Se facilita el desarrollo urbanístico de la parcela permitiendo la aparición de actuaciones edificatorias individualizadas, segregando parcelas conforme a la ordenanza urbanística.
 - Se amplían las tipologías edificatorias propias del ámbito, introduciendo la ordenanza RU en todas sus acepciones: RUI, RUS y RUE.
 - 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.
 - 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 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.



CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

La redacción del ESTUDIO DE DETALLE responde a los objetivos de la actividad urbanística pública:

“fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible, comprometido con los valores de progreso económico, cohesión social, preservación del patrimonio natural y cultural y respeto a las peculiaridades locales, integrando las políticas de ámbito municipal”

El objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE, es el de modificar las determinaciones de la ordenación detallada, según el artículo 131. a) del RUCyL.

Según el art. 92 del RUCyL, y en concreto en el apartado a), la ordenación detallada en Suelo Urbano Consolidado comprende la *calificación urbanística*, esta calificación, según el art. 94 del RUCyL, comprende:

- a) La asignación del uso pormenorizado
- b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad
- c) La asignación de la tipología edificatoria

En concreto, con el presente documento, únicamente, se modifica la asignación de uso, pasando de uso exclusivo de servicios privados, a residencial unifamiliar, aunque esta modificación suponga, consecuentemente una modificación de las tipologías edificatorias.

Para llevar a cabo esta modificación se introducirá la **ordenanza RU**, en todos sus grados (**RU**, **RUS** y **RUE**).

No se modifica ningún parámetro urbanístico de ordenación general que afecte a la parcela original.

CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS

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.*

CAPÍTULO 3 MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO

3.1.- INTRODUCCIÓN

LEY ORGÁNICA 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres

Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.
3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

LEY 1/2003, de 3 marzo 2003. Ley de Igualdad de Oportunidades entre Mujeres y Hombres en Castilla y León

Artículo 2. Objetivos generales

Las actuaciones que se desarrollen en cumplimiento de la presente Ley para promover la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres tendrán los siguientes objetivos:

1. La participación de la mujer en la planificación, desarrollo y ejecución de políticas generales de las distintas Consejerías de la Junta de Castilla y León, especialmente a través de los órganos y entidades establecidos en el Título III de la presente
2. Ley. 2. La implicación de la sociedad en su conjunto en la adopción de medidas de acción positiva que impulsen la incorporación de la mujer en el ámbito político, social, económico, laboral y cultural de nuestra Comunidad.
3. Promover la integración laboral de la mujer.
4. Prevenir las situaciones de violencia contra la mujer.
5. Prestar atención integral a las mujeres con problemas de violencia de género y a otras mujeres con necesidades especiales por razón de género.
6. Difundir en la Comunidad de Castilla y León el concepto de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres como progreso social y bien común.
7. La implicación de las Administraciones Públicas en facilitar a las mujeres su participación activa en la nueva sociedad del conocimiento y de la información.
8. Las Administraciones Públicas promoverán la participación de las mujeres en los asuntos públicos introduciendo medidas que garanticen la misma, con el fin de integrar la perspectiva de género y el objetivo de igualdad entre hombres y mujeres.
9. Las Administraciones Públicas garantizarán una educación para la igualdad.

Artículo 3. Principios que informan la actuación administrativa

La Administración de la Comunidad de Castilla y León y el resto de Administraciones Públicas de su ámbito territorial de actuación se regirán en materia de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres por los siguientes principios:

1. La Transversalidad que comporta aplicar la perspectiva de género en las fases de planificación, ejecución y evaluación de las políticas llevadas a cabo por las distintas Administraciones Públicas.

2. La Planificación como marco de ordenación estable en materia de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres en Castilla y León, que garantice la coherencia, continuidad y optimización de los recursos en todas las acciones que se lleven a cabo en esta materia.
3. La Coordinación como la ordenada gestión de competencias en materia de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres con objeto de aumentar la eficacia.

Para dar respuesta a estas exigencias en lo referente al Impacto de Género, se procederá a:

- a) La realización de una evaluación previa del impacto en función del género
- b) La incorporación, en función de dicha evaluación, de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres

3.2.- INFORME

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO

1. Denominación del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:
**ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LA PARCELA Nº 17 UBICADA EN EL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1", DEL PGOU DE ÁVILA, CON ORDENANZA SER**
2. Promotor del ESTUDIO DE DETALLE:
D. Jesús Quirós Segovia
Dª Ángela Rodríguez Herranz
D. David Gutiérrez Carretero
Dª Laura Piedrafitá Beltrán
3. Otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta:
Plan General de Ordenación Urbana de Ávila. Orden de la Consejería de Fomento el 740/2005, de 1 de junio (BOCyL 8.06.2005)
Plan Parcial ARUP 2/9: "Camineros_1"
4. Exposición los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:
 - a) Atendiendo al Planeamiento, cumple con los objetivos que plantea el Plan Parcial ARUP 2/9 "Camineros_1" y el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.
 - 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, incluyendo la ordenanza RU en todas sus acepciones: RUI, RUS y RUE.
 - 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.
 - 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 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

5. Exposición de los objetivos para promover la igualdad de mujeres y hombres:
- Eliminación del riesgo de inseguridad derivado de los siguientes factores:
 - Tejido urbano degradado con aspecto de abandono y elementos de urbanización.
 - Mejora de la accesibilidad de la zona con el establecimiento de mecanismos que salven las diferencias de cotas, circulación de vehículos en y desarrollo de aceras, facilitando las comunicaciones y el transporte, así como su visibilidad.
 - Creación y diseño de unos espacios y una ordenación urbana que resulten adecuados para hacer más confortable el trabajo y, sobre todo, la vida cotidiana, sin olvidar la creación de unos espacios más seguros y unos entornos más agradables para la vida en sociedad. Lo que se aborda atendiendo a todas las etapas de la vida, desde la infancia a la vejez. Construyendo una ordenación urbanística que permita elaborar proyectos de convivencia y modos de vida equilibrados, más justos y solidarios.

EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

6. ¿Se prevé que la presencia de mujeres y hombres en los beneficios o resultados derivados de la futura norma contribuya a la disminución de las desigualdades en el sector?

Sí: *La propuesta de ordenación planteada promueve la implantación de usos urbanísticos más acordes con las necesidades del mercado que permitirán activar la zona. Se crearán espacios de ocio y esparcimiento al servicio de los ciudadanos, con dotaciones que permitirán el desarrollo de la vida cotidiana. Se generarán espacios más seguros para el tránsito en el barrio, contribuyendo a la igualdad en la utilización del espacio.*

7. ¿Se prevé que la futura norma produzca la eliminación o, al menos, la disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos?

Sí: *Facilitando la visibilidad de las mujeres en un entorno más accesible.*

8. ¿Se garantiza el cumplimiento de las normas y otros instrumentos jurídicos dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad y se prevé una mejora de las mismas?

