

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 2584/23

### AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

#### A N U N C I O

**ACUERDO DE 23 DE OCTUBRE DE 2023 DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA, RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL E INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE INICIATIVA PRIVADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS N.ºS 13, 15 Y 16 DEL ARUP CAMINEROS 1 Y PARCELA N.º 15 DEL ARUP 1/16 VEREDA DEL ESQUILEO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA QUE SE REDELIMITAN.**

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

#### **2. URBANISMO.**

**2.2. ESTUDIO DE DETALLE POR EL QUE SE MODIFICAN DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA CON REPARCELACIÓN DE LAS PARCELAS N.ºS 13, 15 Y 16 DEL ARUP CAMINEROS 1 Y PARCELA N.º 15 DEL ARUP 1/16 VEREDA DEL ESQUILEO DEL PGOU DE ÁVILA. APROBACIÓN INICIAL.** Por la Presidencia se dio cuenta del asunto de referencia, quedando la Comisión enterada, teniendo en cuenta que una copia del expediente ha sido facilitada a los grupos municipales que integran esta Comisión, de donde resulta:

**EMPLAZAMIENTO:** ARUP 1/16 (PARC. 15) Y ARUP 2/9 (PARCELAS 13,15 Y 16).

**PROMOTOR:** BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.

#### **TITULARES DE PARCELAS AFECTADAS:**

TITULAR 1. José Antonio Gómez Jiménez.

TITULAR 2. Tamara Cantero Martín.

TITULAR 3. Alfonso Fernández Segovia.

TITULAR 4. Natalia del Cañizo Tejerizo.

TITULAR 5. Alberto Carrera Jiménez.

TITULAR 6. Mercedes Gómez Jiménez.

TITULAR 7. Marta Delgado de la Iglesia. DNI \*\*8248\*\*\*.

TITULAR 8. Alicia Meneses Cartón.

TITULAR 9. Miguel Ángel Abad López.

TITULAR 10. José Luis Ramos García.

- TITULAR 11. Nuria Jiménez Canales.  
TITULAR 12. CASAS DFINDE S.L. DNI \*\*5235\*\*\*.  
TITULAR 13. Valeriano Jiménez González.  
TITULAR 14. Beatriz Velayos López.  
TITULAR 15. Miguel A. Muñoz Yaguas.  
TITULAR 16. María Pilar Mata Mata.  
TITULAR 17. María de la Peña Villar de Lucas.  
TITULAR 18. David José Oviedo Esteban.  
TITULAR 19. Florín Valentín Nita.  
TITULAR 20. Renata Adina Sabou.  
TITULAR 21. BUENACHE SERVICIOS. NMOBILIARIOS, S.L.  
TITULAR 22. Nombre TERRACOTA ALTA GESTION, S.L.

**ARQUITECTO REDACTOR: Gustavo A. Vázquez Sánchez.**

**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.

**I. MEMORIA.**

**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.

**ANEXOS.**

**ANEXO I.** TÍTULOS DE PROPIEDAD. NOTAS SIMPLES.

**ANEXO II.** FICHAS CATASTRALES.

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.****II. 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 n.º 740/2005, de 1 de junio (BOCyL 8.6.2005), y publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila n.º 127, de 4 de julio de 2005. Dicho Plan General incorporó, a su vez, como planeamiento asumido el Plan Parcial ARUP 2/9 “Camineros I” aprobado por el Pleno Corporativo, en sesión de fecha 21 de diciembre de dos mil uno, publicado en el BOP de Ávila el 26 de febrero de 2002, y el Plan Parcial ARUP 1/16: “Vereda del Esquileo”, aprobado definitivamente por el Pleno Municipal con fecha 9 de septiembre de 1999.

Más concretamente, el ESTUDIO DE DETALLE afecta a las parcelas de suelo urbano consolidado ubicadas en el ARUP 2/9: “Camineros-1”, que actualmente tienen la ordenanza de aplicación SER, siendo su rfa. Catastral: 9032303UL5093S0001LS-9134901UL5093S0001RS-8432201UL5083S0001ZI. Y a la parcela, también de suelo urbano consolidado, ubicada en el ARUP 1/16: “Vereda del Esquileo”, con rfa. catastral-9032304UL5093S0001TS, la cual actualmente tiene asignada la ordenanza de aplicación LUP.

### III. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Conforme las determinaciones aplicables a los Estudios de Detalle el proyecto de referencia tiene los siguientes objetivos:

- a) Generación de un espacio interpuesto en parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, que asegure la permanente y funcional conexión de las parcelas resultantes con las vías o espacios libres públicos al que necesariamente dicho espacio dará frente, siendo necesario tramitar un Proyecto de Parcelación asociado que se tramitará simultáneamente.

En todo caso, el cambio de condiciones de parcelación no puede suponer incremento de la densidad o del número de viviendas, y se debe garantizar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios.

A la vez dicho, que se materializará mediante una calle que discurre de este a oeste por la parcela 9032303UL5093S0001LS, dará continuidad a la calle en fondo de saco que se ubica al oeste de esta parcela.

- b) Modificación de la asignación de uso, pasando de uso exclusivo de servicios privados, a residencial unifamiliar.

### IV. DOCUMENTACIÓN.

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

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

- Memoria descriptiva y justificativa, que incluya:
  - Ámbito del Estudio de Detalle.
  - Determinaciones y parámetros urbanísticos vigentes, y relación de normativa de aplicación.
  - Justificación de la conveniencia y procedencia de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los regula y autoriza.
  - Análisis sectorial específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia; y la justificación de que la nueva ordenación garantiza la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
  - Planos de información (de situación y del estado actual) y de ordenación (propuesta).
  - Resumen ejecutivo, incluyendo:
    - Síntesis de la Memoria descriptiva y justificativa, incluyendo cuadro comparativo resumen de los parámetros urbanísticos según el Plan vigente y los resultantes del Estudio de Detalle.

A la vista de cuanto antecede, puede decirse que la documentación presentada es suficiente a los fines perseguidos por el Estudio de Detalla de referencia.

#### **V. PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN.**

El proceso de aprobación consta de dos fases: en primer lugar, la admisión a trámite hasta la Aprobación Inicial con información pública, y en segundo lugar la Aprobación Definitiva.

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

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

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

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

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

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

#### **IV. TRÁMITE DE INFORMES.**

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, de 29 de enero de 2004 –BOCyL 2/2/2004–, modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio –BOCyL 17/7/2009–, establece en artículo 153 informes previos:

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

- a) Los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, que serán vinculantes cuando así lo determine la legislación sectorial, pero sólo dentro del ámbito competencial que justifique su emisión.

- b) Informe de la Administración de la Comunidad Autónoma, que será vinculante dentro de su ámbito competencial en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y orientativo respecto de la oportunidad, calidad, coherencia y homogeneidad de las restantes determinaciones y de la documentación. Este informe se emitirá:
- 1.º Por el Servicio Territorial de Fomento, respecto de los instrumentos de planeamiento de todos los municipios con población inferior a 5.000 habitantes, así como de los municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con una capital de provincia.
  - 2.º Por el centro directivo competente en materia de urbanismo, respecto de los demás instrumentos de planeamiento urbanístico.
- c) Informe de la Diputación Provincial, vinculante en lo que afecte a sus competencias y orientativo en cuanto a las restantes determinaciones y a la documentación, respecto de lo cual debe prestar especial atención al fomento de la calidad y la homogeneidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico de la provincia correspondiente.
2. Con la solicitud de informe debe adjuntarse un ejemplar del instrumento de planeamiento elaborado, en soporte digital. Asimismo se indicará la página Web en la cual se encuentre disponible la documentación del instrumento.
3. Respecto de los informes regulados en este artículo se aplican las siguientes reglas, salvo cuando la legislación del Estado señale otras diferentes:
- a) El carácter desfavorable de los informes, en su caso, se hará constar expresa y motivadamente y sólo podrá afectar a las cuestiones respecto de las cuales el informe resulte vinculante.
  - b) Para la emisión de los informes no serán exigibles al Ayuntamiento documentos cuya elaboración corresponda al órgano informante, ni su ausencia será causa de interrupción del plazo de emisión.
  - c) El plazo para la emisión de los informes será de tres meses desde la recepción de la solicitud, salvo cuando la normativa sectorial señale otro diferente. Transcurrido el plazo sin que el informe haya sido notificado al Ayuntamiento, se podrá continuar el procedimiento. Los informes notificados después de dicho plazo podrán no ser tenidos en cuenta.
  - d) No será exigible un segundo informe cuando el Ayuntamiento se limite a cumplir lo prescrito en el primero. En otro caso, el segundo y ulteriores informes no podrán disentir del primero respecto de lo que no haya sido modificado, ni podrán exigir documentación u otras condiciones que no se hayan requerido en el primero.”

Por todo lo expuesto, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad **ACORDÓ:**

**Primero:** aprobar inicialmente el Proyecto del ESTUDIO DE DETALLE POR EL QUE SE MODIFICAN DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA CON REPARCELACIÓN DE LAS PARCELAS N.ºS 13, 15 Y 16 DEL ARUP CAMINEROS 1 Y PARCELA N.º15 DEL ARUP 1/16 VEREDA DEL ESQUILEO DEL PGOU DE ÁVILA, 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 resultados del trámite de información pública al que se someterá el mismo, y de lo establecido en los informes técnicos necesarios que deban recabarse y en los emitidos al efecto, los cuales se dan por reproducidos para su incorporación al proyecto presentado con la documentación que proceda.

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

**Cuarto:** someter el expediente al trámite de información pública durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, en el Boletín Oficial de la Provincia y en El Diario de Ávila, así como en la página web municipal [www.ayuntavila.es](http://www.ayuntavila.es). Todo ello al objeto de que pueda consultarse el expediente en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza del Mercado Chico, 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.

Ávila, 8 de noviembre de 2023.

El Alcalde, *Jesús Manuel Sánchez Cabrera*.

**ANEXO**

**ESTUDIO DE DETALLE POR EL QUE SE MODIFICAN DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA CON REPARCELACIÓN DE LAS PARCELAS N.ºS 13, 15 Y 16 DEL ARUP CAMINEROS 1 Y PARCELA N.º 15 DEL ARUP 1/16 VEREDA DEL ESQUILEO DEL PGOU DE ÁVILA**

**ESTUDIO DE DETALLE  
EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN\_SEGREGACIÓN  
PARCELAS:**

**9032303UL5093S0001LS**

**ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"**

**9134901UL5093S0001RS**

**ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"**

**8432201UL5083S0001ZI**

**ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"**

**9032304UL5093S0001TS**

**ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"**

**DEL PGOU DE ÁVILA**

**PROMOTOR**

**BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L. y otros**

*DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL*

**MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS:**

**9032303UL5093S0001LS**

**ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"**

**9134901UL5093S0001RS**

**ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"**

**8432201UL5083S0001ZI**

**ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"**

**9032304UL5093S0001TS**

**ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"**

*Estudio de Detalle  
Expediente de Reparcelación\_Segregación*

MARZO 2023

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN\_SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"

1

*ÍNDICE*

**AGENTES INTERVINIENTES**

1. PROMOTOR
2. TÉCNICO REDACTOR
3. TITULARIDAD DE LAS PARCELAS

**DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA**

Título I.	<b>MARCO NORMATIVO</b>
	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.	<b>ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS</b>
	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.	<b>CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE</b>
	CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS
	CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS
	CAPÍTULO 3. MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO
Título II.	<b>ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>
Título III.	<b>ORDENACIÓN GENERAL</b>
Título VI.	<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>

**DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN**

**DN-UN. NORMATIVA URBANÍSTICA**

ORDENANZA ACTUAL	SER
ORDENANZA PROPUESTA	RUI_RUS_RUE
CÉDULA URBANÍSTICA	

**ANEXOS**

Anexo I.	<b>TÍTULOS DE PROPIEDAD. NOTAS SIMPLES</b>
Anexo II.	<b>FICHAS CATASTRALES</b>

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
2

## CAPÍTULO 1. LEGISLACIÓN APLICABLE

El marco normativo básico vigente al que se atiene 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).

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILLO"  
11

**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).

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TSARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/8: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
12

- 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).

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5093S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"

13

- 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 Fuenterroble 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 Zamor@-Duero (BOCyL 08/08/2010).

Modificado por:

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"

14

- DECRETO 45/2014, de 11 de septiembre, por el que se aprueba la modificación del Plan Regional de Ámbito Territorial Zamora-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).

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"

15

## 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.

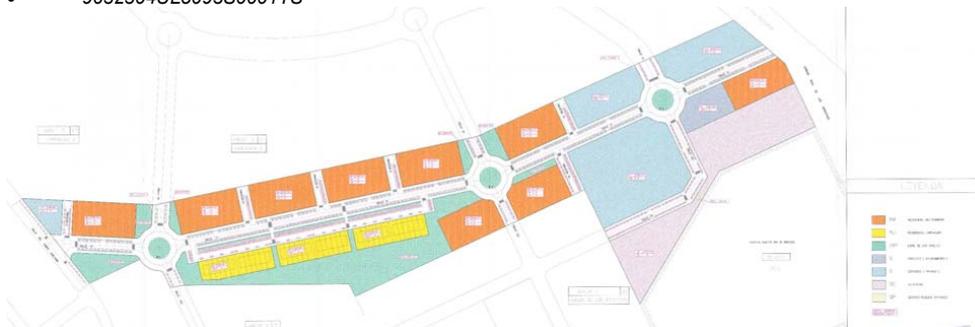
Así como el Plan Parcial ARUP 2/9 "Camineros I" aprobado en: Pleno Corporativo, en sesión de fecha 21 de diciembre de dos mil uno, adoptó el acuerdo que es del siguiente tenor literal: "PLAN PARCIAL ARUP 2/9 -CAMINEROS I". APROBACIÓN DEFINITIVA. Publicado en el BOP de Ávila el 26 de febrero de 2002.

Más concretamente, el ESTUDIO DE DETALLE afecta a las parcelas ubicadas en el ARUP 2/9: "Camineros\_1", que actualmente tienen la ordenanza de aplicación **SER**:

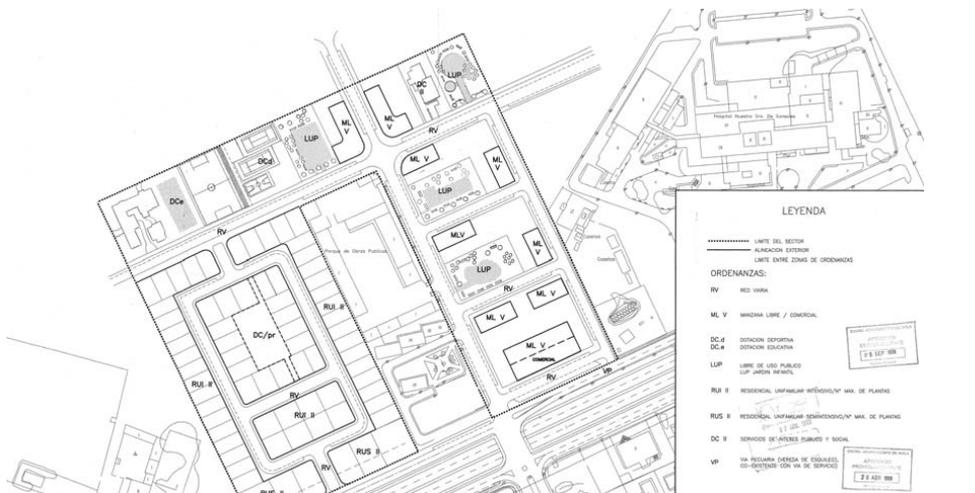
- 9032303UL5093S0001LS
- 9134901UL5093S0001RS
- 8432201UL5083S0001ZI

Y a la parcela ubicada en el ARUP 1/16: "Vereda del Esquileo", que actualmente tiene la ordenanza de aplicación **LUP**:

- 9032304UL5093S0001TS



ORDENACIÓN DETALLADA DEL ARUP 2/9: "Camineros\_1"



ORDENACIÓN DETALLADA DEL ARUP 1/16: "Vereda del Esquileo"

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5083S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
16

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, grafadas 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.

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"

17

### CAPÍTULO 3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Con carácter general, el Estudio de Detalle es un instrumento de Planeamiento de desarrollo, cuya función esencial es definir de forma concreta los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

En este sentido, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle se pueden alterar las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, y situación de los usos, sin infringir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes.

En todo caso, los Estudios de Detalle precisan de la habilitación del planeamiento jerárquicamente superior, y sólo son posibles para suelo urbanizado.

El ámbito del Estudio de Detalle debe ser al menos un edificio completo, si bien también puede comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

#### A) Funciones de los Estudios de Detalle

En el cumplimiento de su función, el Estudios de Detalle:

- *Puede delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero dichos espacios libres tendrían carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.*
- *No puede alterar el destino del suelo, ni incrementar la edificabilidad ni desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.*
- *Tampoco puede parcelar el suelo, pudiendo únicamente modificar las condiciones de parcelación, siendo el Estudio de Detalle la figura oportuna para parcelar. La licencia de parcelación o en su caso los instrumentos de gestión urbanística correspondientes.*

#### B) Tipos de Estudio de Detalle

Conforme a las funciones indicadas anteriormente, existen varios tipos de Estudio de Detalle según el objetivo a alcanzar, siendo en todo caso preceptivo su aprobación definitiva con carácter previo a la tramitación y obtención de la correspondiente Licencia urbanística o Declaración Responsable.

En este caso se plantea con los siguientes objetivos:

- *Generación de un espacio interpuesto en parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, que asegure la permanente y funcional conexión de las parcelas resultantes con las vías o espacios libres públicos al que necesariamente dicho espacio dará frente, siendo necesario tramitar un Proyecto de Parcelación asociado que se tramitará simultáneamente. En todo caso, el cambio de condiciones de parcelación no puede suponer incremento de la densidad o del número de viviendas, y se debe garantizar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios. A la vez este espacio, que se materializará mediante una calle que discurre de este a oeste por la parcela 9032303UL5093S0001LS, dará continuidad a la calle en fondo de saco que se ubica al oeste de esta parcela.*
- *Modificación de la asignación de uso, pasando de uso exclusivo de servicios privados, a residencial unifamiliar.*

#### C) Documentación y contenido del Estudio de Detalle

La documentación técnica que debe prepararse para la tramitación del Estudio de Detalle varía en función del fin perseguido, pero en todo caso debe contener las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas con la precisión suficiente para cumplir éste, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.

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

- *Memoria descriptiva y justificativa, que incluya:*
  - *Ámbito del Estudio de Detalle*
  - *Determinaciones y parámetros urbanísticos vigentes, y relación de normativa de aplicación.*
  - *Justificación de la conveniencia y procedencia de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los regula y autoriza.*
  - *Análisis sectorial específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, el impacto de la normativa en la*

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
18

infancia, la adolescencia y la familia; y la justificación de que la nueva ordenación garantiza la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

- Planos de información (de situación y del estado actual) y de ordenación (propuesta).
- **Resumen ejecutivo, incluyendo:**
  - Síntesis de la Memoria descriptiva y justificativa, incluyendo cuadro comparativo resumen de los parámetros urbanísticos según el Plan vigente y los resultantes del Estudio de Detalle.

#### **D) Proceso de aprobación del Estudio de Detalle**

El proceso de aprobación consta de dos fases: en primer lugar, la admisión a trámite hasta la Aprobación Inicial con información pública, y en segundo lugar la Aprobación Definitiva.

- **Aprobación inicial**  
Tras la presentación de la documentación y una vez que ésta se considera suficiente y completa para la tramitación, se admite a trámite el expediente y pasa a analizarse el contenido de la misma por los Servicios técnicos municipales.  
Si la propuesta es conforme a la ordenación urbanística vigente se emiten los correspondientes informes técnico y jurídico de admisión a trámite con propuesta de Aprobación Inicial para su elevación al organismo municipal competente (Junta de Gobierno del Ayuntamiento).  
La Aprobación inicial conlleva la exposición al público del Estudio de Detalle a través de la publicación del Anuncio tanto en el Boletín Oficial como en un periódico de tirada nacional de gran difusión y a través de la notificación individualizada a todos los propietarios que pudieran verse afectados (colindantes), extendiéndose durante un período de tiempo (20 días hábiles) en que pueden presentarse las alegaciones contra las determinaciones del Estudio de Detalle.  
Este período de exposición al público conlleva la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas que, incluidas en el ámbito comprendido en el Estudio de Detalle, pudieran resultar afectadas por sus determinaciones.
- **Aprobación Definitiva**  
Tras la finalización del período de exposición pública de la Aprobación Inicial, se evalúan las alegaciones al Estudio de Detalle -en caso de que se hayan producido en forma y plazo-, y se emiten los correspondientes informes técnicos estimatorios o desestimatorios de las alegaciones, procediéndose bien a la emisión del informe jurídico con la propuesta de Aprobación Definitiva para su elevación al organismo municipal competente (Pleno del Ayuntamiento).  
Una vez aprobado por Acuerdo en el Pleno del Ayuntamiento, pasa a su publicación en el Boletín Oficial el Anuncio del Acuerdo junto con el Resumen ejecutivo de la normativa urbanística regulatoria del Estudio de Detalle.
- **Vigencia de un estudio de detalle**  
Por último, los Estudios de Detalle tienen vigencia indefinida, salvo que planeamiento jerárquicamente superior (Plan General de Ordenación) y la normativa técnica de aplicación con la que fueron aprobados hubiera cambiado, por lo que en cualquier momento podría iniciarse la tramitación de la correspondiente Licencia urbanística o Declaración Responsable que los desarrolle.

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.

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"

19

- 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:
- En los artículos 92 a 100 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.
  - 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:
- 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.
  - 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.
  - 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:
- 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:
    - Situación.
    - Topografía.
    - Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.
    - Estructura de la propiedad.
    - Dotaciones urbanísticas existentes.
    - Otros usos del suelo existentes.
    - Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables.
    - Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.
    - El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 28: "CAMINEROS 1"  
ARUP 29: "CAMINEROS 1"  
ARUP 29: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
20

- 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.

Los terrenos objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE proceden del desarrollo urbanístico del sector de Suelo Urbanizable ARUP 2/9: "Camineros\_1" y del sector de Suelo Urbanizable ARUP 1/16: Vereda del Esquileo", del PGOU de Ávila.



PARCELAS AFECTADAS

Según el Plan Parcial, la ordenanza vigente sobre las parcelas es la **Ordenanza de Servicios Privados (SER)** en las ubicadas en el ARUP 2/9 "Camineros\_1" y **Ordenanza Espacio Libre de Uso Público (LUP)** en las ubicadas en el ARUP 1/16 "Vereda del Esquileo".

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

#### MODIFICACIÓN\_1. APERTURA DE VIAL PÚBLICO:

División de la parcela original **9032303UL5093S0001LS**, que tiene una gran extensión, en parcelas más pequeñas con accesos independientes, que faciliten su edificación por propietarios autopromotores.

Este objetivo se conseguirá completando el sistema local de viario mediante la ejecución de un nuevo vial que discurrirá de este a oeste. Supondrá la generación de un espacio interpuesto en parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, que asegurará la permanente y funcional conexión de las parcelas resultantes con las vías o espacios libres públicos al que dicho espacio tiene frente.

La funcionalidad de dicho vial es la de permitir el acceso a las parcelas resultantes de la nueva parcelación, **resolviendo a la vez la funcionalidad de la calle ubicada al oeste de la parcela que termina en fondo de saco y que mediante la apertura de este vial tendrá salida, incorporándose de una forma adecuada al sistema local de vías públicas.**

El nuevo vial se diseña con un ancho de 12,00 metros.

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
21



Con la ejecución del vial mencionado se mantiene la funcionalidad prevista en el Plan Parcial y se mejoran las características de las parcelas resultantes, resolviendo el problema funcional del vial en fondo de saco.

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

No es necesario realizar un estudio del número de plazas de aparcamiento, pues la ejecución del vial no altera las previsiones de aparcamientos del Plan Parcial.

Para la materialización de este vial será necesario:

- La aportación de los terrenos necesarios procedentes de la parcela **9032303UL5093S0001LS**, de propiedad de los promotores del presente Estudio de Detalle.
- La aportación de terrenos procedentes de la parcela **9032304UL5093S0001TS**, de propiedad municipal y destinada a Espacio Libre de Uso Público. Para mantener la superficie de esta parcela, será necesaria la cesión de la misma superficie de terreno, procedente de la parcela **9032303UL5093S0001LS**, para incorporarla a dicho Espacio Libre de Uso Público, de tal forma que la superficie de esta parcela no se reduzca. **La superficie de terrenos objeto de la permuta ascenderá a 117,85 m<sup>2</sup>, que se restarán de la parcela número 16 del ARU 2/9 "Camineros\_1", para agregarlos a la parcela número 15 del ARUP 1/16 "Vereda del Esquileo", con lo cual ésta mantendrá su superficie original.**

#### **MODIFICACIÓN\_2. INTRODUCCIÓN DE LA ORDENANZA RU (RUI, RUS, RUE):**

Las parcelas objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE (que conforman en su conjunto un sector discontinuo) proceden 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 las parcelas es la **Ordenanza de Servicios Privados (SER)**.

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:

- La asignación del uso pormenorizado
- La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad
- La asignación de la tipología edificatoria

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

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
22

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 (**VEINTISIETE**), que, en todo caso, se encuadra dentro de lo establecido en el artículo 173 del RUCyL.

**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 tengo por objeto la planificación de actuaciones de regeneración o renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.



ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5093S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"

23



En aplicación del artículo anteriormente citado, aunque no se aumenta la edificabilidad, al incrementarse el número de viviendas en más de cinco, es necesario prever un aumento de cesiones para incorporarlas al sistema local de espacios libres de uso público, en concreto se deben aportar un mínimo de 540,00 m<sup>2</sup> (270 x20), de Espacio Libre de Uso Público, este espacio se dispondrá anexo a la Vía Pecuaria. En concreto se aportan al Sistema Local de Espacio Libre de Uso Público 540,75 m<sup>2</sup>.

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
24

#### 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

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
25



## 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.

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
26

## CAPÍTULO 1. ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES

Las parcelas objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE se ubican en el sector ARUP 2/9: "Camineros\_1" (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) y en el sector ARUP 1/16: "Vereda del Esquileo" (según Plan Parcial aprobado por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Ávila, en sesión celebrada el 9 de septiembre de 1.999, publicado en el BOCyL, el 23 de noviembre 1999).

**Parcela número 16 del Proyecto de Actuación del Sector ARUP 2/9: "Camineros\_1"** (parcelas 16ª y 16B de la modificación del Proyecto de Actuación del Sector ARUP 2/9: "Camineros\_1"):

**PARCELA CATASTRAL 9032303UL5093S0001LS**

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 c/ Vereda del Esquileo; las fachadas este y sur a la Avenida de España, el lindero oeste a un viario en fondo de saco (cuya continuidad será objeto del presente documento) y a una parcela Libre de Uso Público.

