

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 1121/25

AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

ANUNCIO

ACUERDO DE 25 DE ABRIL DE 2025 DEL PLENO MUNICIPAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA, RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE INICIATIVA PRIVADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS NºS 13, 15 Y 16 DEL ARUP CAMINEROS 1 Y PARCELA Nº.15 DEL ARUP 1/16 VEREDA DEL ESQUILEO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA QUE SE REDELIMITAN.

Mediante el presente certifico que el Pleno Municipal de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día veinticinco de abril de dos mil veinticinco, adoptó entre otros, el acuerdo siguiente del que resulta:

ESTUDIO DE DETALLE POR EL QUE SE MODIFICAN DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA CON REPARCELACIÓN DE LAS PARCELAS NºS 13, 15 Y 16 DEL ARUP CAMINEROS 1 Y PARCELA Nº.15 DEL ARUP 1/16 VEREDA DEL ESQUILEO DEL PGOU DE ÁVILA. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

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

PROMOTOR: BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.

PARCELAS AFECTADAS: 1) 9032303UL5093S0001LS ARUP 2/9: "CAMINEROS 1". 2) 9134901UL5093S0001RS ARUP 2/9: "CAMINEROS 1". 3) 8432201UL5083S0001ZI ARUP 2/9: "CAMINEROS 1". 4) 9032304UL5093S0001TS ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"

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. 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. - TITULAR 13. Valeriano Jiménez González. TITULAR 14. Beatriz Velayos López. TITULAR 15. Miguel A. Muñoz Yanguas. 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 nº 1. 05071 Ávila.- Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila.- Servicio Territorial de Medio Ambiente. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila. – Dirección General de Vivienda y Urbanismo. Consejería de 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.

Examinado el expediente, así como los dictámenes emitidos por la Comisión Informativa Municipal del Urbanismo en sesiones celebradas el 18 de junio de 2024 y 17 de diciembre de 2024, así como el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla y León de fecha 23 de enero de 2025, de donde resulta:

ANTECEDENTES:

I.- PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE. El Proyecto del Estudio de Detalle que se tramita afecta a las parcelas números 13, 15 y 16 del ARUP Camineros 1, y la parcela nº 15 del ARUP 1/16 Vereda del Esquileo del PGOU de Ávila, promovido a iniciativa de los propietarios de los terrenos afectados, y redactado por el arquitecto Don Gustavo Adolfo Vázquez Sánchez, por el que se crea un nuevo viario y se modifica su calificación y las determinaciones de ordenación detallada, al mismo tiempo que se aumentan las cesiones que se califican como Espacio Libre de Uso Público.

Con el cambio de uso propuesto se permite el desarrollo urbanístico de las parcelas introduciendo tipologías complementarias y compatibles con las existentes en el ámbito, y además favorecer las actuaciones de autopromoción de vivienda unifamiliar.

I.1. DOCUMENTACIÓN. La documentación presentada responde al siguiente índice:

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 nº 740/2.005, de 1 de junio (BOCyL 8.06.2005), y publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila nº.127, de 4 de julio de 2005. Dicho Plan General incorporó, a su vez, como planeamiento asumido el Plan Parcial 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 presente Estudio de Detalles 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 de titularidad municipal.

III.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. El objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE, es el de modificar las determinaciones de la ordenación detallada, según el artículo 131. a) del RUCyL, realizando al respecto las siguientes actuaciones:

1. Apertura de vial público: se modifica el sistema local de viario mediante la ejecución de un nuevo vial que discurrirá de este a oeste, dando continuidad a la calle existente en fondo de saco.
2. Cambio de la calificación urbanística: se modifica el uso asignado, pasando de servicios privados a residencial unifamiliar, a través el cambio de ordenanza.
3. La apertura de un nuevo viario, supone la incorporación del viario en fondo de saco a la trama del sistema local de viario público. Para ello, es necesaria ajustar la configuración geométrica de la parcela de espacio libre público, ya que se ocupa una parte de esta con el nuevo viario, que se compensará con la misma superficie de terreno en la parcela P-16.
4. La modificación del uso de las parcelas 13, 15 y 16 supone también un cambio de la tipología. Para ello se les asigna la ordenanza RU del vigente PGOU, en todos sus grados: RUI, RUS y RUE.
5. Este cambio supone un incremento de 27 viviendas sobre el planeamiento vigente. Para dar cumplimiento al art.173 del RUCYL se reserva una superficie de 540,75 m² de espacio libre público, ubicada en el externo este de la parcela A, anexa a la vía pecuaria.
6. No se produce aumento en la edificabilidad de las parcelas que mantienen la edificabilidad asignada por el Proyecto de Actuación para la parcela 13 y la Modificación del proyecto de actuación para las parcelas 15 y 16.
7. La parcela de espacio libre público mantiene su superficie de 1.703 m² según ficha catastral (1.500 m² según proyecto de actuación), únicamente se produce un reajuste en su geometría debido a la continuación del viario en fondo de saco.

III.1. APERTURA DE NUEVO VIAL PÚBLICO. Creación de un espacio interpuesto en parcelas destinadas a vivienda unifamiliar. A tal efecto, se divide 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.

Con ello se asegura 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 de normalización de fincas asociado que se tramitará simultáneamente.

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. 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.

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 m², 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.

III.2. MODIFICACIÓN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. Modificación de la asignación de uso, pasando de uso exclusivo de servicios privados, a residencial unifamiliar. 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.

Según el respectivo Plan Parcial de origen, 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".

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 incluye la calificación urbanística, esta calificación, según el art. 94 del RUCyL:

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

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

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

III.3. AUMENTO DE CESIONES DE ESPACIOS LIBRES. 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. En aplicación del artículo 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 m² (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 m².

IV. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. 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. El ARUP 1/16: "Vereda del Esquileo" 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.

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.

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.

V. 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:

- 1) Memoria descriptiva y justificativa, que incluya:
- 2) Ámbito del Estudio de Detalle.
- 3) Determinaciones y parámetros urbanísticos vigentes, y relación de normativa de aplicación.
- 4) Justificación de la conveniencia y procedencia de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los regula y autoriza.
- 5) 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.

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

A la vista de cuanto antecede, puede decirse que la documentación presentada es suficiente a los fines perseguidos por el Estudio de Detalle de referencia y el inicio de su tramitación.

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.

VI. TRÁMITE DE INFORMES. El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 –BOCyL 2/02/2004–, modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio –BOCyL 17/07/2009, establece en artículo 153, la tramitación de los siguientes informes previos:

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

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

b) Informe de la Administración de la Comunidad Autónoma, que será vinculante dentro de su ámbito competencial en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y orientativo respecto de la oportunidad, calidad, coherencia y homogeneidad de las restantes determinaciones y de la documentación. Este informe se emitirá:

1º. Por el Servicio Territorial de Fomento, respecto de los instrumentos de planeamiento de todos los municipios con población inferior a 5.000 habitantes, así como de los municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con una capital de provincia.

2º. Por el centro directivo competente en materia de urbanismo, respecto de los demás instrumentos de planeamiento urbanístico.

c) Informe de la Diputación Provincial, vinculante en lo que afecte a sus competencias y orientativo en cuanto a las restantes determinaciones y a la documentación, respecto de lo cual debe prestar especial atención al fomento de la calidad y la homogeneidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico de la provincia correspondiente.

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

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

a) El carácter desfavorable de los informes, en su caso, se hará constar expresa y motivadamente y sólo podrá afectar a las cuestiones respecto de las cuales el informe resulte vinculante.

b) Para la emisión de los informes no serán exigibles al Ayuntamiento documentos cuya elaboración corresponda al órgano informante, ni su ausencia será causa de interrupción del plazo de emisión.

c) El plazo para la emisión de los informes será de tres meses desde la recepción de la solicitud, salvo cuando la normativa sectorial señale otro diferente. Transcurrido el plazo sin que el informe haya sido notificado al Ayuntamiento, se podrá continuar el procedimiento. Los informes notificados después de dicho plazo podrán no ser tenidos en cuenta.

d) No será exigible un segundo informe cuando el Ayuntamiento se limite a cumplir lo prescrito en el primero. En otro caso, el segundo y posteriores 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».

Como resultado del trámite de emisión de informes, se han emitido los siguientes:

VI.1. INFORME DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN PROTECCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. La Jefa de Servicio de Ordenación y Protección, D^a Silvia Escuredo Hogan, remitió el siguiente INFORME de fecha 23 de mayo de 2023:

«Asunto: Estudio de Detalle “Camineros 1” ARUP 2/9. Parcelas 13,15 16 y “Vereda del Esquileo” ARUP 1/16. Parcela 15 del P.G.O.U. de Ávila. Recibida la documentación referida al expediente CPCCYL 135/2023 relativa al Estudio de Detalle..., promovido por BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L. y otros y enviado por el Ayuntamiento de Ávila, analizada la documentación que se aporta y consultada nuestra base de datos, se informa que las actuaciones derivadas del mencionado Estudio no inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado, ni tampoco existen bienes integrantes del patrimonio arqueológico en el ámbito de la intervención, por lo que, de conformidad con la normativa en materia de Patrimonio Cultural de aplicación, dicho proyecto no necesita ser informado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

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

VI.2. COMUNICACIÓN DEL SRVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. Según comunicación de fecha 2 de junio de 2023 remitida por el Director General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental, de la Consejería de Medio Ambiente de la JCyL, resulta:

«ASUNTO: TRAMITE AMBIENTAL del Estudio de Detalle “CAMINEROS 1” ARUP 2/9. PARCELAS 13, 15, 16 “VEREDA DEL ESQUILEO” ARUP 1/16 PARCELA 15 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA. Con fecha 10 de mayo de 2023 ha tenido entrada en el registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, escrito procedente del Ayuntamiento de Ávila solicitando informe sobre el estudio de detalle referido en el asunto

Dado que el ámbito del estudio de detalle afecta al suelo urbano, está fuera de los espacios Red Natura 2000, y la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila fue sometida a evaluación de impacto ambiental, se encuentra entre los supuestos excluidos del procedimiento de evaluación ambiental estratégica según lo establecido en el artículo 50.2 del texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León».

VI.3. INFORME DE LA SUBDELEGACIÓN DE GOBIERNO EN MATERIA DE INSUTRIA Y ENERGÍA. Según informe emitido, con fecha 9 de junio de 20232, por D^a. Ángela García López, Jefa de la Dependencia de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno de Ávila, resulta:

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

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

VI.4. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 20/11/2023.

El informe reseñado, emitido con fecha 20 de noviembre de 2023, es del siguiente tenor literal:

«Con fecha de entrada en el registro electrónico de 11 de mayo de 2023, el Ayuntamiento de Ávila remite solicitud de informe sobre el documento dispuesto para su aprobación inicial en soporte informático, del Estudio de Detalle sobre varias parcelas de los ARUP 2/9 Camineros I y 1/16 Vereda del Esquileo de Ávila, promovido por los propietarios de las parcelas privadas.

Se emite informe según lo previsto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León -LUCyL- y el 153.1.b) de su Reglamento -RUCyL-.

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

El contenido del documento se describe en el informe técnico del Servicio de Urbanismo, en el que se señala lo siguiente (resumidamente):

1) SITUACIÓN URBANÍSTICA. El planeamiento general en el término municipal de Ávila es la revisión del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobada definitivamente por la Orden FOM/1919/2006 de 13 de noviembre.

Las parcelas sobre las que se plantea el Estudio de Detalle están ordenadas por el Plan Parcial Camineros I, aprobado definitivamente en pleno Corporativo en sesión de fecha 21 de diciembre de 2001, y el Plan Parcial Vereda del Esquileo, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Ávila en sesión celebrada el 9 de septiembre 1999. Los ámbitos objeto de dichos planes parciales, actualmente se encuentran ejecutados y han alcanzado la condición de suelo urbano consolidado.

2) ÁMBITO. Las parcelas objeto del estudio de Detalle son las siguientes:

1) P-13.- 8432201UL5083S0001ZI: al norte linda con suelo urbanizable; al este con calle Huelva, al oeste con calle Campo Azálvaro y al sur con calle Vereda del Esquileo.

2) P-15.- 9134901UL5093S0001RS: al norte linda con suelo urbanizable, al este con Vía Pecuaria, al oeste con calle Alicante y al sur con calle Vereda del Esquileo.

3) P-16.- 9032303UL5093S0001LS: linda al norte con calle Vereda del Esquileo; al este y sur con Avenida de España; al oeste con viario en fondo de saco y con la parcela C

4) ELP.- 9032304UL5093S0001TS: al norte linda con viario en fondo de saco y parcela edificada; al este con parcela B, al oeste con parcela edificada y al sur con calle Vereda del Esquileo

3) DOCUMENTACIÓN. El Estudio de Detalle, de marzo de 2023, contiene los documentos necesarios para expresar y justificar sus determinaciones.

4) OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. El propósito de este Estudio de Detalle se concreta en dos actuaciones:

- Apertura de vial público: se modifica el sistema local de viario mediante la ejecución de un nuevo vial que discurrirá de este a oeste, dando continuidad a la calle existente en fondo de saco.
- Cambio de la calificación urbanística: se modifica el uso asignado, pasando de servicios privados a residencial unifamiliar, a través el cambio de ordenanza.
- La apertura de un nuevo viario, supone la incorporación del viario en fondo de saco a la trama del sistema local de viario público. Para ello, es necesaria ajustar la configuración geométrica de la parcela de espacio libre público, ya que se ocupa una parte de esta con el nuevo viario, que se compensará con la misma superficie de terreno en la parcela P-16.
- La modificación del uso de las parcelas 13, 15 y 16 supone también un cambio de la tipología. Para ello se les asigna la ordenanza RU del vigente PGOU, en todos sus grados: RUI, RUS y RUE.
- Este cambio supone un incremento de 27 viviendas sobre el planeamiento vigente. Para dar cumplimiento al art.173 del RUCYL se reserva una superficie de 540,75 m² de espacio libre público, ubicada en el externo este de la parcela A, anexa a la vía pecuaria.
- No se produce aumento en la edificabilidad de las parcelas que mantienen la edificabilidad asignada por el Proyecto de Actuación para la parcela 13 y la Modificación del proyecto de actuación para las parcelas 15 y 16.
- La parcela de espacio libre público mantiene su superficie de 1.703 m² según ficha catastral (1.500 m² según proyecto de actuación), únicamente se produce un reajuste en su geometría debido a la continuación del viario en fondo de saco.

5) JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS. Transcurridos más de 20 años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, las parcelas con la ordenanza SER no han sido desarrolladas. Paralelamente, se ha detectado una demanda de parcelas que responde a una lógica muy diferente de aquella con la que se planearon las actuaciones previas a la crisis del 2008.

El cambio de uso propuesto permite el desarrollo urbanístico de las parcelas introduciendo tipologías complementarias y compatibles con las existentes en el ámbito. Además, se pretende favorecer las actuaciones de autopromoción de vivienda unifamiliar.

Todo ello redundará en un aumento de la densidad del ámbito, mejorando los ratios municipales para la prestación de los servicios urbanos.

La inclusión de un nuevo tramo de viario supone dividir una parcela de gran extensión en parcelas más pequeñas, a las que se dota de acceso. De esta forma, se consigue integrar en la trama urbana un vial en fondo de saco, lo mejora significativamente su funcionalidad.

6) CONCLUSIONES. El informe técnico del Servicio de Urbanismo concluye con las siguientes observaciones:

6.1. DOCUMENTACIÓN. Desde el punto de vista formal se puede considerar que el documento presentado cumple los requisitos exigidos por el artículo 136 del RUCyL para los Estudios de Detalle cuya misión, en este caso, es modificar la ordenación detallada en suelo urbano consolidado, reflejando adecuadamente sus determinaciones.

6.2. CONTENIDO. Respecto del contenido, no se aprecia incidencia alguna sobre el modelo territorial ni sobre la ordenación general vigente, por lo que no hay inconveniente alguno en continuar su tramitación con las siguientes observaciones:

6.3. OBSERVACIONES. Debe reservarse una plaza por cada nueva vivienda, según el art 173 del RUCYL.

6.4. TRAMITACIÓN. En cuanto a la tramitación, se trata de planeamiento de desarrollo que establece determinaciones de ordenación detallada, por lo que el Ayuntamiento debe seguir lo establecido en el artículo 52 y siguientes de la Ley de Urbanismo, en relación con el artículo 154 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que podría sintetizarse en las siguientes fases:

- Solicitud de informes previos, según se dispone en el artículo 153 del RUCyL. Se deberá tener en cuenta la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016 (BOCyL de 8 de abril de 2016), sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. En caso de ausencia de afección sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas se hará constar en la Memoria Vinculante, en caso contrario deberá solicitarse Informe de la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones.
- Aprobación inicial por el Alcalde del Ayuntamiento, de conformidad con lo señalado en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Dicha competencia puede ser delegada en la Junta de Gobierno Local.
- Información pública de uno a tres meses, conforme el artículo 52.2.b) de la Ley de Urbanismo y el 155.2.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Aprobación definitiva de conformidad con lo señalado en el artículo 55.1 de la Ley de Urbanismo y artículo 163.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León por el Pleno del Ayuntamiento, por mayoría absoluta en relación con los artículos 22.2.c) y 47.3.i de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Asimismo se recuerda que de acuerdo con el artículo 402 del RUCyL una vez aprobado definitivamente en su caso, el Ayuntamiento deberá remitir la documentación del Estudio de Detalle en soporte digital, para su archivo en el Registro de Urbanismo de Castilla y León.

[POR TODO LO EXPUESTO] La Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo informa que procede seguir con la tramitación del Estudio de Detalle sobre varias parcelas de los ARUP 2/9 Camineros I y 1/16 Vereda del Esquileo de Ávila, promovido por los propietarios de las parcelas privadas, si bien deberá resolverse la deficiencia indicada antes de la aprobación definitiva».

VI.5.- OTROS INFORMES. El expediente no ha sido informado por ninguna otra administración interesada, lo que significa, en su caso, que su informe es favorable por silencio de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.4 LUCyL. No obstante esto último, de ninguna manera podría entenderse este silencio como contrario o disconforme con la legislación sectorial que pudiera resultar aplicable.

VII. APROBACIÓN INICIAL. A la vista la tramitación que seguía el expediente, y teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 33.3.a, 45, 50 y ss., y 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, así como su Reglamento de desarrollo (arts. 131 a 136, 149 a 154 y 435 a 440), procedía resolver sobre la tramitación inicial del expediente a resultados del trámite de información pública y de emisión de informes al que se someterá el proyecto que se tramita. En Consecuencia, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 23 de octubre de 2023, 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.º.15 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 8/04/2016), por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

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

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

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

VIII.- INFORMACIÓN PÚBLICA. El acuerdo de aprobación inicial del expediente fue debidamente notificado a los interesados y a los propietarios de los terrenos afectados, a la Dirección General de Urbanismo Ponencia Técnica de CUyOTCyL - Consejería de Fomento y Medio Ambiente Junta de Castilla y León, a la Subdelegación del Gobierno, a la Diputación Provincial, al Servicio Territorial de Medio Ambiente-Junta de Castilla y León, a la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León-Consejería de Cultura y Turismo,

Así mismo, el trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia nº 218, de 14 de noviembre de 2023, en el Diario de Ávila 19 de diciembre de 2023, y en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 224 de fecha 19 de diciembre de 2023, así como en la web municipal y de la Junta de Castilla y León, sin que durante este período se haya formulado ningún tipo de alegación o sugerencia.

IX.- INFORME URBANÍSTICO MUNICIPAL. Atendiendo a la exposición realizada por la arquitecta municipal se informa:

IX.1. INFORME FAVORABLE. Examinado el expediente, los antecedentes que concurren en el mismo y el documento del ESTUDIO de DETALLE promovido a iniciativa privada por BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L. y otros y redactado por el arquitecto D. Gustavo Adolfo Vázquez Sánchez, cuyo objeto es la modificación de la ordenación detallada en el ámbito del ED parcelas 13, 15 y 16 del sector “Camineros I” y parcela 15 de “Vereda del Esquileo”, se formulan las siguientes CONCLUSIONES:

a) Las determinaciones de planificación, ordenación y gestión urbanística contempladas en el Estudio de Detalle presentado para la Modificación de determinaciones de ordenación detallada, se ajustan básicamente a las determinaciones establecidas para el Sector en el PGOU de Ávila

b) No se ha aportado documento para Aprobación definitiva que contemple las prescripciones y/o referencias a normativas, reflejadas en los informes emitidos y corrija las erratas o incidencias que deben ser aclaradas, corregidas o justificadas.

Por todo lo anteriormente expuesto, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la aprobación del expediente, procediendo continuar con la tramitación de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle que modifica las determinaciones de ordenación detallada de las parcelas 13, 15 y 16 del ARUP 2/9 Camineros I y 15 del 1/16 Vereda del Esquileo de Ávila, promovido por los propietarios de las parcelas; si bien, deberá completarse el expediente presentando documento refundido que incorpore las correcciones y prescripciones indicadas en los informes emitidos.