Sí: *en materia de accesibilidad, de condiciones de movilidad.*

MEDIDAS PARA ELIMINAR LAS DESIGUALDADES Y PROMOVER LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES

9. ¿Se ha incluido en el texto del proyecto de norma alguna medida para promover la incorporación de la perspectiva de género?

Sí: *Incorporando la igualdad de mujeres y hombres como principio. Haciendo o promoviendo el uso no sexista del lenguaje.*

10. ¿Se ha incluido en el texto del proyecto de norma alguna medida para promover la participación equilibrada de mujeres y hombres?

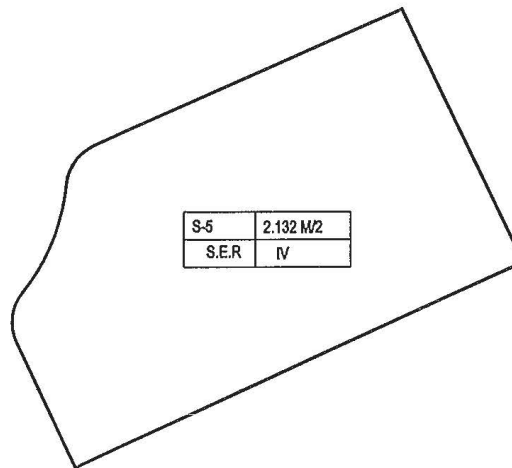
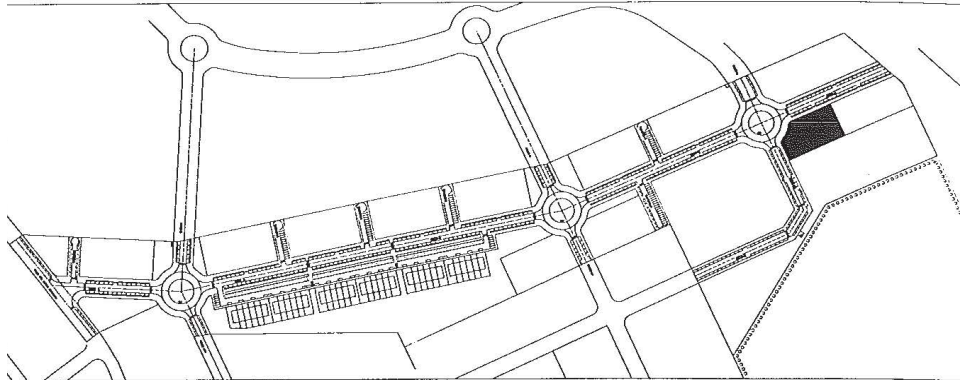
Sí: *en el proceso de exposición pública.*

CAPITULO 4 RESUMEN EJECUTIVO

El marco de referencia para llevar a cabo el presente Estudio de Detalle es el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila en vigor, aprobado por Orden de la Consejería de Fomento nº 740/2.005, de 1 de junio (BOCyL 8.06.2005), y publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Avila nº.127, de 4 de julio de 2005.

El presente ESTUDIO DE DETALLE afecta únicamente a la parcela número 17 del Proyecto de Actuación, ubicada en el ARUP 2/9: "Camineros_1", que actualmente tienen la ordenanza de aplicación **SER**, según recoge el sector de planeamiento asumido ARUP 2/9: "Camineros_1".

PROYECTO DE ACTUACIÓN. ARUP 2/9. CAMINEROS I.



S-5	2.132 M2
S.E.R	IV

PARCELA RESULTANTE Nº 17

La parcela objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE tiene forma rectangular con uno de sus vértices redondeado y una topografía en ligero descenso de norte a sur.

La fachada norte da a la Avenida Patrimonio de la Humanidad; la fachada oeste a la Avenida de España, el lindero este a una parcela edificada y el lindero sur a una zona verde.

Actualmente, la parcela está libre de edificaciones.

El objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE, es el de modificar las determinaciones de la ordenación detallada, según el artículo 131. a) del RUCyL.

Según el art. 92 del RUCyL, y en concreto en el apartado a), la ordenación detallada en Suelo Urbano Consolidado comprende la *calificación urbanística*, esta calificación, según el art. 94 del RUCyL, comprende:

- d) La asignación del uso pormenorizado
- e) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad
- f) La asignación de la tipología edificatoria

En concreto, con el presente documento, únicamente, se modifica la asignación de uso, pasando de uso exclusivo de servicios privados, a residencial unifamiliar.

Para llevar a cabo esta modificación se introducirá la **ordenanza RU**, en todos sus grados (**RUI, RUS y RUE**), lo cual, a la vez supone la introducción de una nueva tipología edificatoria.

La introducción de esta ordenanza supone un incremento del número de viviendas (TRES), que, en todo caso, se encuadra dentro de lo establecido en el artículo 173 del RUCyL.

Al no aumentar la edificabilidad, ni incrementarse el número de viviendas en más de cinco, no es necesario realizar un estudio del número de plazas de aparcamiento ni prever un aumento de cesiones para incorporarlas al sistema local de espacios libres de uso público.



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

Título II. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se circunscribe a la Parcela número 17 del Sector ARUP 2/9 "Camineros_1", reflejada en los planos adjuntos y que se describe a continuación, según los datos registrales:

- Parcela número 17, con referencia catastral 9232005UL5093S0001OS.
Inscripción en el Registro de la Propiedad número 2 de Ávila:
Tomo 1999
Libro 593
Folio 36
Finca 44466
 - PARCELA RESULTANTE NÚMERO DIECISIETE
Urbana: Parcela resultante número 17 del Proyecto de Actuación del Sector ARUP 2/9 "Camineros_1", de Ávila en calle de nueva apertura.
Tiene una superficie de dos mil ciento treinta metros cuadrados.
LINDA:
Norte, calle de nueva apertura (actualmente avda. Patrimonio de la Humanidad)
Sur, parcela resultante número dieciocho
Este, parcela resultante número nueve
Oeste, calle de nueva apertura (actualmente avda. de España).
- DATOS URBANÍSTICOS**
Superficie: tiene una superficie de dos mil ciento treinta y dos metros cuadrados 2.132,00,00m².
Edificabilidad: le corresponde una edificabilidad máxima de mil doscientos sesenta y siete metros cuadrados 1.267,00m².
Ordenanza: SER.

Los datos anteriores pueden referenciarse en el Título de Propiedad y su correspondiente Ficha Catastral que se incorporan a este documento como Anexos 1 y 2 respectivamente.