**Parcela número 15 del Proyecto de Actuación del Sector ARUP 2/9: "Camineros\_1"**:

**PARCELA CATASTRAL 9134901UL5093S0001RS**

El solar tiene forma rectangular con sus lados cortos inclinados.

La fachada norte linda con el Sector Camineros 2b; la fachada este con Vía Pecuaria, el lindero oeste con la c/ Alicante y el lindero sur con C/ Vereda del Esquileo.



**Parcela número 15 del Proyecto de Actuación del Sector ARUP 1/16: "Vereda del Esquileo"**:

**PARCELA 9032304UL5093S0001TS**

El solar tiene forma rectangular.

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
27

La fachada norte linda con viario en fondo de saco (cuya continuidad será objeto del presente documento) y parcela edificada; la fachada este con parcela catastral 9032303UL5093S0001LS (objeto del presente documento), la fachada oeste con parcela edificada y el lindero sur a C/ Vereda del Esquileo.

**Parcela número 13 del Proyecto de Actuación del Sector ARUP 2/9: "Camineros\_1":**

**PARCELA 8432201UL5083S0001ZI**

El solar tiene forma triangular.

La fachada norte linda con Sector Camineros 2; la fachada este con viario público, la oeste con c/ Campo Azálvoro y el lindero sur a C/ Vereda del Esquileo.



Actualmente, las parcelas objeto del presente documento, se encuentran libres de edificaciones.

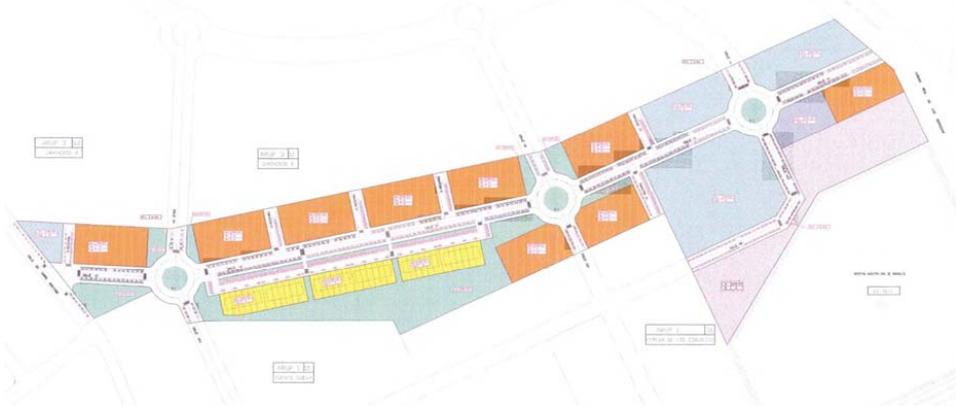
ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
28

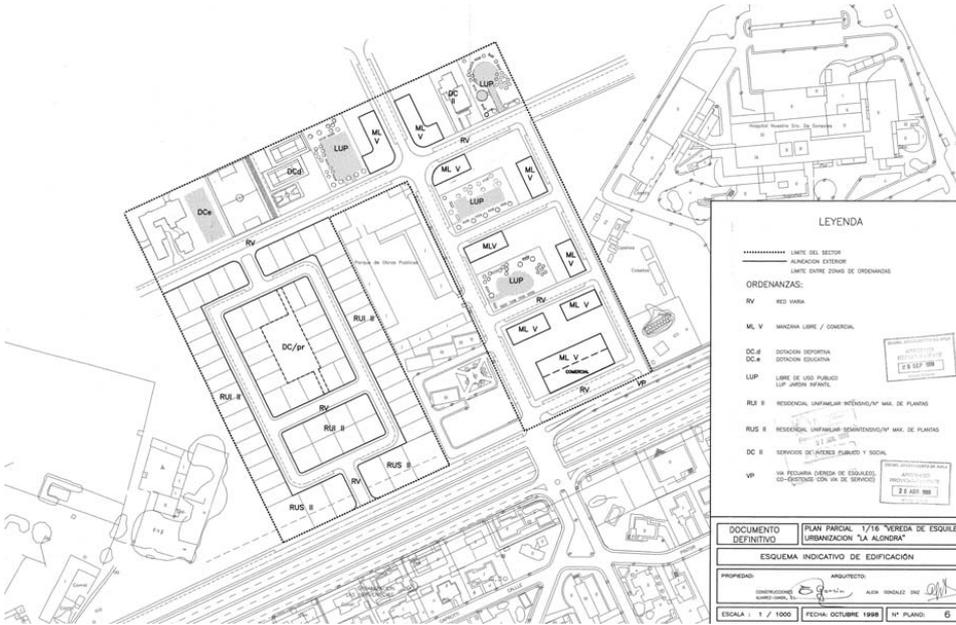
## CAPÍTULO 2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

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.



PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ARUP 2/9: "Camineros\_1"

El ARUP 1/16: "Vereda del Esqueleo" fue aprobado por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Ávila, en sesión celebrada el 9 de septiembre de 1.999, publicado en el BOCyL, el 23 de noviembre 1999.



PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ARUP 1/16: "Vereda del Esqueleo"

Tras veinte años sin edificarse las parcelas, 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 Unicaja Banco s.l., que vende a los actuales propietarios.

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUELEO"  
29

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, completar la red local de viario y público y la modificación de los usos y tipologías admisibles, teniendo como resultado la integración dentro del sistema local de viario público del viario existente en fondo de saco y el cambio de ordenanza de aplicación sobre las parcelas afectada a fin de favorecer el desarrollo urbano.

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
30

### 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 modifican:

- El sistema local de viario mediante la ejecución de un nuevo vial que discurrirá de este a oeste, completando y resolviendo la disfuncionalidad del viario colindante, por la existencia de una calle en fondo de saco.  
Para la materialización de este vial será necesario:
  - La aportación de los terrenos necesarios procedentes de la parcela **9032303UL5093S0001LS**.
  - La aportación de terrenos procedentes de la parcela **9032304UL5093S0001TS**, de propiedad municipal y destinada a Espacio Libre de Uso Público. Para mantener la superficie de esta parcela, será necesaria la cesión de la misma superficie de terreno, procedente de la parcela **9032303UL5093S0001LS**, para incorporarla a dicho Espacio Libre de Uso Público, de tal forma que la superficie de esta parcela no se reduzca. **La superficie de terrenos objeto de la permuta ascenderá a 117,85 m<sup>2</sup>, que se restarán de la parcela número 16 del ARU 2/9 "Camineros\_1", para agregarlos a la parcela número 15 del ARUP 1/16 "Vereda del Esquileo", con lo cual ésta mantendrá su superficie original.**
- 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 (**VEINTISIETE**) que, en todo caso, se encuadra dentro de lo establecido en el artículo 173 del RUCyL, por lo que habrá que prever una reserva de suelo destinado a Espacio Libre de Uso Público, a razón de 20 metros cuadrados por cada vivienda nueva (**27 x 20 = 540m<sup>2</sup>**), de **Espacio Libre de Uso Público, este espacio se dispondrá anexo a la Vía Pecuaria. En concreto se aportan al Sistema Local de Espacio Libre de Uso Público 540,75 m<sup>2</sup>.**

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 m<sup>2</sup>.

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

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5093S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"

31

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%.

## DI-PI. PLANOS DE INFORMACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN\_SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"

33



## CÉDULAS URBANÍSTICAS

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN\_SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"

34

## ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN\_SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
35



**PARCELA RESULTANTE N.º 13**

**Finca aportada:** Parcialmente la nº 1 en 1.186 m/2  
**Adjudicatario:** HNOS. RUBIO, CIMENTACIONES Y ESTRUCTURAS,  
OBRAS Y SERVICIOS, S.L. con CIF B-81312209.  
**Domicilio:** Plaza de Castilla nº 3. Madrid

**DATOS DE LA PARCELA**

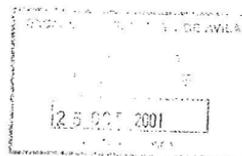
**Naturaleza:** Urbana, en Calle de Nueva Apertura (parcela resultante nº 229), señalada con el nº 13 del Proyecto de Actuación "CAMINEROS 1"  
**Superficie:** 1.186 m/2.  
**Linderos:**  
Norte, Doña Teresa Zabala Castillo y otros.  
Sur, Calle de Nueva Apertura (parcela resultante nº 29)  
Este, Travesía -1 en Calle de Nueva Apertura (parcela resultante nº 29)  
Oeste, Calle del Campo Azalvaro  
**Uso y Ordenanza:** Terciario, SER y compatibles según el planeamiento  
**Edificabilidad:** 670 m/2.

**DATOS ECONÓMICOS**

Participación-financiación. Aportación/ptas.  
4.123.000

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

25

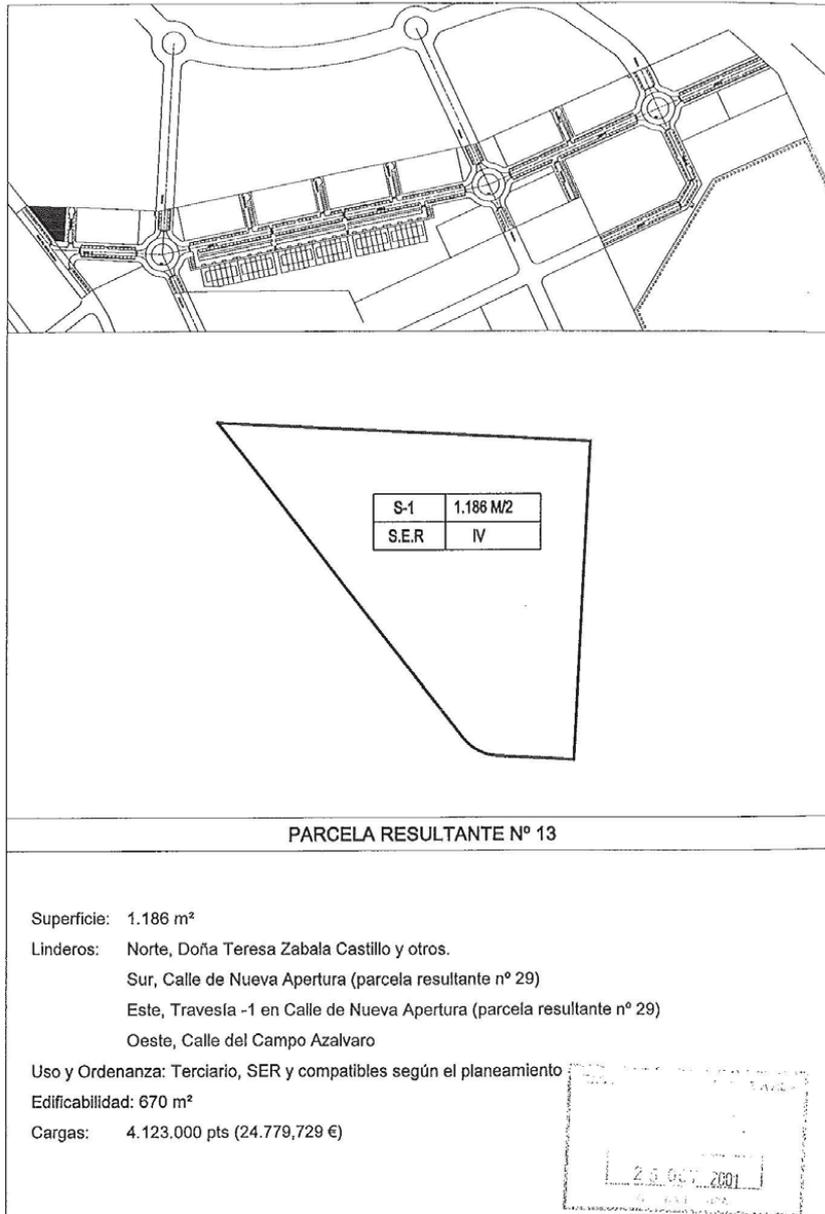


ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
36

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



ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
 MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
 9134901UL5093S0001RS  
 8432201UL5093S0001ZI  
 9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
 37



**PARCELA RESULTANTE Nº 15**

**Finca aportada:** Parcialmente la nº 1 en 4.265 m/2  
**Adjudicatario:** HNOS. RUBIO, CIMENTACIONES Y ESTRUCTURAS,  
 OBRAS Y SERVICIOS, S.L. con CIF B-81312209.  
**Domicilio:** Plaza de Castilla nº 3. Madrid.

**DATOS DE LA PARCELA**

**Naturaleza:** Urbana, en Calle de Nueva Apertura (parcela resultante nº 29), señalada con el nº 15 del Proyecto de Actuación "CAMINEROS 1"

**Superficie:** 4.265 m/2.

**Linderos:**

Norte, Doña Teresa Zabala Castillo y otros.

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

Este, Vía Pecuaría (Cañada Real de las Moruchas).

Oeste, Calle de Nueva Apertura (parcela de resultante nº 32)

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

**Edificabilidad:** 2.430 m/2.

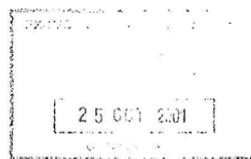
**DATOS ECONÓMICOS**

Participación-financiación. Aportación/ptas.

14.953.750

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

27

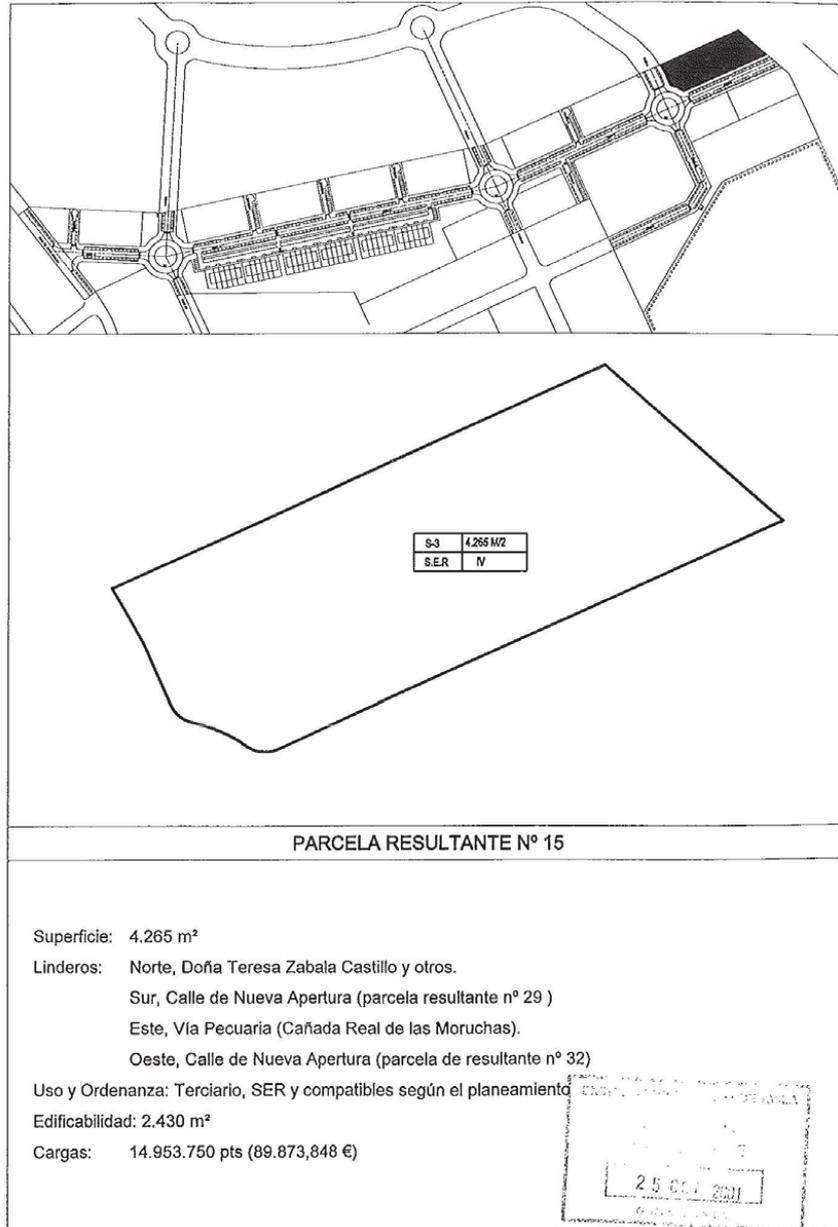


ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
 MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
 9134901UL5093S0001RS  
 8432201UL5083S0001ZI  
 9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
 38

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



ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
 MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
 9134901UL5093S0001RS  
 8432201UL5083S0001ZI  
 9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"

39



**PARCELA RESULTANTE N.º 16**

**Finca aportada:** Parcialmente la nº 1 en 11.105 m/2  
**Adjudicatario:** HNOS. RUBIO, CIMENTACIONES Y ESTRUCTURAS,  
OBRAS Y SERVICIOS, S.L. con CIF B-81312209.  
**Domicilio:** Plaza de Castilla nº 3. Madrid

**DATOS DE LA PARCELA**

**Naturaleza:** Urbana, en Calle de Nueva Apertura (parcela resultante nº 29), señalada con el nº 16 del Proyecto de Actuación "CAMINEROS 1"

**Superficie:** 11.105 m/2.

**Linderos:**

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

Sur, Calle de Nueva Apertura (parcela resultante nº 32).

Este, Calle de Nueva de Apertura (parcela resultante nº 32)

Oeste, Travesía-6 en calle de nueva apertura (parcela resultante nº 29)  
y finca particular integrada en el sector ARUP 1/16 "Vereda de los Esquileos".

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

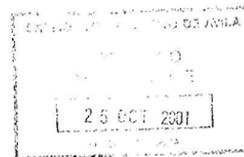
**Edificabilidad:** 6.323 m/2.

**DATOS ECONÓMICOS**

Participación-financiación. Aportación/ptas.  
38.910.900

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

28

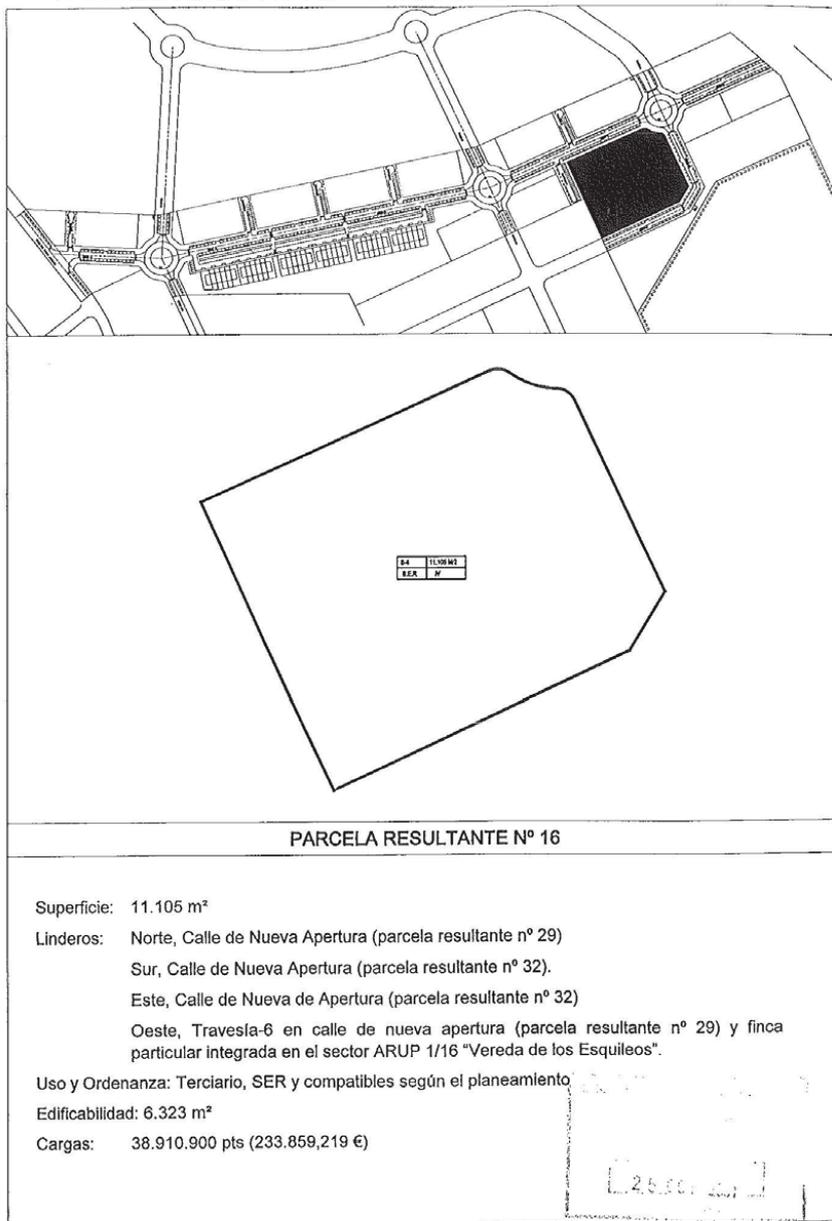


ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
40

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



ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN  
 MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
 9134901UL5093S0001RS  
 8432201UL5083S0001ZI  
 9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"

41

## MODIFICACIÓN PROYECTO ACTUACIÓN ARUP 2/9: "CAMINEROS 1" (afecta a la edificabilidad de las parcelas 15 y 16 del presente documento)

20 de Febrero de 2004

BOLETÍN OFICIAL DE ÁVILA

17

Territorial de Medio Ambiente en Ávila, durante el plazo de 20 días hábiles a partir de la fecha de publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

Ávila, 10 de Febrero de 2004  
El Jefe del Servicio Territorial, *Juan Manuel Pardo Ontoria*.

- oOo -

### ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 3.983/03

### EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

#### A N U N C I O

La Comisión de Gobierno, en sesión de fecha 2 de octubre de dos mil tres, adoptó el acuerdo que es del siguiente tenor literal:

Modificación del proyecto de actuación ARUP 2/9 "Camineros 1". Trámite de aprobación definitiva.

Promotor: Herce, S.L. Pza. castilla, nº 3 Madrid  
rpte: Ángel Durán Luis. C/ Caballeros nº 12 Soria.

Otros interesados: Centro de Gestión Catastral. Calle Intendente Aizpuru, nº 4 05001Ávila y registro de la propiedad. calle Duque de Alba, nº 6 05001 Ávila. Junta de Castilla y León. Comisión Territorial de Urbanismo.

Situación: Sector Camineros 1 ARUP 2/9, Ávila  
Fincas registrales afectadas: parcela nº 14 del Proyecto de Actuación y S-2 del Plan Parcial: inscrita en el tomo 1999, libro 593, folio 25 finca 44.460. Parcela nº 15 del Proyecto de Actuación y S-3 del Plan Parcial: inscrita en el tomo 1999, libro 593, folio 28, finca 44.462. Parcela resultante nº 16 del proyecto de actuación y S-4 del plan parcial: inscrita en el tomo 1999, libro 593, folio 25, finca 44.464.

#### Antecedentes

I. Planeamiento que se desarrolla. Con fecha 27 de mayo de 2003 y nº de registro de entrada 8.874, tiene entrada en este Ayuntamiento modificación del proyecto de actuación aprobado el 24701702 (BOP 22702/02) que desarrolla el Plan Parcial del Sector ARUP 2/9 "Camineros 1" del Plan General de Ávila aprobado el 21712/01 (BOP 26/02/02, promovido por el único propietario de los terrenos afectados,

siguiendo para ello el mismo procedimiento previsto en el proyecto que se modifica correspondiente al sistema de concierto, según lo dispuesto en el art. 78 y 79 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de urbanismo de Castilla y León en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente mediante Orden de 19.10.98 de la Consejería de Medio Ambiente y ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León (B.O.C.yL. 27.10.98) publicado íntegramente el B.O.P. 16.12.98, y del Plan Parcial del Sector aprobado definitivamente el 18 de diciembre de 2001.

II.- Documentación. El proyecto de actuación presentado tiene el siguiente contenido en la parte que afecta a la modificación tramitada sobre la redistribución del aprovechamiento urbanístico de las parcelas nº 14, 15 y 16:

- 1- Memoria explicativa.
- 2- Cuadros justificativos
- 3- Descripción de las parcelas resultantes.

Examinada la citada documentación se considera suficiente para la tramitación del expediente.

III. Aprobación inicial del expediente.- Visto el proyecto presentado, y vistas las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, y teniendo en cuenta el Proyecto de Actuación presentado se tramita mediante el sistema de concierto por el único propietario de los terrenos afectados, en desarrollo de las Previsiones del Plan General y del Plan Parcial ARUP 2/9, en relación con lo establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (arts. 72, 73, 74.1a, 75, 76, 77, 78, y 79). Y considerando que la documentación aportada es suficiente para iniciar el procedimiento de aprobación del expediente, sin perjuicio de los informes y documentación que deban recabarse, en su caso, La Comisión de Gobierno, en sesión de fecha 24 de julio de 2003, acordó:

**Primero.-** Aprobar inicialmente la modificación del proyecto de Actuación y reparcelación del Sector "Camineros 1" ARUP 279 del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, el cual resultó aprobado por acuerdo de la Comisión de gobierno Municipal de 24 de enero de 2002 (B.O.P. nº 34 de 22 de febrero de 2002), promovido por el sistema de concierto por el único propietario de los terrenos. Dicha modificación tiene por objeto la redistribución del aprovechamiento urbanístico de las parcelas nº 14, 15 y 16, y la segregación de esta última sin que ello suponga variación alguna de los aprovechamientos totales reconocidos, ni los usos aprobados, ni ningún otro parámetro o determinación urbanística.

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
42

**Segundo.-** La referida aprobación inicial del expediente se efectúa a resultados de la tramitación que sigue el Plan Parcial que desarrolla, el cual fue aprobado inicialmente el 20 de septiembre de 2001, y del trámite de información pública al que se someterá el mismo. A tal efecto se abre un plazo de un mes de exposición pública del citado proyecto, lo que se anunciará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Diario de Ávila. En este periodo podrá consultarse la documentación obrante en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza de la victoria, 7-3º planta, en horario de 9,00 a 2,00 h, y así como formularse tanto alegaciones como sugerencias, informes y documentos complementarios de cualquier tipo.