IX.2. PRESCRIPCIONES. Se deberán incorporar las prescripciones y/o referencias a normativas, reflejadas en el presente informe y restantes informes emitidos en el expediente, saber:

- 1) Conforme lo establecido en el Informe del Servicio de Ordenación y Protección de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León deberá reflejarse en el documento la siguiente prescripción: «Si como consecuencia de los trabajos se realizaran hallazgos casuales de bienes del patrimonio cultural, los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieran sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración (artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León)».
- 2) Informe en materia de Industria y Energía. «Deberá reflejarse en el documento que: dicha modificación estará sujeta a lo establecido en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (y su normativa de desarrollo), y en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (y su normativa de desarrollo)»

- 3) Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo: «Justificar la reserva de plazas de 27 plazas de aparcamiento establecido en artículo 173 del RUCYL: Debe reservarse una plaza por cada nueva vivienda → 27 nuevas plazas».
- 4) Otras condiciones y correcciones formales:
 1. La denominación del documento deberá indicar el objeto del documento y la fase de la tramitación y la fecha en que se presenta
 2. La Modificación propuesta altera el uso del suelo, por lo tanto, tal como dispone el artículo 173 del RUCYL, deberá 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
 3. Indicar criterios para el diseño y ejecución del nuevo vial de uso público, la reserva de 1 plazas de aparcamiento por cada una de las nueva viviendas previstas, así como el carácter público de ambas. Artículo 95 y 173 RUCYL
 4. Incluir las condiciones de urbanización de los Espacios libres públicos conforme lo establecido en el artículo 105 RUCYL, en la Normativa de accesibilidad vigente
 5. El documento debe incluir: - Memoria de tramitación y respuesta a los informes emitidos. - Plano de dotaciones urbanísticas: PO-2
 6. «El plano de dotaciones PO2 representará las dotaciones urbanísticas que se proponen en el Estudio de Detalle y en el entorno cercano del ámbito afectado, todo ello con el grado de definición que permita su identificación completa y en su caso la identificación geométrica resultante y su traslación sobre el suelo.
 7. Las dotaciones urbanísticas propuestas deberán definirse geoméricamente, estableciendo con precisión: - Las características de las parcelas resultantes para los espacios libres públicos. -El viario público propuesto, mediante la identificación de sus alineaciones y rasantes. Las redes de servicios urbanos previstas. Corrección erratas: 2º Apellido titular nº 15: Donde pone Yaguas debe poner Yanguas. Suprimir referencias a parcela nº 17 (Apartado 3 Titularidad de las parcelas- página 7). En página 24 donde pone 270x20 poner 27x20. Indicar todas las modificaciones introducidas respecto al documento inicial.
 8. El presente informe exclusivamente respecto a las determinaciones del instrumento de Planeamiento estudio de Detalle. La reparcelación propuesta deberá desarrollarse a través del correspondiente proyecto de actuación o reparcelación.
 9. A efecto de poder ocupar el área de la parcela municipal nº 15 del ARUP 1/16 “Vereda del Esquileo” (9032304UL5093S0001TS) en el área estrictamente necesaria para dar continuidad al vial (que actualmente está en fondo de saco) y mantener la superficie de la parcela municipal destinada a espacio libre de uso público, es necesario llevar a cabo la permuta [en su caso] entre el área ocupada por el nuevo vial, compensándola con la misma superficie en la Parcela 16 del “Camíneros_1” 9032303UL5093S0001LS
 10. El derecho a edificar en el ámbito se alcanzará tras la aprobación del Estudio de Detalle y el proyecto de actuación o de normalización de fincas.

IX.3. CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES. Al objeto de dar cumplimiento a las prescripciones reseñadas se presentó el correspondiente proyecto corregido, donde se hace constar expresamente que se han incorporado los siguientes apartados:

- 1.- Se incorpora el Anexo I: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL, en el que se da cumplimiento a lo establecido en el informe del Informe del Servicio de Ordenación y Protección de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León.
- 2.- Se incorpora el Anexo II. INDUSTRIA Y ENERGÍA, en el que se da cumplimiento al Informe en materia de Industria y Energía. Así mismo, se incluye el Capítulo 4. AFECCIONES sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, en el DN-MV. MEMORIA VINCULANTE.
- 3.- Se incorpora el Anexo III. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 173 del RUCyL (cesiones), en el que se justifica la reserva de plazas de 27 plazas de aparcamiento, en cumplimiento de lo establecido en artículo 173 del RUCYL.
- 4.- Con respecto a OTRAS CONDICIONES Y CORRECCIONES FORMALES:
 - 4.1.- La denominación del documento es: 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
 - 4.2.- Tal como dispone el artículo 173 del RUCyL, se recoge 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.
 - 4.3.- En el Anexo III. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 173 del RUCyL (cesiones), se recogen los criterios y justificación para el diseño y ejecución del nuevo vial de uso público, la reserva de 1 plazas de aparcamiento por cada una de las nuevas viviendas previstas, así como el carácter público de ambas. Artículo 95 y 173 RUCyL.
 - 4.4.- En el CAPÍTULO 3: JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA, del TÍTULO II: ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS, se recoge la previsión de Espacios Libres de Uso Público, según el art. 173 del RUCyL,

Así mismo, se incorpora el Anexo VI. CONDICIONES DE urbanización de los Espacios libres públicoS (art. 105 RUCyL).
 - 4.5.- Se adjunta el ANEXO VII: DEFINICIÓN GEOMÉTRICA, en el que se adjuntan los planos de ordenación, con la correspondiente definición geométrica del viario y las dotaciones, así como sus características (se definirá con detalle en el Proyecto de Urbanización y Reparcelación).
- 5.- Se procede a la subsanación de errores materiales.

X. TRÁMITE DE INFORME DEL CONSEJO CONSULTIVO DE CASTILLA Y LEÓN.

Tramitado el expediente ante el Consejo Consultivo de Castilla y León, conforme exige el art. 4.1 i) párrafo 6º de la Ley 1/2002, de 9 de abril, reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León, se efectuaron las siguientes actuaciones

X.1. REQUERIMIENTO Y APORTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

Remitido el expediente al Consejo Consultivo de Castilla y León conforme exige el art. 4.1 i) párrafo 6º de la Ley 1/2002, de 9 de abril, reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León, este, con fecha 14 de noviembre de 2024 advierte que «no consta ningún informe técnico posterior que se pronuncie sobre si el estudio de detalle refundido presentado ha subsanado las deficiencias advertidas en el informe de la arquitecta municipal emitido en junio de 2024. Y tampoco se ha formulado la propuesta de aprobación definitiva de dicho estudio de detalle refundido».

Por lo tanto, considera que para emitir dictamen que se complete el expediente en la forma interesada por el consejero ponente, por lo que acuerda:

«1. Requerir al Ayuntamiento de Ávila para que remita la siguiente documentación:

- Informe de la arquitecta municipal que se pronuncie sobre si el estudio de detalle refundido de 10 de julio de 2024 subsana las deficiencias que aquella advirtió en su informe de junio de 2024.
- En caso afirmativo, propuesta de aprobación definitiva del estudio de detalle.

2. Conforme a lo previsto en el artículo 52.4 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Consultivo, el plazo para la emisión del dictamen queda suspendido con fecha de hoy, y se reanudará una vez que se haya completado el expediente en la forma interesada.

Al remitir la documentación complementaria requerida, deberá hacerse referencia a esta circunstancia e indicar el número de expediente 438/2024».

En contestación a lo interesado por el Consejo Consultivo, esta Comisión, en sesión celebrada el 17 de diciembre de 2024, dictaminó sobre la aprobación definitiva del expediente teniendo en cuenta el informe favorable de la Arquitecta Municipal una vez acreditado el cumplimiento de las prescripciones reseñadas anteriormente, todo lo cual fue remitido aportado al expediente para su dictamen.

X.1. DICTAMEN FAVORABLE DEL CONSEJO CONSULTIVO. A la vista de la tramitación del expediente, con fecha 23 de enero de 2025, el Consejo Consultivo de Castilla y León concluyó:

«1º.- La modificación de la ordenación detallada de las parcelas números 13, 15 y 16 del ARUP Camineros I y la parcela número 15 del ARUP 1/16 Vereda del Esquileo del PGOU de Ávila, en relación con los espacios libres públicos afectados, cumple la exigencia formal de motivación y la de sustitución de los que se eliminan por otros de superficie y funcionalidad similar, establecidas en la normativa urbanística conforme a los artículos 169.3.b) y 172 del RUCyL, así como con el incremento de reserva de suelo para espacios libres públicos para los supuestos de incremento del número de viviendas en suelo urbano consolidado, conforme al artículo 173 del RUCyL.

2º.- Procede aprobar, en lo que afecta a los espacios libres públicos indicados, la modificación de la ordenación detallada de las parcelas números 13, 15 y 16 del ARUP Camineros I y la parcela número 15 del ARUP 1/16 Vereda del Esquileo del PGOU de Ávila, promovido a iniciativa de los propietarios de los terrenos afectados»

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO QUE SE MODIFICA. El Estudio de Detalle que se tramita tiene por objeto la modificación puntual de determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado el 1 de junio de 2005, teniendo en cuenta para ello los artículos 33.3.a, 45, 50 y ss. y 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y los artículos 131 a 136, 149 a 154 y 435 a 440 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En cuanto al planeamiento de origen asumido por el vigente PGOU aplicable a los terrenos afectados por el Estudio de Detalle que se tramita es el siguiente:

- a) Plan Parcial ARUP 2/9: "Camineros_1", 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.
- b) Plan Parcial ARUP 1/16: "Vereda del Esquileo" 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.

El objeto concreto del Estudio de Detalle es modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131.a. RUCyL),

SEGUNDO.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE. Tal y como se recoge en los antecedentes del recogidos con anterioridad en los apartados III y VI.1, el objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE, es el de modificar las determinaciones de la ordenación detallada, según el artículo 131. a) del RUCyL, realizando al respecto las siguientes actuaciones:

- 1) Apertura de vial público: se modifica el sistema local de viario mediante la ejecución de un nuevo vial que discurrirá de este a oeste, dando continuidad a la calle existente en fondo de saco.
- 2) Cambio de la calificación urbanística: se modifica el uso asignado, pasando de servicios privados a residencial unifamiliar, a través el cambio de ordenanza.
- 3) La apertura de un nuevo viario, supone la incorporación del viario en fondo de saco a la trama del sistema local de viario público. Para ello, es necesaria ajustar la configuración geométrica de la parcela de espacio libre público, ya que se ocupa una parte de esta con el nuevo viario, que se compensará con la misma superficie de terreno en la parcela P-16.
- 4) La modificación del uso de las parcelas 13, 15 y 16 supone también un cambio de la tipología. Para ello se les asigna la ordenanza RU del vigente PGOU, en todos sus grados: RUI, RUS y RUE.

- 5) Este cambio supone un incremento de 27 viviendas sobre el planeamiento vigente. Para dar cumplimiento al art.173 del RUCYL se reserva una superficie de 540,75 m² de espacio libre público, ubicada en el externo este de la parcela A, anexa a la vía pecuaria.
- 6) No se produce aumento en la edificabilidad de las parcelas que mantienen la edificabilidad asignada por el Proyecto de Actuación para la parcela 13 y la Modificación del proyecto de actuación para las parcelas 15 y 16.
- 7) La parcela de espacio libre público mantiene su superficie de 1.703 m² según ficha catastral (1.500 m² según proyecto de actuación), únicamente se produce un reajuste en su geometría debido a la continuación del viario en fondo de saco.

Así mismo, la actuación urbanística se justifica porque 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.

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.

TERCERO.- RÉGIMEN JURÍDICO Y DETERMINACIONES.- Las determinaciones que debe reunir el documento presentado se contienen en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), cuya revisión fue aprobada definitivamente por Orden FOM/7402005 de la Consejería de Fomento de fecha 1 de junio de 2005, (BOCyL n.º 110 de 8/06/2005 y BOP n.º 127 de 4/07/2005), complementada mediante Orden FYM/1919/2006, de 13 de noviembre (BOCyL n.º 233, de 4/12/2006).), así como en el artículo 45 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y art. 133 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Todo ello en relación con los Planes Parciales ARUP 2/9: “Camineros_1”, 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 ARUP 1/16: “Vereda del Esquileo” 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.

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

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10.11.98), y sus modificaciones posteriores; el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (BOE 26.06.08), la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León -LUCyL- (BOCyL 15.04.1999), y sus modificaciones posteriores, y concretamente la aprobada mediante Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.09.08).

- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León -RUCyL- (BOCyL 2.02.2004), y sus modificaciones posteriores, y concretamente las aprobadas por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL de 26.12.2005), y por Decreto 68/2.006, de 5 de octubre (BOCyL 11.10.2005).
- Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (inclusión parcial)
- Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.
- Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 19.07.002) y sus modificaciones posteriores; el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 25.04.07).

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

CUARTO.- DOCUMENTACIÓN. Las determinaciones del proyecto presentado se desarrollan en los documentos que resultan necesarios (Arts.51 LUCyL) en relación con lo dispuesto en el art. 136.1 RUCyL.

Examinada entonces la documentación aportada se comprueba por los Servicios Técnicos que la misma es suficiente a los fines previstos para la tramitación del presente Estudio de Detalle. Además, debe tenerse en cuenta que han quedado incorporadas al expediente las correcciones oportunas, tal y como se reseña en los antecedentes expuestos y conforme ha sido dictaminado por esta Comisión.

QUINTO. - ANÁLISIS DE INFORMES. Tal y como se recoge en los antecedentes expuestos, han sido recabados y emitidos los correspondientes informes favorables al amparo del art. 153.3. RUCyL, a los que se unen los informes municipales oportunos.

En cuanto a los informes no emitidos deben entenderse con carácter favorable también, al haber transcurrido el plazo para ello.

Respecto a la ausencia de afección sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas contempladas en el proyecto, así se ha hecho constar en la Memoria Vinculante, lo mismo que en la relación de normativa aplicable se ajusta al apartado tercero de este dictamen sobre el régimen jurídico aplicable.

Dichos informes quedan incorporados al expediente y su contenido se recoge como parte del mismo, a la vez que sus determinaciones serán, igualmente, de aplicación directa.

Por otra parte, concluida la tramitación del expediente, se ha emitido el correspondiente dictamen favorable por el Consejo Consultivo de Castilla y León, dado que el Estudio de Detalle establece afecciones sobre los Espacios Libres de Uso Público, de conformidad con lo establecido en el art. 4.1 i) párrafo 6º de la Ley 1/2002, de 9 de abril.

SEXTO.- PROCEDIMIENTO. Ha correspondido al Ayuntamiento la aprobación inicial del expediente (Art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León), y le corresponde igualmente la aprobación definitiva (Art. 55 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León).

El órgano competente para la aprobación inicial ha sido la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación de atribuciones efectuada por la Alcaldía de aquellas que le corresponden al amparo del Art. 21.1 m. de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con lo establecido por el Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de junio, y la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo (Art. 4.1), todo ello en relación con las competencias que tiene atribuidas la Alcaldía en virtud de lo dispuesto en la Ley 11/1999, de 21 de abril, de Modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, donde debe tenerse en cuenta la nueva redacción del artículo 21.1.j).

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

POR TODO LO EXPUESTO, EL PLENO MUNICIPAL, POR UNANIMIDAD, ACORDÓ:

Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle que tiene por objeto la modificación de determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado consistentes en la sustitución del uso y tipología de servicios privados por el de residencial unifamiliar, la creación de un nuevo viario y el aumento de cesiones destinadas a Espacio Libre de Uso Público en el ámbito de las parcelas números 13, 15 y 16 del ARUP Camineros 1, y la parcela nº 15 del ARUP 1/16 Vereda del Esquileo del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, promovido a iniciativa de los propietarios de los terrenos afectados, y redactado por el arquitecto Don Gustavo Adolfo Vázquez Sánchez.

Asimismo, la modificación del citado Plan Parcial debe entenderse complementada con las determinaciones y prescripciones establecidas en los informe técnicos y dictámenes emitidos al efecto y que se recogerán en el documento refundido que debe elaborarse, en su caso, así como con las disposiciones aplicables contenidas en Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado por Orden de 1 de junio de 2005, de la Consejería

de Fomento (BOCyL 8/06/05 y BOP 4/07/05), así como en la legislación y normativa que resulte aplicable. Todo ello, sin perjuicio de que con carácter previo, y en su caso, se recabe el correspondiente informe del Consejo Consultivo de Castilla y León.

Igualmente, debe tenerse en cuenta que la presente actuación urbanística recogida en el Estudio de Detalle de referencia, se desarrollará mediante los correspondientes proyectos de actuación y de urbanización en el ámbito de la normalización de fincas prevista.

Segundo.- Ordenar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle, así como el proyecto del mismo, en el Boletín Oficial de la Provincia (Art. 175 RUCyL y Art. 70,2 LBRL), y en el Boletín Oficial de Castilla y León en extracto. Para su publicación se adjuntarán, en su caso, los ejemplares correspondientes en formatos papel para su diligencia y digital para su publicación y archivo en el Registro de Urbanismo de Castilla y León (art.402 RUCyL). Asimismo, dicho acuerdo se notificará personalmente a todos los propietarios afectados y a las Administraciones interesadas (art. 174 RUCyL).

Contra el presente acuerdo, que agota la vía administrativa conforme lo establecido en el artículo 114 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo. El recurso contencioso-administrativo se interpondrá, de conformidad con el artículo 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación o publicación, según lo establecido en el artículo 46 de la misma.

Ávila, 12 de mayo de 2025.

El Alcalde-Presidente, *Jesús Manuel Sánchez Cabrera*.

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. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

ÍNDICE

AGENTES INTERVINIENTES

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

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

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

Título I. MARCO NORMATIVO

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).

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

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

Modificada por:

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

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

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

Normas urbanísticas derogadas

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

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

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

Modificado por:

- DECRETO 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León (BOCyL 26/12/2005).
- DECRETO 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 11/10/2006).
- DECRETO 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 25/01/2008).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).

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

Modificado por:

- DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 28/07/2014).
- DECRETO 35/2017, de 16 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 20/11/2017).

Normas vigentes incluidas en el Código de forma parcial

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

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

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

Modificado por:

- DECRETO 60/2004, de 13 de mayo, por el que se aprueba parcialmente la Modificación de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional de Valladolid y Entorno en el término municipal de Valladolid (BOCyL 19/05/2004).
- DECRETO 45/2008, de 19 de junio, por el que se aprueba la modificación de las Directrices de Ordenación de Valladolid y Entorno (BOCyL 25/06/2008).
- LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).
- DECRETO 205/2001, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial del Canal de Castilla (BOCyL 08/08/2001).
- DECRETO 220/2001, de 6 de septiembre, por el que se aprueba como Proyecto Regional el proyecto de construcción, instalaciones y accesos de un Depósito Controlado de Residuos a establecer en el término municipal de Abajas de Bureba (BOCyL 19/09/2001).
- DECRETO 59/2002, de 18 de abril, por el que se aprueba el Proyecto Regional para la instalación de una planta de bioetanol en Babilafuente (BOCyL 24/04/2002; CE BOCyL 17/12/2003).
- DECRETO 62/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de Burgos (BOCyL 28/05/2003).
- DECRETO 11/2004, de 15 de enero, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial del Puerto de San Isidro (BOCyL 21/01/2004).

Modificado por:

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

Modificado por:

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

Modificado por:

- DECRETO 43/2008, de 12 de junio, por el que en ejecución de la sentencia 97/2008, de 18 de febrero, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, se adapta el Decreto 49/2006, de 20 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial para el desarrollo del Parque Tecnológico de Burgos (BOCyL de 13/06/2008).
- DECRETO 76/2013, de 5 de diciembre, por el que se aprueba la modificación del Decreto 49/2006, de 20 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial para el desarrollo del Parque Tecnológico de Burgos (BOCyL 10/12/2013).
- DECRETO 50/2006, de 20 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial para el desarrollo de suelo industrial en el entorno de Valladolid (BOCyL 21/07/2006).
- DECRETO 38/2007, de 3 de mayo, por el que se aprueba el Proyecto Regional para la implantación de un Complejo Agroalimentario y Planta de Cogeneración de Energía en Fuentes de Salva (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 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 Valduncina (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:

- DECRETO 45/2014, de 11 de septiembre, por el que se aprueba la modificación del Plan Regional de Ámbito Territorial Zamor@-Duero, aprobado por Decreto 34/2010, de 2 de septiembre (BOCyL 15/09/2014).
- DECRETO 30/2014, de 26 de junio, por el que se aprueba el proyecto regional para la instalación de un Centro de Tratamiento Integral de Residuos Industriales no Peligrosos en el entorno formado por las provincias de Burgos y Soria, en el término municipal de Abajas (Burgos) (BOCyL 30/06/2014).
- DECRETO 8/2015, de 22 de enero, por el que se aprueba el Proyecto Regional del centro de tratamiento e instalación de eliminación de residuos peligrosos en Santovenia de Pisuerga (Valladolid).
- DECRETO 18/2015, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Proyecto Regional «Parque Empresarial del Medio Ambiente» (BOCyL 2/03/2015).

- DECRETO 44/2019, de 26 de diciembre Proyecto Regional del centro integral de tratamiento de residuos industriales no peligrosos en San Marín de Valvení (Valladolid) (BOCyL 30/12/2019).
- DECRETO 13/2020, de 29 de octubre, por el que se aprueba el proyecto regional para una derivación particular para el acceso a la Red Ferroviaria en Villadangos del Páramo (León) (BOCyL 3/11/2020).
- DECRETO 2/2021, de 28 de enero, por el que se aprueba el proyecto regional para el acceso ferroviario a la zona industrial este de Burgos (BOCyL 29/01/2021).

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

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

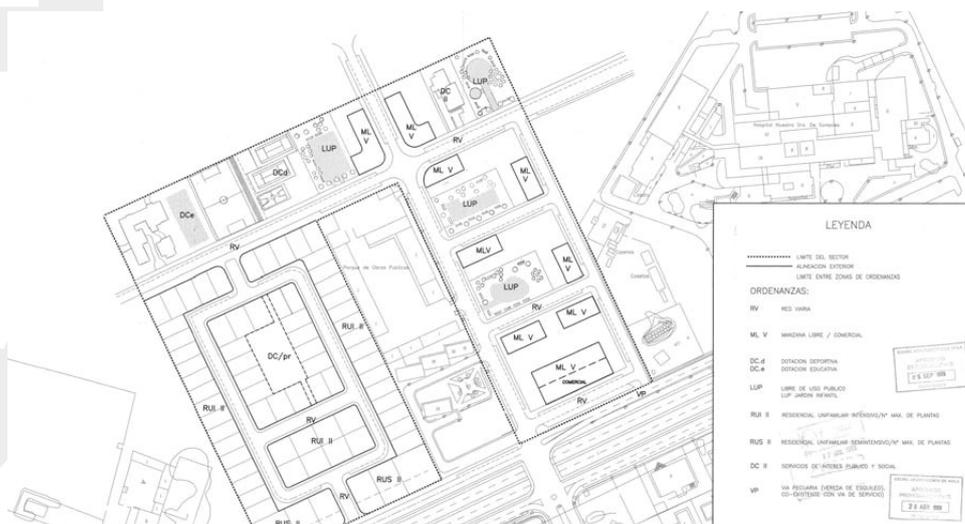
- 9032303UL5093S0001LS
- 9134901UL5093S0001RS
- 8432201UL5083S0001ZI

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 Esqueleo"

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

Artículo 41 -Calificación de Suelo.

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

Artículo 42 -Actuaciones Aisladas en S. Urbano.

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

CAPÍTULO 3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

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 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.
 - b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.
4. *Cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.*

Artículo 133. Determinaciones en suelo urbano consolidado.

1. En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas:
 - a) En los artículos 92 a 100 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.
 - b) En el artículo 127 para los municipios con Normas Urbanísticas Municipales o Normas Urbanísticas Territoriales.
2. Los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado no pueden establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente de la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como suelo urbano no consolidado conforme al artículo 26

Artículo 136. Documentación.

1. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo, se hará referencia a los siguientes aspectos:
 - a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.
 - b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
 - c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
2. Además de la Memoria vinculante, los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir al menos los siguientes documentos:
 - a) Los documentos de información, anexos sin carácter normativo escritos y gráficos, estos últimos a escala mínima 1:1.000, comprensivos de toda la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones del Estudio de Detalle, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes de su ámbito, y al menos a los siguientes:
 - 1.º Situación.
 - 2.º Topografía.

- 3.º Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.
 - 4.º Estructura de la propiedad.
 - 5.º Dotaciones urbanísticas existentes.
 - 6.º Otros usos del suelo existentes.
 - 7.º Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables.
 - 8.º Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.
 - 9.º El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.
 - 10.º Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.
- b) La normativa, que debe recoger las determinaciones escritas del Estudio de Detalle a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidos.
- c) Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas del Estudio de Detalle a escala mínima 1:1.000 con claridad suficiente para su correcta interpretación, y al menos las siguientes:
- 1.ª Calificación urbanística.
 - 2.ª Reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos.
 - 3.ª Red de vías públicas, definidas por sus alineaciones y rasantes.
 - 4.ª Servicios urbanos.
 - 5.ª Delimitación de unidades de actuación.
- d) El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

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.



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.



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 provisiones 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 m², 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:

- a) La asignación del uso pomenorizado
- b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad
- c) 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.

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.



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 m² (270 x20), de Espacio Libre de Uso Público, este espacio se dispondrá anexo a la Vía Pecuaría. En concreto se aportan al Sistema Local de Espacio Libre de Uso Público 540,75 m².

CAPÍTULO 4. AFECCIONES SECTORIALES

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

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

Título II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS

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

CAPÍTULO 1. ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES

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.

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 Azálvaro y el lindero sur a C/ Vereda del Esquileo.



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

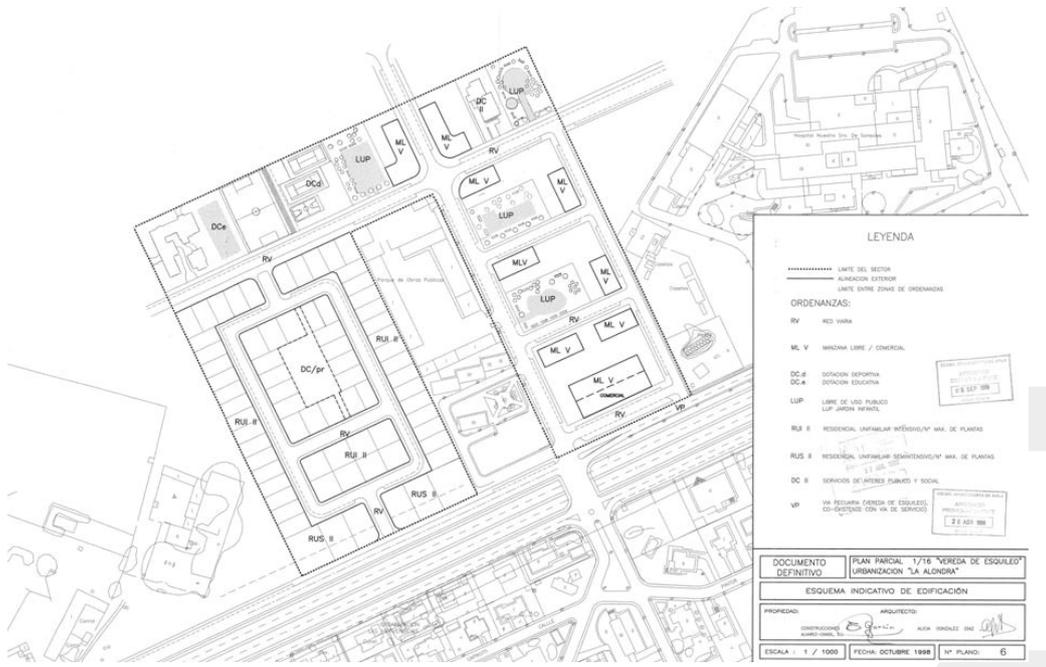
CAPÍTULO 2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

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



PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ARUP 2/9: “Camineros_1”

El ARUP 1/16: "Vereda del Esquileo" 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 Esquileo"

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.

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.

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 m², 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 = 540m²**), **de Espacio Libre de Uso Público, este espacio se dispondrá anexo a la Vía Pecuaría. En concreto se aportan al Sistema Local de Espacio Libre de Uso Público 540,75 m².**

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 m mínimo y cuya área sea al menos de 45 m².

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

2. Solar

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

3. **Linderos**

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

- a. **Lindero frontal**
Aquel que delimita el frente de la parcela hacia la(s) vía(s) pública(s).
- b. **Lindero posterior, testero o trasero**
Linde o lindes opuestas al lindero frontal, en su caso.
- c. **Linderos laterales**
Los restantes límites que separan la propiedad respecto de los predios colindantes.

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

4. **Alineaciones**

4.1. **Alineaciones oficiales**

Son las líneas que se fijan como tales en los planos de Ordenación o en los Planes Parciales o Especiales, en los Estudios de Detalle que se redacten, y en las Certificaciones de Tira de Cuerdas que realice el Ayuntamiento cuando no se den los casos anteriores, y que separan:

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

5. **Rasantes**

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

5.1. **Rasantes oficiales**

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

5.2. **Rasante actual**

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

5.3. **Rasante natural del terreno.**

Es la correspondiente al perfil natural del terreno.

5.4. **Rasante ideal.**

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

5.5. **Rasante definitiva.**

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

5.6. **Perfil del terreno de parcela**

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

**DI-PI. PLANOS DE INFORMACIÓN
CÉDULAS URBANÍSTICAS
ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"**

PARCELA RESULTANTE Nº 13

Finca aportada: Parcialmente la nº 1 en 1.186 m/2
Adjudicatario: HÑOS. 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

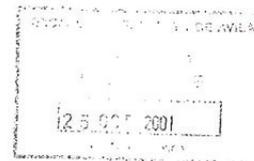
Edificabilidad: 670 m/2.

DATOS ECONÓMICOS

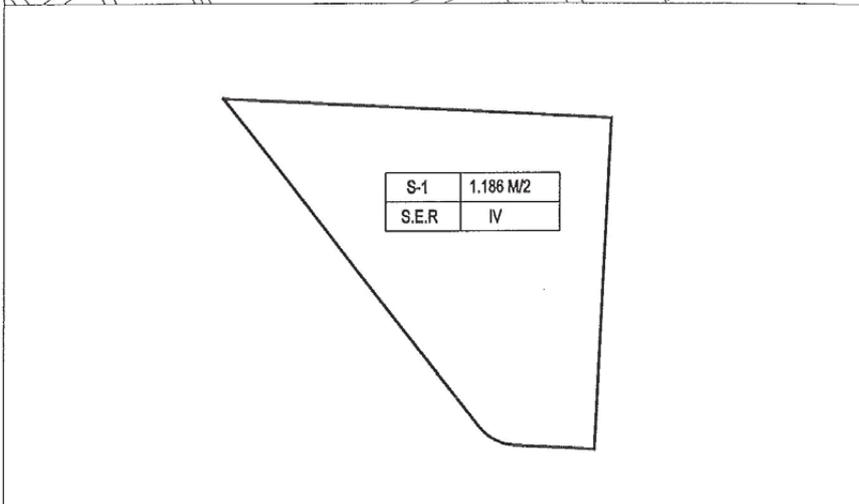
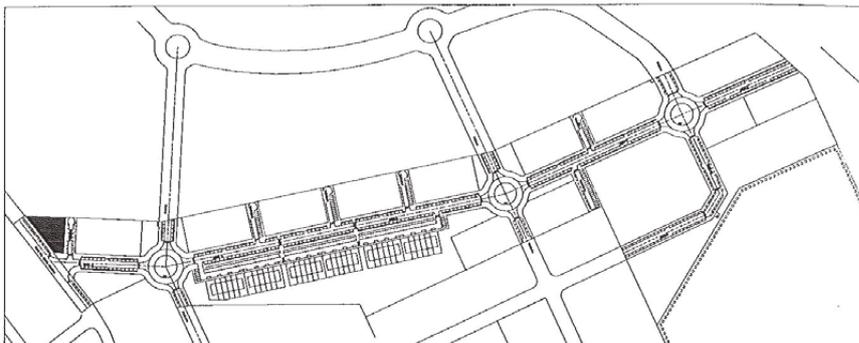
Participación-financiación. Aportación/ptas.

4.123.000

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

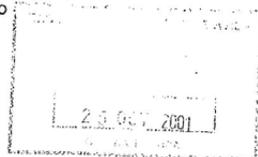


PROYECTO DE ACTUACIÓN. ARUP 2/9. CAMINEROS I.



PARCELA RESULTANTE Nº 13

Superficie: 1.186 m²
 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 m²
 Cargas: 4.123.000 pts (24.779,729 €)



PARCELA RESULTANTE N.º 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 Pecuaria (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.

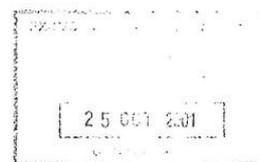
DATOS ECONÓMICOS

Participación-financiación. Aportación/ptas.

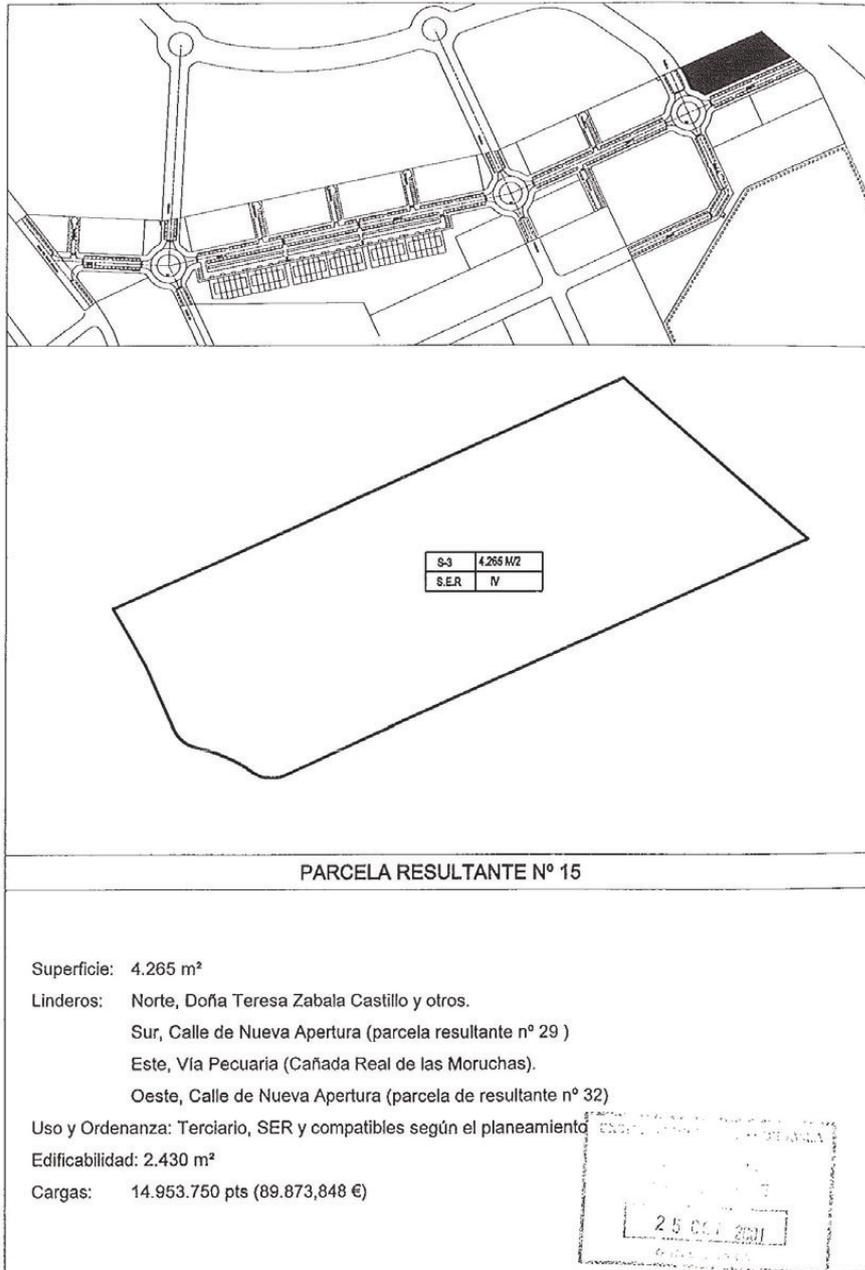
14.953.750

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

27



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



PARCELA RESULTANTE Nº 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

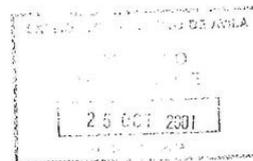
Edificabilidad: 6.323 m/2.

DATOS ECONÓMICOS

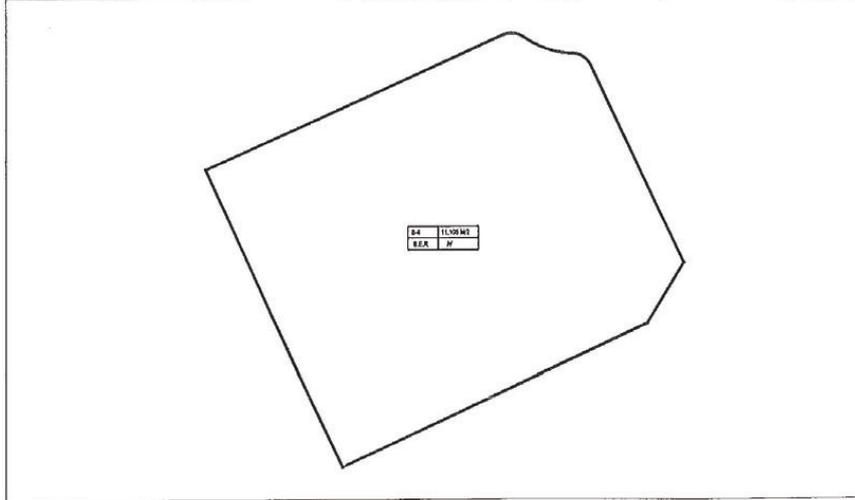
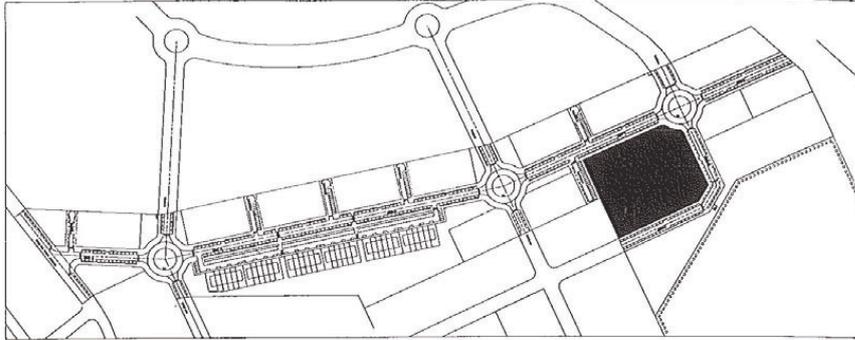
Participación-financiación. Aportación/ptas.
38.910.900

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

28

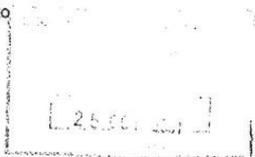


PROYECTO DE ACTUACIÓN. ARUP 2/9. CAMINEROS I.



PARCELA RESULTANTE N.º 16

Superficie: 11.105 m²
 Linderos: Norte, Calle de Nueva Apertura (parcela resultante n.º 29)
 Sur, Calle de Nueva Apertura (parcela resultante n.º 32).
 Este, Calle de Nueva de Apertura (parcela resultante n.º 32)
 Oeste, Travesía-6 en calle de nueva apertura (parcela resultante n.º 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 m²
 Cargas: 38.910.900 pts (233.859,219 €)



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.

Segundo.- La referida aprobación inicial del expediente se efectúa a resultas 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 da 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. n.º 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 n.º 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 sigue 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 trámite 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.i) 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 practicarse la afectación ahora establecida. La citada afectación solo podrá cancelarse a instancia de la parte intere-

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 las 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 o —

Número 661/04

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

INTERVENCIÓN GESTIÓN TRIBUTARIA

ANUNCIO

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.

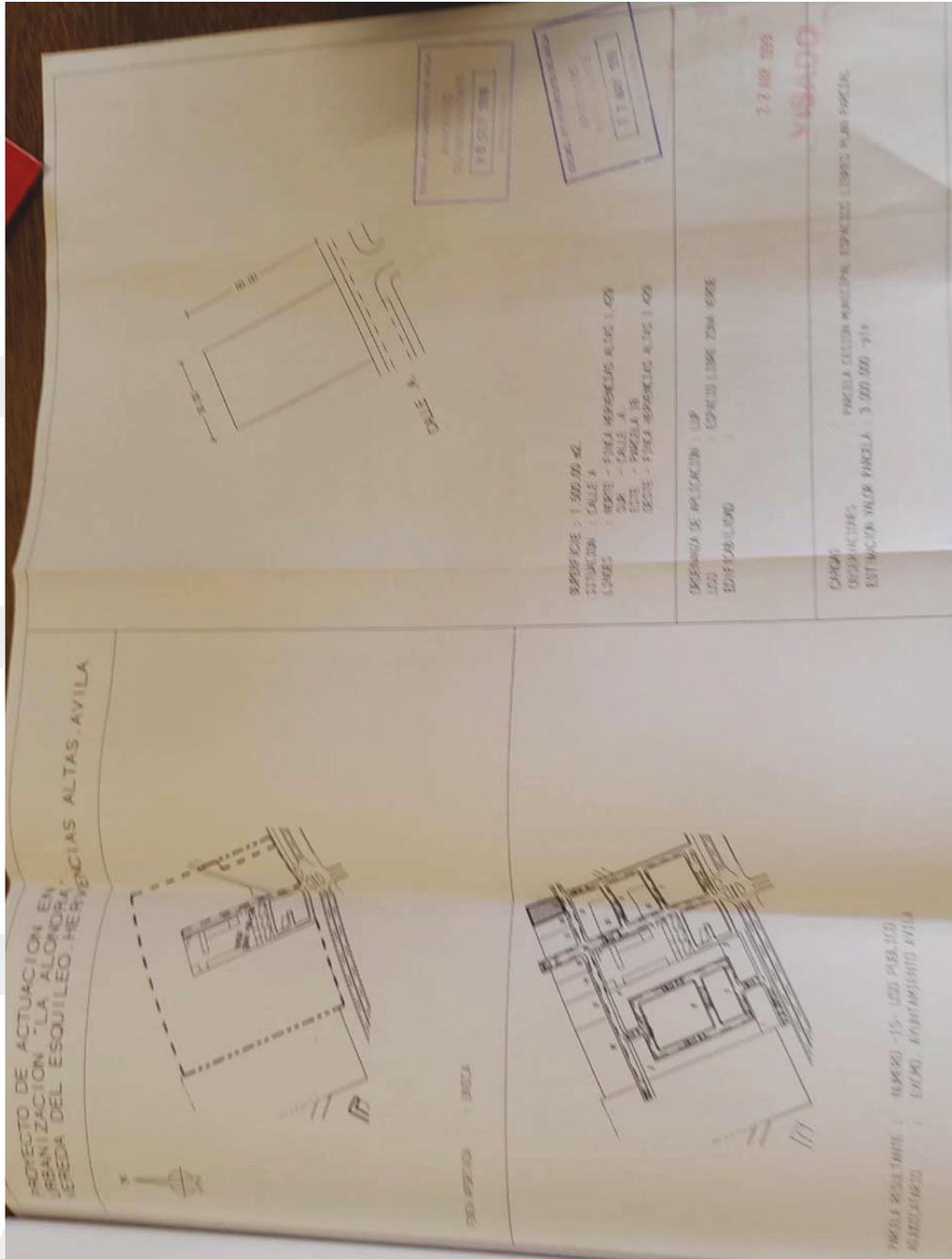
- Tasa por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local - epígrafe Entradas de Vehículos a través de las aceras, ejercicio 2004.

- 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.