La parcela está afectada por la Ordenanza SER, 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 59 – Servicios Privados

Uso formado por el predominante administrativo y de servicios privados, en edificio o instalaciones de titularidad privada con uso público como estaciones de servicio, hostelería, las ventas tradicionales, edificios exclusivos de oficinas... Los bares musicales, discotecas y salas de espectáculos se implantarán en edificio independiente. Se admitirán además condicionados los usos compatibles siguientes:

Uso Básico	Condiciones
Residencial Unifamiliar	(10% máximo) Vivienda dependiente
Administrativo y S. Privados	Todas las Plantas
Comercial	Niveles I y II. Todas las plantas
Hostelería	Todas las plantas
Espectáculo y reunión	Todas las plantas
Talleres	25% máximo
Almacenamiento	30% máximo ligado a la actividad
Garaje y/o estacionamiento	2 plazas por cada 100 m ² edificados de uso predominante al menos
Parques y Jardines	Todo

Título III. 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 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.



ARUP 2/9: "Camineros_1"

Título IV. ORDENACIÓN DETALLADA

1.- ESTADO ACTUAL

En la actualidad, los terrenos que componen el ámbito de actuación de este Estudio de Detalle figura como una única parcela (Parcela P_17). Existiendo, por tanto, una única referencia catastral de la parcela:

- **9232005UL5093S0001OS**

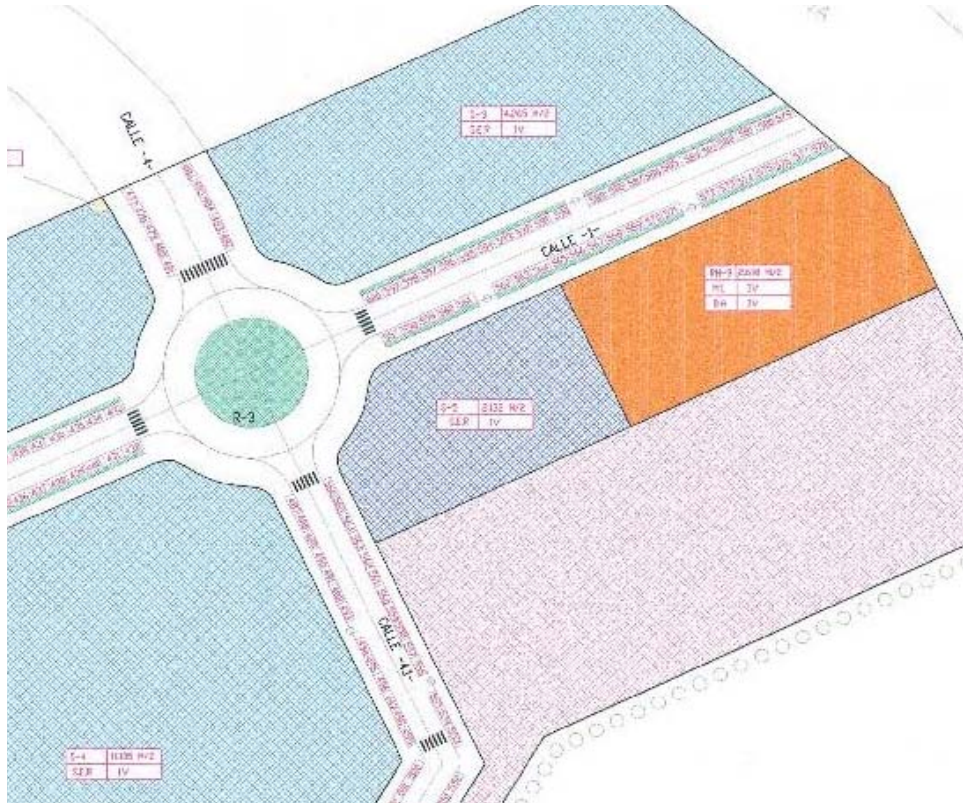
El ámbito de actuación, se encuentra delimitado por sus linderos:

- **frente entrando o norte, con avenida Patrimonio de la Humanidad**
- **derecha u oeste, con avenida de España**
- **izquierda o este, con parcela 9 (edificada)**
- **fondo o sur con parcela 18 (Zona Verde-1)**

El Plan Parcial ARUP 2/9 "Camineros_1" establece la ordenanza de aplicación SER (Servicios Privados), asignándole, en base al Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, como Sector de Planeamiento Asumido ARUP 2/9 "Camineros_1", los siguientes parámetros urbanísticos:

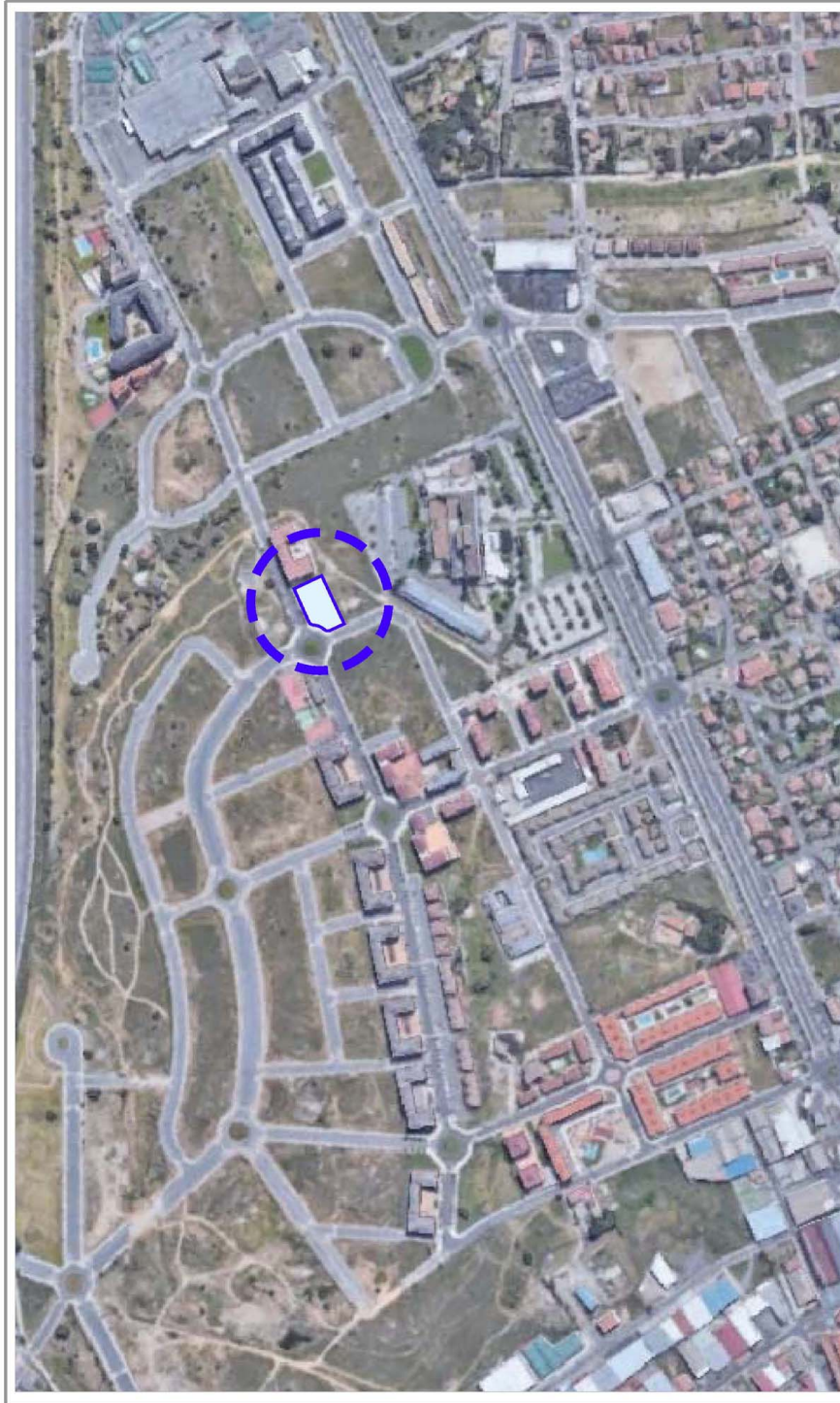
Ordenanza SER

•	Uso pormenorizado:	Servicios Privados	
•	Usos compatibles:	Residencial Unifamiliar	(10% máximo) Vivienda dependiente
		Administrativo y S. Privados	Todas las Plantas
		Comercial	Niveles I y II. Todas las plantas
		Hostelería	Todas las plantas
		Espectáculo y reunión	Todas las plantas
		Talleres	25% máximo
		Almacenamiento	30% máximo ligado a la actividad
		Garaje y/o estacionamiento	2 plazas por cada 100 m ² edificados de uso predominante al menos
		Parques y Jardines	Todo
•	Tipología:	En general la tipología es de nave o edificación singular aislada de otras, o edificaciones adosadas con frente a carreteras o calles de viario principal	
•	Parcela mínima:	No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas menores de 1.000 m ² o de 10.000 m ² para uso de Hipermercado	
•	Ocupación máxima:	La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante será del 70% de la parcela, o la ocupación actual si ésta fuese mayor. Para las grandes superficies comerciales la ocupación máxima será del 50%	
•	Superficie de parcela:	2.132,00m ² (2.086,00m ² según ficha catastral)	
•	Retranqueos:	a) Sólo podrá adosarse a linderos de otras parcelas si se reproduce una situación existente por reposición de la misma edificación, o por adosarse en un tramo con medianería existente. En caso contrario serán de aplicación las condiciones siguientes: Con huecos enfrentados: 70% Altura del más alto. Con huecos frente a paramento ciego: 60% Altura del más alto. Con paramentos ciegos enfrentados: 50% Altura del más alto. b) Que no queden medianeras al descubierto o que exista garantía de su cubrimiento por la futura edificación adosada de la parcela colindante La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.	
•	Altura máxima:	En nuevas actuaciones el número máximo de plantas se establece, con carácter general, en 3 plantas con una altura máxima de la edificación de 12,00 metros, o si fuera diferente, la señalada en los Planos de Ordenación. En actuaciones de renovación, sustitución o ampliación, el número máximo de plantas y la altura máxima podrán igualar en cada cuerpo de edificación las anteriormente existentes en ese cuerpo de edificación que se sustituye. Podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior en las condiciones generales de esta normativa.	
•	Edificabilidad máxima:	1.267,00 m ² . Según P.P. ARUP 2/9 "Camineros_1"	

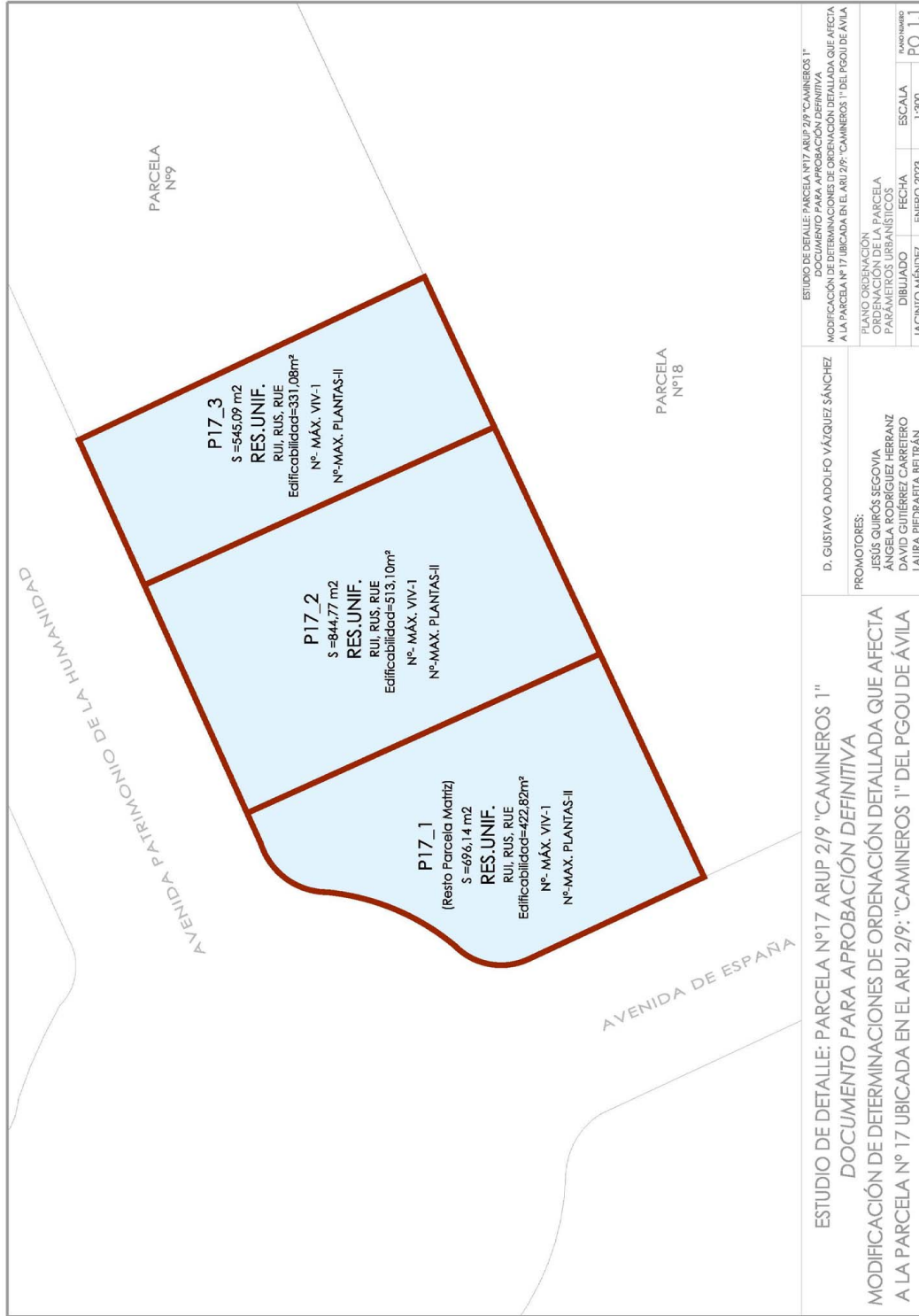


Parcela 17_ARUP 2/9: "Camineros_1"