**Tercero.-** Notificar el acuerdo adoptado a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el catastro. Asimismo, se solicitará del Registro de la Propiedad Certificación de dominio y cargas de las fincas, y la práctica de los asientos que correspondan a cuyo efecto se faculta al promotor del expediente para la aportación de la citada certificación que deberá expedirse al día de la fecha. igualmente se portará certificación descriptiva y gráfica original expedida por el Centro de Gestión Catastral. Si a la vista de dichas certificaciones aparecen nuevos interesados en el expediente, se les dará traslado igualmente de los acuerdos que se adopten.

**Cuarto.-** Concluida la información pública, el Ayuntamiento resolverá expresamente sobre la aprobación definitiva, señalando los cambios respecto de lo aprobado inicialmente, lo que se notificará a los propietarios que consten en el registro de la propiedad, a los titulares que consten en el catastro y a quienes hubieran presentado alegaciones, y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.

IV.- Información pública.- Conforme establece el art. 76.3.a) de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el art. 79.c) de la citada Ley, el acuerdo de aprobación inicial fué debidamente notificado al propietario que consta en el Registro de la Propiedad, al titular catastral, a la Gerencia Territorial del Catastro, y al Registro de la Propiedad. El trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 12 de agosto de 2003 y en el Diario de Ávila de 16 de agosto de 2003. Durante el plazo abierto al efecto se formularon alegaciones.

V.- Fundamentación Jurídica.- Los razonamientos jurídicos que deben tenerse en cuenta en la resolución del expediente son los que se reproducen a continuación como Fundamentos de Derecho.

#### Fundamentos de derecho

**Primero.** Justificación de la actuación.- El proyecto presentado responde, al igual que el proyecto que se modifica, a las previsiones contenidas en el Plan Parcial ARUP 2/9 "Camineros 1" aprobado definitivamente el 21 de diciembre de 2001 (B.O.P. nº 37 de 26/02/02) que desarrolla el Plan General de Ávila aprobado por Orden de 19 de Octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León (B.O.C.y.L. y B.O.P. 27/12/98).

**Segundo.** Iniciativa urbanística.- El proyecto de Actuación reseñado ha sido presentado por el único propietario de los terrenos afectados, al amparo de lo dispuesto en el art. 78 y 79 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, teniendo en cuenta que el proyecto de actuación en el Sistema de Concierto es un instrumento de gestión urbanística que abarca una unidad de actuación y que tiene por objeto garantizar que se lleva a efecto la actuación urbanística en sus dos vertientes: ejecución física mediante proyecto de obras de infraestructuras y urbanización, y ejecución jurídica mediante un proyecto de equidistribución (art. 75. Ley 5/1999).

**Tercero.** Reparcelación.- El proyecto de actuación que se tramita incluye entre sus determinaciones la reparcelación de las fincas. Como consecuencia de ello diremos que tiene por objeto expresar literaria y gráficamente con carácter vinculante, de acuerdo con las determinaciones del Plan General que le legitima y al que ejecuta, la localización y descripción de las superficies de suelo y sus aprovechamientos que han de adjudicarse a los propietarios del suelo y a la administración actuante en este caso el Excmo. Ayuntamiento de Ávila, así como determinar y distribuir la carga urbanizadora (Capítulo I del Título I del Volumen III - BOP 16/12/98, pag 119-121).

La Modificación del citado proyecto de Actuación tiene por objeto la redistribución del aprovechamiento urbanístico de las parcelas nº 5 14, 15 y 16, y la segregación de esta última, sin que ello suponga variación alguna de los aprovechamientos totales reconocidos, ni los usos aprobados, ni ningún otro parametro o determinación urbanística conforme a lo establecido en el artículo 72.1.d) del Reglamento de Gestión Urbanística y el artículo 75.3.b) 1º y 71.3.c) Cyl.

**Cuarto.** Determinaciones.- Con anterioridad al inicio de la ejecución material del planeamiento, es decir a la urbanización y edificación de los terrenos, se ha procedido a la distribución equitativa de los

beneficios y cargas del propio plan (art. 14.1.d Ley 13 de abril de 1998, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, y art 18.3 c de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León), lo cual se produjo en este caso con la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de actuación el 24/01/02 (BOP 22/02/02). Igualmente, debe considerarse que se ha sido tramitado el correspondiente proyecto de urbanización, el cual se ha tramitado en expediente aparte resultando aprobado también el 24/01/02 (BOP 22/02/02) y asimismo la aprobación del Plan Parcial que se desarrolla deberá haber ganado plena eficacia mediante su publicación, lo que se ha producido en el B.O.P. de 26/02/02.

La determinaciones objeto del expediente de modificación tramitado se refieren exclusivamente a la localización de los aprovechamientos Urbanísticos reconocidos a las parcelas nº 14, 15 y 16 sin que se modifique ningún otro parámetro, por lo que al tratarse de aspectos propios de los proyectos de actuación, y no de los instrumentos de planeamiento procede su aprobación teniendo en cuenta que el cumplimiento de lo establecido sobre ordenación por el plan Parcial del Sector y que no se ha observado ninguna vulneración del ordenamiento jurídico.

Quinto. Procedimiento.- El procedimiento de elaboración y aprobación de la Modificación del Proyecto de Actuación que se ha observado es el establecido por el artículo 76 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en relación con lo establecido en el art. 77 y 78 de la citada Ley, el mismo que se siguió en la tramitación del proyecto que se modifica.

En consecuencia, una vez aprobado inicialmente la modificación del Proyecto de Actuación por la Comisión de Gobierno Municipal en sesión celebrada el 24 de julio de 2002, el expediente fue sometido al correspondiente tramite de información pública durante el plazo de un mes, sin que durante el mismo se produjera ninguna alegación.

A la vista del resultado de la información pública, procede entonces resolver sobre la aprobación definitiva del expediente (art. 76.3.b Ley 5/1999) para lo que es competente la Comisión de gobierno Municipal en virtud de la delegación de competencias efectuada por la Alcaldía por resolución de 8 de julio de 1999 (B.O.P. 20/07/99), en relación con las atribuciones que le confiere el art. 21.1.j) de la Ley de Bases de Régimen Local. La aprobación del Proyecto de Actuación producirá los efectos contemplados en el artículo 77 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, debiéndose llevar a efecto lo establecido en el art. 76.3.d. de la citada Ley.

Por todo lo expuesto, La Comisión, por mayoría absoluta, acordó:

**Primero.-** Aprobar definitivamente la Modificación del Proyecto de Actuación aprobado el 24 de enero de 2002 (B.O.P. 22/02/02) tramitado por el sistema de concierto, promovido por el único propietario de los terrenos afectados, conforme a lo establecido en el Plan Parcial ARUP 2/9 "Camineros 1" aprobado definitivamente el 21 de diciembre de 2001 (B.O.P. 26/02/02), y el Plan General de Ávila aprobado por Orden de 19 de octubre de 1998, de la consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León (BOCyL y BOP 27/12/98), todo ello en los mismos términos en los que fue aprobado inicialmente.

En virtud de la modificación tramitada se produce el siguiente resultado:

1) Parcela nº 14 del Proyecto de Actuación y S-2 del Plan Parcial, inscrita en el tomo 1999, libro 593, folio 25, finca 44.460, con una superficie de 3.479 m2, que tenía una edificabilidad de 1980 m2 pasa a tener 202 m2 de edificabilidad.

2) Parcela nº 15 del Proyecto de Actuación y S-3 del Plan Parcial: inscrita en el tomo 1999, libro 593, folio 28, finca 44.462, con una superficie de 4.265 m2, que tenía una edificabilidad de 2.430 m2 pasa a tener 1.980 m2 de edificabilidad.

3) Parcela resultante nº 16 del proyecto de Actuación y S-4 del Plan Parcial: inscrita en el tomo 1999, libro 593, folio 28, finca 44.462, con una superficie de 11.105 m2, que tenía una edificabilidad de 6.323 m2, se segrega en dos parcelas: una denominada 16.a) con una superficie de 5.369,86 m2 que pasa a tener 4.175 m2 de edificabilidad, y otra denominada 16.b) con una superficie de 5.735,14 m2 que pasa a tener 4.376 m2 de edificabilidad.

**Segundo.-** Como garantía de la actuación y del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras, según la evaluación del propio Proyecto de Actuación, las parcelas edificables resultantes, quedan gravadas, con carácter real, como garantía de la actuación, en función de las nuevas proporciones parciales de aprovechamientos. Esta afectación tendrá la misma preferencia a cualquier otra y a todas las hipotecas y cargas anteriores excepto a los créditos a favor del Estado y demás créditos tributarios en favor del mismo que estén vencidos y no satisfechos y se hayan hecho constar en el registro antes de practicar-se la afectación ahora establecida. La citada afectación solo podrá cancelarse a instancia de la parte intere-

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5093S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
44

sada a la que acompañe certificación, debidamente aprobada por el Ayuntamiento, donde se haga constar que están totalmente pagados los costes de urbanización correspondientes a la actuación. todo ello conforme lo establecido en el art. 78 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el artículo 126 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**Tercero.-** Notificar el acuerdo de aprobación definitiva del expediente a los titulares registrales y catastrales de los terrenos afectados, y ordenar su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

**Cuarto.-** Una vez practicadas las notificaciones correspondientes y sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación, en un plazo de tres meses el urbanizador depositará el Proyecto de Actuación en el Registro de la Propiedad, para su publicidad y la práctica de los asientos que correspondan, procediendo su efectiva inscripción del mismo conforme establece el R.D. 1093/37 de 14 de julio (B.O.E. 23/07/97). A tal efecto, queda facultado el Sr. Alcalde para la realización de cuantas operaciones materiales, técnicas y jurídicas resulten necesarias, tendentes a producir dicha inscripción registral, formalizando al efecto cuantos documentos sean precisos.

**Quinto.-** Los efectos que se producen como consecuencia de la aprobación de la modificación del Proyecto de Actuación son los siguientes:

1.- La aprobación de la Modificación del Proyecto de Actuación mantiene la condición de urbanizador a su promotor, quedando este obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho proyecto.

2.- Además de lo establecido en la legislación del estado en cuanto a extinción de derechos reales y cargas constituidos sobre las fincas originales y exenciones fiscales para la adjudicación de nuevas fincas, la aprobación de la Modificación del Proyecto de Actuación, producirá los siguientes efectos inmediatos:

a) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por la nuevas, una vez establecida su correspondencia.

b) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos oportunos, significándose que contra el anterior acuerdo que agota la vía administrativa, se podrá interponer, alternativamente, en el plazo de un mes desde la publicación de este anuncio, recurso potestativo de reposición ante el órgano que dicta el

mismo, o bien, directamente, recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses, a partir de aquella notificación ante la sala correspondiente, con sede en Burgos, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en los términos previstos en el artículo 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio (B.O.E. de 14 de julio), Reguladora de esta Jurisdicción, así como cualquier otro que estime conveniente, incluido el extraordinario de Revisión en los supuestos que proceda (art. 118 de la Ley 39/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por Ley 4/1999, de 13 de enero.

Ávila, 3 de octubre de 2003.

El Alcalde, Miguel Ángel García Nieto.

— o o —

Número 661/04

## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

INTERVENCIÓN GESTIÓN TRIBUTARIA

### A N U N C I O

Por Resolución de la Tenencia de Alcaldía de Economía y Hacienda de fecha 17 de febrero de 2004 se han aprobado los Padrones Fiscales correspondientes a los siguientes tributos:

- Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica, ejercicio 2004.

- Tasa por recogida de Basuras, 2º semestre de 2003.

- Tasa por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local - epígrafe Entradas de Vehículos a través de las aceras, ejercicio 2004.

- Canon de sepulturas, ejercicio 2004.

Padrones fiscales que se exponen al público en la Intervención Municipal de este Ayuntamiento durante un mes a contar desde el inicio del período de cobro voluntario que se señala más adelante.

Contra la exposición pública del correspondiente padrón fiscal y de las liquidaciones mediante recibo en él incorporadas los interesados pueden formular ante la Alcaldía el recurso de reposición a que se

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
45

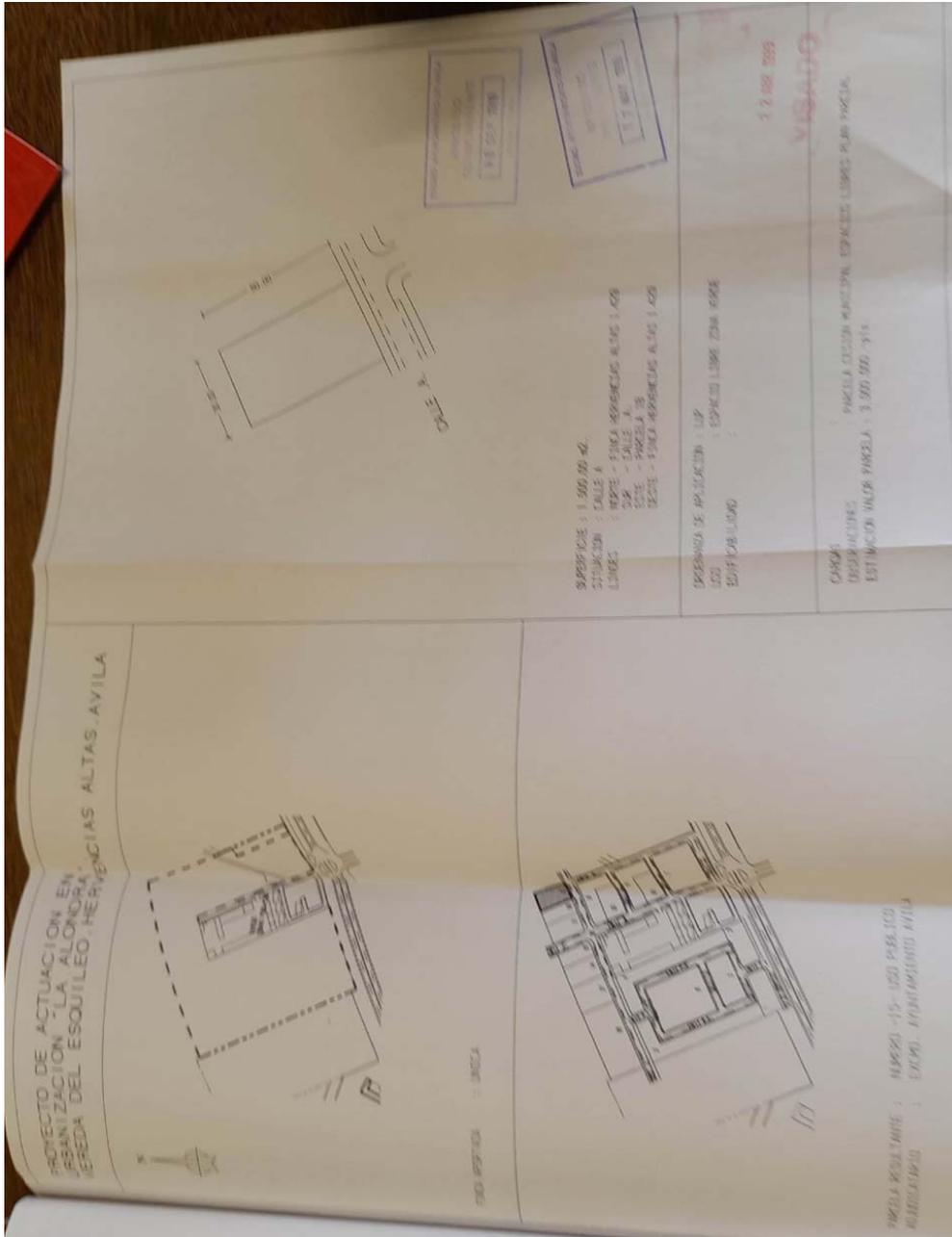


**ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"**

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
46



ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACION, SEGREGACION  
MODIFICACION DE DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"

47

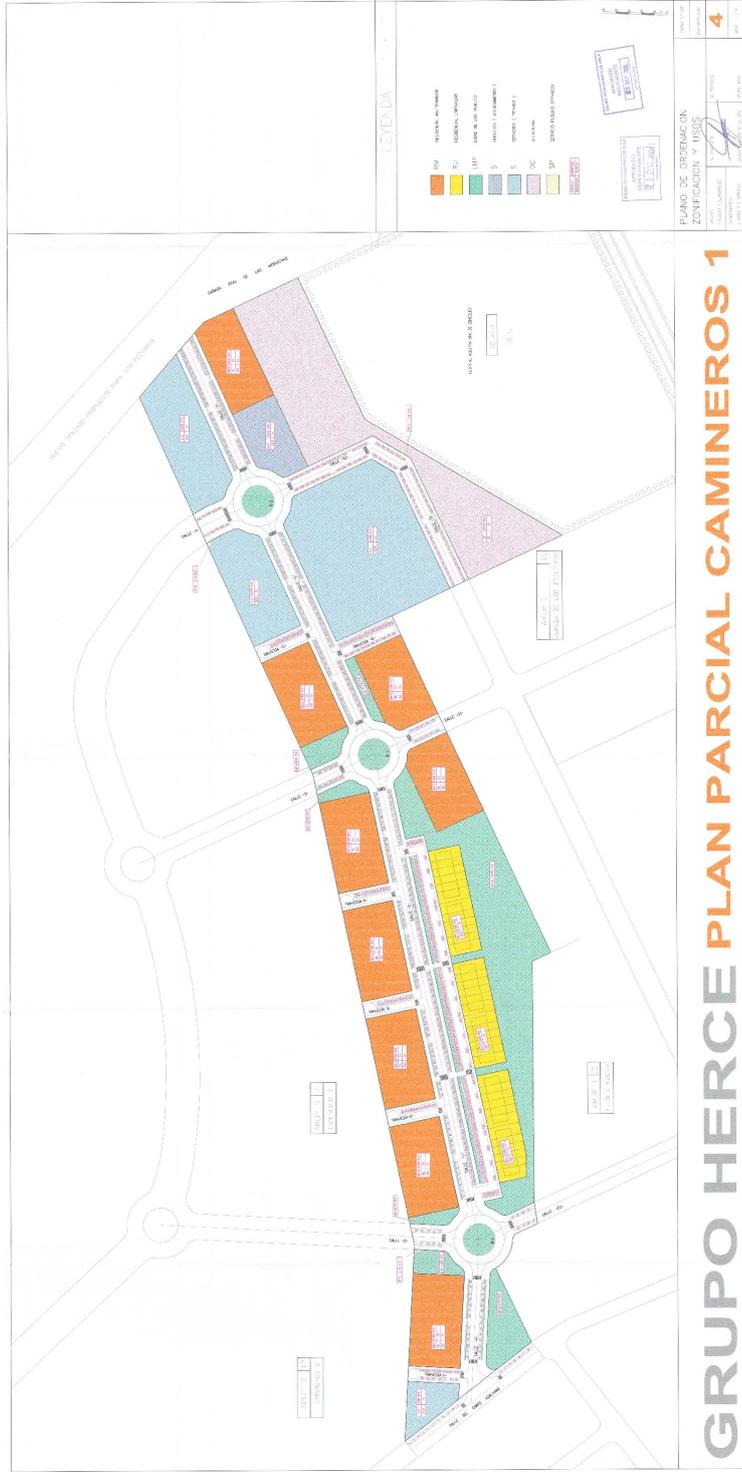


## PLANEAMIENTO VIGENTE

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
48



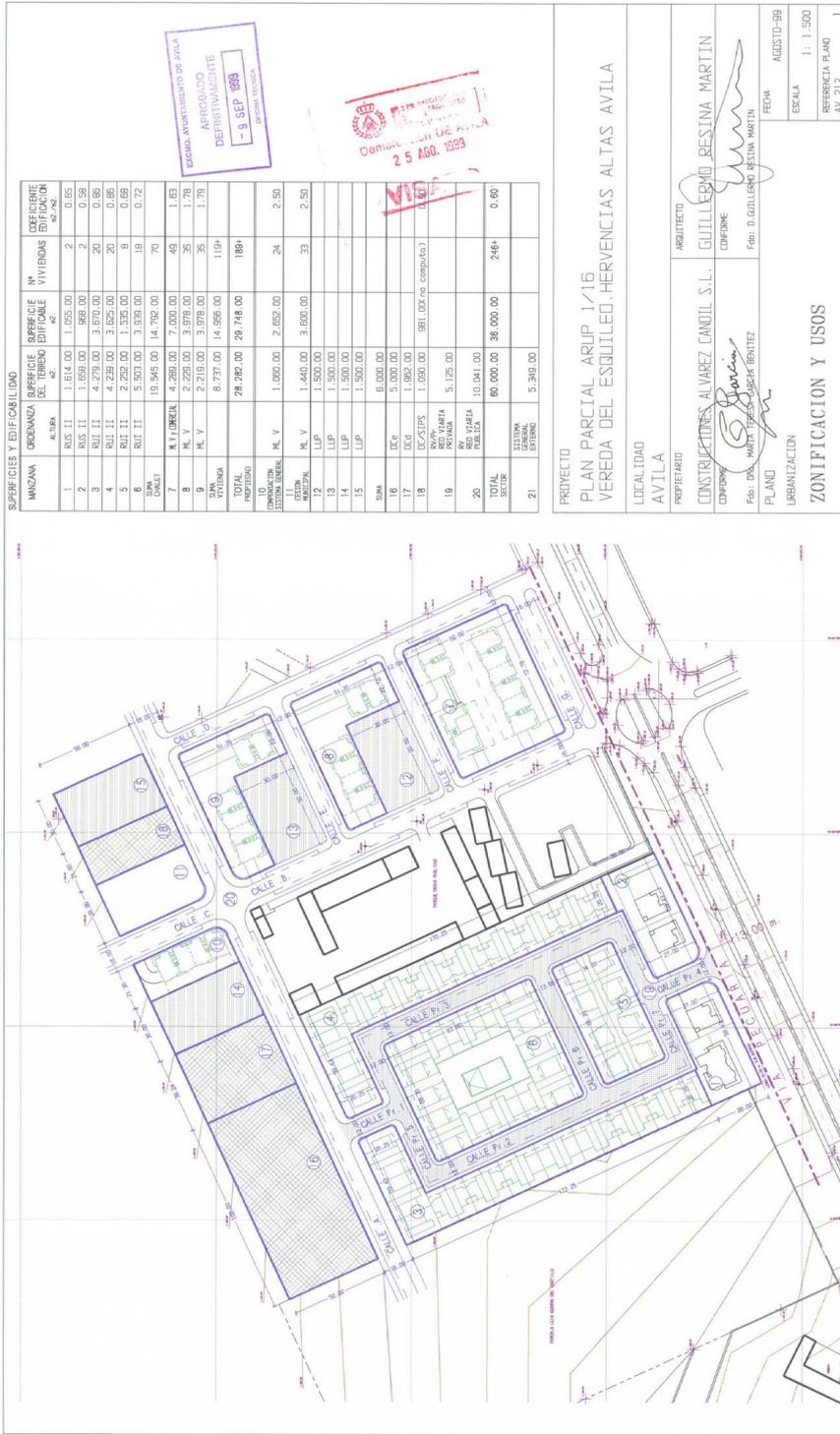
**GRUPO HERCE PLAN PARCIAL CAMINEROS 1**

ESTUDIO DE DETALLE EXPEDIENTE DE REPARCELACION, SEGREGACION Y MODIFICACION DE DETERMINACIONES DE ORDENACION URBANA

PROYECTO: CAMINEROS 1  
 862207/UL/0053200/RS  
 862207/UL/0053200/RS  
 862207/UL/0053200/RS

ARUP 201 - CAMINEROS 1  
 ARUP 202 - CAMINEROS 1  
 ARUP 203 - CAMINEROS 1  
 ARUP 116 - HERCE DEL ESCUERO





SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD					
MANZANA	ORDENANZA ALBUJA	SUPERFICIE DEL TERRENO (M <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (M <sup>2</sup> )	Nº VIVIENDAS	COEFICIENTE EDIFICACION (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )
1	RUS II	1.614,00	1.055,00	2	0,65
2	RUS II	1.959,00	969,00	2	0,59
3	RU II	4.279,00	3.670,00	20	0,86
4	RU II	4.298,00	3.652,00	20	0,85
5	RU II	2.252,00	1.535,00	8	0,68
6	RU II	5.953,00	3.939,00	18	0,72
7	M. J. UNIKEN	4.280,00	7.402,00	70	1,63
8	M. V	2.226,00	3.979,00	35	1,78
9	M. V	2.216,00	3.979,00	35	1,78
TOTAL VIVIENDA		67.737,00	44.856,00	1194	
TOTAL REPTIENDO		28.292,00	20.748,00	1804	
CONSTRUCCION					
SISTEMA GENERAL	M. V	1.060,00	2.052,00	24	2,50
ORDENANZA	M. V	1.440,00	3.600,00	33	2,50
T2	LUP	1.500,00			
13	LUP	1.500,00			
14	LUP	1.500,00			
15	LUP	1.500,00			
SUMA		6.000,00			
16	DE.C	5.000,00			
17	DE.C	1.062,00			
18	DE.C/STIPS	1.056,00	591,00K (no computa)	1,61	
19	RES PARCA PROTEGIDA	5.125,00			
20	RES PARCA PROTEGIDA	10.041,00			
TOTAL SECTOR		60.000,00	36.000,00	2464	0,60
21	SISTEMA EXTERNO	5.245,00			

PROYECTO  
**PLAN PARCIAL ARUP 1/16**  
**VEREDA DEL ESQUILEU, HERVENCIAS ALTAS AVILA**

LOCALIDAD  
**AVILA**

PROYECTADO  
**CONSTRUCCIONES ALVAREZ CANDIL S.L.**  
 CONFIRME  
 Fdo: D. MARTIN TRINIDAD GONZALEZ

ARQUITECTO  
**GUILLERMO RESTINA MARTIN**  
 CONFIRME  
 Fdo: D. GUILLERMO RESTINA MARTIN

FECHA  
**AGOSTO-99**

ESCALA  
**1: 1.500**

RESERVA PLANO  
**AV.212**

URBANIZACION  
**ZONIFICACION Y USOS**

SECTOR ADMINISTRATIVO DE AVILA  
 APROBACION DEFINITIVAMENTE  
**- 9 SEP 99**  
 ORDENANZA TECNICA

Demarcación UE Avila  
**25 AGO. 1999**

ESTUDIO DE DETALLE EXISTENTE DE REPARCELACION, SEGREGACION Y DISTRIBUCION DE UTILIDADES DE UN SISTEMA URBANIZACION

ARUP 20 "CAMEROS 1"  
 ARUP 20 "CAMEROS 1"  
 ARUP 20 "CAMEROS 1"  
 ARUP 176 "VEREDA DEL ESQUILEU"

8020204UL00352001/S  
 819404UL00352001/R5  
 8020204UL00352001/S  
 8020204UL00352001/S



9032001UL5085000/LS  
 8934071UL5085000/RS  
 9032001UL5085000/TS  
 9032001UL5085000/LS  
 ARUP 2/6 "CAMINEROS 1"  
 ARUP 2/6 "CAMINEROS 1"  
 ARUP 1/16 "VEREDA DEL ESQUELETO"

## DI-IA. INFORME AMBIENTAL

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN\_SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
53



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 concurran 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.