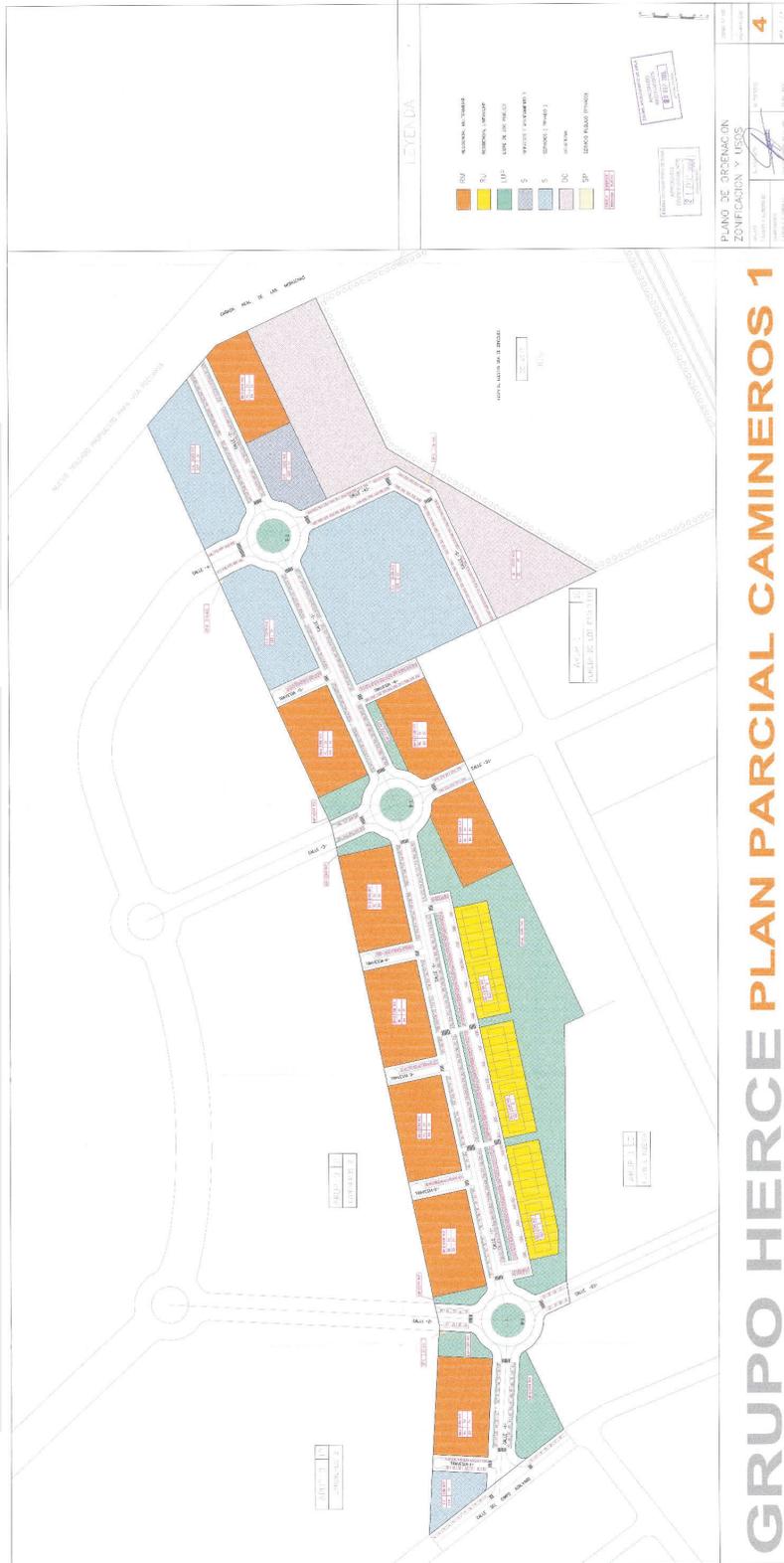
Contra la exposición pública del correspondiente padrón fiscal y de las liquidaciones mediante recibo en él incorporadas los interesados pueden formular ante la Alcaldía el recurso de reposición a que se

ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"



PLANEAMIENTO VIGENTE









SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD

MANZANA	ORDENANZA	ALTIMETRIA	SUPERFICIE DEL TERRENO EDIFICABLE m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE m ²	N.º VIVIENDAS	COEFICIENTE DE EDIFICACION
1	R.U.S. II	1.614,00	1.055,00	2	0,65	
2	R.U.S. II	1.658,00	968,00	2	0,58	
3	R.U.I. II	4.279,00	3.670,00	20	0,86	
4	R.U.I. II	4.238,00	3.625,00	20	0,86	
5	R.U.I. II	2.282,00	1.535,00	8	0,68	
6	R.U.I. II	5.583,00	3.936,00	18	0,72	
7	R.U.I. I	4.268,00	7.000,00	40	1,63	
8	M. V	2.226,00	3.978,00	36	1,76	
9	M. V	2.219,00	3.978,00	36	1,76	
SUMA VIVIENDA		8.737,00	14.956,00	118+		
TOTAL PROYECTO		28.282,00	28.748,00	188+		
CONVENCION SISTEMAS	M. V	1.060,00	2.652,00	24	2,50	
EDICION	M. V	1.440,00	3.600,00	33	2,50	
10	LUP	1.500,00				
13	LUP	1.500,00				
14	LUP	1.500,00				
15	LUP	1.500,00				
SUMA		6.000,00				
16	EDC	5.000,00				
17	EDC	1.982,00				
18	ECOSTIPS	1.050,00	981,00 (no computa)	0,93		
19	RES. VARIAS PRIVADA	5.125,00				
20	RES. VARIAS PUBLICA	10.041,00				
TOTAL SECTOR		60.000,00	38.000,00	246+	0,60	
SISTEMA GENERAL EXTERNA		5.349,00				

SECTOR ANEXAMIENTO DE AVILA
ARCHIBADO DERIVATIVAMENTE
 - 9 SEP 1999
 OFICINA TECNICA

25 ABO. 1999
 D. GILBERTO MARTIN

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

LOCALIDAD
 AVILA

PROPIETARIO
 CONSTRUCCIONES ALVAREZ CANDIL S.L.

CONDOMINIO
 Fdo: Dña. MARTA TERESA GARCIA BENTEZ

PLANO
 URBANIZACION

ZONIFICACION Y USOS

ARQUITECTO
 GUILLEMO RESINA MARTIN

CONDOMINIO
 Fdo: D. GUILLEMO RESINA MARTIN

FECHA
 AGOSTO-99

ESCALA
 1: 1.500

REFERENCIA PLANO
 AV. 212



DI-IA. INFORME AMBIENTAL

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

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

Artículo 52 bis. Trámite ambiental.

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

- a) Los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, en todo caso.
- b) Las modificaciones de instrumentos de planeamiento general en las que 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.

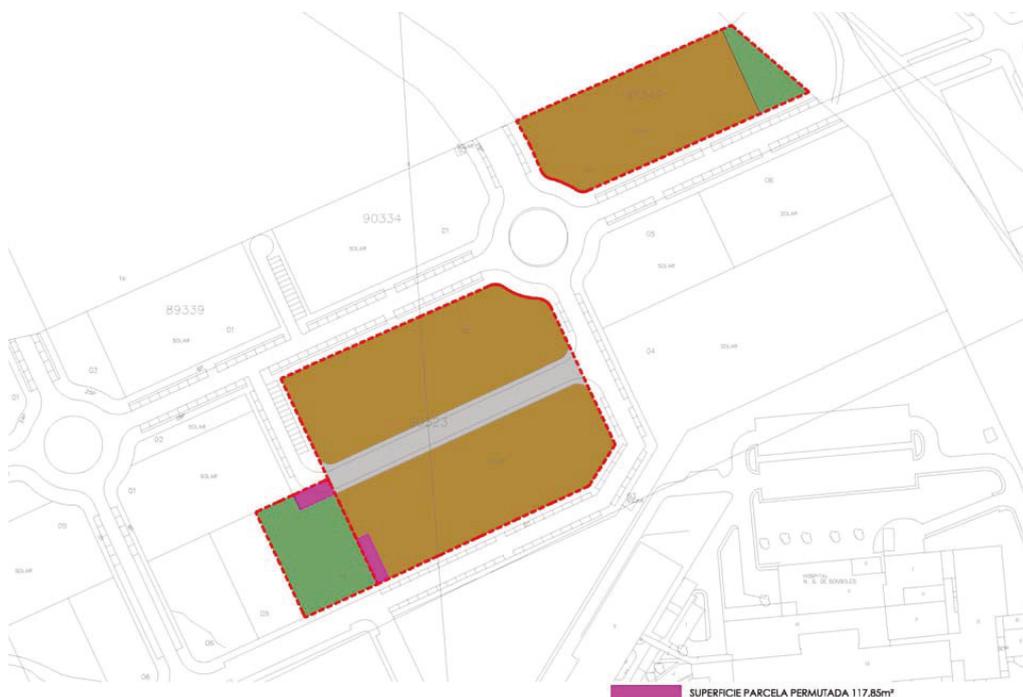
2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento con ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, así como los que ordenen terrenos incluidos en la 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.

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

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 Viario Público. 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 400,00m² y 600,00m²) sobre las que poder edificar viviendas unifamiliares, preferiblemente aisladas y de una planta. Para ello se hace necesario reorganizar las manzanas existentes sin edificar, resultantes de los desarrollos urbanísticos previos a la crisis del año 2008.

Esta reorganización supone:

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

El presente Estudio de Detalle se redacta, 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:

- a) Atendiendo al Planeamiento, cumple con los objetivos que plantea el Plan Parcial ARUP 2/9 "Camineros_1" y el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.
- Se facilita el desarrollo urbanístico de la parcela permitiendo la aparición de actuaciones edificatorias individualizadas, segregando parcelas conforme a la ordenanza urbanística.

- Se amplían las tipologías edificatorias propias del ámbito, introduciendo la ordenanza RU en todas sus acepciones: RUI, RUS y RUE.
 - Se facilita la implantación de la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar aislada o pareada, complementaria y compatible con la tipología de vivienda unifamiliar adosada en hilera.
 - Se oferta un nuevo producto diferente que dinamiza el mercado edificatorio en la precaria situación en la que se encuentra actualmente.
 - Contribuye a garantizar la calidad urbana, así como la necesaria variedad de tipología edificatoria compatible.
 - Siendo competencia del Excmo. Ayuntamiento de Ávila la aprobación de este documento y de su propuesta, se garantiza la correcta gestión de los intereses públicos.
 - 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.

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.

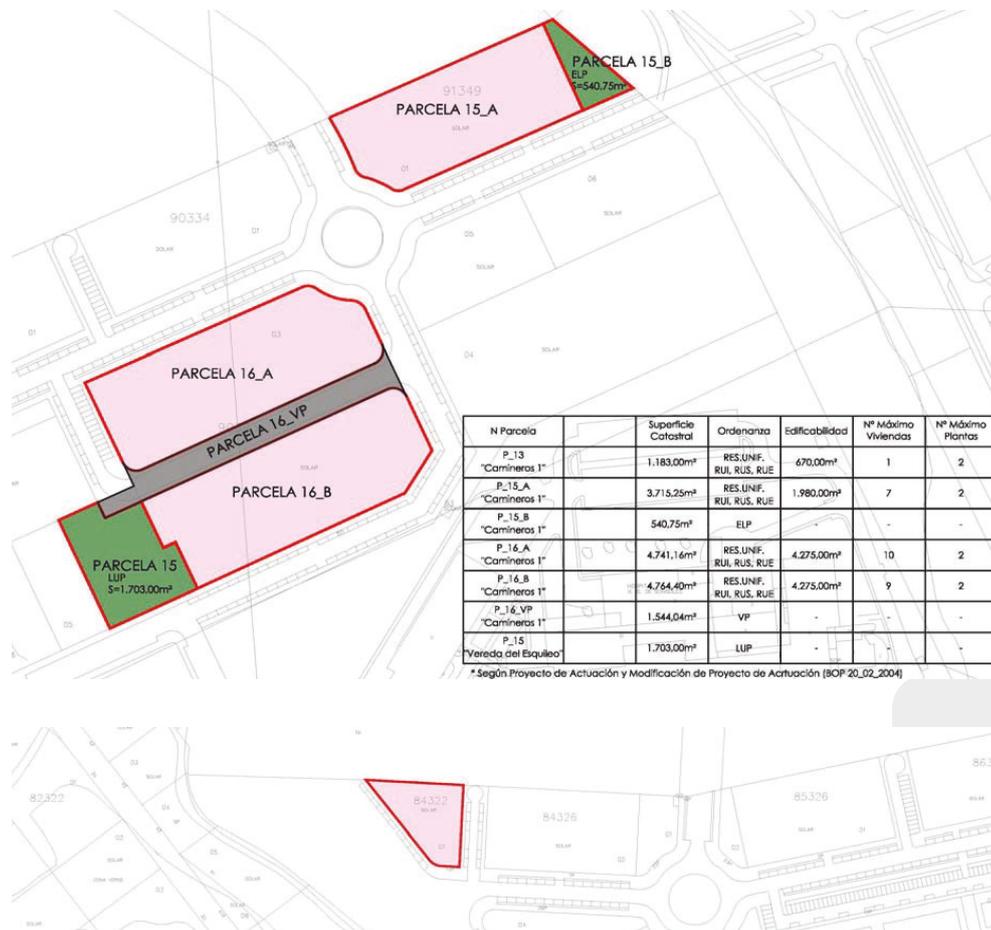
Para llevar a cabo esta modificación se procederá de la siguiente manera:

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.



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.*

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.
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

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

DEL PGOU DE ÁVILA, CON ORDENANZA SER

2. Promotor del ESTUDIO DE DETALLE:

TITULAR 1

Nombre
DNI
Domicilio

José Antonio Gómez Jimenez

TITULAR 2

Nombre
DNI
Domicilio

Tamara Cantero Martín

TITULAR 3

Nombre
DNI
Domicilio

Alfonso Fernández Segovia

TITULAR 4

Nombre
DNI
Domicilio

Natalia del Cañizo Tejerizo

TITULAR 5

Nombre
DNI
Domicilio

Alberto Carrera Jimenez

TITULAR 6

Nombre
DNI
Domicilio

Mercedes Gómez Jimenez

TITULAR 7

Nombre
DNI
Domicilio

Marta Delgado de la Iglesia

TITULAR 8

Nombre
DNI
Domicilio

Alicia Meneses Cartón

TITULAR 9

Nombre
DNI
Domicilio

Miguel Ángel Abad López

TITULAR 10

Nombre
DNI
Domicilio

José Luis Ramos García

TITULAR 11

Nombre
DNI
Domicilio

Nuria Jiménez Canales

TITULAR 12

Nombre
DNI
Domicilio

CASAS DFINDE S.L.

TITULAR 13

Nombre
DNI
Domicilio

Valeriano Jiménez González

TITULAR 14 Nombre DNI Domicilio	Beatriz Velayos López
TITULAR 15 Nombre DNI Domicilio	Miguel A. Muñoz Yaguas
TITULAR 16 Nombre DNI Domicilio	María Pilar Mata Mata
TITULAR 17 Nombre DNI Domicilio	María de la Peña Villar de Lucas
TITULAR 18 Nombre DNI Domicilio	David José Oviedo Esteban
TITULAR 19 Nombre DNI Domicilio	Florin Valentín Nita
TITULAR 20 Nombre DNI Domicilio	Renata Adina Sabou
TITULAR 21 Nombre CIF Domicilio	BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L.
TITULAR 22 Nombre CIF Domicilio	TERRACOTA ALTA GESTION S.L.

Otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta:
Plan General de Ordenación Urbana de Ávila. Orden de la Consejería de Fomento el 740/2005, de 1 de junio (BOCyL 8.06.2005)

Plan Parcial ARUP 2/9: "Camineros_1"

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.
- 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
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 comfortable 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.*
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.*

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:

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 Azálvoro
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 m ² edificados de uso predominante al menos
Parques y Jardines	Todo

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 (4.265,00m²).
 Edificabilidad: le corresponde una edificabilidad máxima de mil novecientos ochenta metros cuadrados (1.980,00m²).
 Ordenanza: SER.

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

La parcela está afectada por la Ordenanza SER, considerada como Planeamiento Asumido, según establece la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, adaptándose a la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, de 8 de abril, en su Tomo de Normativa del Documento Refundido de aprobación definitiva en abril de 2.005.

Artículo 59 – Servicios Privados

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

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

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 m ² edificados de uso predominante al menos
Parques y Jardines	Todo

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 (5.735,14m²).
Edificabilidad: le corresponde una edificabilidad máxima cuatro mil trescientos setenta y seis metros cuadrados (4.376,00m²).
Ordenanza: SER.

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

La parcela está afectada por la Ordenanza SER, considerada como Planeamiento Asumido, según establece la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, adaptándose a la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, de 8 de abril, en su Tomo de Normativa del Documento Refundido de aprobación definitiva en abril de 2.005.

Artículo 59 – Servicios Privados

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

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

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

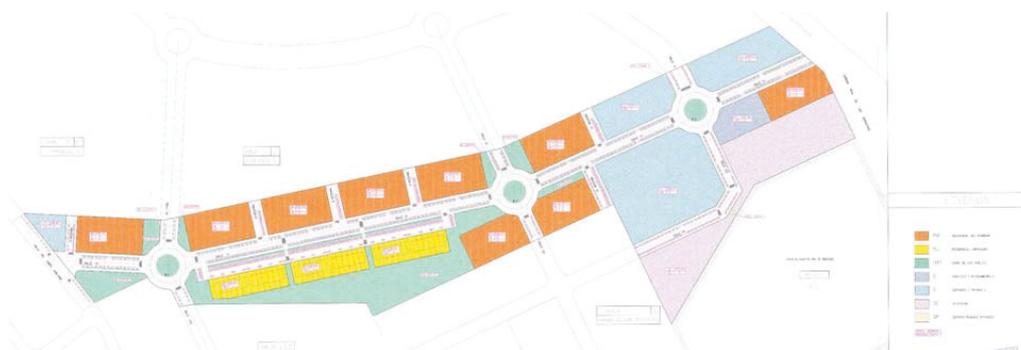
Uso formado por el predominante administrativo y de servicios privados, en edificio o instalaciones de titularidad privada con uso público como estaciones de servicio, hostelería, las ventas tradicionales, edificios exclusivos de oficinas... Los bares musicales, discotecas y salas de espectáculos se 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 ² edificados de uso predominante al menos
Parques y Jardines	Todo

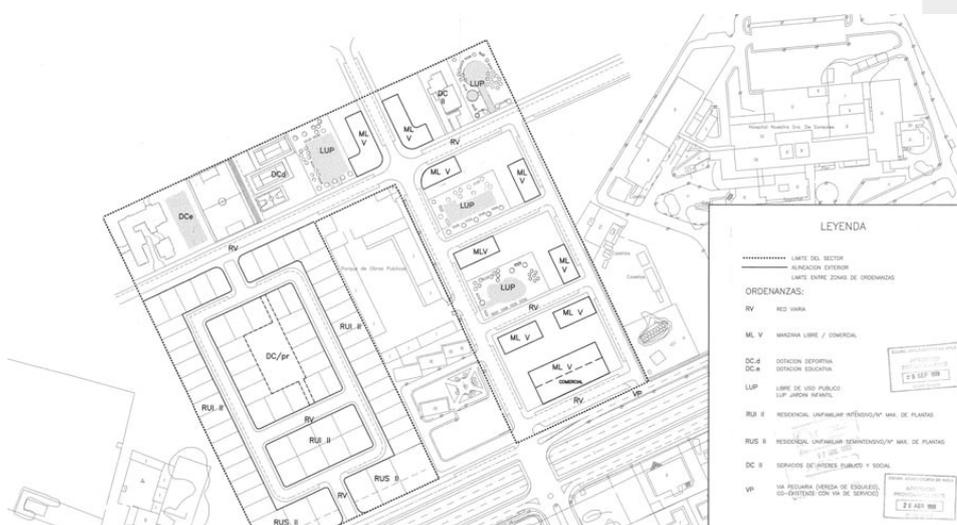
Título III. ORDENACIÓN GENERAL

El presente Estudio de Detalle no modifica en modo alguno las determinaciones de ordenación general que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, en cumplimiento del artículo 132.2 del reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) que establece que “Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes” y se desarrolla dentro de lo establecido en el propio Plan General como sector de Sector de Planeamiento Asumido.

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



ORDENACIÓN DETALLADA DEL ARUP 2/9: "Camineros_1"



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

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)

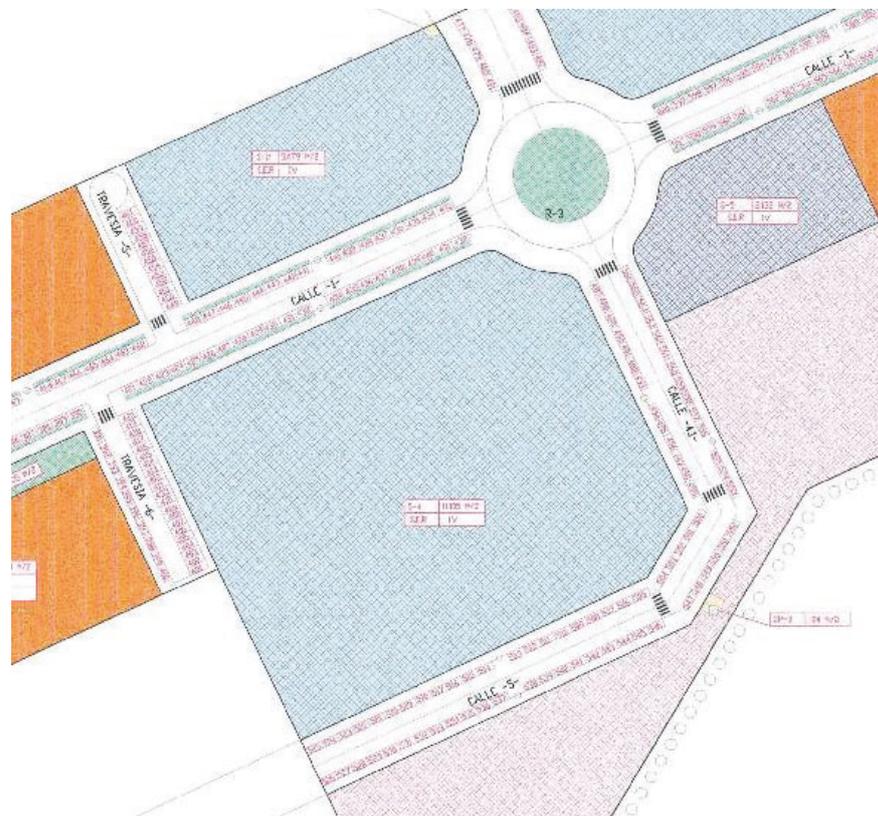
- Sector ARUP 1/16: “Vereda del Esquileo” (según Plan Parcial aprobado por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Ávila, en sesión celebrada el 9 de septiembre de 1.999, publicado en el BOCyL, el 23 de noviembre 1999).

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

**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



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 |

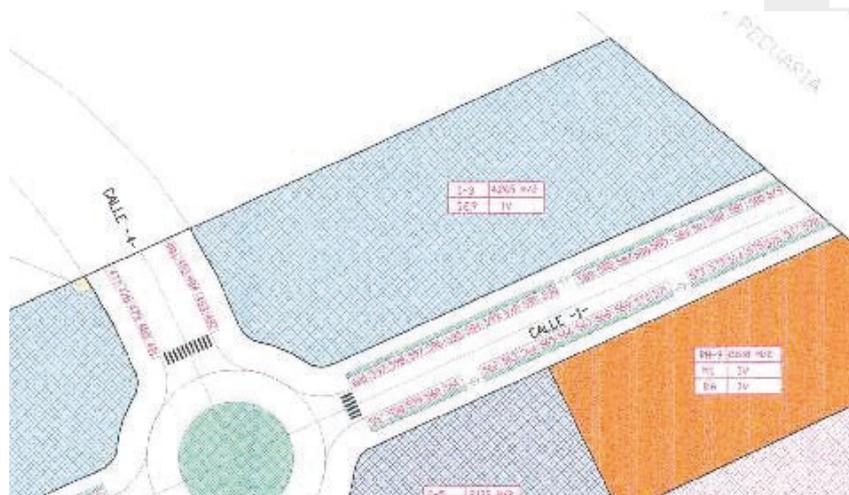
- Talleres 25% máximo
- Almacenamiento 30% máximo ligado a la actividad
- Garaje y/o estacionamiento 2 plazas por cada 100 m² edificados de uso predominante al menos
- Parques y Jardines Todo
- Tipología: En general la tipología es de nave o edificación singular aislada de otras, o edificaciones adosadas 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 m² o de 10.000 m² 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: 5.369,86m² (parcela 16A)
5.735,14m² (parcela 16B)
11.105,00m²
- Retranqueos: 11.054,00m² 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: 4.175,00m² (parcela 16A)
4.376,00m² (parcela 16B)
8.551,00m². Según Modificación del Proyecto de Actuación del P.P. ARUP 2/9

"Camineros_1".