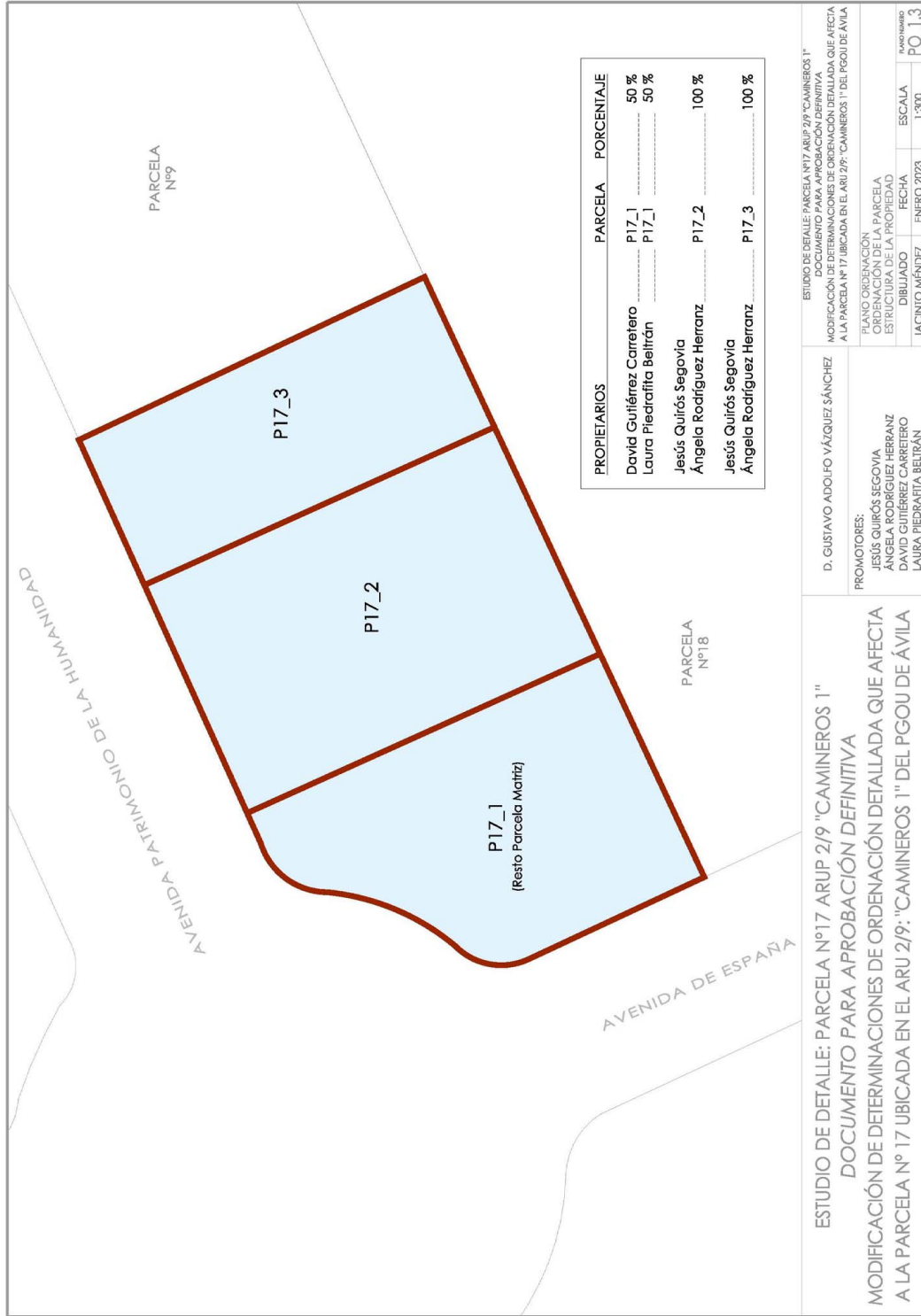
DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN



<p>ESTUDIO DE DETALLE: PARCELA Nº17 ARUP 2/19 "CAMINEROS 1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</p>	<p>ESTUDIO DE DETALLE: PARCELA Nº17 ARUP 2/19 "CAMINEROS 1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</p>	<p>MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LA PARCELA Nº 17 UBICADA EN EL ARU 2/19: "CAMINEROS 1" DEL PGOU DE ÁVILA</p>	<p>ESTUDIO DE DETALLE: PARCELA Nº17 ARUP 2/19 "CAMINEROS 1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</p>
<p>ARQUITECTO: D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ</p>	<p>PROMOTORES: JESÚS QUIRÓS SEGOVIA ÁNGELA RODRÍGUEZ HERRANZ DAVID GILBERTEZ CARRERO LAURA PIEDRAFITA BELTRAN</p>	<p>PLANO ORDENACIÓN SITUACIÓN</p>	<p>FECHA: ENERO 2023</p>
<p>ESCALA: 1:4.000</p>	<p>PLANO NOMBRE: PO.0</p>	<p>ESTUDIO DE DETALLE: PARCELA Nº17 ARUP 2/19 "CAMINEROS 1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LA PARCELA Nº 17 UBICADA EN EL ARU 2/19: "CAMINEROS 1" DEL PGOU DE ÁVILA</p>	