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"

54

## DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

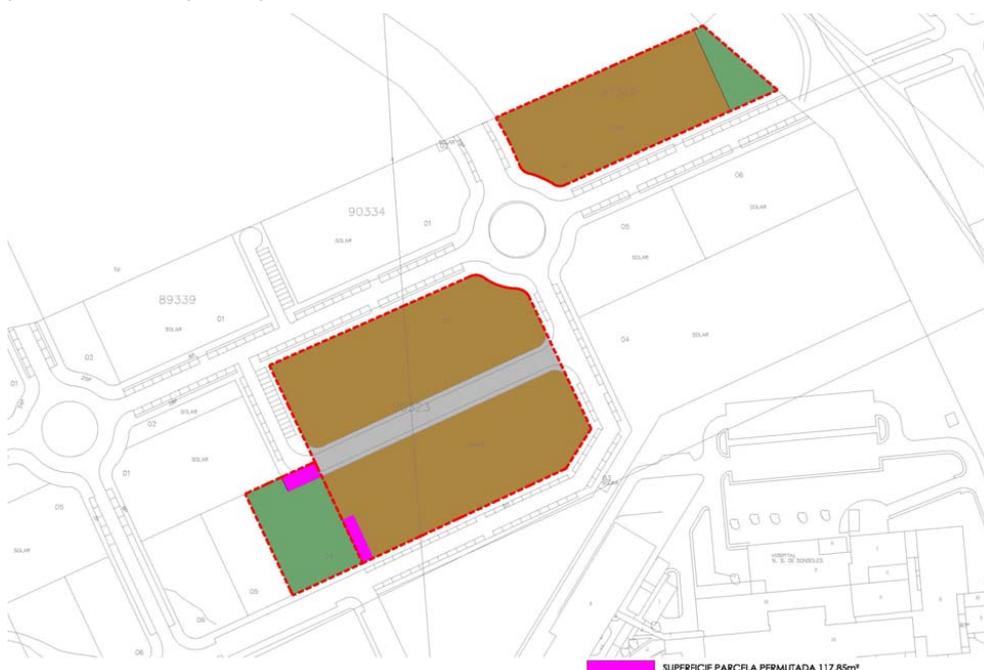
ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
55

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

La **propuesta de apertura de un nuevo viario**, supone la incorporación del viario ubicado dentro del ARUP 2/9: "Camineros\_1" que termina en fondo de saco, dentro del Sistema Local de Vialidad Pública. Para llevar a cabo esta actuación es necesaria la ocupación de una parte de la parcela ELP ubicada en el ARUP 1/16: "Vereda del Esquileo", propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Ávila; esta superficie se compensará con una permuta de la misma superficie de terreno de la parcela catastral 9032303UL5093S0001LS, que pasará a formar parte de la parcela ELP, con lo que la superficie de ésta no se verá afectada.



La nueva situación, en cuanto a demanda del mercado inmobiliario en Ávila, es la de autopromotores particulares que demandan parcelas de superficie media (entre 400,00m<sup>2</sup> y 600,00m<sup>2</sup>) 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, además, 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 las parcelas originales en parcelas edificables con unos residencial unifamiliar.

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

- 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.

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN\_SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
56

- 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.
  - Se completa el Sistema Local de Espacios Libres de Uso Público, con la previsión de una parcela a razón de 20 metros cuadrados por vivienda (27 x 20 = 540), según Artículo 173. b) 2º del RUCyL. 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.

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
57

## 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) Integrar el Sistema Local de Viario Público
- b) La asignación del uso pormenorizado
- c) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad
- d) La asignación de la tipología edificatoria

En concreto, con el presente documento, se proyecta la apertura de un viario público y 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.

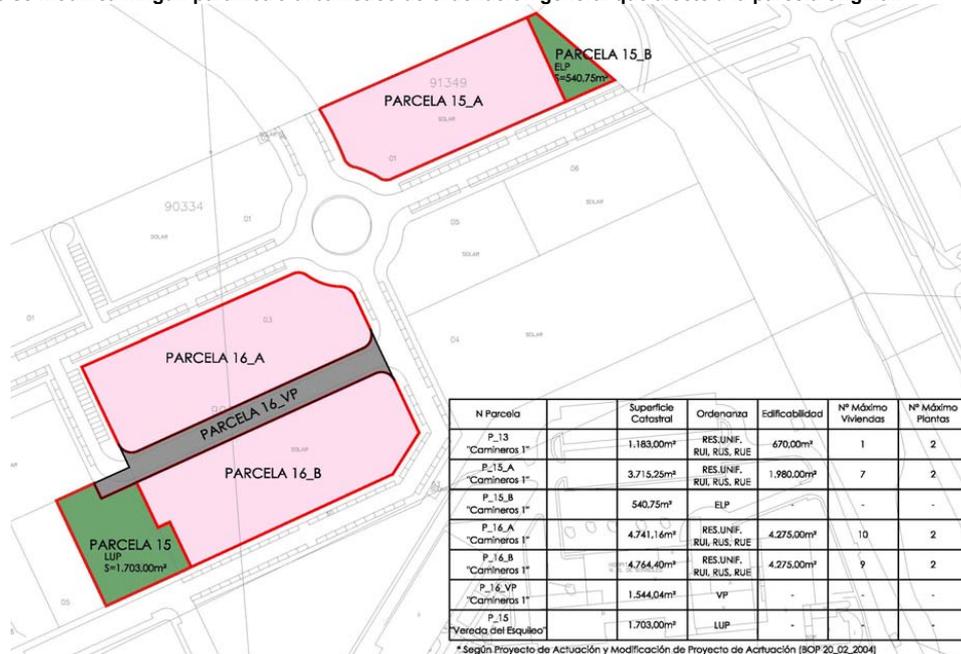
Para llevar a cabo esta modificación se procederá de la siguiente manera:

1.- **Apertura de un nuevo viario público**, incluyendo la permuta de suelo para Espacio Libre de Uso Público con el Excmo. Ayuntamiento.

1.a **Cesión al Excmo. Ayuntamiento** de una nueva parcela destinada a Espacio Libre de Uso Público (Artículo 173. b) 2º del RUCyL) para mantener la superficie de la parcela número 15 del ARUP 1/16 “Vereda del Esquileo” destinada a Espacio Libre de Uso Público.

2.- Introducción de la **ordenanza RU**, en todos sus grados (**RUI, RUS y RUE**).

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



ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN\_SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5093S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
58



ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
59



## 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.*

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
60

## CAPITULO 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.

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"

61

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 LAS PARCELAS

##### CATASTRALES:

9032303UL5093S0001LS

9134901UL5093S0001RS

8432201UL5083S0001ZI

9032304UL5093S0001TS

DEL PGOU DE ÁVILA, CON ORDENANZA SER

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"

ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"

2. Promotor del ESTUDIO DE DETALLE:

##### TITULAR 1

Nombre  
DNI  
Domicilio

José Antonio Gomez Jimenez  
06584089V  
C/ Virgen de laVega, 4  
05005\_Ávila

##### TITULAR 2

Nombre  
DNI  
Domicilio

Tamara Cantero Martín  
44903927S

##### TITULAR 3

Nombre  
DNI  
Domicilio

Alfonso Fernandez Segovia  
06579448E

##### TITULAR 4

Nombre  
DNI  
Domicilio

Natalia del Cañizo Tejerizo  
70818905-L  
C/ Tordesillas, 14\_J  
05005\_Ávila

##### TITULAR 5

Nombre  
DNI  
Domicilio

Alberto Carrera Jimenez  
70808287G  
C/ Tordesillas, 14\_J  
05005\_Ávila

##### TITULAR 6

Nombre  
DNI  
Domicilio

Mercedes Gómez Jimenez  
70812034W  
C/ Virgen de la Vega, 4

##### TITULAR 7

Nombre  
DNI  
Domicilio

Marta Delgado de la Iglesia  
70824895Y  
C/ Virgen de la Vega, 4  
05005\_Ávila

##### TITULAR 8 (P18)

Nombre  
DNI  
Domicilio

Alicia Meneses Cartón  
09269686L  
C/ Campo Azálvaro, 4\_74  
05004\_Ávila

##### TITULAR 9

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
62

Nombre	Miguel Ángel Abad López
DNI	06551900M
Domicilio	C/ Campo Azálaro, 4_74 05004_Ávila
<b>TITULAR 10</b>	
Nombre	José Luis Ramos García
DNI	06560653H
Domicilio	C/ Magnolio, 2. Chalet 7 05002_Ávila
<b>TITULAR 11</b>	
Nombre	Nuria Jimenez Canales
DNI	06579308C
Domicilio	C/ Magnolio, 2. Chalet 7 05002_Ávila
<b>TITULAR 12</b>	
Nombre	CASAS DFINDE S.L.
DNI	B05235817
Domicilio	
<b>TITULAR 13</b>	
Nombre	Valeriano Jimenez Gonzalez
DNI	06569566F
Domicilio	C/ Bajada de la Universidad, 1. Portal C_5º 05003_Ávila
<b>TITULAR 14</b>	
Nombre	Beatriz Velayos López
DNI	06577909R
Domicilio	C/ Bajada de la Universidad, 1. Portal C_5º 05003_Ávila
<b>TITULAR 15</b>	
Nombre	Miguel A. Muñoz Yaguas (P1) 90 %
DNI	50701324D
Domicilio	C/ Mediodía, 16 50014
<b>TITULAR 16</b>	
Nombre	Maria Pilar Mata Mata (P1) 10 %
DNI	25425473P
Domicilio	C/ Mediodía, 16 50014
<b>TITULAR 17</b>	
Nombre	Maria de la Peña Villar de Lucas
DNI	12330803C
Domicilio	Bajada de la Universidad, 3_4º 05003_Ávila
<b>TITULAR 18</b>	
Nombre	David José Oviedo Esteban
DNI	06565238A
Domicilio	Bajada de la Universidad, 3_4º 05003_Ávila
<b>TITULAR 19</b>	
Nombre	Florin Valentín Nita
DNI	X7979148B
Domicilio	C/ Bélgica, 30_9 05004_Ávila
<b>TITULAR 20</b>	
Nombre	Renata Adina Sabou
DNI	X8876190F
Domicilio	C/ Bélgica, 30_9 05004_Ávila
<b>TITULAR 21</b>	
Nombre	BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L.
CIF	B02929537
Domicilio	
<b>TITULAR 22</b>	
Nombre	TERRACOTA ALTA GESTION S.L.
CIF	B10732758
Domicilio	

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)**

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
63

**Plan Parcial ARUP 2/9: "Camineros\_1"**

3. Exposición los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:
- 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.
    - Se completa el Sistema Local de Espacios Libres de Uso Público, con la previsión de una parcela a razón de 20 metros cuadrados por vivienda (27 x 20 = 540), según Artículo 173. b) 2º del RUCyL.
  - 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.
  - 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
4. 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**

5. ¿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.

6. ¿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.

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
64

7. ¿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**

8. ¿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.*

9. ¿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.*

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
65

## Título II. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se configura de forma discontinua y los integran las siguientes parcelas:

- Parcela número 13 del Proyecto de Actuación del Sector ARUP 2/9 "Camineros\_1"
- Parcela número 15 del Proyecto de Actuación del Sector ARUP 2/9 "Camineros\_1"
- Parcela número 16 del Proyecto de Actuación del Sector ARUP 2/9 "Camineros\_1"
- Parcela número 15 del Sector ARUP 1/16 "Vereda del Esquileo"



Este ámbito está reflejado en los planos adjuntos y que se describe a continuación, según los datos registrales:

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"

66

**Parcela número 13 del Proyecto de Actuación del Sector ARUP 2/9: "Camineros\_1":**

- Referencia catastral **8432201UL5083S0001ZI**  
 Inscripción en el Registro de la Propiedad número 2 de Ávila:  
 Tomo 1999  
 Libro 593  
 Folio 23  
 Finca 44458
- **PARCELA RESULTANTE NÚMERO TRECE**  
 Urbana: Parcela de terreno señalada con el número 13 del Proyecto de Actuación del Sector ARUP 2/9 "Camineros\_1", de Ávila en calle de nueva apertura –parcela resultante 29-  
 Tiene una superficie de mil ciento treinta y seis metros cuadrados.  
 LINDA:  
 Norte, Teresa Zabala Castillo y otros  
 Sur, calle de nueva apertura –parcela resultante 29-  
 Este, travesía 1 en calle de nueva apertura –parcela resultante 29-  
 Oeste, calle de del Campo Azálvaro
- DATOS URBANÍSTICOS**  
 Superficie: tiene una superficie de mil ciento ochenta y seis metros cuadrados (1.186,00m²).  
 Edificabilidad: le corresponde una edificabilidad máxima de seiscientos setenta metros cuadrados (670,00m²).  
 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 m² edificados de uso predominante al menos
Parques y Jardines	Todo

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN  
 MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
 9134901UL5093S0001RS  
 8432201UL5083S0001ZI  
 9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
 67

**Parcela número 15 del Proyecto de Actuación del Sector ARUP 2/9: "Camineros\_1":**

- Referencia catastral **9134901UL5093S0001RS**  
Inscripción en el Registro de la Propiedad número 2 de Ávila:  
Tomo 1999  
Libro 593  
Folio 29  
Finca 4462
- **PARCELA RESULTANTE NÚMERO DIECISÉIS-A**  
Urbana: Parcela de terreno señalada con la cédula urbanística número 15 del Proyecto de Actuación del Sector ARUP 2/9 "Camineros\_1", de Ávila, en calle de nueva apertura, parcela resultante 29.  
Tiene una superficie de cuatro mil doscientos sesenta y cinco metros cuadrados.  
LINDA:  
Norte, Teresa Zabala Castillo y otros  
Sur, calle de nueva apertura –parcela resultante número 29-  
Este, vía pecuaria Cañada Real Moruchas  
Oeste, travesía 6 en calle de nueva apertura –parcela resultante número 32-  
**DATOS URBANÍSTICOS**  
Superficie: tiene una superficie de cinco mil trescientos sesenta y nueve metros y ochenta y seis decímetros cuadrados (4.265,00m<sup>2</sup>).  
Edificabilidad: le corresponde una edificabilidad máxima de mil novecientos ochenta metros cuadrados (1.980,00m<sup>2</sup>).  
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 <sup>2</sup> edificados de uso predominante al menos
Parques y Jardines	Todo

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
68

**Parcela 16A, procedente de la parcela número 16 del Proyecto de Actuación del Sector ARUP 2/9: "Camineros\_1":**

- Referencia catastral 9032303UL5093S0001LS  
 Inscripción en el Registro de la Propiedad número 2 de Ávila:  
 Tomo 2539  
 Libro 977  
 Folio 183  
 Finca 48122
  
  - PARCELA RESULTANTE NÚMERO DIECISÉIS-A  
 Urbana: Parcela en calle de nueva apertura procedente de la parcela de terreno señalada con la cédula urbanística número 16 del Proyecto de Actuación del Sector ARUP 2/9 "Camineros\_1", de Ávila.  
 Tiene una superficie de cinco mil trescientos sesenta y nueve metros cuadrados y ochenta y seis decímetros cuadrados.  
 LINDA:  
 Norte, calle de nueva apertura  
 Sur, calle de nueva apertura  
 Este, parcela 16B  
 Oeste, travesía 6 en calle de nueva apertura y finca particular integrada en el Sector ARUP 1/16 "Vereda del Esquileo".
- DATOS URBANÍSTICOS**  
 Superficie: tiene una superficie de cinco mil trescientos sesenta y nueve metros y ochenta y seis decímetros cuadrados (5.369,86m²).  
 Edificabilidad: le corresponde una edificabilidad máxima cuatro mil ciento setenta y cinco metros cuadrados (4.175,00m²).  
 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 m² edificados de uso predominante al menos
Parques y Jardines	Todo

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
 MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
 9134901UL5093S0001RS  
 8432201UL5083S0001ZI  
 9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
 69

**Parcela 16B, procedente de la parcela número 16 del Proyecto de Actuación del Sector ARUP 2/9: "Camineros\_1":**

- Referencia catastral 9032303UL5093S0001LS  
Inscripción en el Registro de la Propiedad número 2 de Ávila:  
Tomo 2136  
Libro 689  
Folio 116  
Finca 48124
- PARCELA RESULTANTE NÚMERO DIECISÉIS-B**  
Urbana: Parcela en calle de nueva apertura procedente de la parcela de terreno señalada con la cédula urbanística número 16 del Proyecto de Actuación del Sector ARUP 2/9 "Camineros\_1", de Ávila.  
Tiene una superficie de cinco mil setecientos treinta y cinco metros cuadrados y catorce decímetros cuadrados.  
LINDA:  
Norte, calle de nueva apertura  
Sur, calle de nueva apertura  
Este, calle de nueva apertura  
Oeste, parcela 16A  
**DATOS URBANÍSTICOS**  
Superficie: tiene una superficie de cinco mil setecientos treinta y cinco metros cuadrados y catorce decímetros cuadrados (5.735,14m<sup>2</sup>).  
Edificabilidad: le corresponde una edificabilidad máxima cuatro mil trescientos setenta y seis metros cuadrados (4.376,00m<sup>2</sup>).  
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 <sup>2</sup> edificados de uso predominante al menos
Parques y Jardines	Todo

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
70

**Parcela número 15 del Proyecto de Actuación del Sector ARUP 1/16: "Vereda del Esquileo":**

- Referencia catastral **9032304UL5093S0001TS**

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

La parcela está afectada por la Ordenanza LUP, 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 <sup>2</sup> edificados de uso predominante al menos
Parques y Jardines	Todo

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

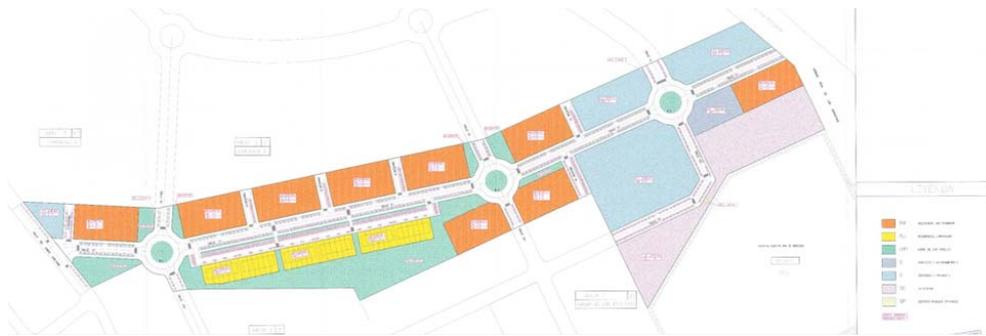
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"

71

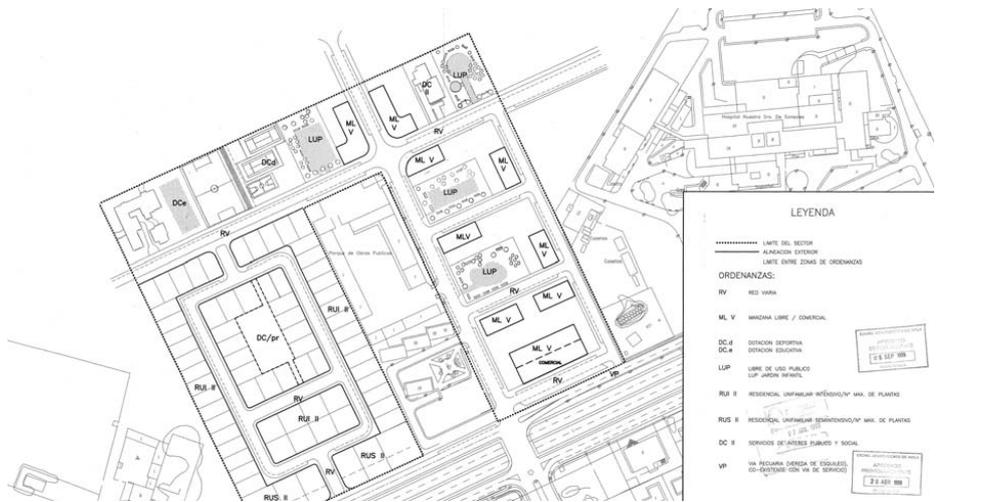
### Título III. ORDENACIÓN GENERAL

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.



ORDENACIÓN DETALLADA DEL ARUP 2/9: "Camineros\_1"



ORDENACIÓN DETALLADA DEL ARUP 1/16: "Vereda del Esquileo"

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
72

## Título IV. ORDENACIÓN DETALLADA

### 1.- ESTADO ACTUAL

Las parcelas objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE se ubican en:

- Sector ARUP 2/9: "Camineros\_1" (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)
- Sector ARUP 1/16: "Vereda del Esquileo" (según Plan Parcial aprobado por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Ávila, en sesión celebrada el 9 de septiembre de 1.999, publicado en el BOCyL, el 23 de noviembre 1999).

**El conjunto de las parcelas conforma una Unidad Discontinua, y está delimitada por los siguientes ámbitos:**

ESTUDIO DE DETALLE EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

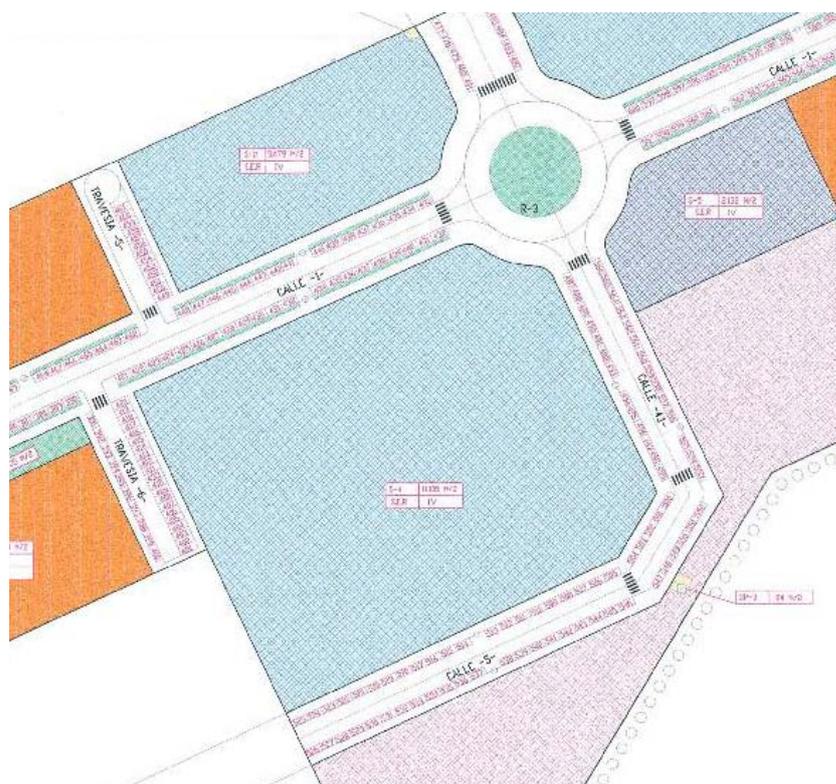
9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
73

**PARCELA 16 (16A+16B). ARUP 2/9 "CAMINEROS 1"**  
**PARCELA CATASTRAL 9032303UL5093S0001LS**

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

Linderos: Norte c/ Vereda del Esquileo  
Sur Avenida de España  
Este Avenida de España  
Oeste Viario público en fondo de saco (cuya continuidad será objeto del presente documento)  
Parcela Libre de Uso Público



ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
74

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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> o de 10.000 m<sup>2</sup> 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:
  - 5.369,86m<sup>2</sup> (parcela 16A)
  - 5.735,14m<sup>2</sup> (parcela 16B)
  - 11.105,00m<sup>2</sup>**
- Retranqueos:
  - 11.054,00m<sup>2</sup> según ficha catastral
  - 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:
  - 4.175,00m<sup>2</sup> (parcela 16A)
  - 4.376,00m<sup>2</sup> (parcela 16B)
  - 8.551,00m<sup>2</sup>**. Según Modificación del Proyecto de Actuación del P.P. ARUP 2/9 "Camineros\_1".

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

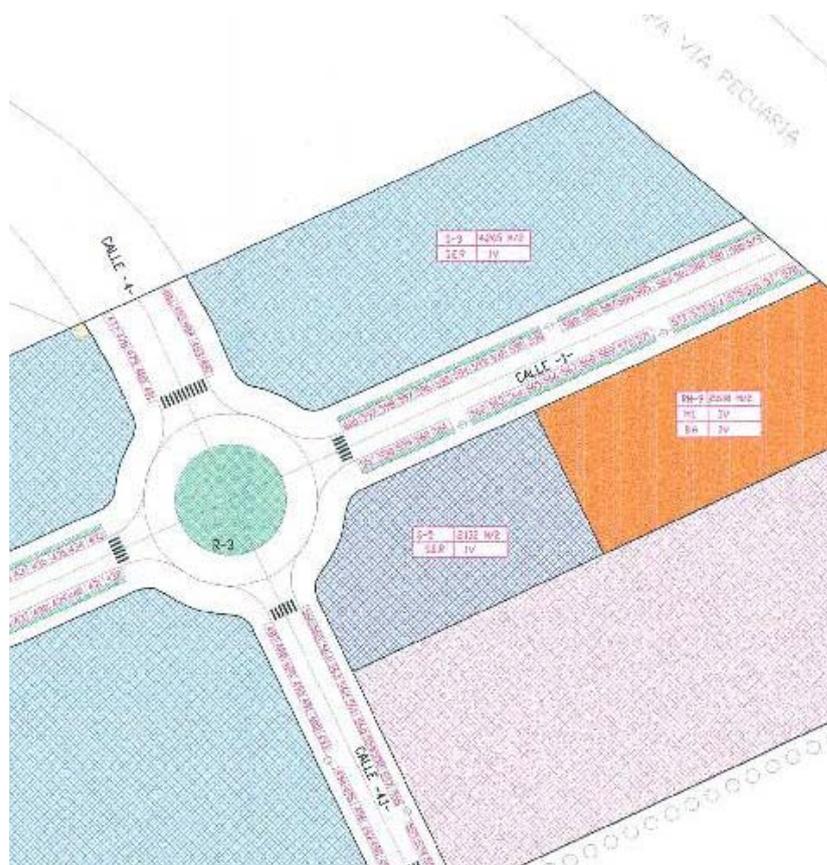
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
75

**PARCELA 15. ARUP 2/9 "CAMINEROS\_1"**

**PARCELA CATASTRAL 9134901UL5093S0001RS**

Configuración: El solar tiene forma rectangular con sus lados cortos inclinados.