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



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

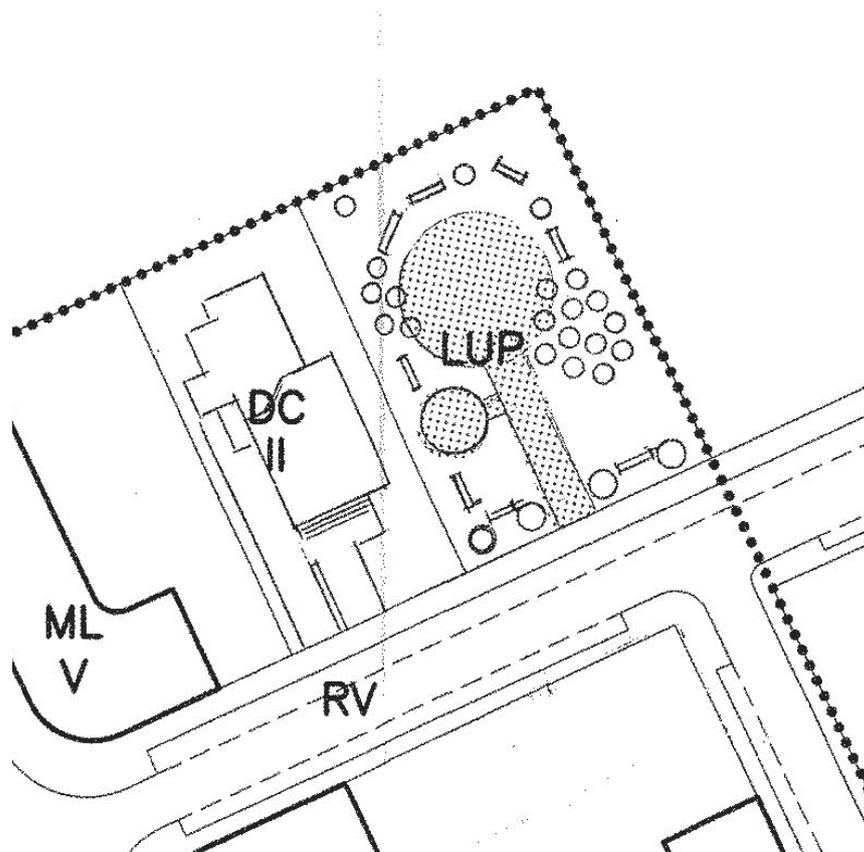
- Uso pormenorizado: Servicios Privados
- Usos compatibles: Residencial Unifamiliar (10% máximo) Vivienda dependiente
 - Administrativo y S. Privados Todas las Plantas
 - Comercial Niveles I y II. Todas las plantas
 - Hostelería Todas las plantas
 - Espectáculo y reunión Todas las plantas
 - Talleres 25% máximo
 - Almacenamiento 30% máximo ligado a la actividad
 - Garaje y/o estacionamiento 2 plazas por cada 100 m² 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 m² o de 10.000 m² 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: **4.265,00m²**
- Retranqueos: 4.256,00m² 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: **1.980,00m²**. 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



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:

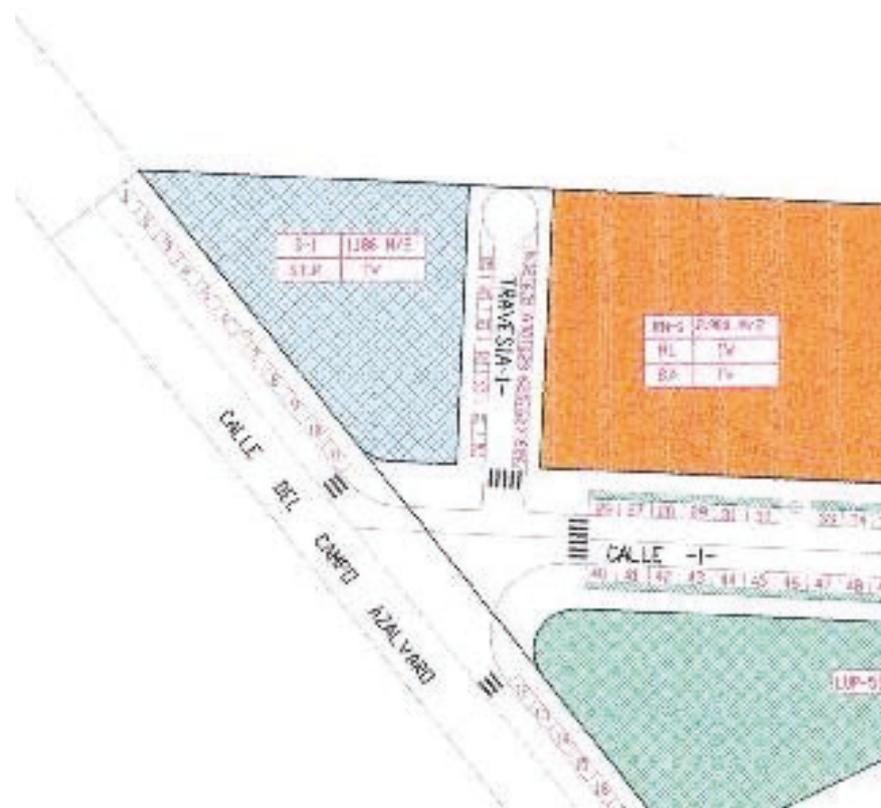
Ordenanza de Espacios Libres de Uso Público (LUP)

- 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: **1.500,00m²**
1.703,00m² 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 m². Según Proyecto de Actuación del P.P. ARUP 1/16 "Vereda del Esquileo"

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



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

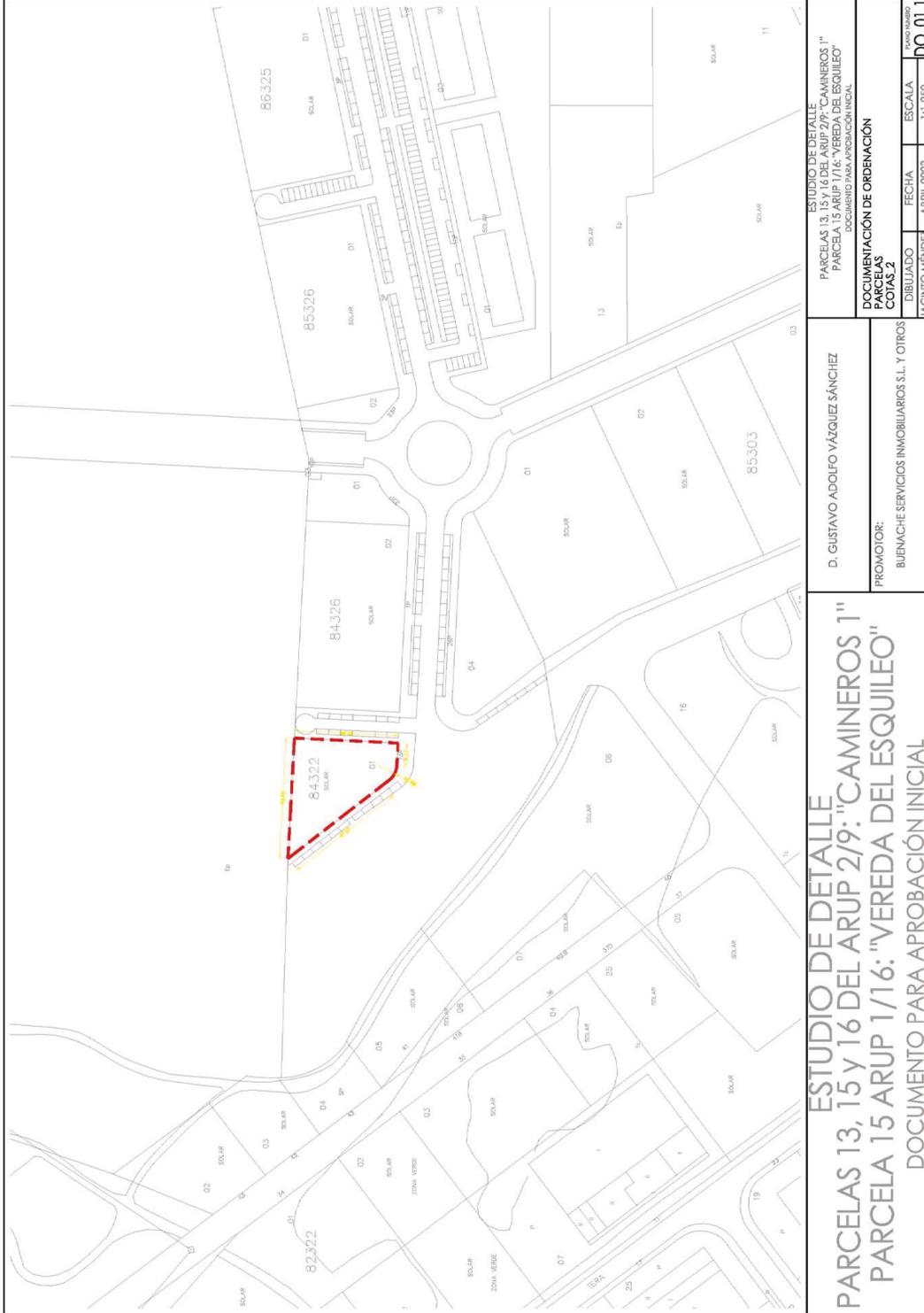
- Uso pormenorizado: Servicios Privados
- Usos compatibles:
 - Residencial Unifamiliar (10% máximo) Vivienda dependiente
 - Administrativo y S. Privados Todas las Plantas
 - Comercial Niveles I y II. Todas las plantas
 - Hostelería Todas las plantas
 - Espectáculo y reunión Todas las plantas
 - Talleres 25% máximo
 - Almacenamiento 30% máximo ligado a la actividad
 - Garaje y/o estacionamiento 2 plazas por cada 100 m² 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 m² o de 10.000 m² 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:
 - 1.186,00m²
 - 1.183,00m² según ficha catastral
- Retranqueos:
 - a) Sólo podrá adosarse a linderos de otras parcelas si se reproduce una situación existente por reposición de la misma edificación, o por adosarse en un tramo con medianería existente.
 - En caso contrario serán de aplicación las condiciones siguientes:
 - Con huecos enfrentados: 70% Altura del más alto.
 - Con huecos frente a paramento ciego: 60% Altura del más alto.
 - Con paramentos ciegos enfrentados: 50% Altura del más alto.
 - 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.
- 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: 670,00 m². Según Proyecto de Actuación del P.P. ARUP 2/9 "Camineros_1"

EL ARQUITECTO,

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

DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN





AVILA



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	
D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ		DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN PARCELAS COVALS	
PROMOTOR: BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS		DIBUJADO JACINTO MÉNDEZ	FECHA ABRIL 2023
		ESCALA 1:1.250	PLANCHAS DO.01.2
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			



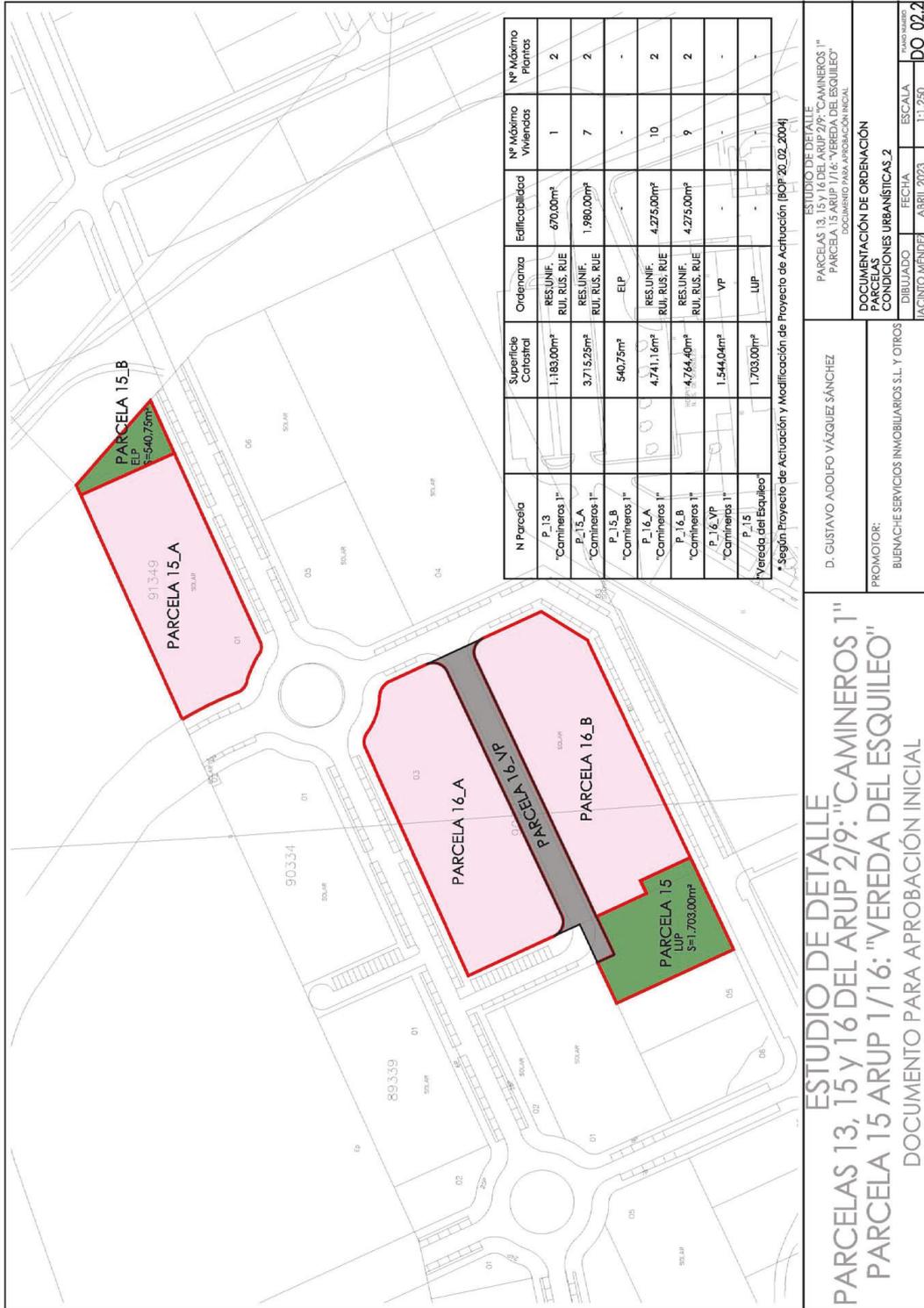


ESTUDIO DE DETALLE
 PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"
 PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUELEO"
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN
 PARCELAS
 CONDICIONES URBANÍSTICAS_1

PROMOTOR:
 BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS

ELABORADO: JACINTO MÉRIZ
 FECHA: ABRIL 2023
 ESCALA: 1:1.250
 FOLIO: DO_02.1



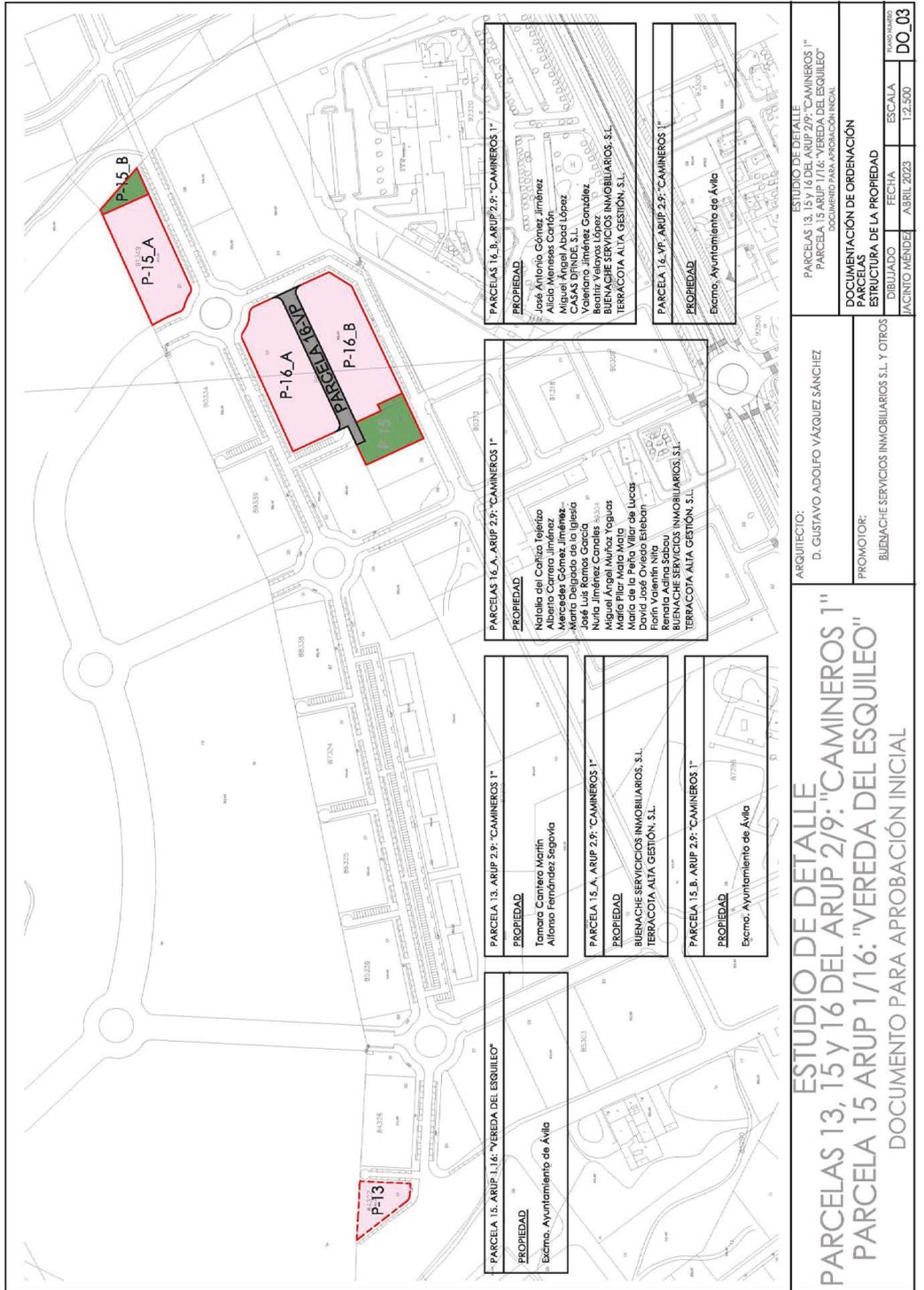
ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"
PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUELEO"
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

PROMOTOR:
 BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS

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

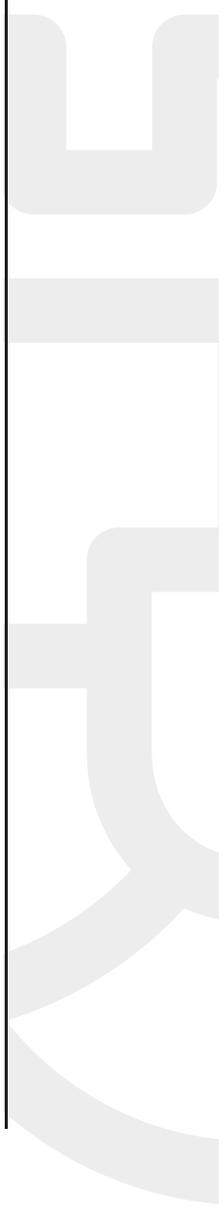
DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN
 PARCELAS
 CONDICIONES URBANÍSTICAS. 2

SOLICITADO: ABRIL 2023
 FECHA: 11/280
 ESCALA: DO_02.2





ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1" PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO" DOCUMENTO PARA APROBACION 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 APROBACION INICIAL	
ARGQUITECTO: D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ		DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN PARCELAS CESIONES	
PROMOTOR: BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS		DIBUJADO JACINTO MÉNDEZ	FECHA ABRIL 2023
		ESCALA 1:1.250	FOLIO DO_04





DN-UN. NORMATIVA URBANÍSTICA

La ordenanza vigente sobre la parcela es:

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

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

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

ORDENANZA ACTUAL (SER) (ARUP 2/9 "CAMINEROS_1")



3.6 ORDENANZA N.º 8. SERVICIOS (SER)

ÁMBITO

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

USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

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

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

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

TAMAÑO DE LA PARCELA

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

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

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

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



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

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

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

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

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

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

NORMATIVA ESPECÍFICA

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



ORDENANZA ACTUAL (LUP)
(ARUP 1/16 "VEREDA DEL ESQUILEO")

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:



Plan Parcial Vereda de Esquileo
Urbanización La Alondra

Quioscos de expedición de bebidas y complementos, con superficie cubierta inferior a 25 m².

12:3.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

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

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

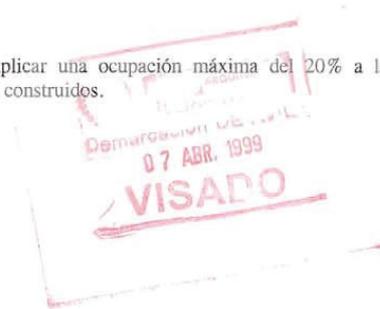
La posición de las edificaciones permitidas sobre la parcela será libre con las únicas limitaciones derivadas de la exigencia de mantener retranqueos al menos de 6 m. a todos los linderos.

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 cumbrera 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 m² construidos.



Plan Parcial Vereda de Esquileo
Urbanización La Alondra

38

ORDENANZAS PROPUESTAS (RUI, RUS, RUE)

(Revisión del PGOU de Ávila_2005)

Artículo 81 - Ordenanza de Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI)

1. **ÁMBITO**

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

- RUI Unifamiliar intensiva

2. **USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS**

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

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

3. **TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA**

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General y con Ordenanza Residencial Unifamiliar son edificables. No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 5,5 metros ni a superficies de parcela menores de 150 m², cumpliéndose en todo caso las condiciones generales de esta normativa. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, si existiese, no se considerará como lindero de las parcelas a las que corresponda el pro-indiviso.