<p>PARCELA MATRIZ</p> <p>P-17 696,14m² 696,14m²</p>		<p>PARCELA RESULTANTE</p> <p>PARCELA P17_1. SUP=696,14m²</p>
<p>CÉDULA URBANÍSTICA DE LA PARCELA P17_1 (RESTO PARCELA MATRIZ)</p> <p>FECHA: MAYO/22 AVILA</p> <p>TERMINO MUNICIPAL: ARUP 2/P: "CAMINEROS 1" SITUACION: AVENIDA PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD AVENIDA DE ESPAÑA</p> <p>CALLE DE ACCESO: DAVID GUTIÉRREZ CARRETERO LAURA PIEDRÁNTIA BELTRÁN</p> <p>PROPIEDAD: URBANO</p> <p>CLASE DE SUELO: PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA, 0,00 %</p> <p>PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA: DESCRIPCIÓN DEL LINDERO</p> <p>REPARTO DE CARGAS: N AVENIDA PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD 32,19 m</p> <p>LONGITUDES APROXIMADAS DE LINDEROS: S PARCELA 1B 23,05 m</p> <p>E PARCELA RESULTANTE P17_2 36,24 m</p> <p>O AVENIDA DE ESPAÑA 17,94 m</p> <p>SUPERFICIES (m²): 696,14 m²</p> <p>CONDICIONES DE USO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</p> <p>USOS COMPATIBLES: LOS PERMITIDOS POR EL PLAN GENERAL (RU) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, EN TODOS SUS GRADOS (RU, RUS Y RUE)</p> <p>NORMATIVA ESPECÍFICA: NORMATIVA DE EDIFICABILIDAD Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA</p> <p>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA: (RU) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, EN TODOS SUS GRADOS (RU, RUS Y RUE)</p> <p>ALTURA MÁXIMA: 7,00 m</p> <p>MEROS: 2</p> <p>Nº DE PLANTAS (S/R): 2</p> <p>OCCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA (%): SEGÚN ORDENANZA (RU, RUS Y RUE)</p> <p>COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN (%): 42,26 m²</p> <p>ENCUADRAMIENTO MÁXIMO (m²): 1</p> <p>(Nº VIVIENDAS)</p> <p>RETRANQUILIZADORES: FACHADA</p> <p>LATERAL: SEGÚN ORDENANZA (RU, RUS Y RUE)</p> <p>FONDO: SEGÚN ORDENANZA (RU, RUS Y RUE)</p>		
		<p>ARQUITECTO: ESTUDIO DE DETALLE: PARCELA Nº17 ARUP 2/P "CAMINEROS 1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANA QUE AFECTA A LA PARCELA Nº17 UBICADA EN EL ARUP 2/P, "CAMINEROS 1" DEL PGOU DE ÁVILA</p> <p>D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ</p> <p>PROMOTORES: FICHA URBANÍSTICA PARCELA P17_1</p> <p>JESÚS QUIRÓS SEGOVIA ÁNGELA RODRÍGUEZ HERRANZ DAVID GUTIÉRREZ CARRETERO LAURA PIEDRÁNTIA BELTRÁN</p> <p>DIBUJADO: JACINTO MÉNDEZ</p> <p>FECHA: ENERO 2023</p> <p>ESCALA: VARIAS</p> <p>REVISADO: PO.2.1</p>

<p>PARCELA MATRIZ</p> <p>P-17 844,77m² 844,77m²</p>			
<p>PARCELA RESULTANTE</p>			
<p>CEDULA URBANÍSTICA DE LA PARCELA P17.2</p> <p>FECHA: MAYO/22</p> <p>AVILA</p> <p>TERMINO MUNICIPAL: ARIP 2/9: 'CAMINEROS 1'</p> <p>SITUACION: AVENIDA PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD</p> <p>CALLE DE ACCESO:</p> <p>PROPIEDAD: JESUS QUIROS SECOVIA, ANGELA RODRIGUEZ HERRANZ</p> <p>CLASE DE SUELO: URBANO</p> <p>PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA: PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE AVILA.</p> <p>REPARO DE CARGAS: 0,00 %</p> <p>LONGITUDES APROXIMADAS DE LINDEROS: DESCRIPCION DEL LINDERO LONGITUD</p> <p>N AVENIDA PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD 23,40 m</p> <p>S PARCELA 18 23,41 m</p> <p>E PARCELA RESULTANTE P17.3 35,95 m</p> <p>O PARCELA RESULTANTE P17.1 36,24 m</p> <p>844,77 m²</p> <p>SUPERFICIES (m²): 844,77 m²</p> <p>CONDICIONES DE USO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</p> <p>USOS COMPATIBLES: LOS PERMITIDOS POR EL PLAN GENERAL</p> <p>(RU) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. (En todos sus grados (RU, RUS y RUE)</p> <p>NORMATIVA ESPECIFICA:</p> <p>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y SITUACION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA:</p> <p>METROS: 7,00 m</p> <p>ALTURA MÁXIMA: 2</p> <p>Nº DE PLANTAS (S/R): 2</p> <p>SEGUIN ORDENANZA (RU, RUS Y RUE)</p> <p>OCCUPACION MÁXIMA DE PARCELA (%): 313,10m²</p> <p>EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²): 1</p> <p>(Nº VIVIENDAS):</p> <p>RETRANQUEOS: FACHADA: SEGUN ORDENANZA (RU, RUS Y RUE)</p> <p>LATERAL: SEGUN ORDENANZA (RU, RUS Y RUE)</p> <p>FONDO:</p>			
<p>ARQUITECTO:</p> <p>D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ</p>			
<p>PROMOTORES:</p> <p>JESUS QUIROS SECOVIA</p> <p>ANGELA RODRIGUEZ HERRANZ</p> <p>DAVID GUTIERREZ CARRETERO</p> <p>LAURA FIEDRABITA BELTRAN</p>		<p>ESTUDIO DE DETALLE PARCELA P17.2/RUP 2/9: 'CAMINEROS 1'</p> <p>DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA</p> <p>MODIFICACION DE DETERMINACIONES DE ORDENACION DE LAZADA QUE AFECTA A LA PARCELA Nº 17 UBICADA EN EL ARU 2/9: 'CAMINEROS 1' DEL PGOU DE AVILA</p>	
<p>FICHA URBANÍSTICA</p> <p>PARCELA P17.2</p> <p>DIBUJADO: JACINTO MÉNDEZ</p> <p>FECHA: ENERO 2023</p> <p>ESCALA: VARIAS</p> <p>INDICADO: PO.2.2</p>		<p>PARCELA P17.2. SUP=844,77m²</p>	