Linderos: Norte Sector Camineros 2b  
 Este Vía Pecuaría  
 Oeste c/ Alicante  
 Sur C/ Vereda del Esquileo



ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
 MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
 9134901UL5093S0001RS  
 8432201UL5083S0001ZI  
 9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
 76

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:

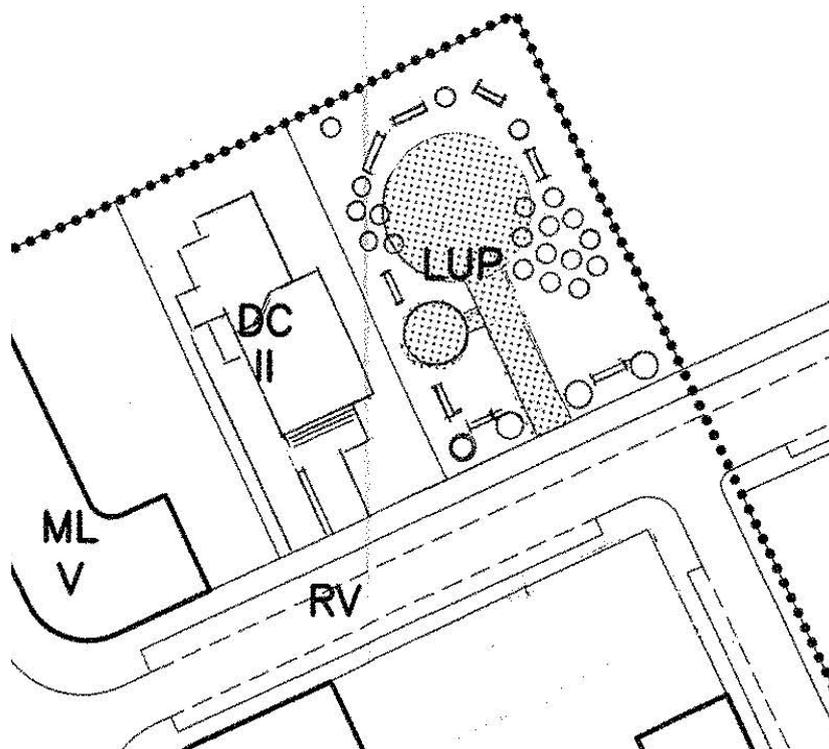
### Ordenanza SER

- 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> o de 10.000 m<sup>2</sup> 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: **4.265,00m<sup>2</sup>**
- Retranqueos: 4.256,00m<sup>2</sup> según ficha catastral
  - 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.
  - c) 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: **1.980,00m<sup>2</sup>**. Según Modificación del Proyecto de Actuación del P.P. ARUP 2/9 "Camineros\_1".

**PARCELA 15. ARUP 1/16 "VEREDA DEL ESQUILEO"**  
**PARCELA CATASTRAL 9032304UL5093S0001TS**

Configuración: El solar tiene forma rectangular.

Linderos: Norte Viario en fondo de saco (cuya continuidad será objeto del presente documento)  
parcela edificada  
Sur Vereda del Esquileo  
Este Parcela catastral 9032303UL5093S0001LS (objeto del presente documento)  
Oeste Parcela edificada



ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
78

El Plan Parcial ARUP 1/16 "Vereda del Esquileo" establece la ordenanza de aplicación LUP (Libre de Uso Público), 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 de Espacios Libres de Uso Público (LUP)**

- Uso pormenorizado: Espacios Libres Públicos
- Usos compatibles:
  - Espectáculo y reunión Dependiente
  - Administrativo Dependiente
  - Deportivo Todo
  - Viario e infraestructuras 20% máximo
  - Garaje y/o estacionamiento 20% máximo en superficie
- Tipología:
  - Grado 1. Parque Público
  - Grado 2. Paseos y Plazas Peatonales
  - Grado 3. Espacios Libres colindantes con la Muralla

En general la tipología es la de espacial mayoritariamente libre de edificación, con vegetación o sin ella.
- Parcela mínima: Las nuevas ordenaciones cumplirán los estándares mínimos de superficie fijados en Reglamento de Urbanismo RUCyL, según el uso a que se destinen
- Constr. permitidas:
  - Grado 1. pequeñas construcciones destinadas a quioscos, cabinas de teléfonos, templetos, otros servicios públicos...
  - Grado 2. pequeñas construcciones destinadas a quioscos, cabinas de teléfonos, templetos, otros servicios públicos...
  - Grado 3. Prohibida la edificación
- Superficie de parcela: **1.500,00m<sup>2</sup>**  
1.703,00m<sup>2</sup> según ficha catastral
- Retranqueos: La posición de las Edificaciones permitidas sobre la parcela será libre con las únicas limitaciones derivadas de la exigencia de mantener retranqueos al menos de 6 m. a todos los linderos.
- Altura máxima: El número máximo de plantas será de una con una altura máxima de la edificación de 4 m., y una altura máxima de cumbrera de 6 m. Los sótanos serán libres siempre que no sobresalgan por encima de la rasante natural del terreno y permitan la plantación de especies vegetales en éste. Los sótanos sólo se podrán dedicar a garaje, aparcamiento e instalaciones, y no computarán a los efectos del consumo de la superficie máxima edificable.
- Edificabilidad máxima: 0,00 m<sup>2</sup>. Según Proyecto de Actuación del P.P. ARUP 1/16 "Vereda del Esquileo"

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
79

**PARCELA 13. ARUP 2/9 "CAMINEROS\_1"**  
**PARCELA CATASTRAL 8432201UL5083S0001ZI**

Configuración: El solar tiene forma triangular.

Linderos: Norte Sector Camineros 2  
Sur c/ Vereda del Esquileo  
Este Viario público  
Oeste c/ Campo Azálvaro



ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"

80

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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> o de 10.000 m <sup>2</sup> 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: | 1.186,00m <sup>2</sup>  |  |
| • | Retranqueos:           | <p>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.</p> <p>En caso contrario serán de aplicación las condiciones siguientes:</p> <p>Con huecos enfrentados: 70% Altura del más alto.</p> <p>Con huecos frente a paramento ciego: 60% Altura del más alto.</p> <p>Con paramentos ciegos enfrentados: 50% Altura del más alto.</p> <p>d) 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.</p> |  |
| • | Altura máxima:         | <p>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.</p> <p>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.</p>   |  |
| • | Edificabilidad máxima: | 670,00 m <sup>2</sup> . Según Proyecto de Actuación del P.P. ARUP 2/9 "Camineros_1"   |  |

EL ARQUITECTO,

Fdo.: Gustavo A. Vázquez Sánchez  
Arq. Col. núm. 0441 COACyLE

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"

81

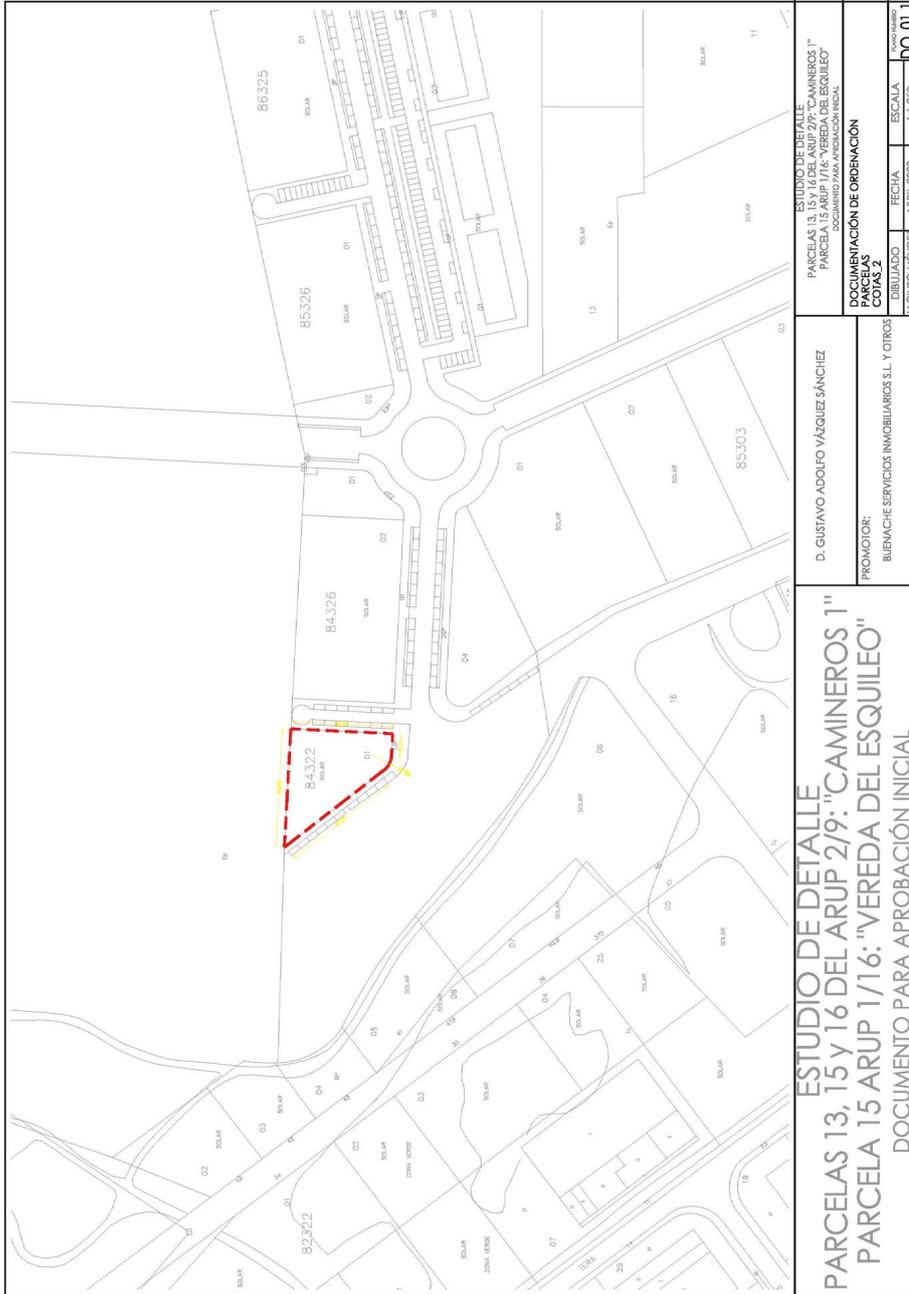


## DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
82



**ESTUDIO DE DETALLE**  
**PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"**  
**PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUELEO"**  
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

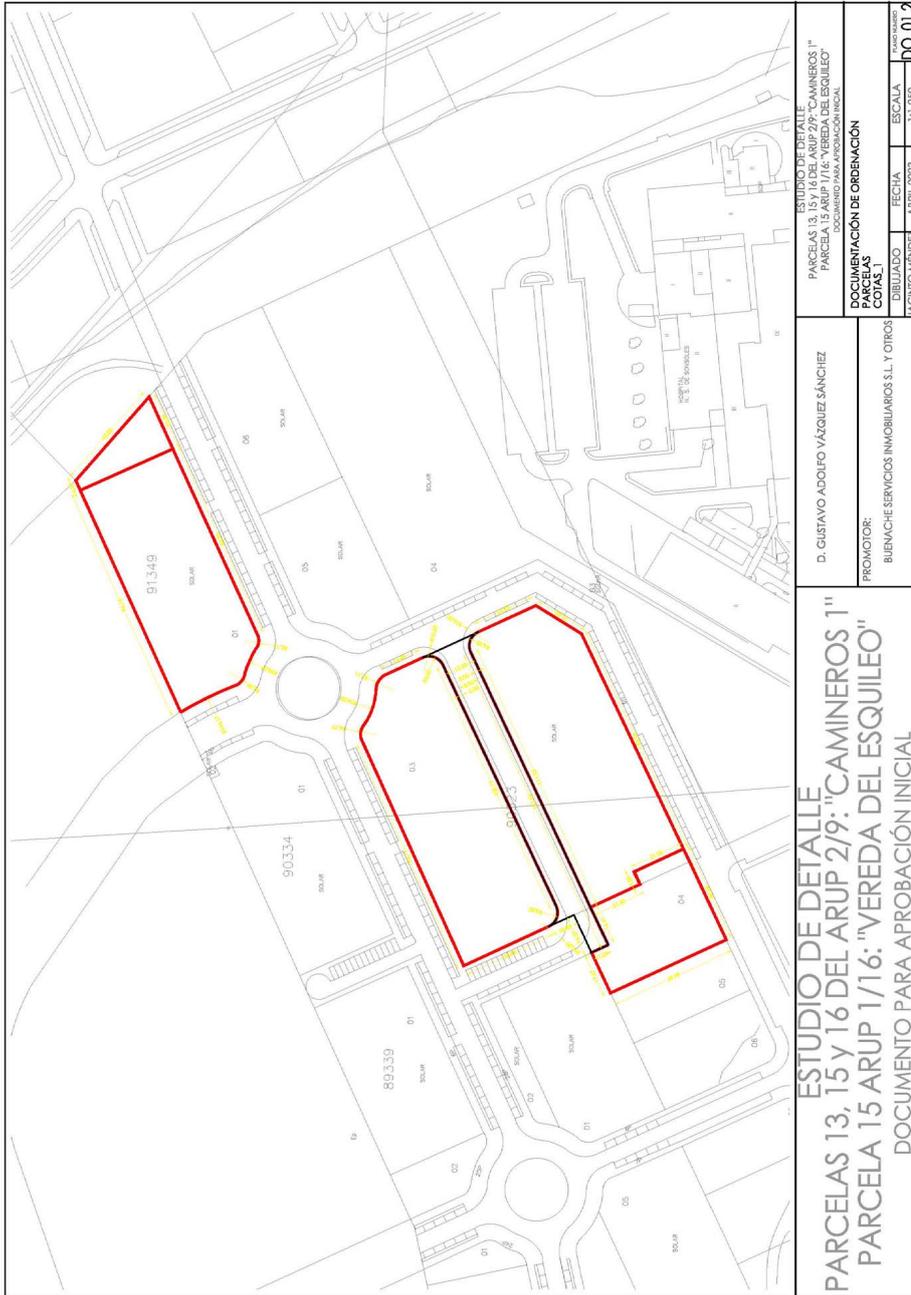
**ESTUDIO DE DETALLE**  
**PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"**  
**PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUELEO"**  
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

**PROMOTOR:**  
 BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS

**FECHA:** ABRIL 2023  
**ESCALA:** 1:1.250  
**HOJA:** 01.1

ESTUDIO DE DETALLE EXPEDIENTE DE REPARCELACION, SEGREGACION  
 MODIFICACION DE DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA

9023204UL099383000/IL5  
 ARUP 2/9 "CAMINEROS 1"  
 8432204UL206183000/IL7  
 ARUP 2/9 "CAMINEROS 1"  
 9023204UL099383000/IL5  
 ARUP 1/16 "VEREDA DEL ESQUELEO"



**ESTUDIO DE DETALLE**  
**PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"**  
**PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"**  
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

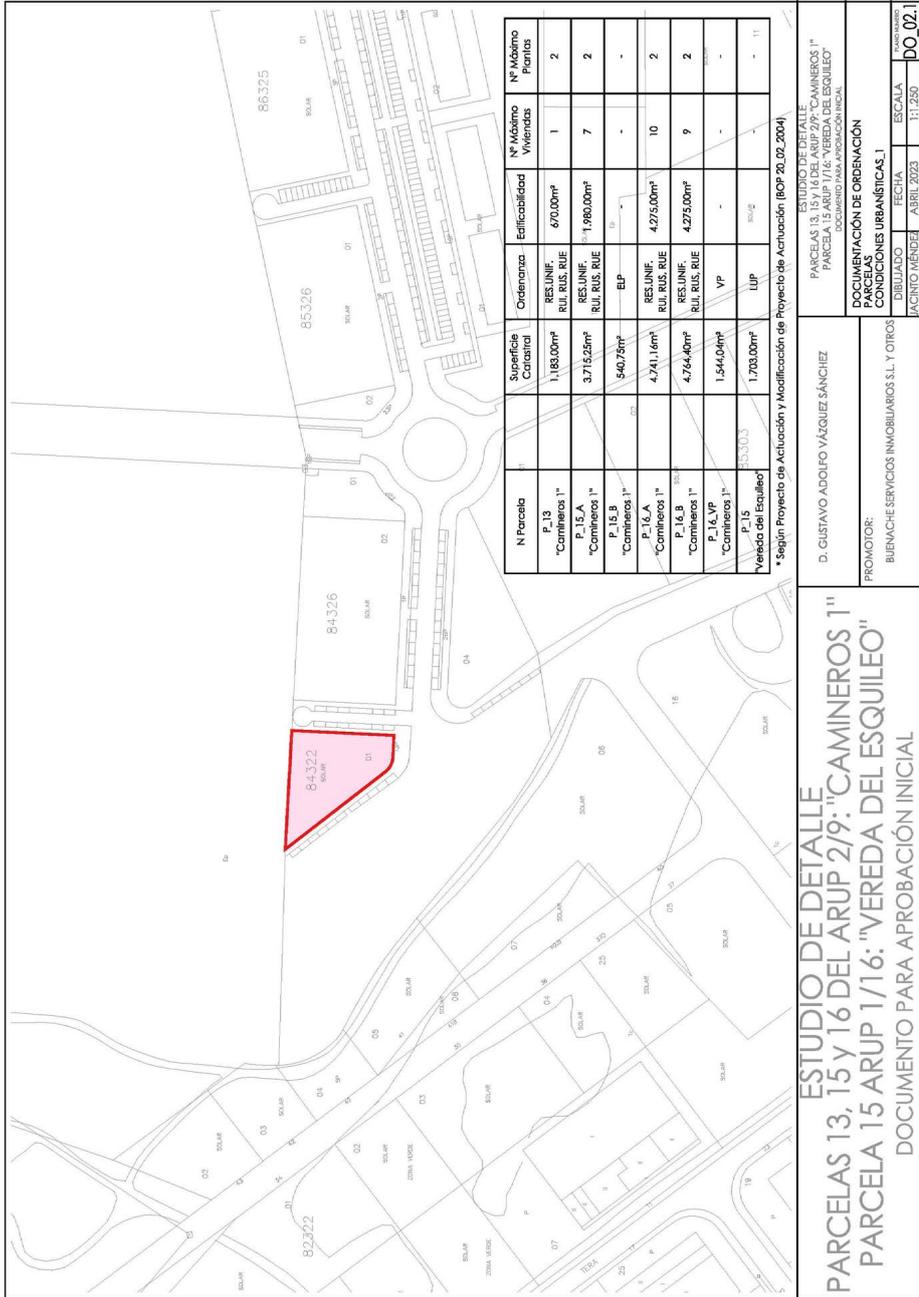
**ESTUDIO DE DETALLE**  
**PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"**  
**PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"**  
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

**PROMOTOR:**  
 BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS

**DIBUJADO:** JACINTO MÉNDEZ  
**FECHA:** ABRIL 2023  
**ESCALA:** 1:1.250  
**HOJA:** DO.01.2

ESTUDIO DE DETALLE EXPONENTE DE DEFENSA Y APROBACIÓN INICIAL  
 MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE TALLA  
 90232034UL09335097LS  
 84232034UL09335097LS  
 84232034UL09335097LS  
 84232034UL09335097LS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"



**ESTUDIO DE DETALLE**  
**PARCELAS 13, 15 y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"**  
**PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUEILO"**  
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

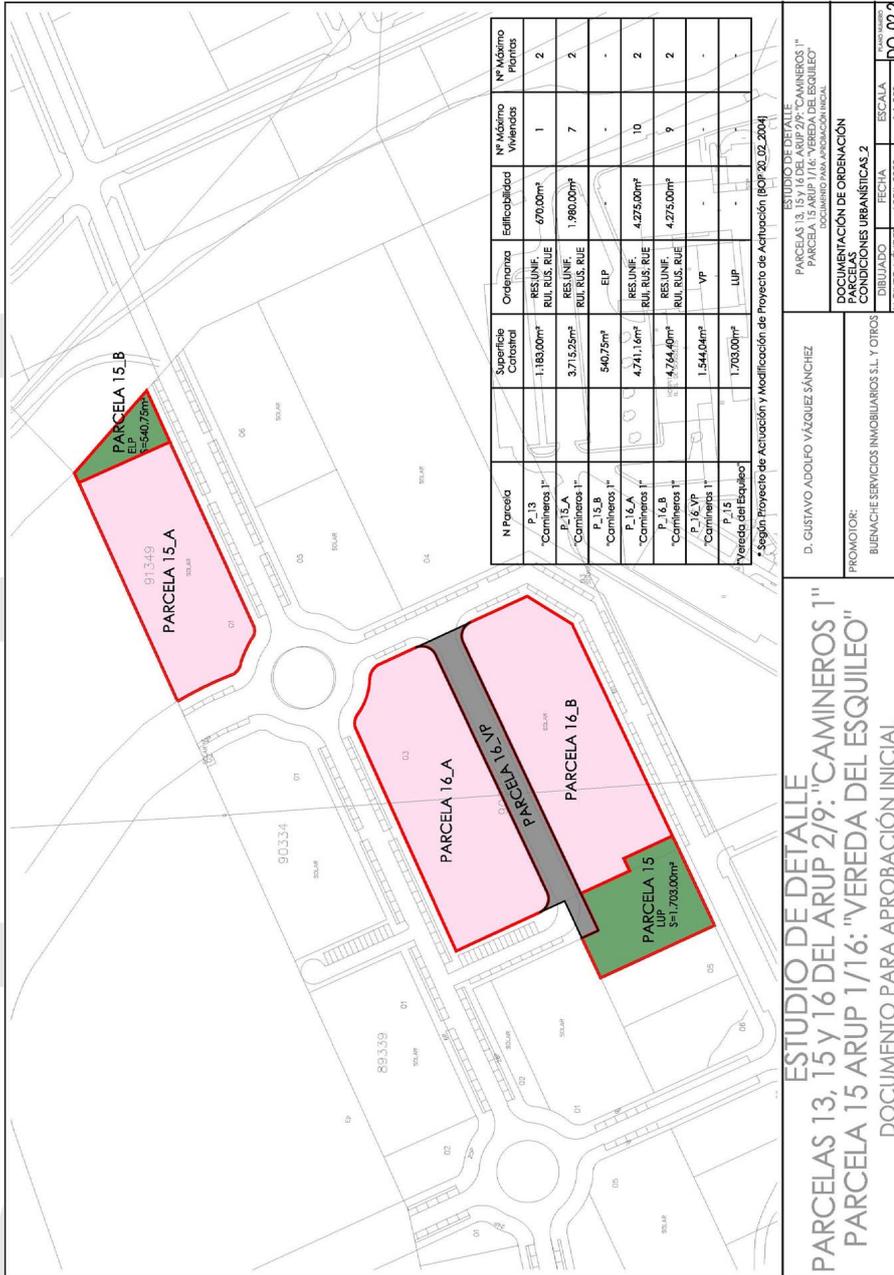
\* Según Proyecto de Actuación y Modificación de Proyecto de Actuación (BOP 20.02.2004)

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 13, 15 y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1" PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUEILO"	
D. GUSTAVO ADOLFO YÁZQUEZ SÁNCHEZ	
PROMOTOR: BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS	
DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN PARCELAS CONDICIONES URBANÍSTICAS.1	
DIBUJADO	FECHA
JACINTO MÉNDEZ	ABRIL 2023
ESCALA	1:1.250
PLANO	DO.02.1

ESTUDIO DE DETALLE CONSISTENTE DE PLANES CON SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL  
 MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

90023020UL09058200/ILS  
 914960/UL09058200/RS  
 90023020UL09058200/RS  
 90023020UL09058200/RS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUEILO"



**ESTUDIO DE DETALLE**  
**PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"**  
**PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUELEO"**  
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

ESTUDIO DE DETALLE  
 PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUELEO"  
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

**DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN**  
**CONDICIONES URBANÍSTICAS 2**

PROMOTOR:  
 BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS

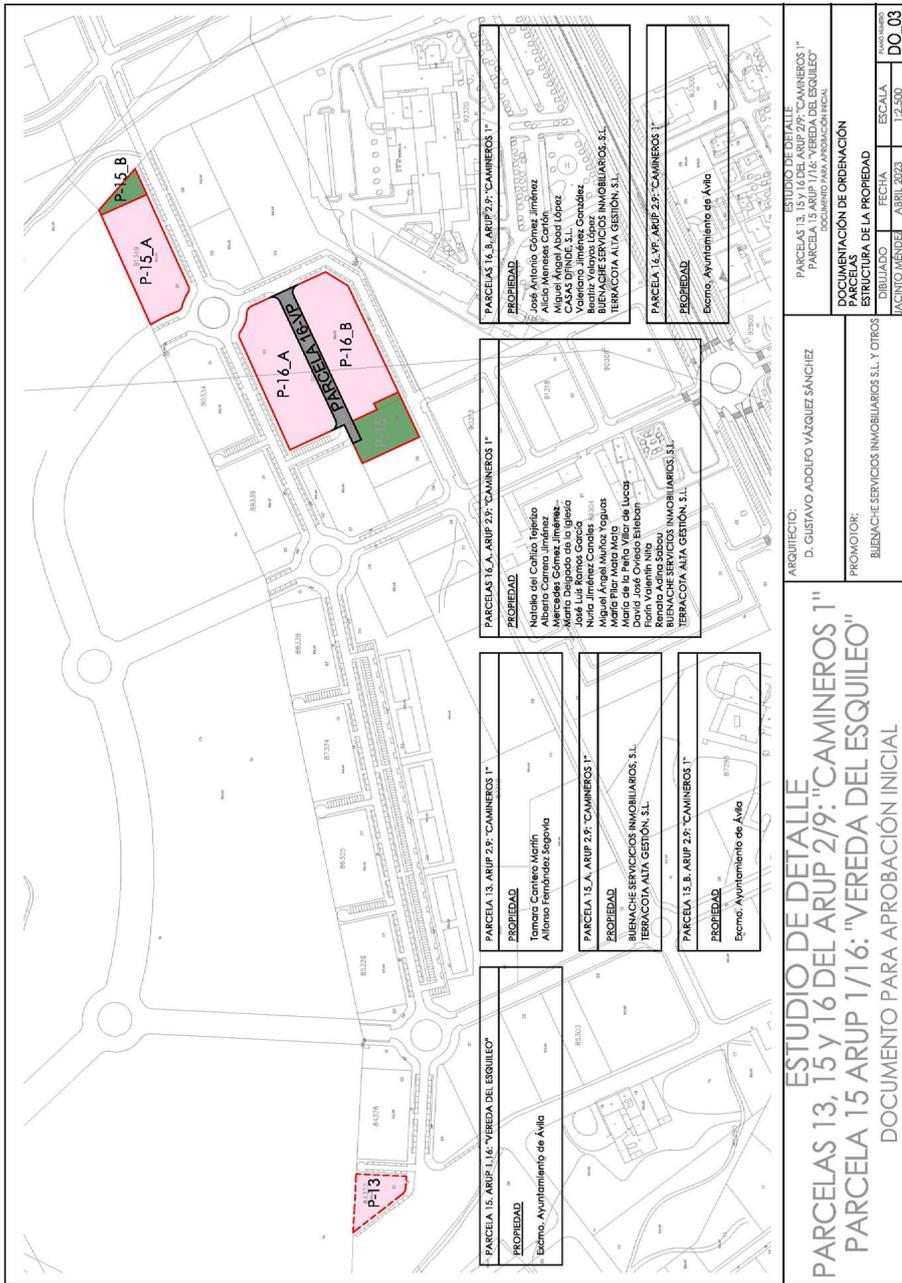
DIBUJADO: JACINTO MENÉNDEZ  
 FECHA: ABRIL 2023  
 ESCALA: 1:1.250