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

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

4.1. *Ocupación máxima*

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

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

4.2. *Alineaciones y Retranqueos*

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

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

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

realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

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

El retranqueo mínimo posterior será igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros. No obstante, y sólo en caso de existir edificación colindante medianera en el 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 grafismo en los Planos, el índice máximo de edificabilidad aplicable es de 1 m²/m² 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% m²/m² de la asignada a la parcela. Los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los del resto de la edificación.

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

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

- RUS Unifamiliar semi-intensiva

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

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

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

3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General y con Ordenanza Residencial Unifamiliar son edificables. No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela menores de 200 m², cumpliéndose en todo caso las condiciones generales de esta normativa. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, si existiese, no se considerará como lindero de las parcelas a las que corresponda el pro-indiviso.

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

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

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

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

4.2. Alineaciones y Retranqueos

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

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

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

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

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

5.2. *Altura máxima de la edificación*

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

6. **EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

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

7. **ANEXOS DE EDIFICACIÓN**

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

Artículo 83 - Ordenanza de Residencial Unifamiliar Extensiva (RUE)**1. ÁMBITO**

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

- RUE Unifamiliar extensiva

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Pormenorizado será Residencial Unifamiliar.

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

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

3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

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

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

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

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

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

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

4.2. Alineaciones y Retranqueos

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

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

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

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

5.2. Altura máxima de la edificación

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

6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

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

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

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

7. **ANEXOS DE EDIFICACIÓN**

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

ANEXOS

Anexo I. TÍTULO DE PROPIEDAD. NOTA SIMPLE

PARCELA 13. ARUP 2/9: CAMINEROS_1

PARCELA 15. ARUP 2/9: CAMINEROS_1

PARCELA 16. ARUP 2/9: CAMINEROS_1

Anexo II. FICHAS CATASTRALES

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 8432201UL5083S0001Z1



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AR 2ª CAMINEROS 1 13P] suelo
05004 AVILA [AVILA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.183 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Miércoles, 5 de Abril de 2023



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9032303UL5093S0001LS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AR 29 CAMINEROS 1 16[P] Suelo
05004 AVILA [ÁVILA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 11.054 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Miércoles, 5 de Abril de 2023

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 9134901UL5093S0001RS



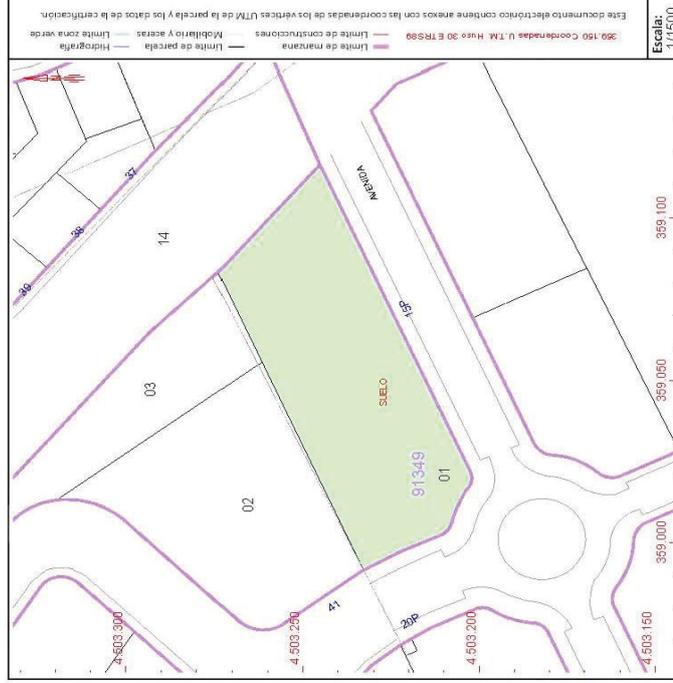
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AR 2º CAMINEROS 1 15[P] Suelo
05004 AVILA [ÁVILA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edifi.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 4.256 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Miércoles, 5 de Abril de 2023

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 9032304UL5093S0001TS

DEPARTAMENTO DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AR 1/16 VEREDA DEL ESQUILEO 15[P] Suelo
05004 AVILA [ÁVILA]

Clase: URBANO

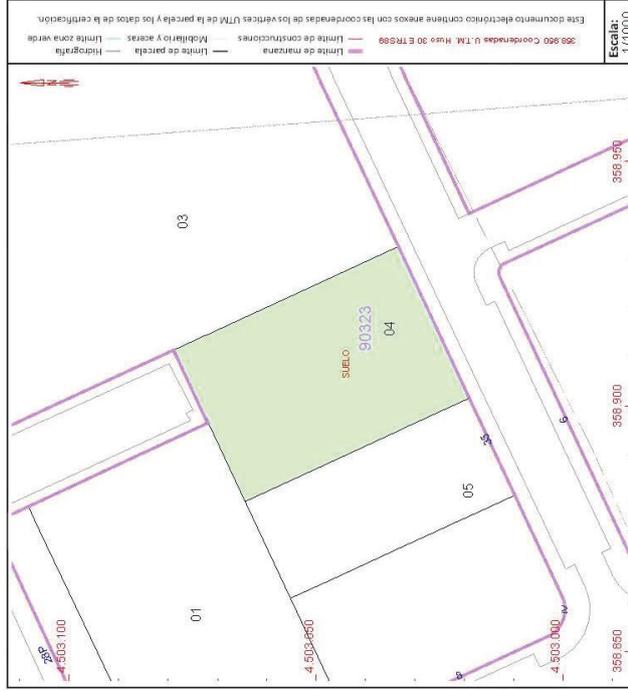
Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.703 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

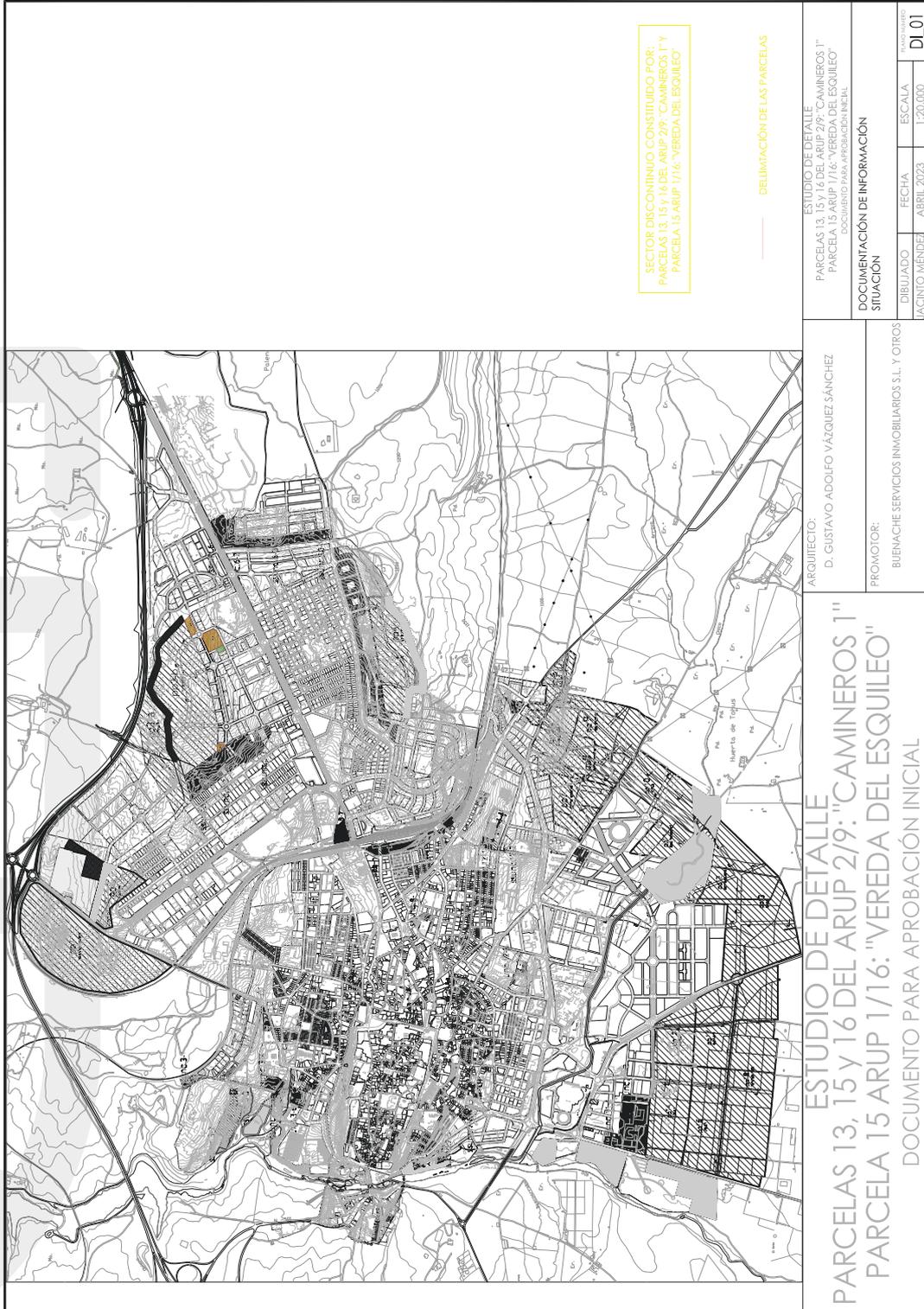


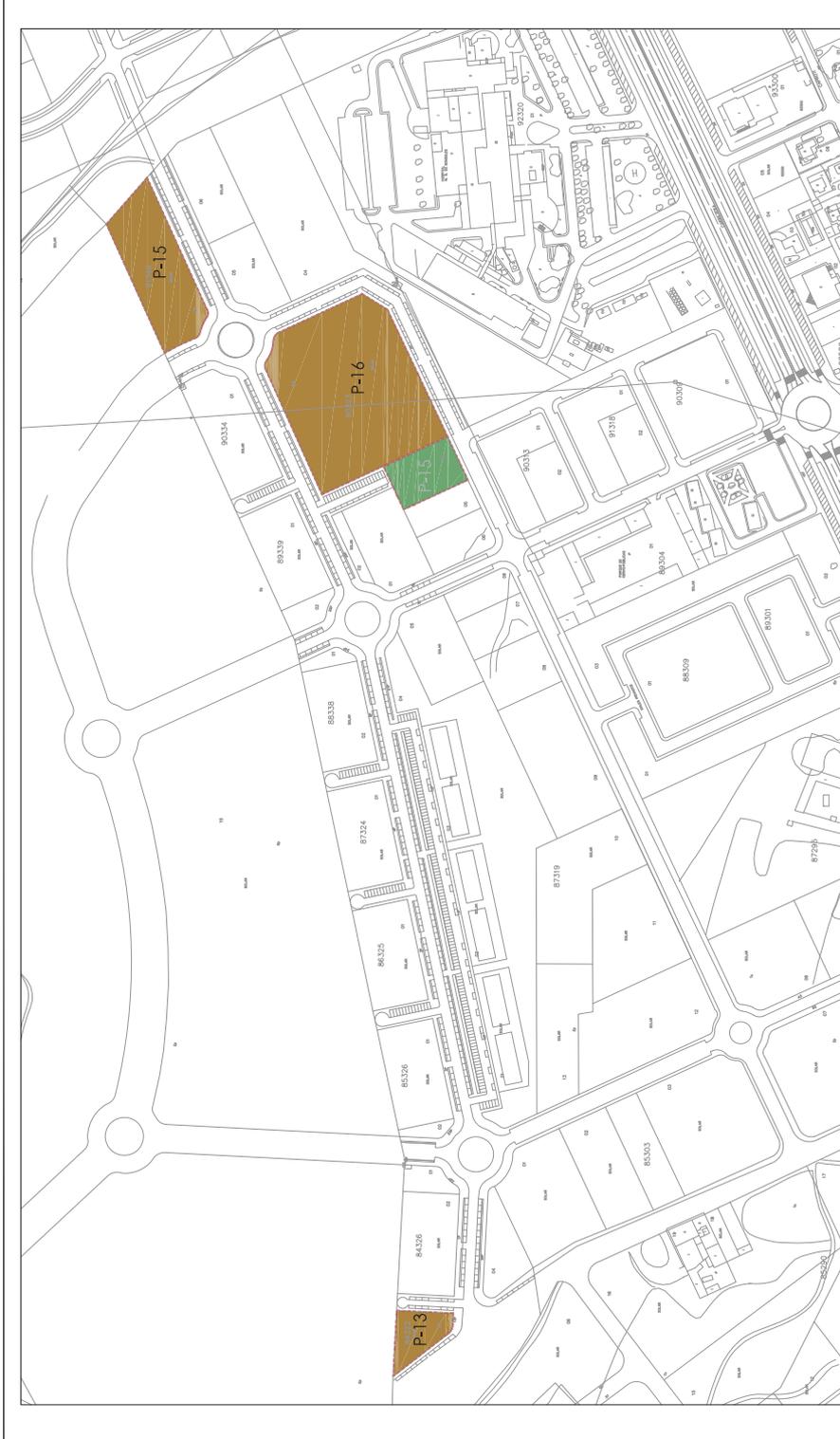
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC".

Miércoles, 5 de Abril de 2023

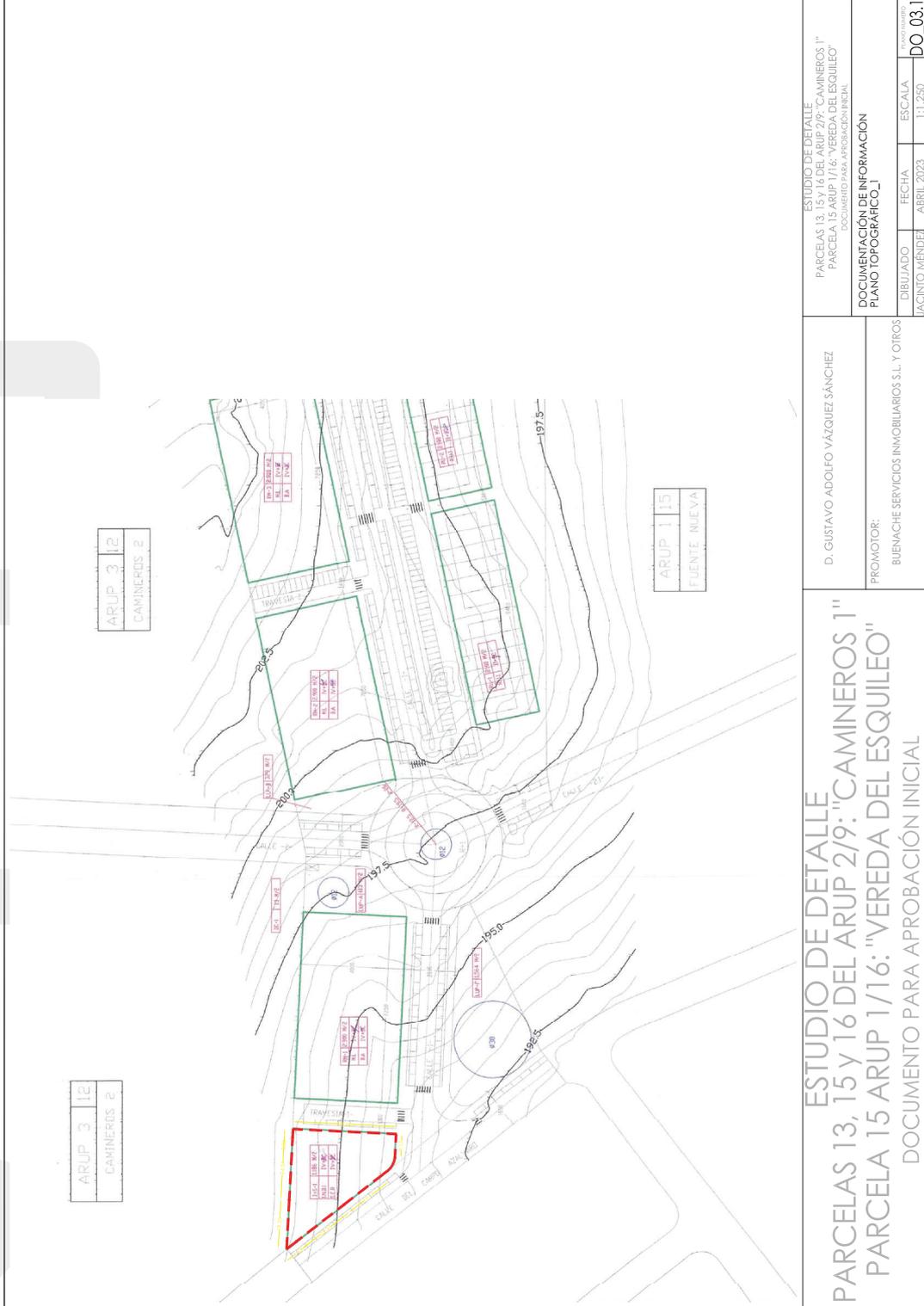
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







<p>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</p>		<p>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</p>	
<p>ARQUITECTO: D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ</p>		<p>DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN AMBITO</p>	
<p>PROMOTOR: BIENMACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS</p>		<p>DIBUJADO</p>	<p>FECHA</p>
<p>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</p>		<p>ABRIL 2023</p>	<p>ESCALA</p>
		<p>1:2.500</p>	<p>PLANO NUMERO</p>
			<p>DL02</p>

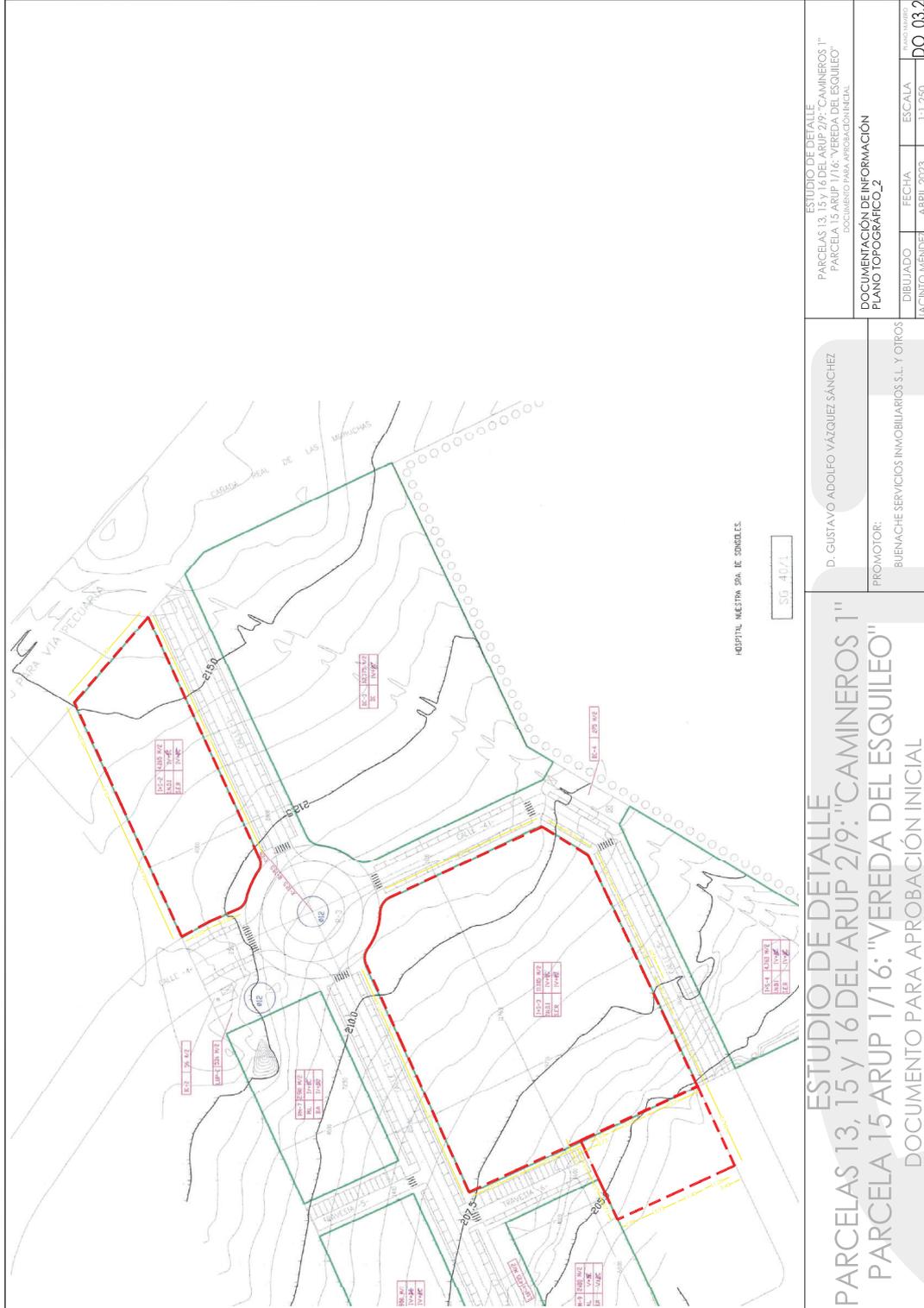


ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS 13, 15 y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"
PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO"
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