<p>PARCELA MATRIZ</p> <p>P-17 545,09m² 545,09m²</p> <p>PARCELA RESULTANTE</p>	<p>1:1000</p>	<p>CÉDULA URBANÍSTICA DE LA PARCELA P17.3*</p> <p>FECHA: MAYO/22</p> <p>TÉRMINO MUNICIPAL: ÁVILA</p> <p>SITUACIÓN: ARUP 2ºª: "CAMINEROS 1"</p> <p>CALLE DE ACCESO: AVENIDA PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD</p> <p>PROPIEDAD: DAVID CUIÑEREBET CARRERERO LAURA PEDRABETIA BELTRÁN</p> <p>CLASE DE SUELO: URBANO</p> <p>PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA: PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA</p> <p>REPARTO DE CARGAS: 0,00 %</p> <p>LONGITUDS APROXIMADAS DE LINDEROS</p> <table border="1"> <tr><th colspan="2">DESCRIPCIÓN DEL LINDERO</th><th>LONGITUD</th></tr> <tr><td>N</td><td>AVENIDA PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD</td><td>14,90 m</td></tr> <tr><td>S</td><td>PARCELA 1B</td><td>15,51 m</td></tr> <tr><td>E</td><td>PARCELA 9</td><td>35,77 m</td></tr> <tr><td>O</td><td>PARCELA RESULTANTE P17.2</td><td>35,95 m</td></tr> </table> <p>SUPERFICIES (m²): 545,09 m²</p> <p>CONDICIONES DE USO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</p> <p>USOS COMPATIBLES: LOS PERMITIDOS POR EL PLAN GENERAL (RU) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. [en todos sus grados RU.I, RU.S y RU.E]</p> <p>NORMATIVA ESPECÍFICA: (RU) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LA PARCELA</p> <p>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA</p> <table border="1"> <tr><td>ALTIMETRIA</td><td>7,00 m</td></tr> <tr><td>Nº DE PLANTAS (S/R)</td><td>2</td></tr> <tr><td>MEROS</td><td>SEGÚN ORDENANZA (RU.I, RU.S Y RU.E)</td></tr> <tr><td>OCCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA (%)</td><td>331,08m²</td></tr> <tr><td>EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²) (Nº VIVIENDAS)</td><td>1</td></tr> </table> <p>RETRANQUILIZADORES: FACHADA LATERAL FONDO</p>	DESCRIPCIÓN DEL LINDERO		LONGITUD	N	AVENIDA PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD	14,90 m	S	PARCELA 1B	15,51 m	E	PARCELA 9	35,77 m	O	PARCELA RESULTANTE P17.2	35,95 m	ALTIMETRIA	7,00 m	Nº DE PLANTAS (S/R)	2	MEROS	SEGÚN ORDENANZA (RU.I, RU.S Y RU.E)	OCCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA (%)	331,08m ²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²) (Nº VIVIENDAS)	1	<p>PARCELA P17_3. SUP=545,09m²</p> <p>1:250</p>	<p>ESTUDIO DE DETALLE PARCELA P17.3 SUP=545,09 M² "CAMINEROS 1" PROMOCIÓN PARA APLICACIÓN URBANÍSTICA</p> <p>MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LA PARCELA Nº 17 UBICADA EN EL ARUP 2ºª: "CAMINEROS 1" DEL PGOU DE ÁVILA</p> <p>ARQUITECTO: D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ</p> <p>PROMOTORES: JESÚS QUIRÓS SEGOVIA ANSELMO VÁZQUEZ HERRANZ DAVID CUIÑEREBET CARRERERO LAURA PEDRABETIA BELTRÁN</p> <p>FICHA URBANÍSTICA PARCELA P17.3</p> <table border="1"> <tr><th>DIBUJADO</th><th>FECHA</th><th>ESCALA</th><th>PROYECTO</th></tr> <tr><td>JACINTO MÉNDEZ</td><td>ENERO 2023</td><td>VARIAS</td><td>PO.2.3</td></tr> </table>	DIBUJADO	FECHA	ESCALA	PROYECTO	JACINTO MÉNDEZ	ENERO 2023	VARIAS	PO.2.3
DESCRIPCIÓN DEL LINDERO		LONGITUD																																			
N	AVENIDA PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD	14,90 m																																			
S	PARCELA 1B	15,51 m																																			
E	PARCELA 9	35,77 m																																			
O	PARCELA RESULTANTE P17.2	35,95 m																																			
ALTIMETRIA	7,00 m																																				
Nº DE PLANTAS (S/R)	2																																				
MEROS	SEGÚN ORDENANZA (RU.I, RU.S Y RU.E)																																				
OCCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA (%)	331,08m ²																																				
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²) (Nº VIVIENDAS)	1																																				
DIBUJADO	FECHA	ESCALA	PROYECTO																																		
JACINTO MÉNDEZ	ENERO 2023	VARIAS	PO.2.3																																		

DN-UN. NORMATIVA URBANÍSTICA

La ordenanza vigente sobre la parcela es:

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

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

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

ORDENANZA ACTUAL (SER) (según sector de planeamiento asumido ARUP 2/9)

3.6 ORDENANZA Nº 8. SERVICIOS (SER)



ÁMBITO

Corresponde a las parcelas designadas en los planos de ordenación como SER.

USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Característico es el de Terciario en todas sus categorías, aunque no en todos los usos compatibles; y generalmente representado por Servicios terciarios dirigidos al uso público, con gran ocupación superficial, generalmente vinculados al uso del sistema viario. Incluye, entre otros, las áreas de oficinas, las estaciones de servicio o gasolineras, los talleres de reparación de vehículos y naves de exposición y venta con escaparate a carreteras, y los restaurantes de carretera en edificio exclusivo o compartido con hostelería; sin perjuicio de abarcar el resto de categorías propias de este uso característico.

No se admitirán como usos compatibles los usos de Comercio en sus niveles de Barrio (excepto Establecimiento Tradicional, que si se admite), ni de Ciudad; y se admiten como compatibles los usos de Comercio de Apoyo a la Producción

En general la tipología es de nave o edificación singular aislada de otras, o adosadas con frente a carreteras o calles de viario principal.

TAMAÑO DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas menores de 1.000 m².

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante será del 70% de la parcela, o la ocupación actual si ésta fuese mayor.

La posición de la edificación en la parcela será libre, con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:



- a) Sólo podrá adosarse a linderos de otras parcelas si se reproduce una situación existente por reposición de la misma edificación, o por adosarse en un tramo con medianería existente, o si existe acuerdo documentado con la propiedad colindante. En caso contrario serán de aplicación las condiciones siguientes:

Con huecos enfrentados:	70% Altura del más alto.
Con huecos frente a paramento ciego:	60% Altura del más alto.
Con paramentos ciegos enfrentados:	50% Altura del más alto.

- b) Que no queden medianeras al descubierto o que exista garantía de su cubrimiento por la futura edificación adosada de la parcela colindante

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

El número máximo de plantas será el grafiado en los planos de ordenación.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El Aprovechamiento Patrimonializable es el que figura en los cuadros que anteceden en el presente título II. ORDENANZAS bajo el epígrafe 2.1 Régimen urbanístico, y según se señala en los planos de ordenación.

NORMATIVA ESPECÍFICA

En caso de existir Normativa legal sectorial reguladora de un servicio, como por ejemplo en el caso de estaciones de servicio-gasolineras, ésta sustituirá a las que fueran contradictorias en esta Ordenanza.



ORDENANZAS PROPUESTAS (RUI, RUS, RUE)

Artículo 81 - Ordenanza de Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI)

1. **ÁMBITO**

Corresponde a las manzanas o submanzanas señaladas en los planos de ordenación como:

- RUI Unifamiliar intensiva

2. **USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS**

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

En promociones conjuntas de RUI, no se exigirá el patio-jardín delantero o trasero si en su lugar existe un espacio común a toda la promoción. En esta Ordenanza los planos de fachada de los edificios no adoptan una posición necesariamente fija en relación con las alineaciones de la manzana, por lo que las trazas de las calles mantienen secciones uniformes entre alineaciones e irregulares entre los planos definidos por las fachadas de las construcciones.