HOJA: **DO.02.2**

TESTIGOS DE DETALLE: BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS  
 NOTIFICACION DE DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUELEO"

9023203/UL/50935009/ILS  
 9124801/UL/50935009/FRS  
 9023204/UL/50935009/ITS



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUELETO"  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

9523094UL50835009/LS  
9124891UL50835009/RS  
9023094UL50835009/TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUELETO"

87

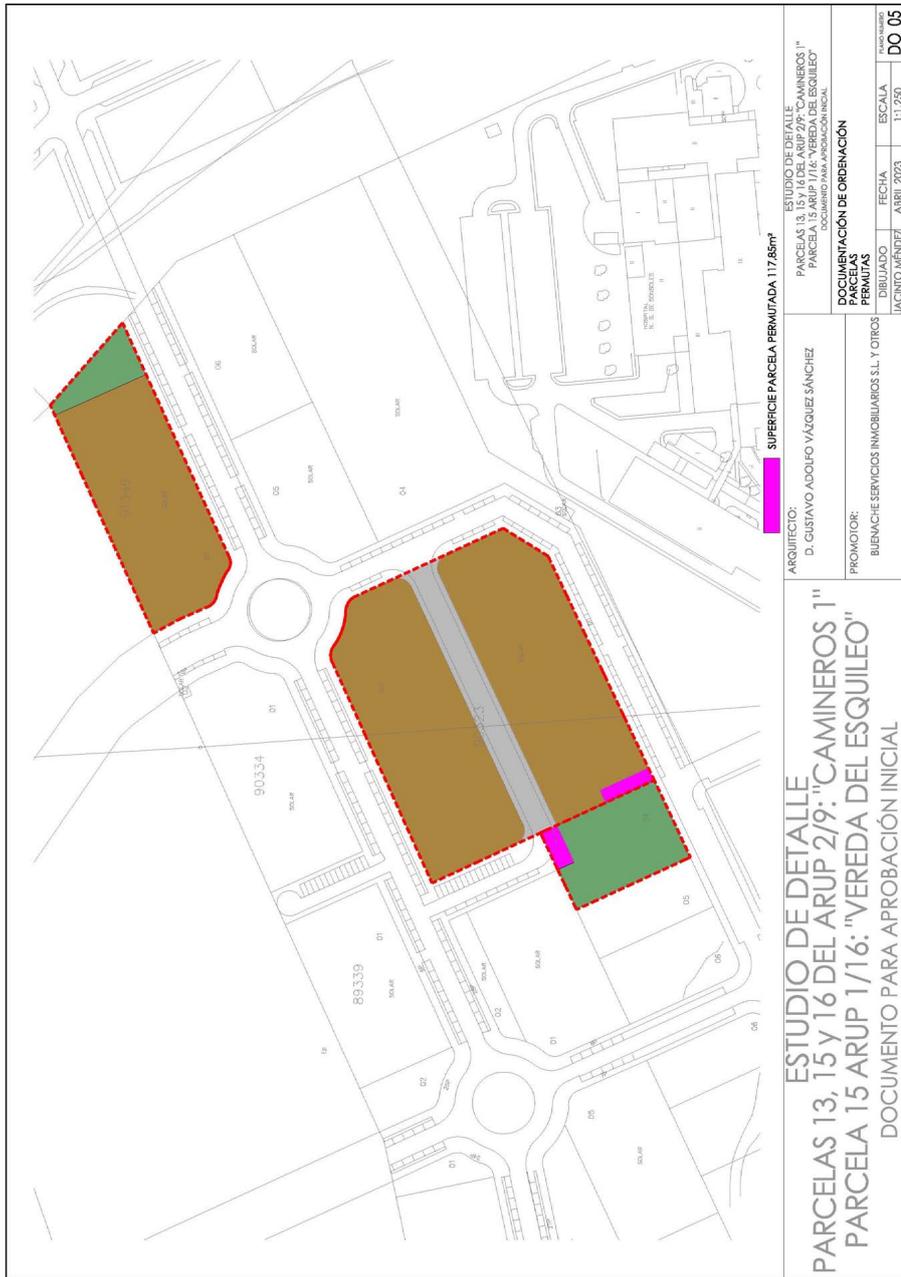


<b>ESTUDIO DE DETALLE</b> PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1" PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUELEO" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL		ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1" PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUELEO" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
ARQUITECTO: D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SANCHEZ	PROMOTOR: BIENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS	DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN PACOTES CISIONES
ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1" PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUELEO" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL		DIBUJADO: JACINTO MÉNDEZ FECHA: ABRIL 2023 ESCALA: 1:1.250 PLANO NÚMERO: <b>DO_04</b>

ESTUDIO DE DETALLE. EMPRESA DE REAFILIACIÓN, SEGRREGACIÓN  
 MODIFICACIÓN DE TERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

8022024ULL0093820071S  
 8432024ULL0093820071S  
 8432024ULL0093820071S  
 8022024ULL0093820071S

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUELEO"



**ESTUDIO DE DETALLE  
PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS I"  
PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUELETO"  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

**ARQUITECTO:**  
D. GUSTAVO ADOLOFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ

**PROMOTOR:**  
BUENAVISITA SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS

**ESTUDIO DE DETALLE:  
PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS I"  
PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUELETO"  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

**DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN  
PREVIAS**

DIBUJADO	FECHA	ESCALA	PAÑO NUMERO
JACINTO MÉNDEZ	ABRIL 2023	1:1,250	DO.05

ESTUDIO DE DETALLE EXPEDIENTE DE REPARCELACION, SEGREGACION  
INDICACION DE DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA

8023204UL 809320001/S  
8124897UL 809320001/S  
8023204UL 809320001/S  
8023204UL 809320001/S  
ARUP 2/9 "CAMINEROS I"  
ARUP 2/9 "CAMINEROS I"  
ARUP 1/16 "VEREDA DEL ESQUELETO"



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.

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
91

Santiago Vaquero de la Hera. ARQUITECTO.  
Plaza de la Catedral, 11. (05001) AVILA.

Teléfono: 920 21 19 61. Fax: 920 22 56 02



### 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 m<sup>2</sup>.

#### 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:



21

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"

93

Santiago Vaquero de la Hera. ARQUITECTO.  
Plaza de la Catedral, 11 (05001) AVILA.

Tífo: 920 21 19 61. Fax: 920 22 56 02

- 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.



22

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
94

ORDENANZA N.º 12. ZONAS LIBRES DE USO PUBLICO	LUP
---	-----

12:1.- AMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas en los planos de ordenación como LUP.

12:2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El uso característico es el de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Son espacios públicos destinados a los usos de parques, jardines o plazas peatonales de estancia.

La tipología es la de espacial mayoritariamente libre de edificación, con vegetación o sin ella.

12.2.1.- Uso Característico: Espacios Libres y Zonas Verdes

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, o bien a estancia y paseo, admitiéndose tratamientos del suelo diversos, y cuyo objeto sea garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran, y la mejora de las cualidades ambientales del medio urbano.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Ninguno.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

- Dotacional Deportivo y Recreativo-cultural:

Con ocupación máxima del Espacio Libre del 50% para instalaciones descubiertas y del 10% para instalaciones cubiertas.

Elementos de mobiliario y pequeñas construcciones (quioscos, invernaderos, almacenes de útiles de jardinería, etc).

- Aparcamiento:

Sólo en Espacio Libre, con un máximo del 10% de la superficie del Uso Característico; o bien bajo rasante, pudiendo entonces ocupar la totalidad de la parcela.

- Infraestructuras:

Las necesarias de acceso a la dotación.

- Terciario de restauración:



*07h*  
*Via*



Plan Parcial Vereda de Esquileo  
Urbanización La Alondra

37

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5093S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
96

Quioscos de expedición de bebidas y complementos, con superficie cubierta inferior a 25 m<sup>2</sup>.

12:3.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

Se permiten pequeñas construcciones destinadas a quioscos, cabinas de teléfonos, templetos, etc.

12:5.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

La posición de las edificaciones permitidas sobre la parcela será libre con las únicas limitaciones derivadas de la exigencia de mantener retranqueos al menos de 6 m. a todos los linderos.

12:6.- ALTURA DE LA EDIFICACION

El número máximo de plantas será de una con una altura máxima de la edificación de 4 m., y una altura máxima de cubierta de 7 m.

12:7.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable resultará de aplicar una ocupación máxima del 20% a la superficie de parcela, con un máximo de 100 m<sup>2</sup> construidos.



Plan Parcial Vereda de Esquileo  
Urbanización La Alondra

38

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
97

**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 m<sup>2</sup>, cumpliéndose en todo caso las condiciones generales de esta normativa. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, si existiese, no se considerará como lindero de las parcelas a las que corresponda el pro-indiviso.

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

**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 m<sup>2</sup> 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 concorra 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

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
99

unitario.

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

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

En las actuaciones de edificación cuyo frente edificable a vía pública o a espacio libre frontal sea superior a 24 metros, se diseñará el tratamiento y la composición de los paramentos exteriores verticales del o de los frentes del edificio visibles desde espacios públicos, dividiéndolos en varios tramos verticales. El tratamiento y la composición diferenciados de cada uno de los tramos de fachada asegurarán el mantenimiento visual del ritmo y la escala del troceado 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 grafiado en los Planos, el índice máximo de edificabilidad aplicable es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para RUI.

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

## 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<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la asignada a la parcela. Los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los del resto de la edificación.

**Artículo 82 - Ordenanza de Residencial Unifamiliar Pareada (RUS)****1. 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 m<sup>2</sup>, cumpliéndose en todo caso las condiciones generales de esta normativa. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, si existiese, no se considerará como lindero de las parcelas a las que corresponda el pro-indiviso.

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

**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.

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"

101

**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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para RUS. En el caso de promociones unitarias con un espacio común se computará esta superficie como parte del ámbito espacial mínimo y el Aprovechamiento Urbanístico se materializará sobre las parcelas individuales en la proporción correspondiente al coeficiente de propiedad del pro-indiviso.

**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<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la asignada a la parcela. Los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los del resto de la edificación.

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"

102

**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 m<sup>2</sup>.

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

**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.

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"

103



En defecto de este grafismo en los Planos, el índice máximo de edificabilidad aplicable es de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para RUE.

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

**7. ANEXOS DE EDIFICACIÓN**

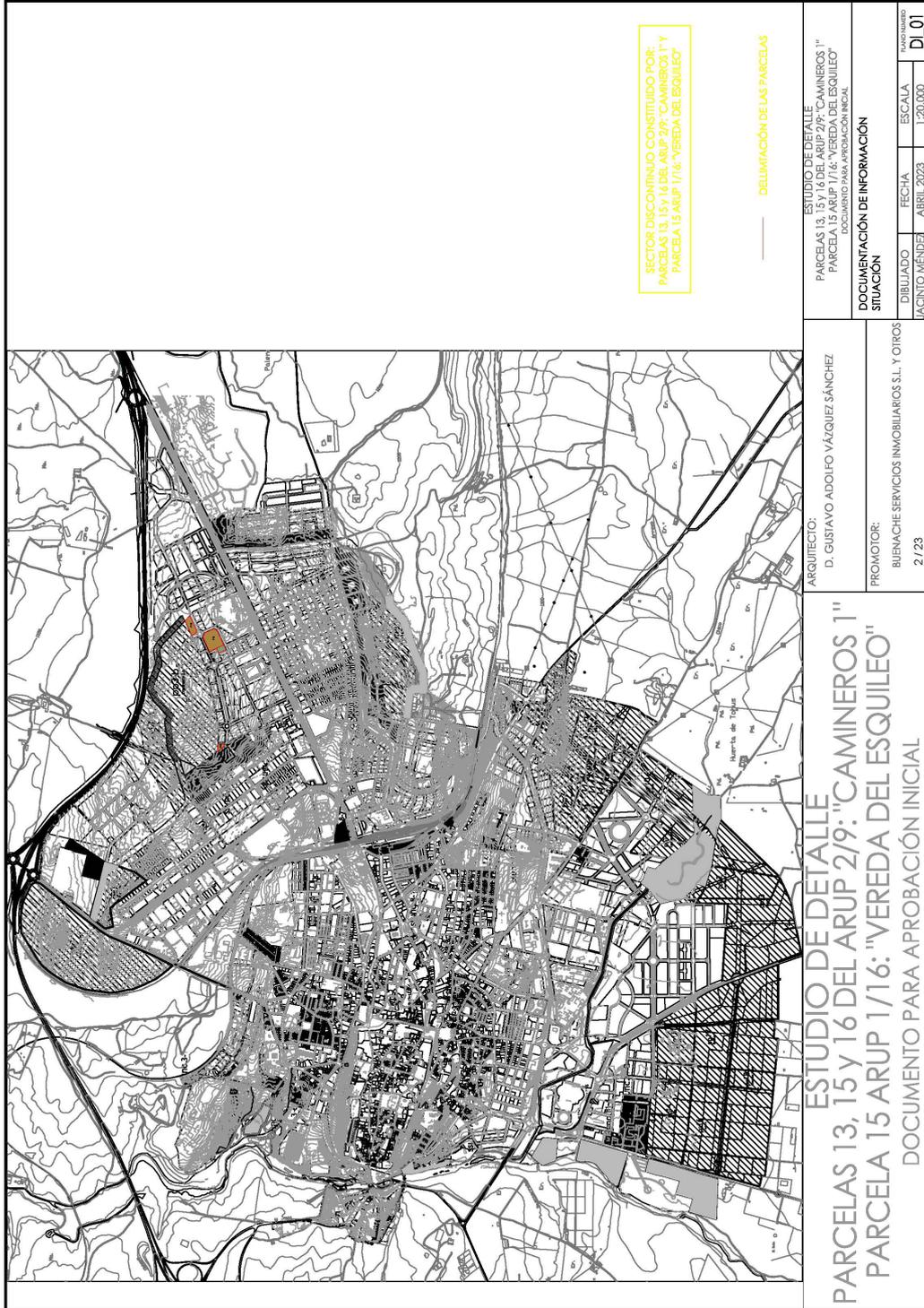
Las construcciones anexas sobre el espacio libre privado de parcela, no podrán ser extensión directa de la edificación principal residencial, a la que siempre estarán funcionalmente vinculadas, ni ocupar en superficie más del 10% de la superficie total de parcela. Su edificabilidad, incluida en el cómputo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

ESTUDIO DE DETALLE. EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9032303UL5093S0001LS  
9134901UL5093S0001RS  
8432201UL5083S0001ZI  
9032304UL5093S0001TS

ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"

104





**ESTUDIO DE DETALLE**  
**PARCELAS 13, 15 y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"**  
**PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"**  
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

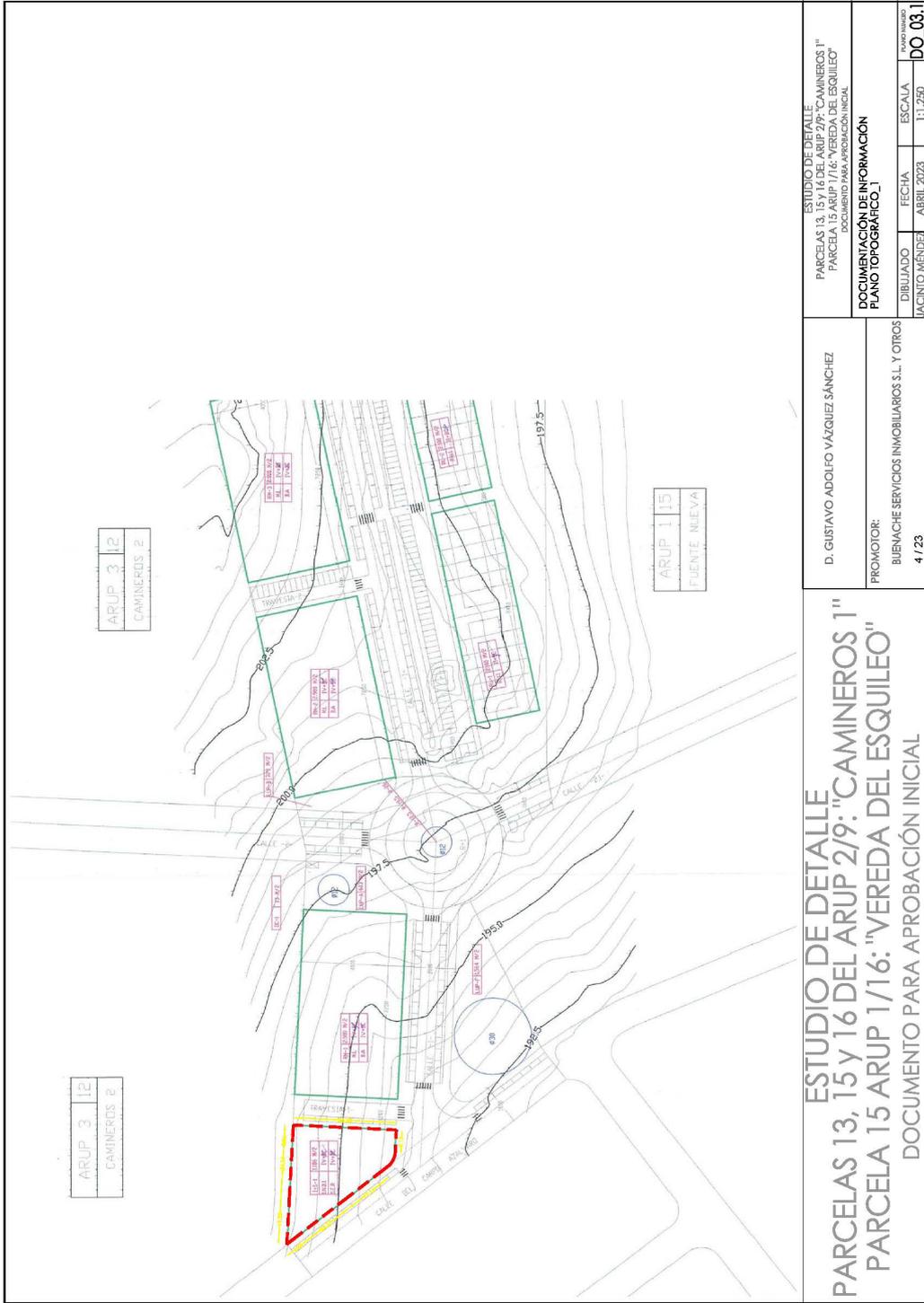
ARQUITECTO:  
 D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ

PROMOTOR:  
 BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS  
 3 / 23

ESTUDIO DE DETALLE  
 PARCELAS 13, 15 y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

ÁMBITO

DIBUJADO	FECHA	ESCALA	PLANO NÚMERO
JACINTO MÉNDEZ	ABRIL 2023	1:2.500	D_02



**ESTUDIO DE DETALLE**  
**PARCELAS 13, 15 y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"**  
**PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"**  
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

**ESTUDIO DE DETALLE**  
 PARCELAS 13, 15 y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

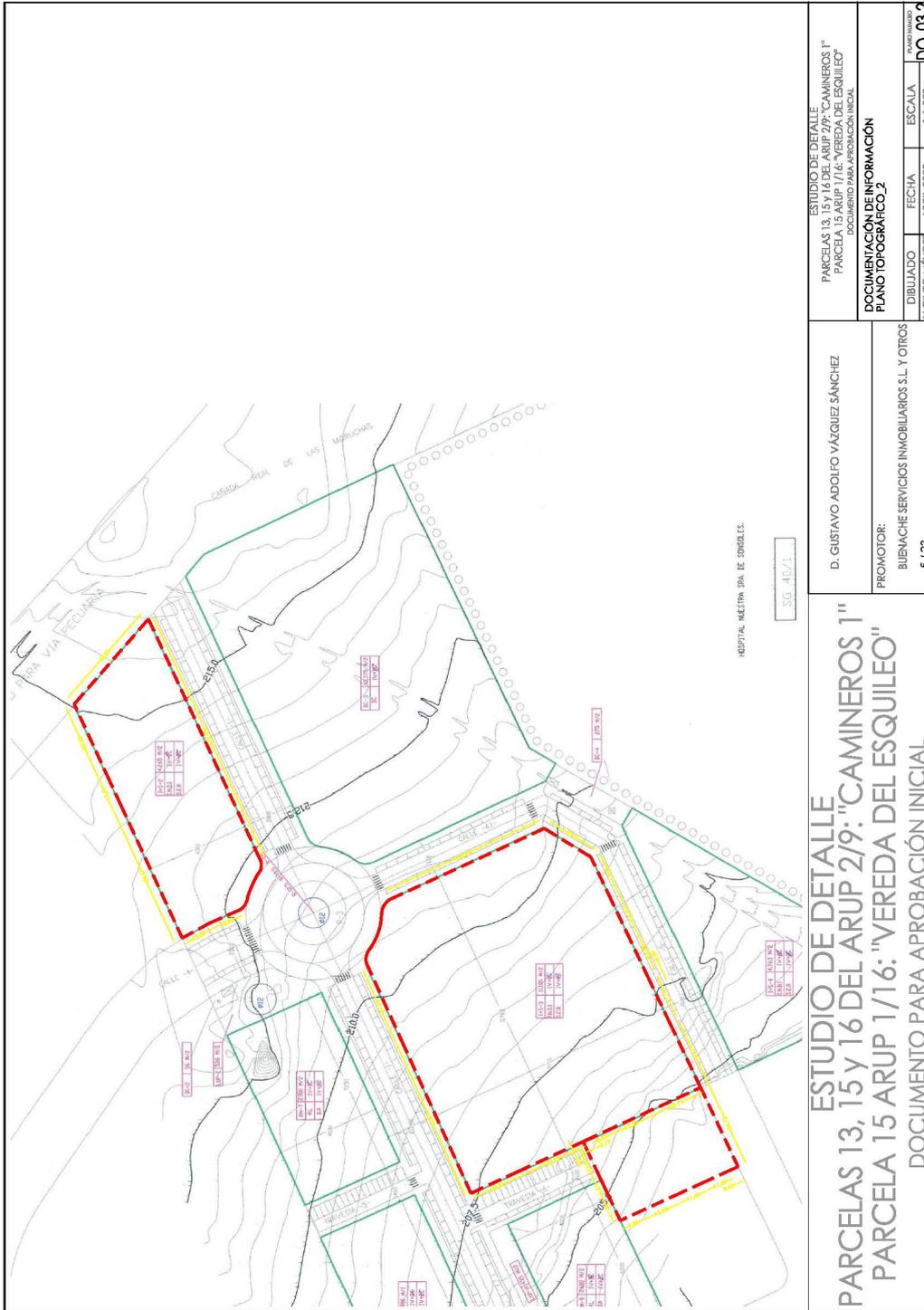
**DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN**  
**PLANO TOPOGRÁFICO\_1**