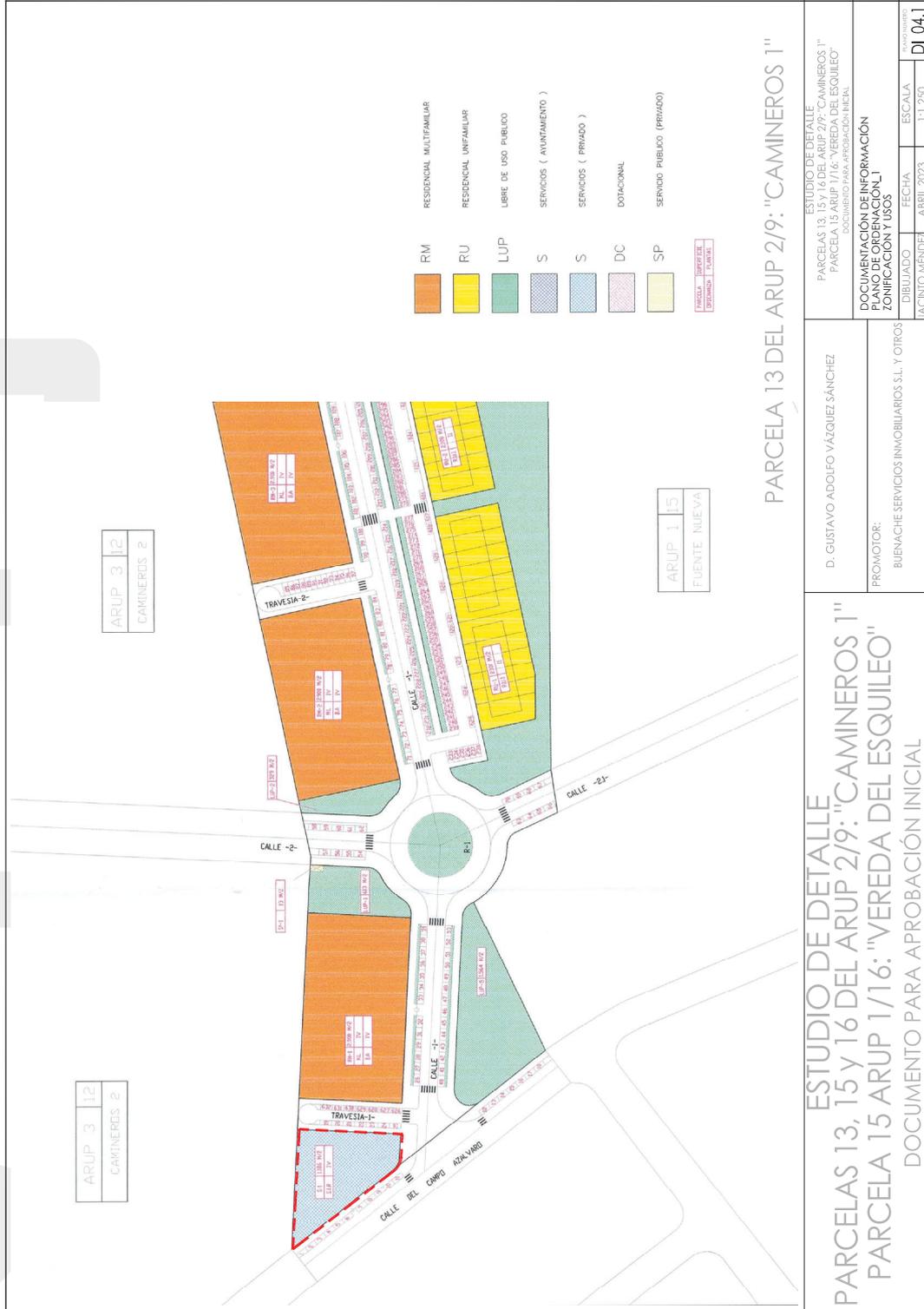
D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ
 PROMOTOR:
 BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS

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
PLANO TOPOGRÁFICO_1

DIBUJADO: JACINTO MENDEZ
 FECHA: ABRIL 2023
 ESCALA: 1:1.250
 PLANO NUMERO: **DO_03.1**

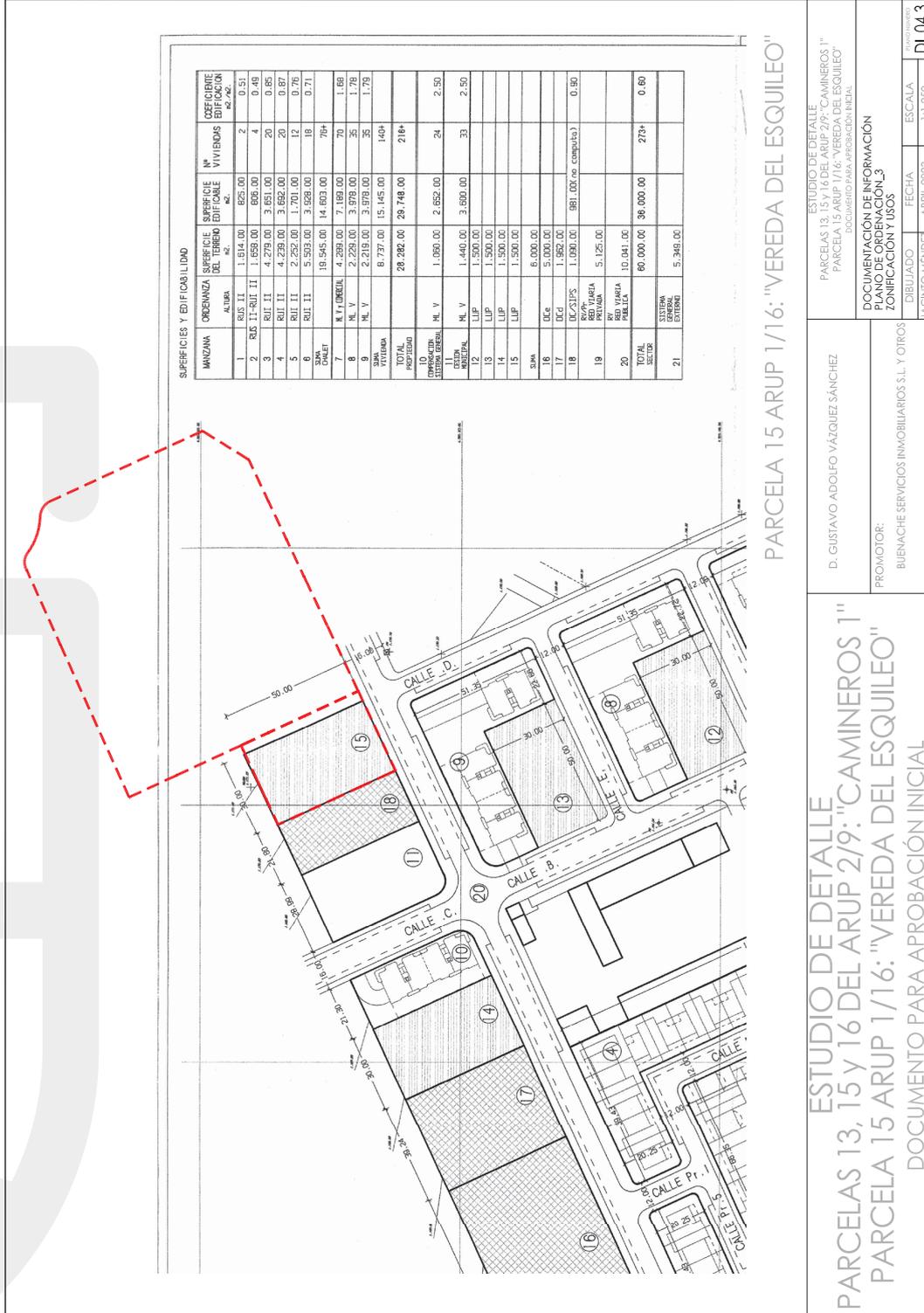


ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1" PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL		ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1" PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUILEO" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL	
DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN PLANO TOPOGRÁFICO_2		DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN PLANO TOPOGRÁFICO_2	
DIBUJADO JACINTO MENDEZ	FECHA ABRIL 2023	ESCALA 1:1.250	PLANO NÚMERO DO_032
D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ		PROMOTOR: BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS	
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 ESQUEILEO"
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

PARCELA 13 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"



PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUELEO"

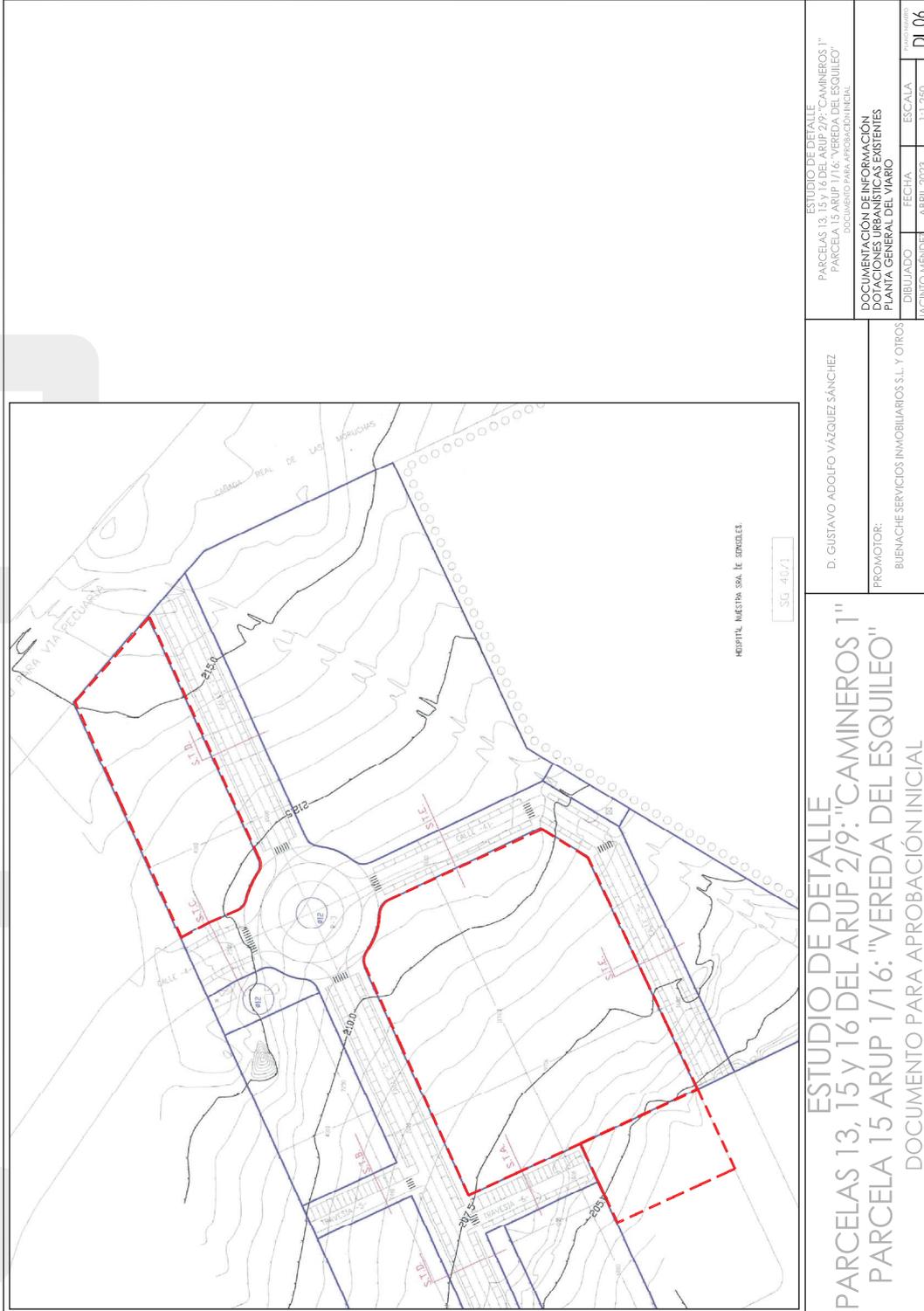
ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"
PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUELEO"
DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN
 ZONIFICACIÓN Y USOS

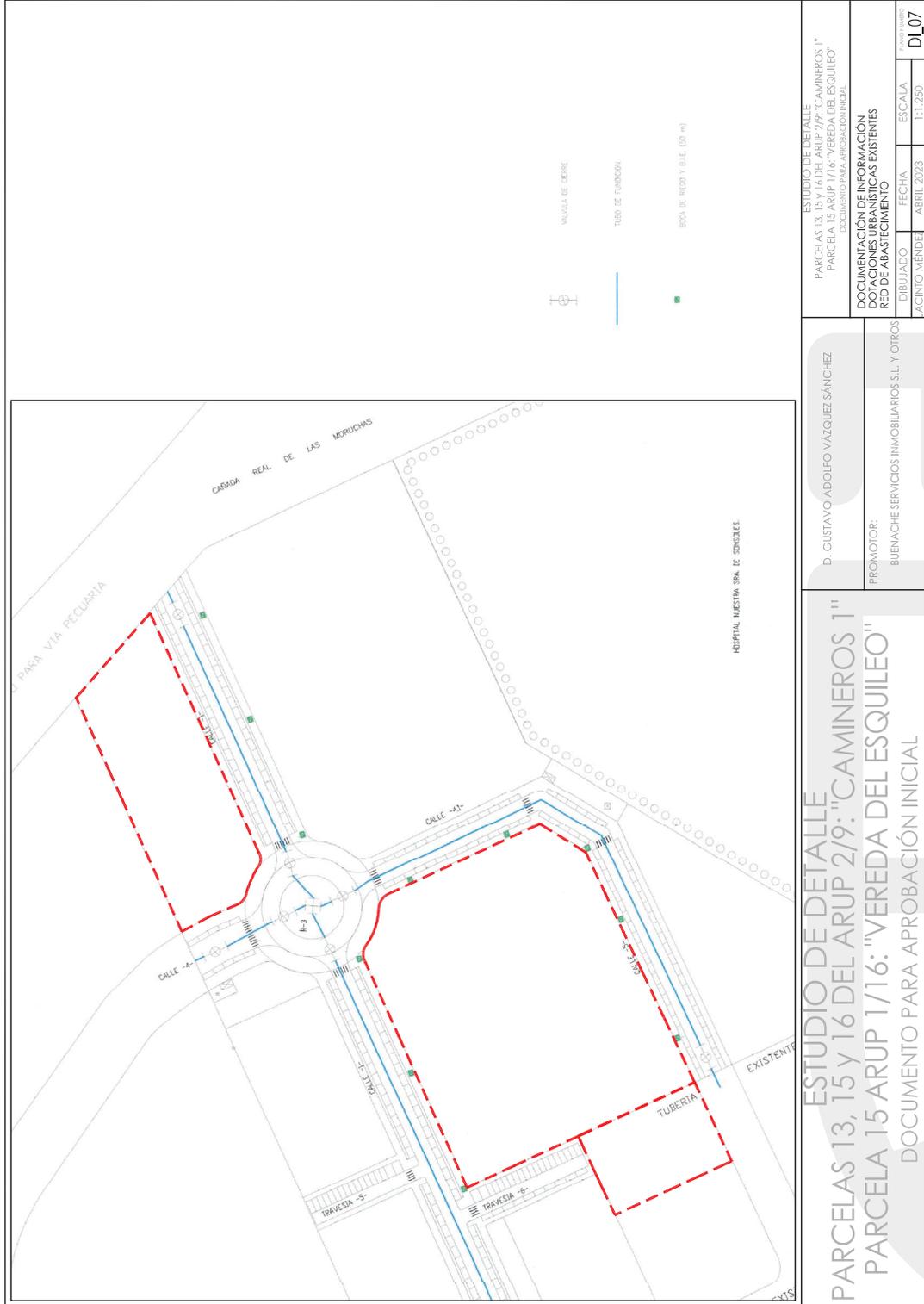
PROMOTOR:
 BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS

D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ

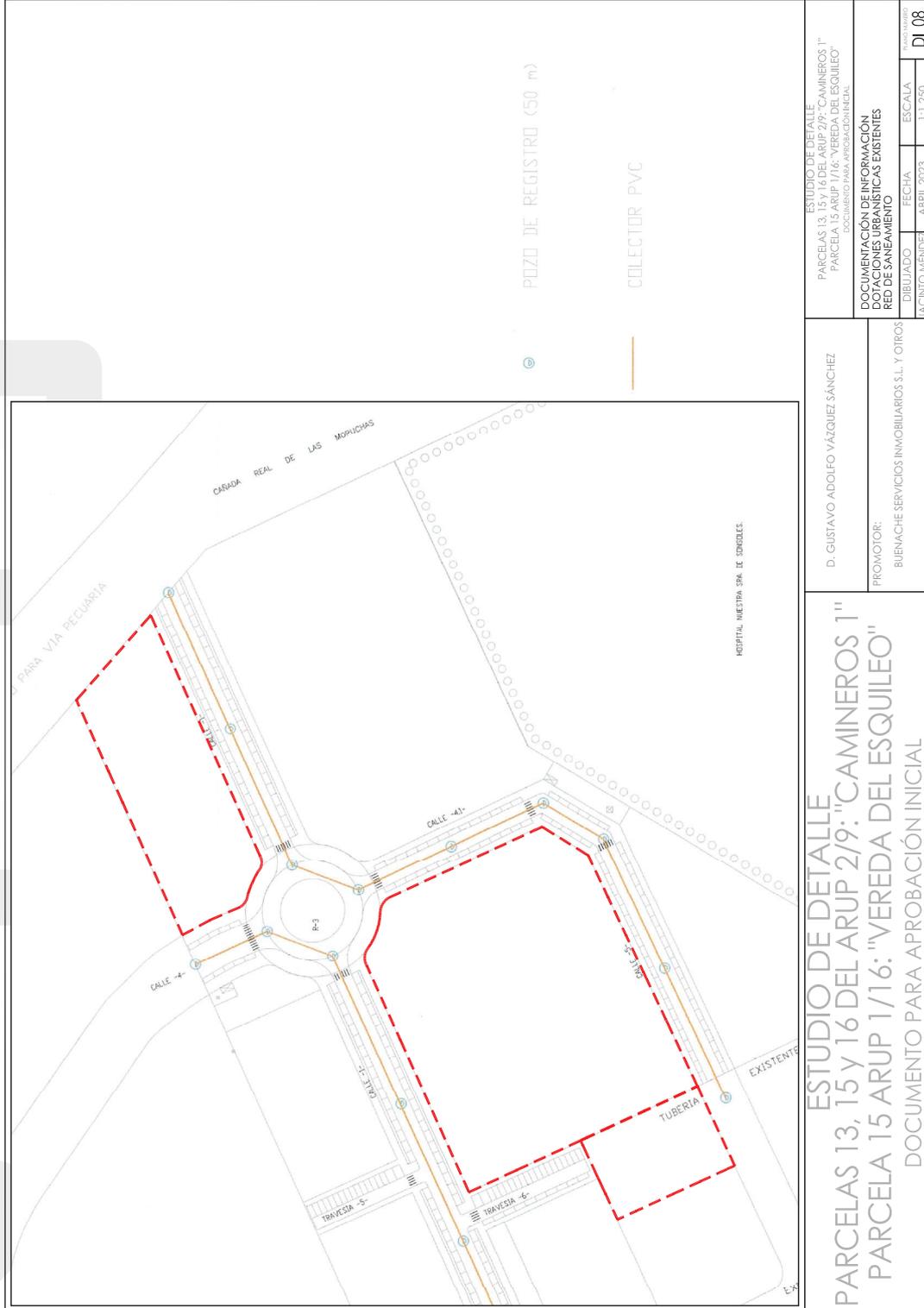
ESTUDIO DE DETALLE
 PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"
 PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUELEO"
 DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN
 ZONIFICACIÓN Y USOS

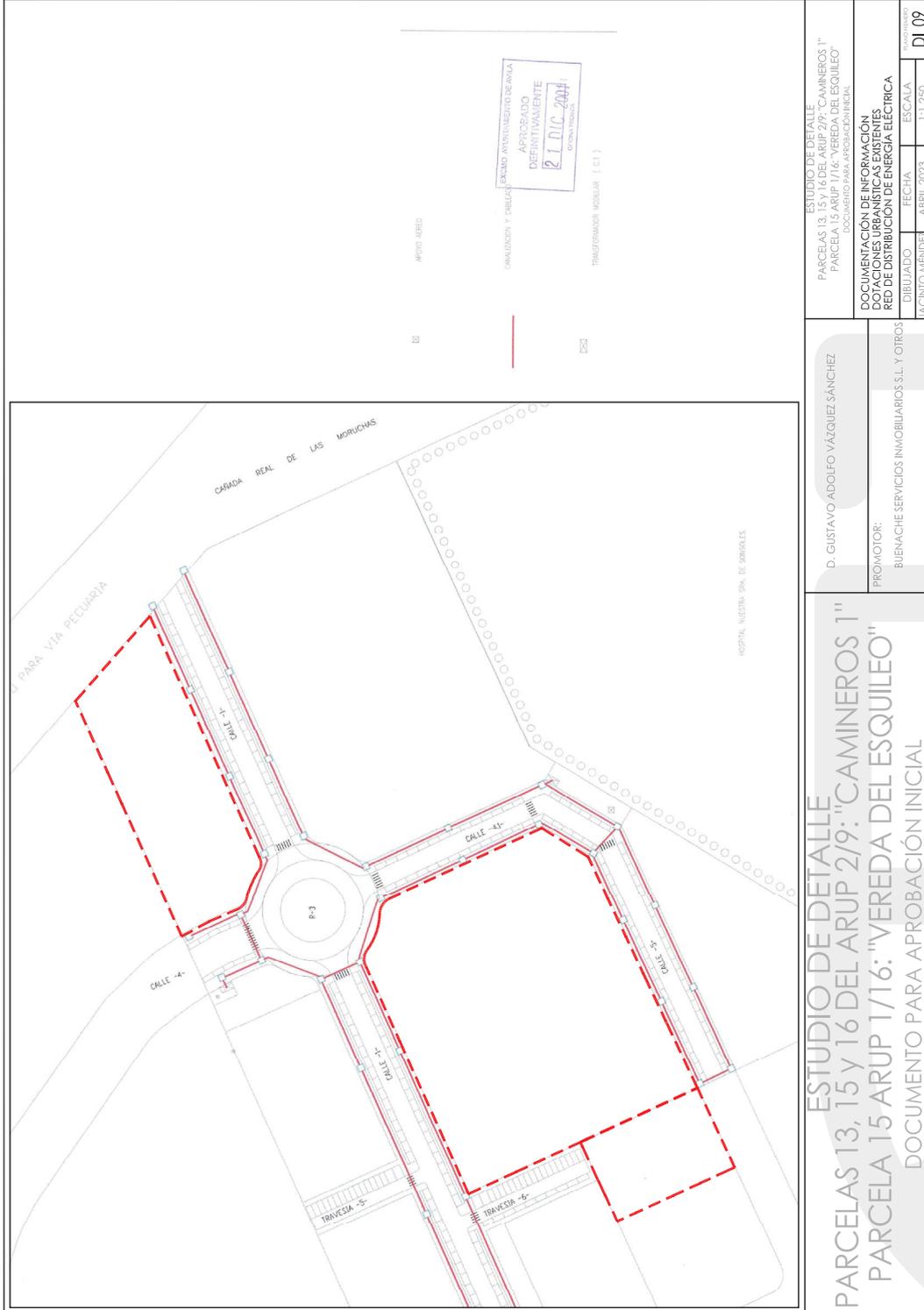
DIBUJADO: JACINTO MÉNDEZ
 FECHA: ABRIL 2023
 ESCALA: 1:1.250
 DL043