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

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

4. **POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA**

4.1. *Ocupación máxima*

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

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

4.2. *Alineaciones y Retranqueos*

Las alineaciones señaladas en los planos de Ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación. Los retranqueos señalados a continuación se exigirán respecto a la alineación oficial y respecto a linderos. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, y sus accesos interiores a la urbanización, si existiesen, no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso.

No se exige retranqueo de la edificación al lindero frontal. La nueva edificación podrá adosarse a linderos laterales de parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

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

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

El retranqueo mínimo posterior será igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros. No obstante, y sólo en caso de existir edificación colindante medianera en el linderos posterior, la nueva edificación podrá adosarse al mismo tramo de edificación colindante. A estos efectos, el espacio común o el Espacio Libre Público no se considerará que forma linderos con el resto de la propiedad.

En las actuaciones de edificación cuyo frente edificable a vía pública o a espacio libre frontal sea superior a 24 metros, se diseñará el tratamiento y la composición de los paramentos exteriores verticales del o de los frentes del edificio visibles desde espacios públicos, dividiéndolos en varios tramos verticales. El tratamiento y la composición diferenciados de cada uno de los tramos de fachada asegurarán el mantenimiento visual del ritmo y la escala del troceado tradicional de los frentes edificados a vía o espacio público del entorno visual de la actuación. En todo caso el máximo de fachada continua, no podrá superar los 48 m. de longitud, medidos en la alineación oficial de fachada a vía pública.

5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

5.1. Número máximo de plantas sobre rasante

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

5.2. Altura máxima de la edificación

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

6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

En Suelo Urbano Consolidado, el Aprovechamiento Real será el que resulte de la aplicación a la parcela bruta del coeficiente de edificabilidad máxima grafiado en los Planos de Ordenación o de las Condiciones de Ordenanza asignadas a cada parcela en su calificación. En defecto de este grafismo en los Planos, el índice máximo de edificabilidad aplicable es de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para RUI.

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

7. ANEXOS DE EDIFICACIÓN

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

Artículo 82 - Ordenanza de Residencial Unifamiliar Pareada (RUS)**1. ÁMBITO**

Corresponde a las manzanas o submanzanas señaladas en los planos de ordenación como:

- RUS Unifamiliar semi-intensiva

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

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

En promociones conjuntas de RUS, no se exigirá el patio-jardín delantero o trasero si en su lugar existe un espacio común a toda la promoción, cumpliendo siempre las condiciones de retranqueo mínimo. En esta Ordenanza los planos de fachada de los edificios no adoptan una posición necesariamente fija en relación con las alineaciones de la manzana, por lo que las trazas de las calles mantienen secciones uniformes entre alineaciones e irregulares entre los planos definidos por las fachadas de las construcciones.

3. 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 10 metros ni a superficies de parcela menores de 200 m², cumpliéndose en todo caso las condiciones generales de esta normativa. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, si existiese, no se considerará como lindero de las parcelas a las que corresponda el pro-indiviso.

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

4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA**4.1. Ocupación máxima**

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

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

4.2. Alineaciones y Retranqueos

Las alineaciones señaladas en los planos de Ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación. Los retranqueos señalados a continuación se exigirán respecto a la alineación oficial y respecto a linderos. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, y sus accesos interiores a la urbanización, si existiesen, no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso.

El retranqueo de la edificación al lindero frontal será de al menos 4 m. La nueva edificación se adosará a linderos laterales de parcela, bien con proyecto unitario bien cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de condiciones particulares de la promoción con la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

Los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales serán iguales a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 metros. El retranqueo mínimo posterior será igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros. No obstante, y sólo en caso de existir edificación colindante medianera en el lindero posterior, la nueva edificación podrá adosarse al mismo tramo de edificación colindante. A estos efectos, el espacio común o el Espacio Libre Público no se considerará que forma linderos con el resto de la propiedad.

5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**5.1. Número máximo de plantas sobre rasante**

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

5.2. Altura máxima de la edificación

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

6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

En Suelo Urbano Consolidado, el Aprovechamiento Real será el que resulte de la aplicación a la parcela bruta del coeficiente de edificabilidad máxima grafiado en los Planos de Ordenación o de las Condiciones de Ordenanza asignadas a cada parcela en su calificación. En defecto de este grafismo en los Planos, el índice máximo de edificabilidad aplicable es de 1 m²/m² para RUS. En el caso de promociones unitarias con un espacio común se computará esta superficie como parte del ámbito espacial mínimo y el Aprovechamiento Urbanístico se materializará sobre las parcelas individuales en la proporción correspondiente al coeficiente de propiedad del pro-indiviso.

7. ANEXOS DE EDIFICACIÓN

Las construcciones anexas sobre el espacio libre privado de parcela, no podrán ser extensión directa de la edificación principal residencial, a la que siempre estarán funcionalmente vinculadas, ni ocupar en superficie más del 15% de la superficie total de parcela. Su edificabilidad, incluida en el cómputo global, no podrá superar el 10% m²/m² de la asignada a la parcela. Los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los del resto de la edificación.

Artículo 83 - Ordenanza de Residencial Unifamiliar Extensiva (RUE)

1. **ÁMBITO**

Corresponde a las manzanas o submanzanas señaladas en los planos de ordenación como:

- RUE Unifamiliar extensiva

2. **USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS**

El Uso Pormenorizado será Residencial Unifamiliar.

En el Grado nº3 (RUE: Residencial Unifamiliar Extensiva) la tipología será de edificación aislada con patio-jardín delantero, trasero, y lateral.

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

3. **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 Grado nº 3 (RUE: unifamiliar extensivo) no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores 10 metros ni a superficies de parcela menores de 500 m².

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

4. **POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA**

4.1. *Ocupación máxima*

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

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

4.2. *Alineaciones y Retranqueos*

Las alineaciones señaladas en los planos de Ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación. Los retranqueos señalados a continuación se exigirán respecto a la alineación oficial y respecto a linderos. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, y sus accesos interiores a la urbanización, si existiesen, no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso.

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

5. **ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

5.1. *Número máximo de plantas sobre rasante*

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

5.2. *Altura máxima de la edificación*

La altura máxima será de 4,00 metros para una planta, 7,00 metros para dos plantas, y 9,00 metros para tres plantas.

6. **EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

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

En defecto de este grafismo en los Planos, el índice máximo de edificabilidad aplicable es de 0,4 m²/m² para RUE.

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

7. ANEXOS DE EDIFICACIÓN

Las construcciones anexas sobre el espacio libre privado de parcela, no podrán ser extensión directa de la edificación principal residencial, a la que siempre estarán funcionalmente vinculadas, ni ocupar en superficie más del 10% de la superficie total de parcela. Su edificabilidad, incluida en el cómputo global, no podrá superar el 10% m²/m² de la asignada a la parcela. Los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los del resto de la edificación.