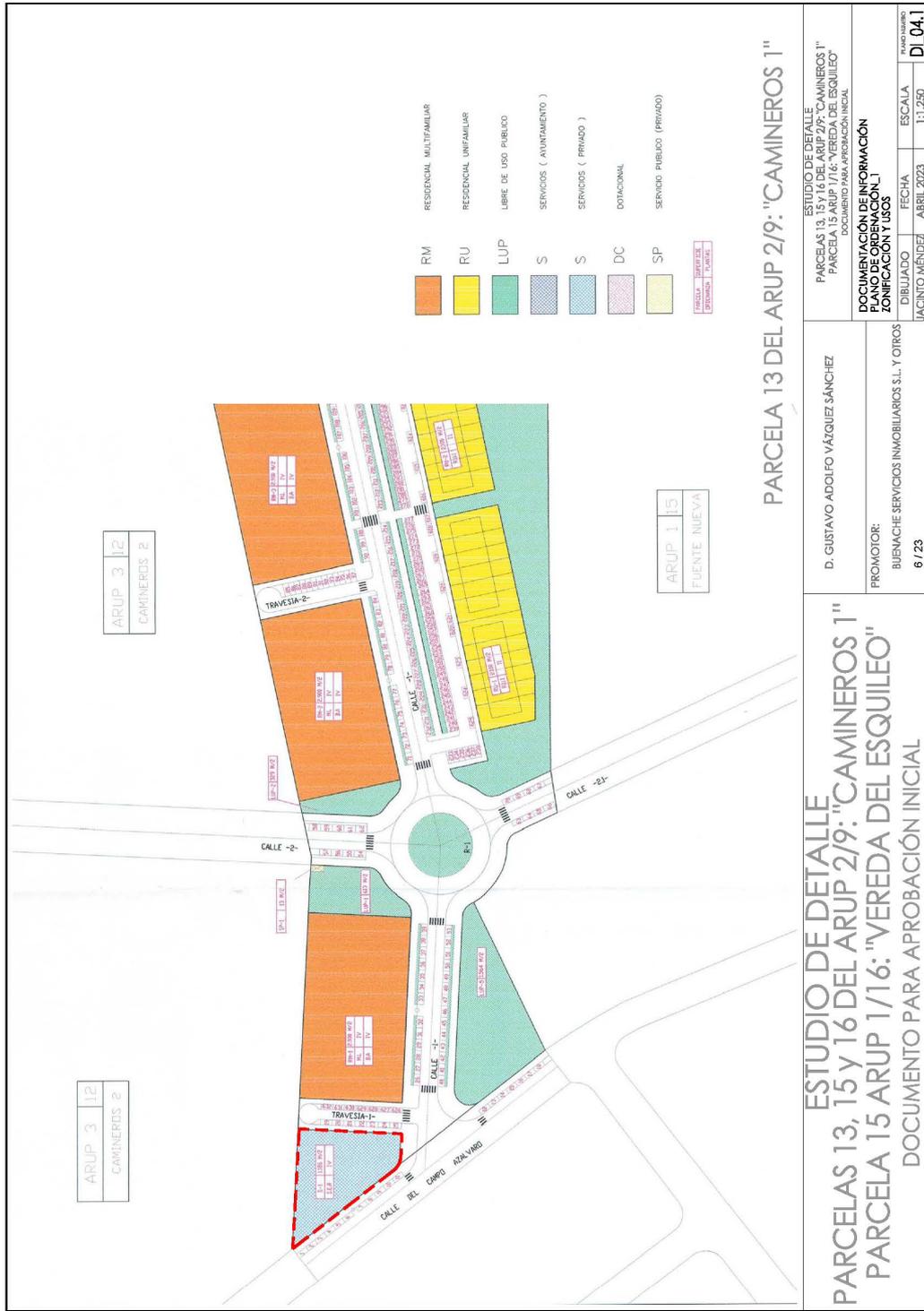
D. GUSTAVO ADOLFO VÁSQUEZ SÁNCHEZ

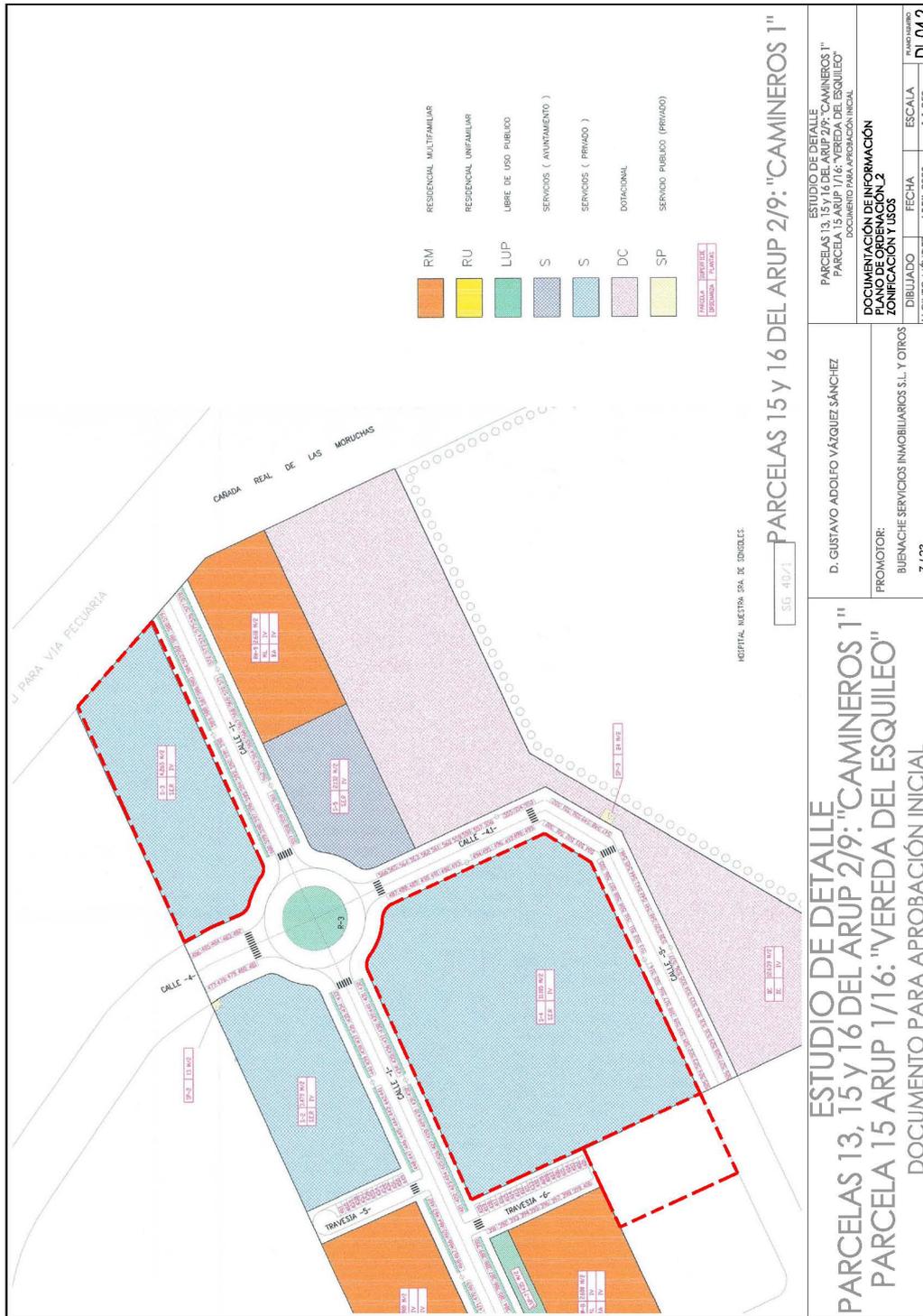
PROMOTOR:  
 BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS  
 4 / 23

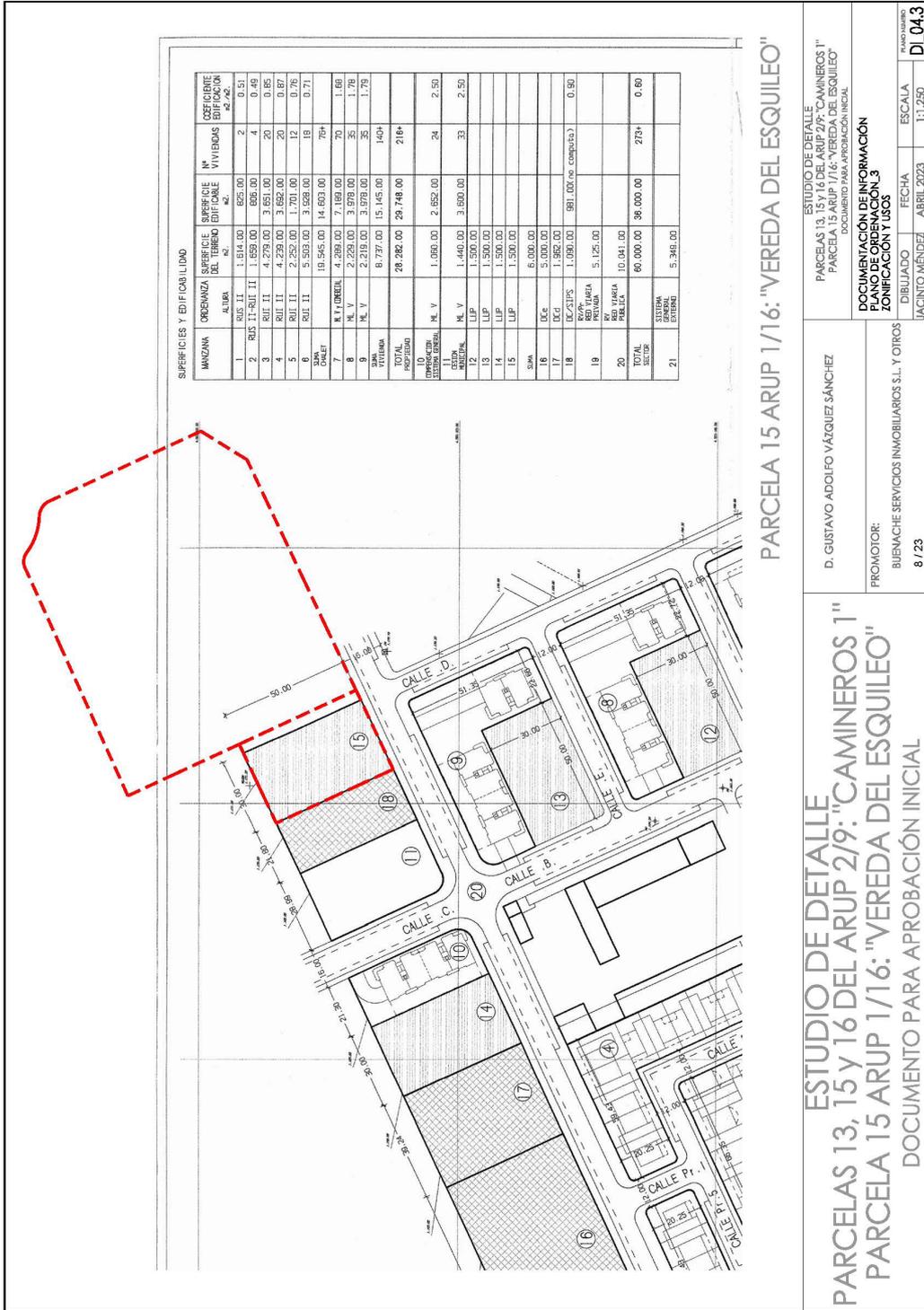
DIBUJADO	FECHA	ESCALA	NÚMERO
JACINTO MENDEZ	ABRIL 2023	1:1.250	DO_03.1











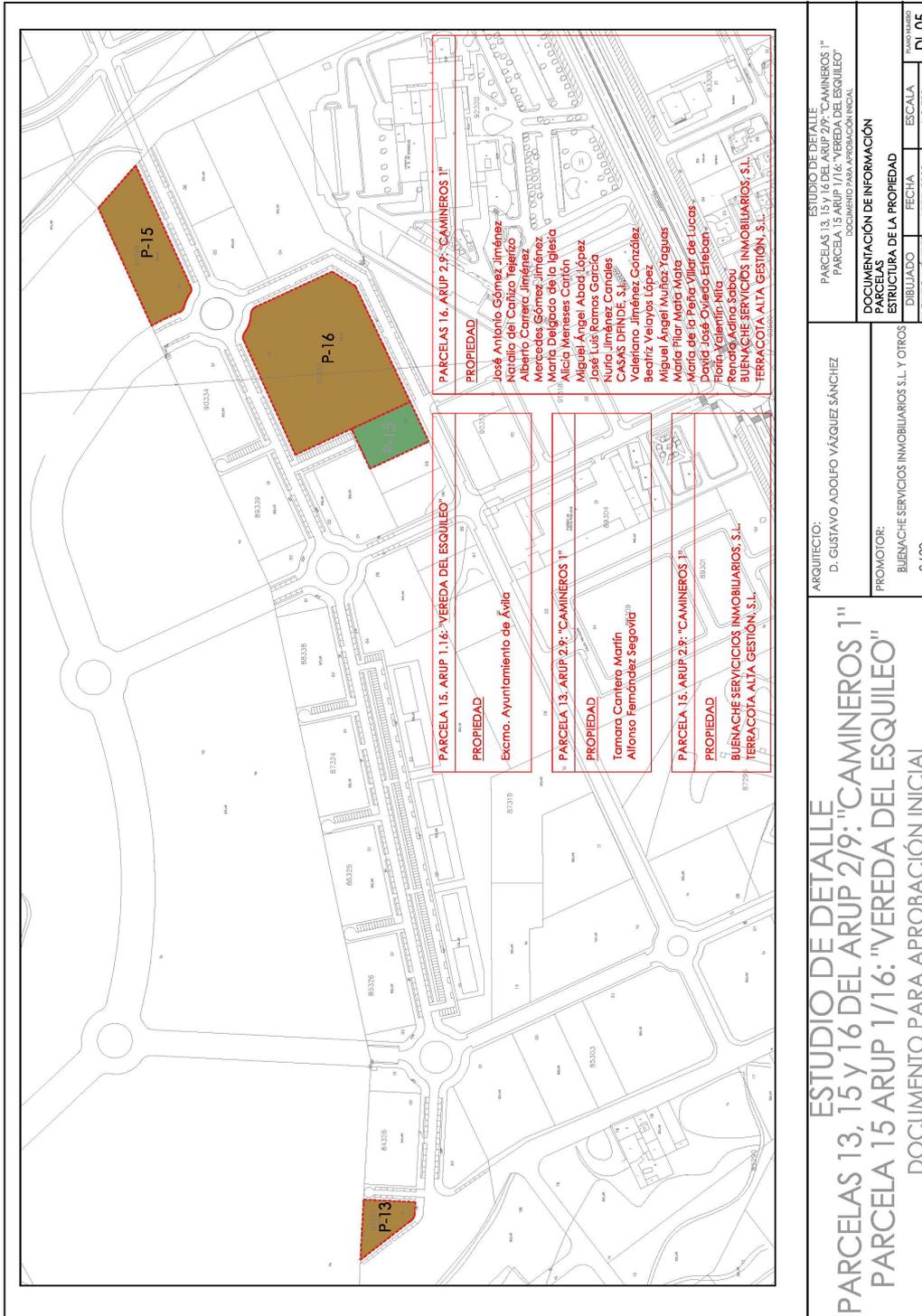
**ESTUDIO DE DETALLE**  
**PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"**  
**PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUELEO"**  
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

**PROMOTOR:**  
 BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS  
 8 / 23

**DIBUJADO:** JACINTO MÉNDEZ  
**FECHA:** ABRIL 2023  
**ESCALA:** 1:1.250  
**PLANO:** D\_04.3

**ESTUDIO DE DETALLE**  
 PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUELEO"  
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

**DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN**  
**PLANO DE ORDENACIÓN 3**  
**ZONIFICACIÓN Y USOS**



HOSPITAL NUESTRA SRA. DE SONDELA

SC 40/1

CERRADO REAL DE LAS VORUCHAS

VIA VIA PECUARIANA

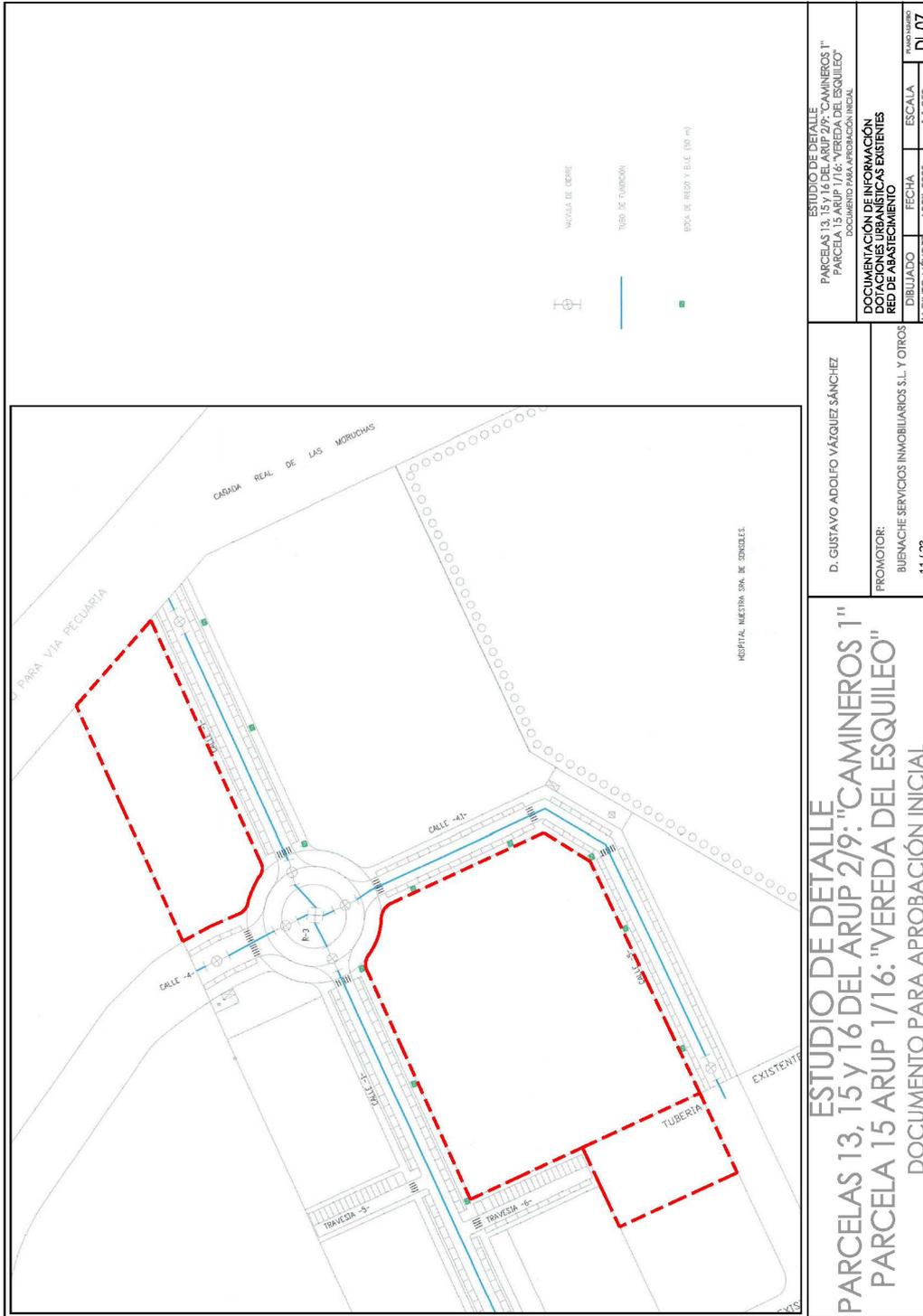
ESTUDIO DE DETALLE  
 PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

D. GUSTAVO ADOLFO VÁSQUEZ SÁNCHEZ

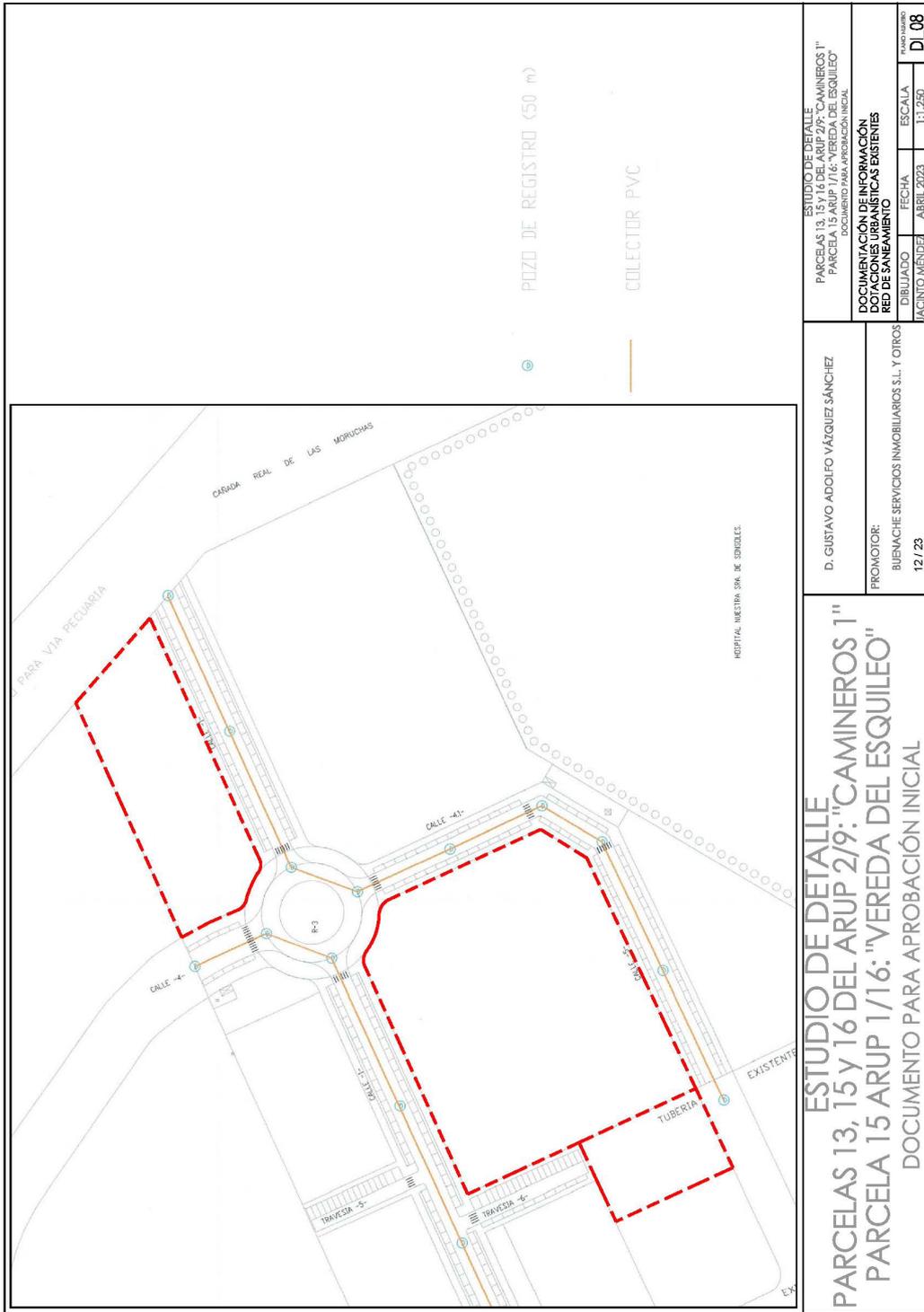
PROMOTOR:  
 BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS  
 10/23

ESTUDIO DE DETALLE  
 PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1" PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL	ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1" PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES PLANTA GENERAL DEL VIARIO	DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES PLANTA GENERAL DEL VIARIO
DIBUJADO JACINTO MENÉNDEZ	DIBUJADO JACINTO MENÉNDEZ
FECHA ABRIL 2023	FECHA ABRIL 2023
ESCALA 1:1.250	ESCALA 1:1.250
NUMERO DJ 06	NUMERO DJ 06

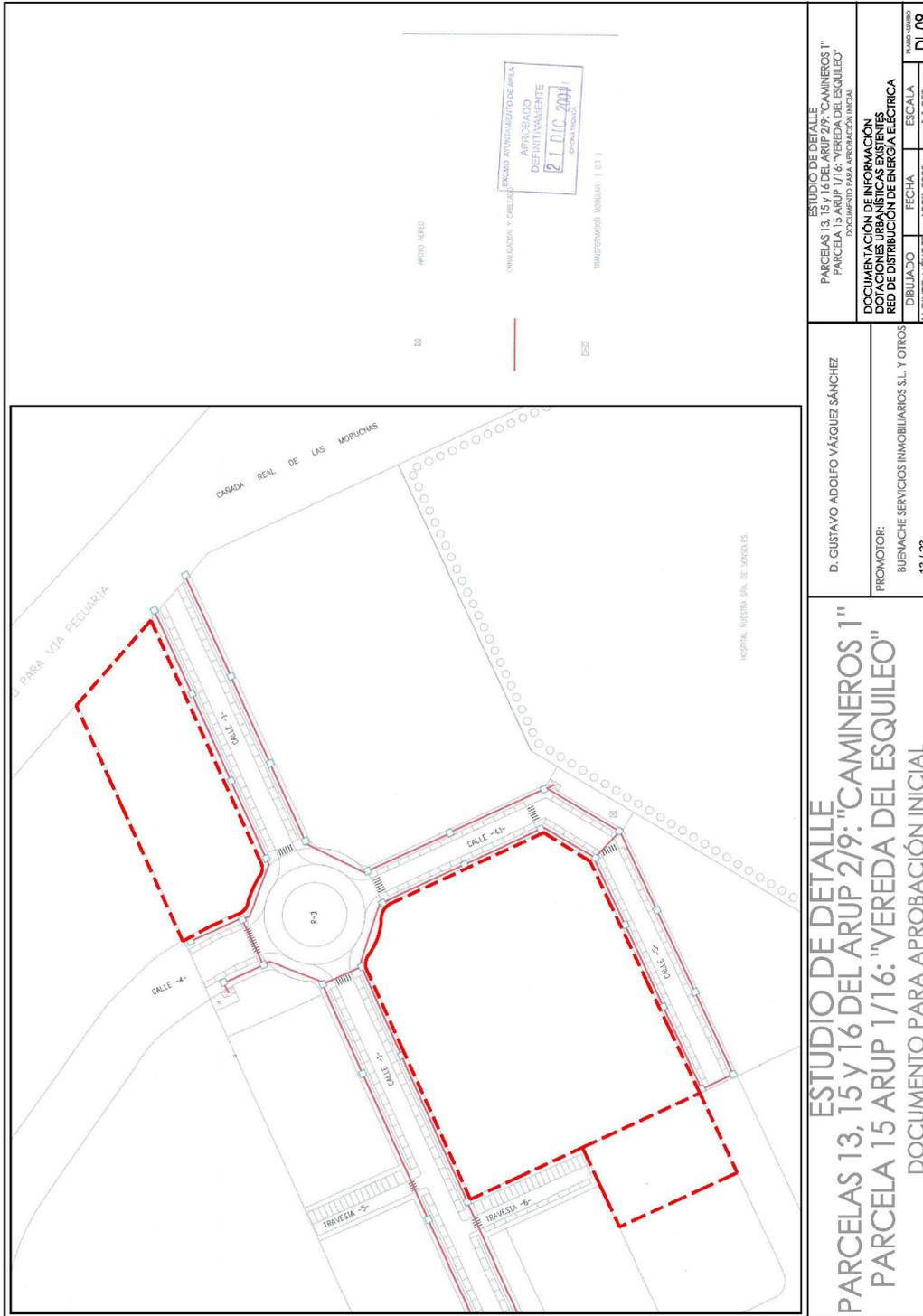


<b>ESTUDIO DE DETALLE</b> PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1" PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL		D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ	
<b>DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN</b> DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES RED DE ABASTECIMIENTO		PROMOTOR: BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS 11/23	
ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1" PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL		DIBUJADO JACINTO MENDEZ	ESCALA 1:1.250
		FECHA ABRIL 2023	FOLIO CUANTO D.07



<b>ESTUDIO DE DETALLE</b> PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1" PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL		ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1" PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL	
<b>PROMOTOR:</b> BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS 12/23		<b>DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN</b> DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES RED DE SANEAMIENTO	
D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ		DIBUJADO JACINTO MÉNDEZ	FECHA ABRIL 2023
ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1" PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL		ESCALA 1:1.250	PLANO NUMERO D_08





**ESTUDIO DE DETALLE**  
**PARCELAS 13, 15 y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"**  
**PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"**  
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