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	D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ	
	PROMOTOR: BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS	
DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES RED DE ABASTECIMIENTO	DIBUJADO:	FECHA:
	ALCANTARILLADO:	ESCALA:
		131.250
		ABRIL 2023
		PLANO NUMERO
		DL07





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

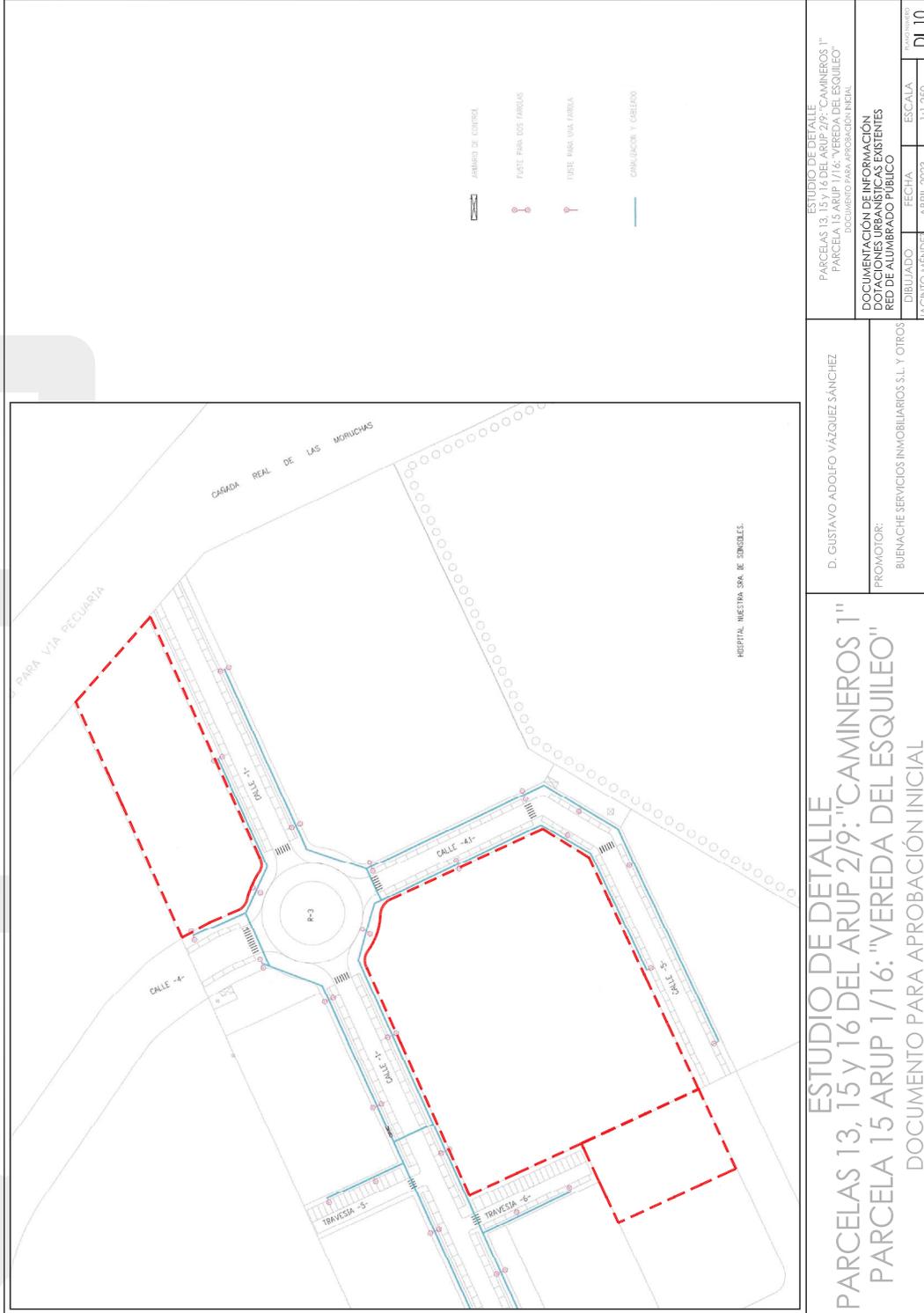
D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ

PROMOTOR:
 BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS

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

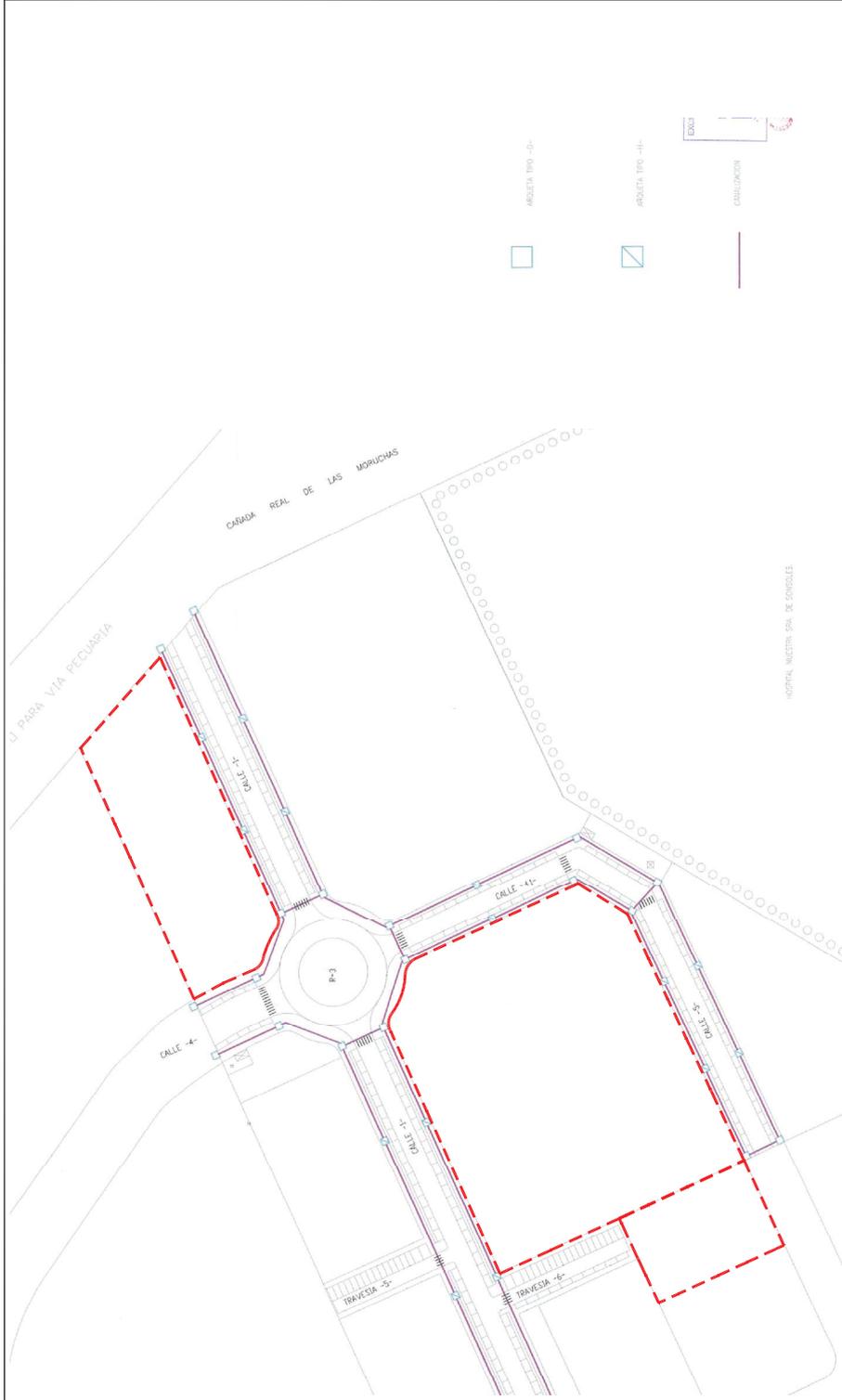
DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN
 DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES
 RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

DIBUJADO	FECHA	ESCALA	PROYECTO
JACINTO MENDEZ	ABRIL 2023	1:1.250	DL09

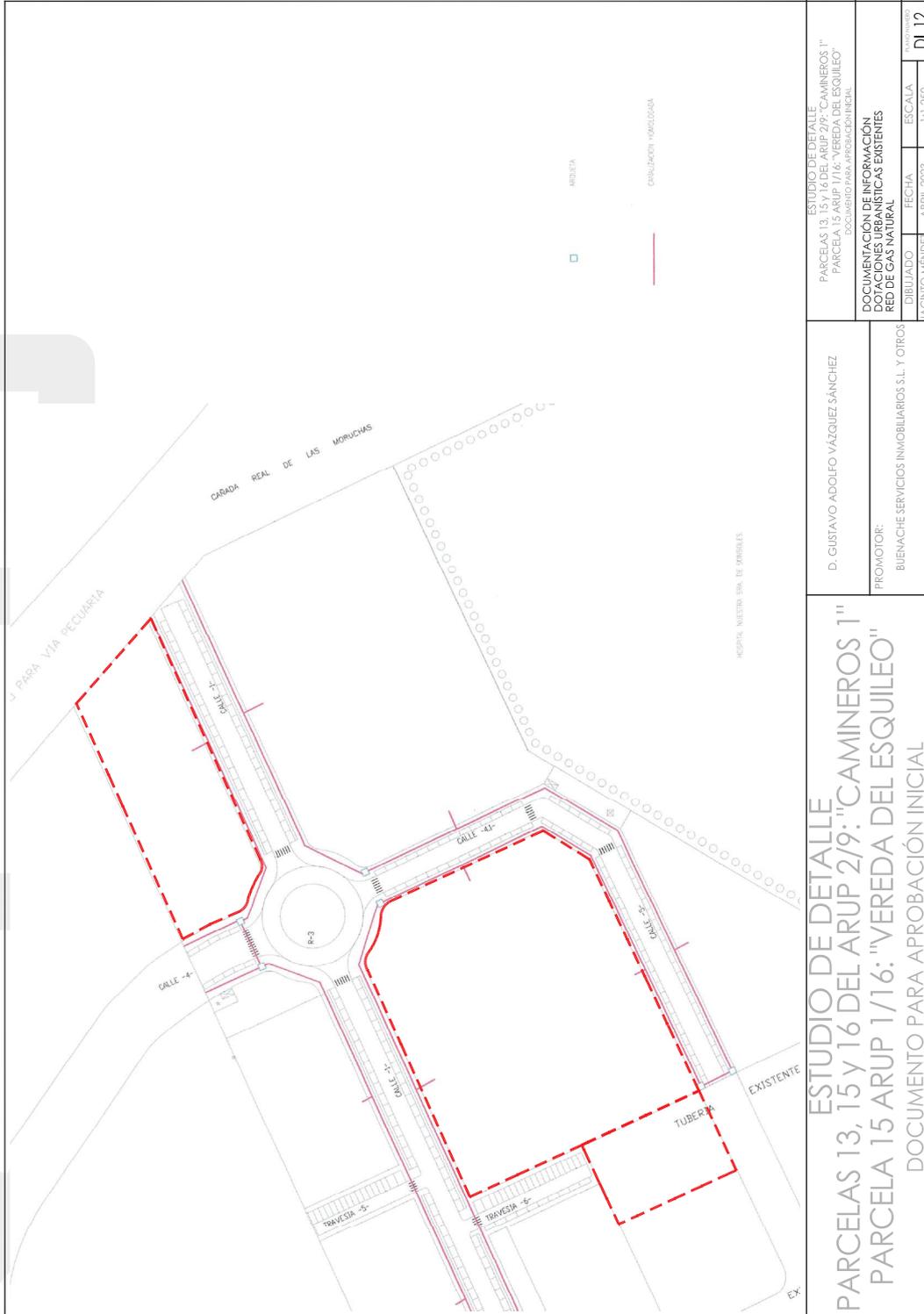


**ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"
PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUELEO"
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

D. GUSTAVO ADOLFO VAZQUEZ SANCHEZ		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		DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN PARA LOS INTERESADOS ASISTENTES RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	
DIBUJADO	FECHA	ESCALA	PROYECTO
JACINTO MENDEZ	ABRIL 2023	1:1.250	DL10



<p>ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1" PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DE ESQUILEO" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL</p>		<p>D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ</p>	
<p>DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES RED DE TELEFONÍA Y T.V. POR CABLE</p>		<p>PROMOTOR: BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS</p>	
<p>ESTUDIO DE DETALLE</p>		<p>FECHA: ABRIL 2023</p>	
<p>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL</p>		<p>ESCALA: 1:1.250</p>	
<p>PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1" PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DE ESQUILEO"</p>		<p>PROYECTADO: DL11</p>	



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

D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ
 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
 DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES
 RED DE GAS NATURAL
 DIBUJADO: JACINTO MÉNDEZ
 FECHA: ABRIL 2023
 ESCALA: 1:1.250
 HOJA N.º: DL12



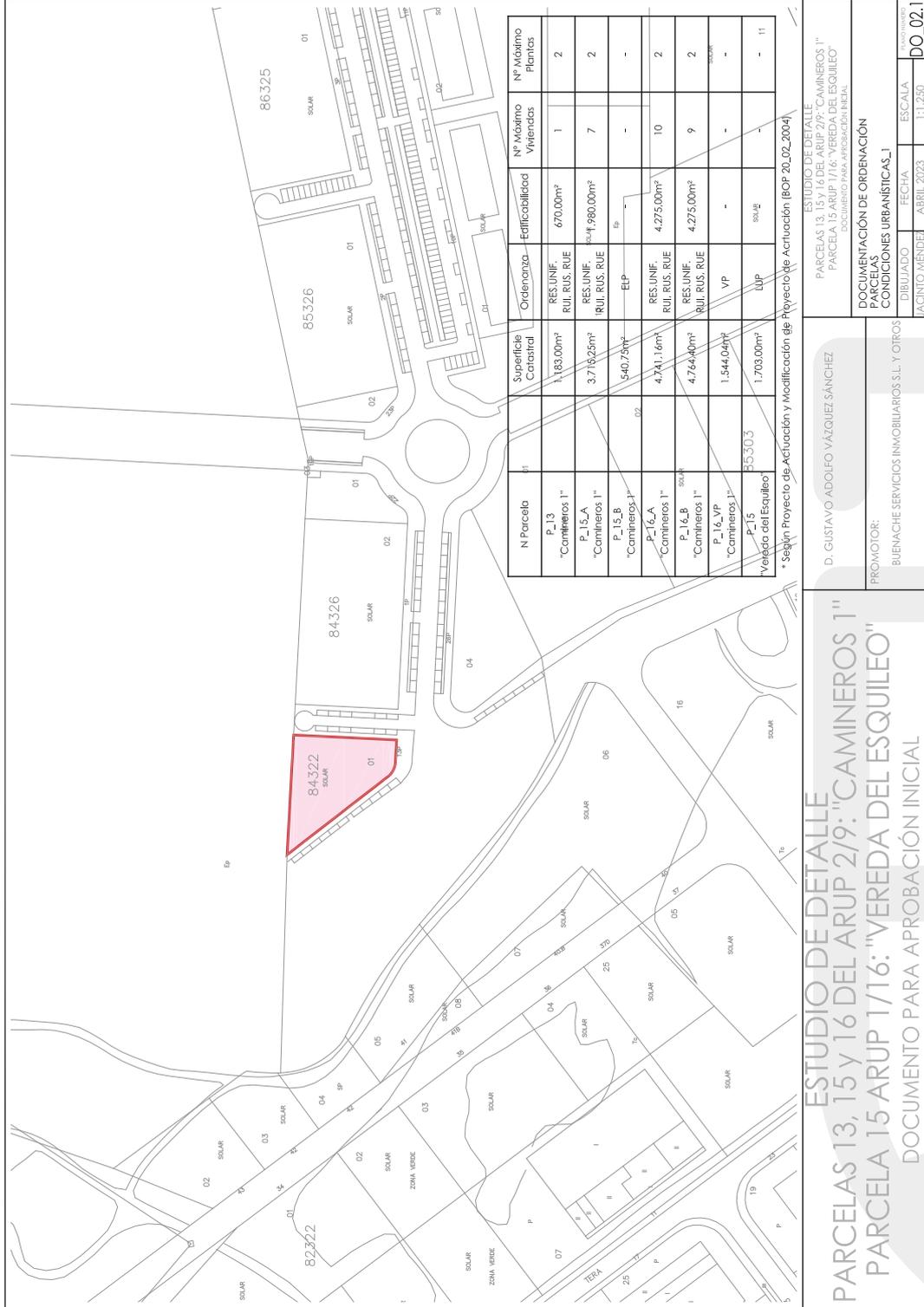
**ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"
PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUELEO"**
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

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

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"
PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUELEO"
COURTESY: ARUP-RESIDENCIAL

DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN
CALLEJAS
CALLEJAS

DIBUJADO	FECHA	ESCALA	PROYECTO
JACINTO MENDEZ	ABRIL 2023	1:1.250	DO_01.2



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

D. GUSTAVO ADOLFO VAZQUEZ SANCHEZ
 PROMOTOR:
 BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS

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
 PARCELAS
 CONDICIONES URBANÍSTICAS.1

DIBUJADO: PACINTO MENDE
 FECHA: ABRIL 2023
 ESCALA: 1:1.250
 HOJA: DO_02.1

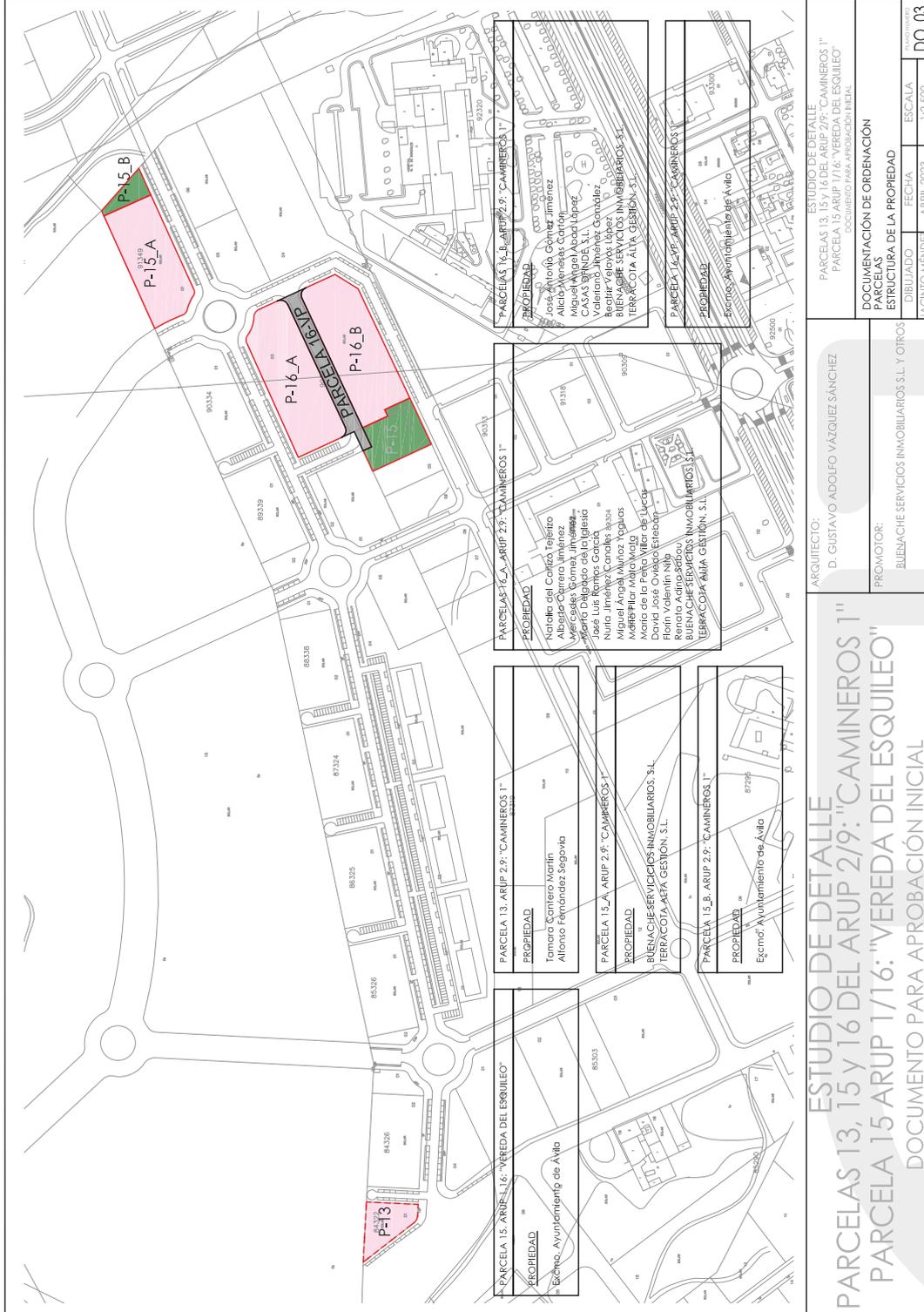


ESTUDIO DE DETALLE
 PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1"
 PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUEILO"
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

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

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

DIBUJADO: JACINTO MENDOZA
 FECHA: ABRIL 2023
 ESCALA: 1:1.250
 Nº de plano: DO_02.2





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

ARQUITECTO:
 D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ

PROMOTOR:
 BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS

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

DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN
 PLANES
 CENSIONES

DIRIGIDO POR	FECHA	ESCALA	PROYECTO
JACINTO MENDEZ	ABRIL 2023	1:1.250	DO_04



SUPERFICIE PARCELA PERMUTADA 117,85m²

<p>ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 13, 15 Y 16 DEL ARUP 2/9: "CAMINEROS 1" PARCELA 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUELEO" SOLAR 15 ARUP 1/16: "VEREDA DEL ESQUELEO"</p>	<p>ARQUITECTO: D. GUSTAVO ADOIFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ</p>	
	<p>PROMOTOR: BUENACHE SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS.</p>	
<p>DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN</p>		
<p>DIBUJADO JACINTO WENDEZ</p>		<p>FECHA ABRIL 2023</p>
<p>ESCALA 1:1.250</p>		<p>NO. DOCUMENTO DO_05</p>

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