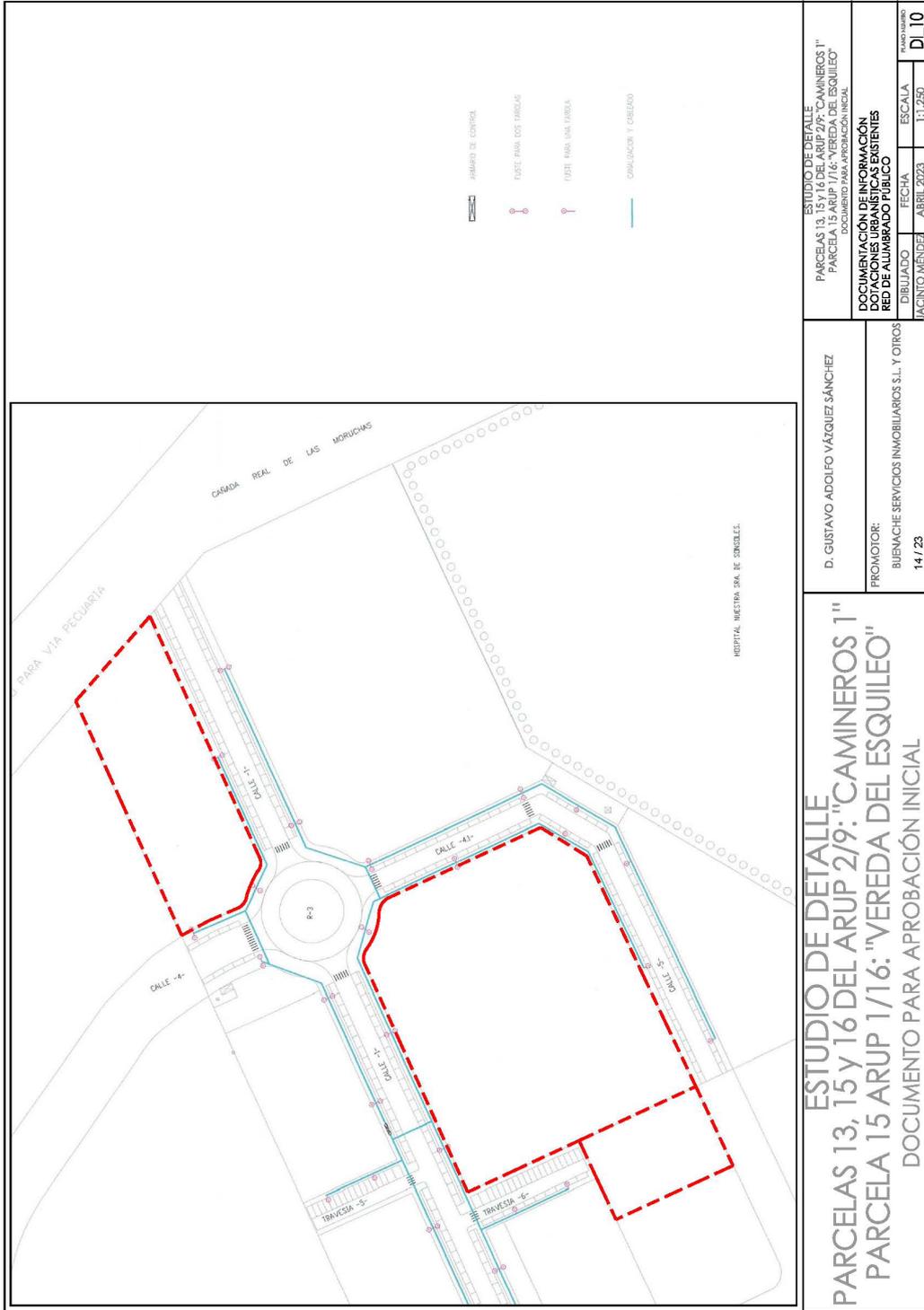
D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ

PROMOTOR:  
 BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS  
 13/23

ESTUDIO DE DETALLE  
 PARCELAS 13, 15 y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN  
 DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES  
 RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

DIBUJADO	FECHA	ESCALA	PLANO CUADRO
JACINTO MENDOZA	ABRIL 2023	1:1.250	D.09

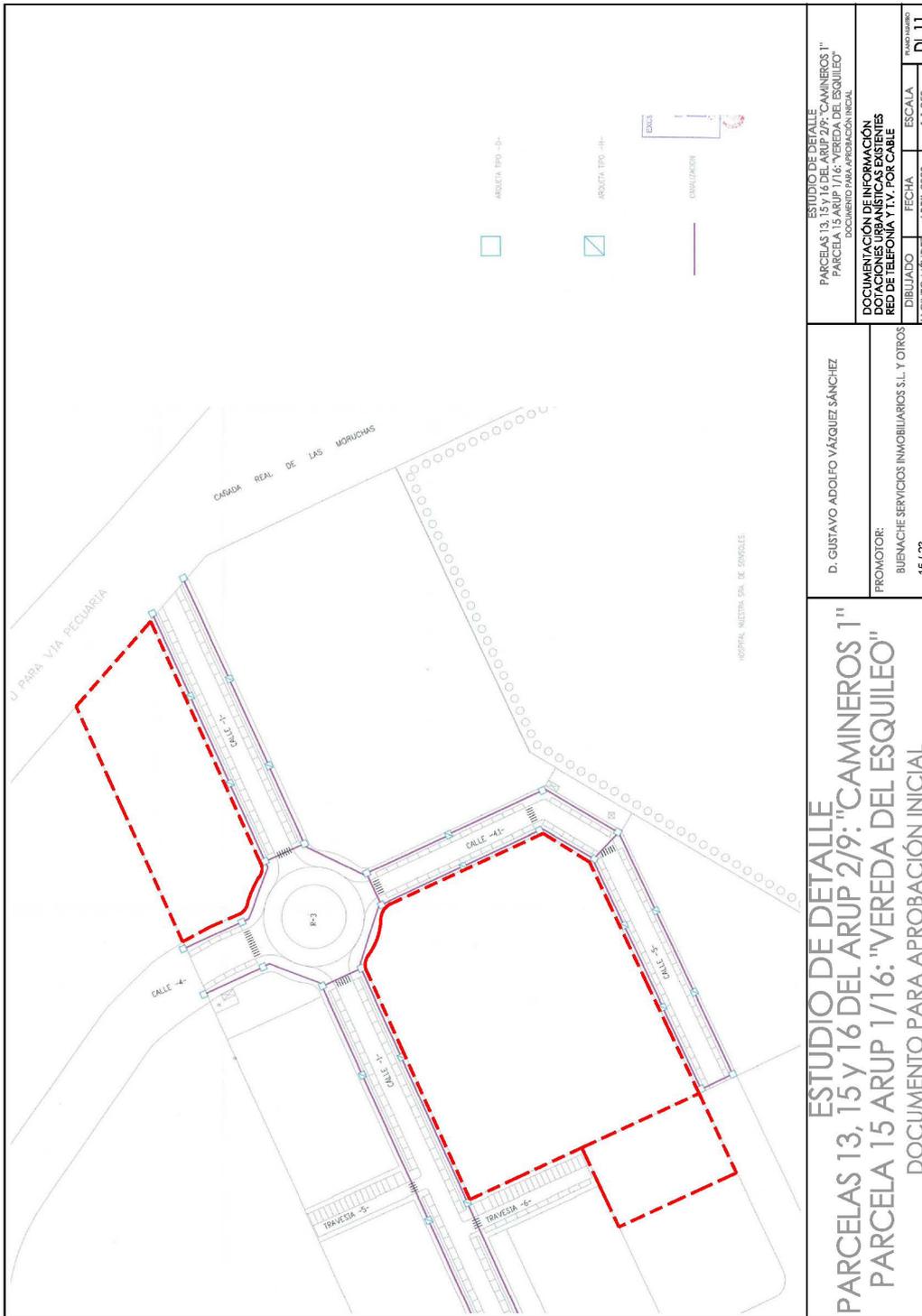


**ESTUDIO DE DETALLE**  
**PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"**  
**PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"**  
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ  
 PROMOTOR:  
 BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS  
 14/23

ESTUDIO DE DETALLE  
 PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL  
 DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN  
 DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES  
 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO  
 DIBUJADO: JACINTO MENDOZA  
 FECHA: ABRIL 2023  
 ESCALA: 1:1.250  
 PLANO NUMERO: D\_10

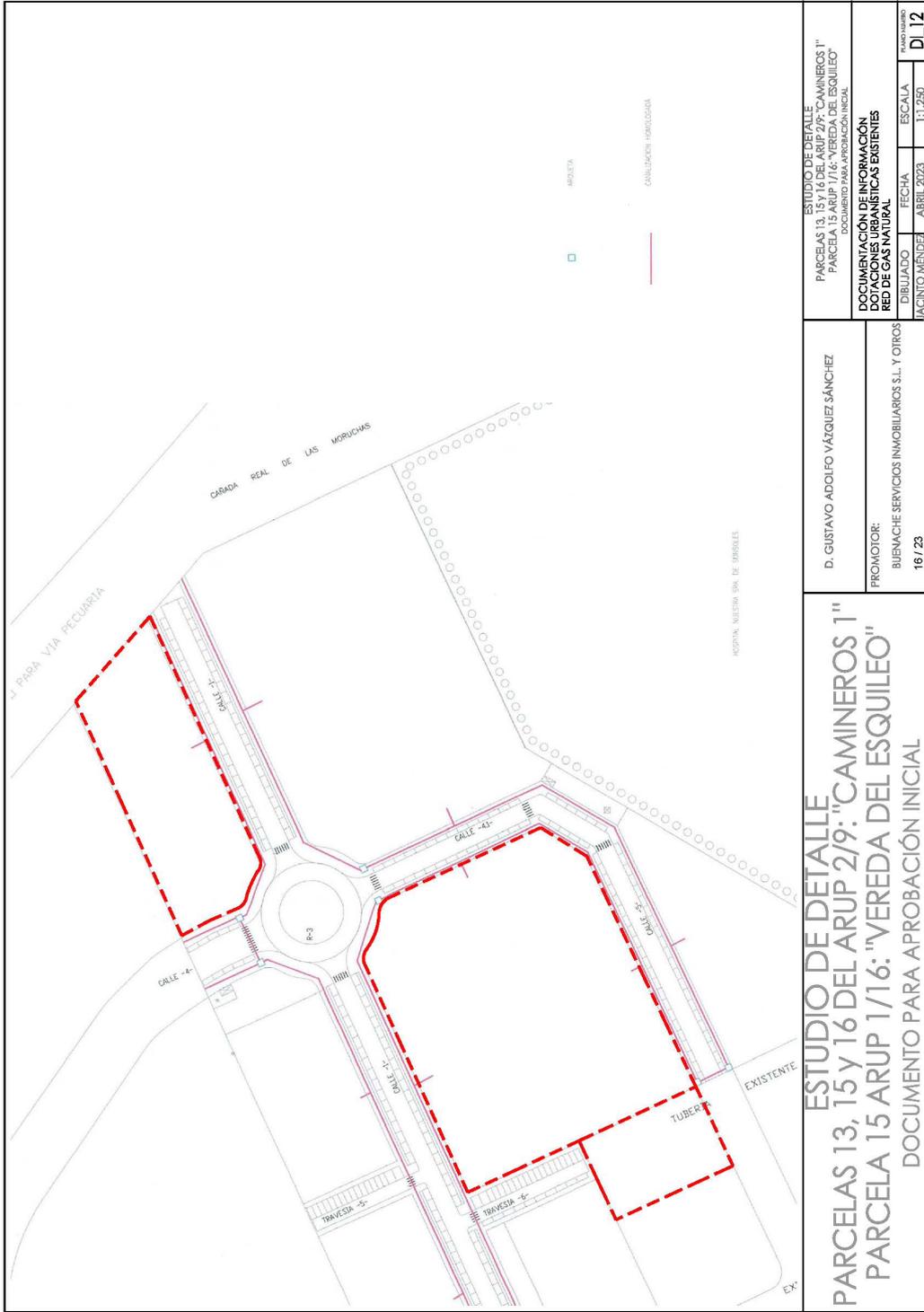




**ESTUDIO DE DETALLE**  
**PARCELAS 13, 15 y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"**  
**PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"**  
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ  
 PROMOTOR:  
 BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS  
 15/23

ESTUDIO DE DETALLE  
 PARCELAS 13, 15 y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL  
 DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN  
 DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES  
 RED DE TELEFONÍA Y T.V. POR CABLE  
 DIBUJADO: JACINTO MENÉNDEZ  
 FECHA: ABRIL 2023  
 ESCALA: 1:1.250  
 FOLIO: D.11



**ESTUDIO DE DETALLE**  
**PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"**  
**PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"**  
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

ESTUDIO DE DETALLE  
 PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN  
 DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES  
 RED DE GAS NATURAL

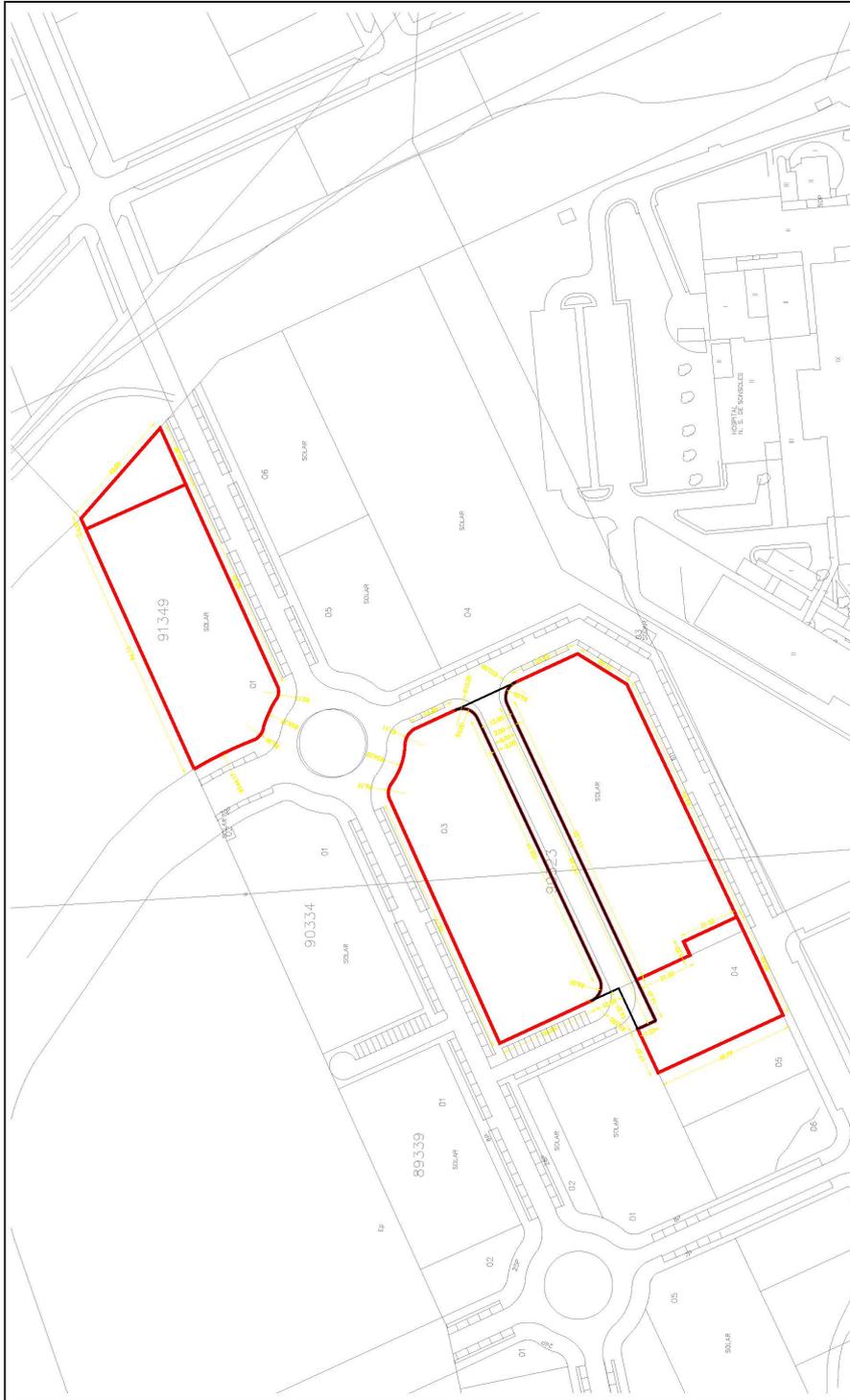
DIBUJADO	FECHA	ESCALA	PLANO NUMERO
JACINTO MENDOZA	ABRIL 2023	1:1.250	D_12

D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ

PROMOTOR:  
 BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS  
 16 / 23







<b>ESTUDIO DE DETALLE</b> PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1" PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL		<b>ESTUDIO DE DETALLE</b> PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1" PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL	
D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ		<b>DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN</b> PARCELAS COYAS	
PROMOTOR: BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS 18 / 23		DIBUJADO JACINTO MENDEZ	FECHA ABRIL 2023
		ESCALA 1:1.250	FOLIO NÚMERO DO_01_2
<b>ESTUDIO DE DETALLE</b> <b>PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"</b> <b>PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"</b> DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL			





**ESTUDIO DE DETALLE**  
**PARCELAS 13, 15 y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"**  
**PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"**  
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

ESTUDIO DE DETALLE  
 PARCELAS 13, 15 y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN  
 PARCELAS  
 CONDICIONES URBANÍSTICAS\_1

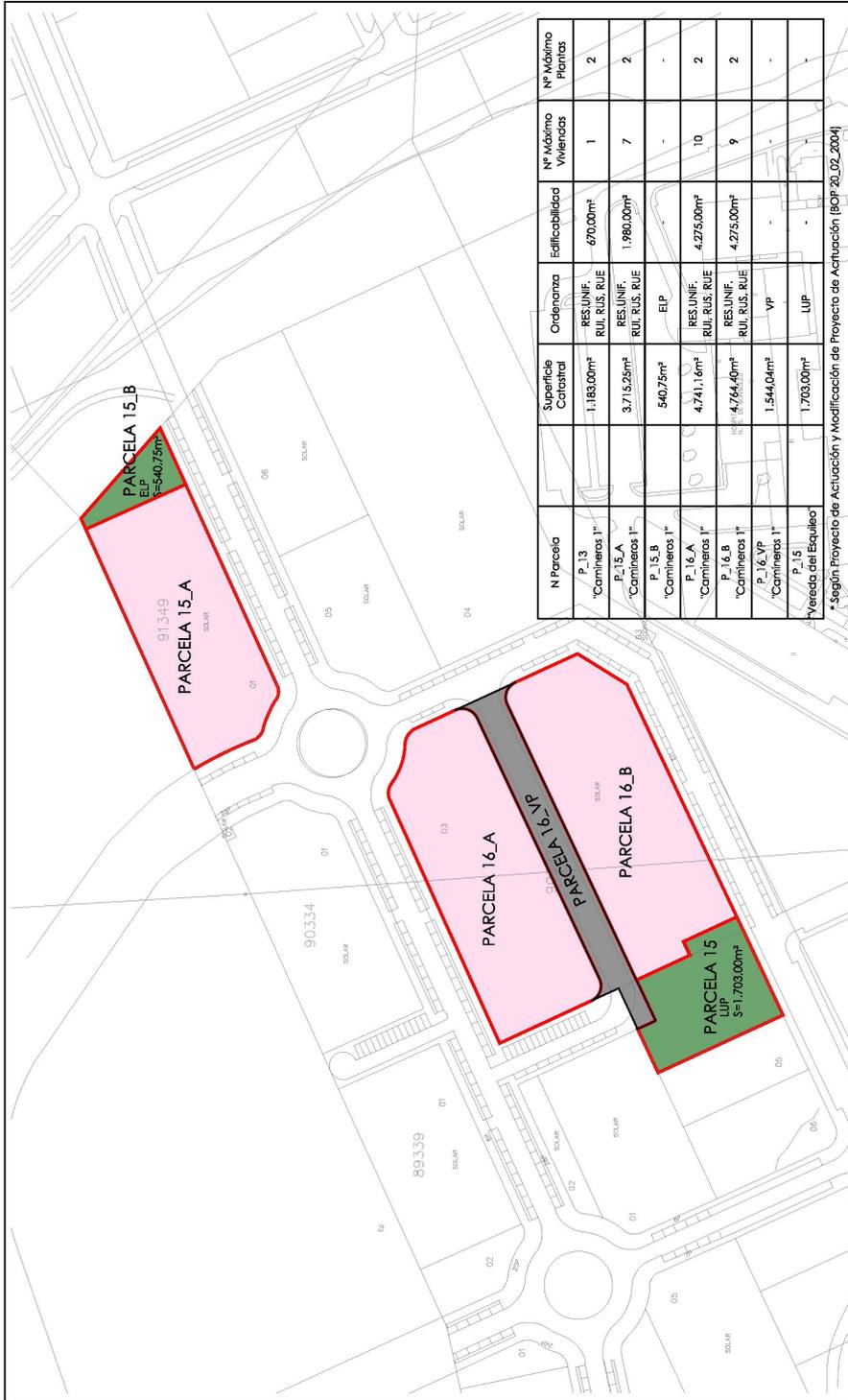
PROMOTOR:  
 BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS  
 19/23

DIBUJADO  
 JACINTO MENÉNDEZ

FECHA  
 ABRIL 2023

ESCALA  
 1:1.250

HOJA N.º  
 DO.02.1



**ESTUDIO DE DETALLE**  
**PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1º"**  
**PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUEILO"**  
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

**DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN**  
**PARCELAS**  
**CONDICIONES URBANÍSTICAS 2**

PROMOTOR:  
 BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS  
 20/23

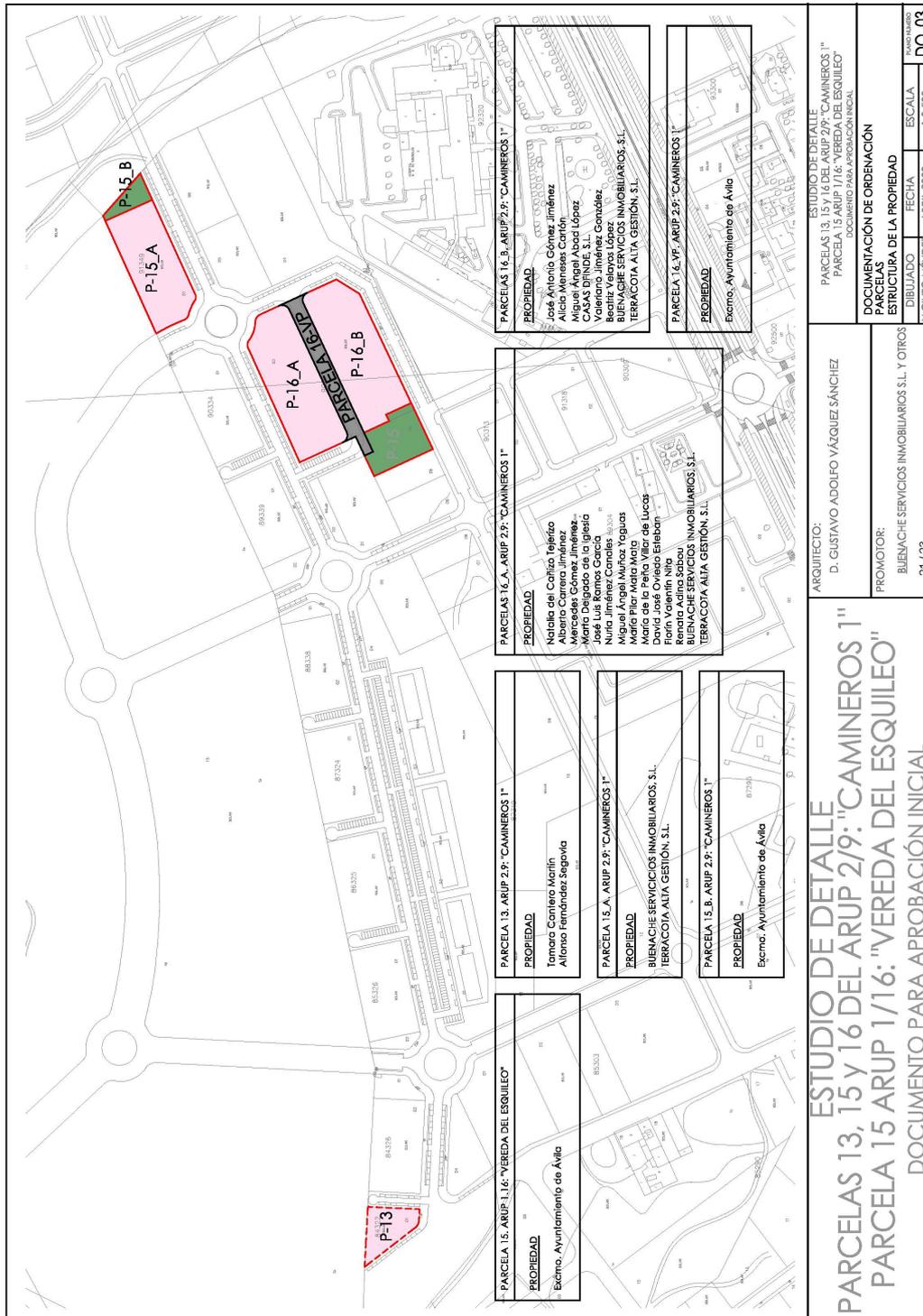
DIBUJADO  
 JACINTO MENDEZ

FECHA  
 ABRIL 2023

ESCALA  
 1:1.250

PLANO NÚMERO  
 DO\_02.2

**ESTUDIO DE DETALLE**  
**PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1º"**  
**PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUEILO"**  
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL





<p><b>ESTUDIO DE DETALLE</b>                  PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"                  PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"                  DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL</p>		<p>ARCHITECTO:                  D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ</p>		<p>ESTUDIO DE DETALLE                  PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"                  PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"                  DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL</p>	
<p>PROMOTOR:                  BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS                  22/23</p>		<p>DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN                  PARCELAS                  CESIONES</p>		<p>FECHA                  ABRIL 2023</p>	
<p>ESTUDIO DE DETALLE                  PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"                  PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"                  DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL</p>		<p>ESTUDIO DE DETALLE                  PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"                  PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"                  DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL</p>		<p>ESCALA                  1:1.250</p>	
<p>ESTUDIO DE DETALLE                  PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"                  PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"                  DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL</p>		<p>ESTUDIO DE DETALLE                  PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"                  PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"                  DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL</p>		<p>PLANO NÚMERO                  DO_04</p>	



**ESTUDIO DE DETALLE**  
**PARCELAS 13, 15 y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"**  
**PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"**  
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

**SUPERFICIE PARCELA PERMUTADA 117,85m<sup>2</sup>**

ARQUITECTO:  
 D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ

PROMOTOR:  
 BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS

23\_23

ESTUDIO DE DETALLE  
 PARCELAS 13, 15 y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"  
 PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"  
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN  
 PARCELAS  
 PERMUTAS

DIBUJADO  
 JACINTO MÉNDEZ

FECHA  
 ABRIL 2023

ESCALA  
 1:1.250

FONDO MAPA  
 DO\_05