

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 1902/26

AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

A N U N C I O

ACUERDO DE 19 DE MARZO DE 2026 DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA, RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL E INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE INICIATIVA PRIVADA, QUE AFECTA A LAS PARCELAS 19 Y 20 DEL SECTOR PP 1/17 “ZURRA 1” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA, POR EL QUE SE MODIFICA SU CALIFICACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA Y SE SUSTITUYE LA ORDENANZA ACTUAL MC-RB (RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y COLECTIVO) POR LA ORDENANZA RU (RESIDENCIAL UNIFAMILIAR) EN TODOS SUS GRADOS.

Mediante el presente se hace público que la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día diecinueve de marzo de dos mil veintiséis, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

2. URBANISMO.

2.2. ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 19-20 DEL SECTOR 1/17 “ZURRA 1”. MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA POR LA QUE SE SUSTITUYEN LA ORDENANZA ACTUAL DE BLOQUE ABIERTO POR LA ORDENANZA RU RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN CUALQUIERA DE SUS GRADOS. TRÁMITE DE APROBACIÓN INICIAL.

EMPLAZAMIENTO: PARCELA 19-20 DEL PLAN PARCIAL “ARUP 1/17 - ZURRA I”.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN: PARCELAS RFA. CATASTRAL n.º 9433902UL5093S0001US y n.º 9433901UL5093S0001ZS.

PROMOTOR: PN INFORMACIÓN ONLINE, SLU.

TÉCNICO REDACTOR: D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ. ARQUITECTO.

ADMINISTRACIONES INTERESADAS: – Subdelegación de Gobierno de Ávila. C/ Hornos Caleros n.º 1. 05071 Ávila. – Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila. – Servicio Territorial de Medio Ambiente. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila. – Dirección General de Vivienda y Urbanismo. Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. Junta de Castilla y León. C/ Rigoberto Cortejoso, 14. 47014 Valladolid. – Dirección Gral. de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Consejería de Cultura. Avda. del Real Valladolid 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. – J.C.L. Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental. Consejería de Fomento y Medio Ambiente. C/ Rigoberto Cortejoso n.º 14. 47014 Valladolid.

I. DOCUMENTACIÓN.

Dada cuenta del expediente de referencia, del que resulta el siguiente

ÍNDICE:

AGENTES INTERVINIENTES

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

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

Título I. MARCO NORMATIVO

CAPÍTULO 1. LEGISLACIÓN APLICABLE

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

CAPÍTULO 3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

CAPÍTULO 4. AFECCIONES SECTORIALES

Título II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS

CAPÍTULO 1. ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES

CAPÍTULO 2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

CAPÍTULO 3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

DI-PI. PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANEAMIENTO VIGENTE

1. ORDENACIÓN VIGENTE S/PLAN PARCIAL
2. CÉDULAS URBANÍSTICAS

DI-IA. INFORME AMBIENTAL

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

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

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS

CAPÍTULO 3. MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO

CAPÍTULO 4. RESUMEN EJECUTIVO

Título II. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Título III. ORDENACIÓN GENERAL

Título VI. ORDENACIÓN DETALLADA

DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN**DN-UN. NORMATIVA URBANÍSTICA**

1. ORDENANZA ACTUAL BA_RB
2. ORDENANZA PROPUESTA RUI_RUS_RUE
3. CÉDULAS URBANÍSTICAS

DN-EE. ESTUDIO ECONÓMICO**ANEXOS**

Anexo I. TÍTULOS DE PROPIEDAD. NOTAS SIMPLES

Anexo II. FICHAS CATASTRALES

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

II.- MARCO JURÍDICO. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. El marco jurídico en el que se enmarca el Estudio de Detalle presentado está formado por el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila en vigor, aprobado por Orden de la Consejería de Fomento n.º 740/2005, de 1 de junio (BOCyL 8.6.2005), y publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila n.º 127, de 4 de julio de 2005. Dicho Plan General incorporó, a su vez, como planeamiento asumido el Plan Parcial “ARUP 1/17 –ZURRA I”, aprobado por el Pleno Corporativo, en sesión de fecha 22 de marzo de 2002 publicado en el BOP n.º 142 de Ávila, de 5 de julio de 2002.

Más concretamente, el ESTUDIO DE DETALLE afecta a las parcelas n.º 19 y 20 de suelo urbano consolidado procedente del Plan Parcial “ARUP 1/17 Zurra 1” y del proyecto de actuación aprobado el 29 de abril de 2004 (BOP n.º 88 de 11 de mayo de 2004) con las siguientes características:

- **PARCELA NÚMERO 19.** -Referencia Catastral 9433902UL5093S0001US. -Datos registrales: Finca n.º 48076 de Ávila. Superficie: Cuatro mil doscientos veintisiete metros cuadrados con veinte decímetros cuadrados (4.227,20 m²). -Edificabilidad: Seis mil doscientos cuarenta y un metros cuadrados (6.241,00 m²). -Titularidad: PN FORMACIÓN ONLINE, SLU.
- **PARCELA NÚMERO 20.** -Referencia Catastral: 9433901UL5093S0001ZS. -Datos registrales: Finca n.º 1915 de Vicolozano. -Localización: AR 1/17 ZURRA 1 Suelo 05004 ÁVILA (ÁVILA). -Superficie: Cuatro mil siete metros cuadrados con veintidós decímetros cuadrados (4.007,22 m²). -Edificabilidad: Cinco mil novecientos treinta y cuatro metros cuadrados (5.934,00 m²). -Titularidad: PN FORMACIÓN ONLINE, SLU.

III.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE (ART. 45 LUCyL y ARTS 131-135 RUCyL). El proyecto presentado se ajusta a lo dispuesto en la normativa reseña. A saber:

«Art. 45 LUCyL. 1. Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

- a) En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.
- b) En los sectores de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

2. Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

3. Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los artículos 42 o 44, según el instrumento de planeamiento general del Municipio. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla».

Así mismo, conforme las determinaciones aplicables a los Estudios de Detalle el objeto del proyecto se justifica en los siguientes términos:

Con el objeto de facilitar y flexibilizar la promoción de viviendas y compatibilizar los usos del entorno, los promotores han decidido solicitar la modificación de la ordenanza de aplicación a su propiedad dentro de las que marcaba el plan parcial que se redactó para el desarrollo del sector ARUP 1/17 Zurra 1 (BOP 5.7.2002).

Esta modificación pretende sustituir la ordenanza RB (Residencial Bloque) por la ordenanza RU (Residencial Unifamiliar) en cualquiera de sus grados (intensiva o agrupada en hilera, semi-intensiva o pareada y aislada, que permitan cierta versatilidad tanto en el tamaño mínimo de parcela como en el frente mínimo.

La ordenanza que se pretende aplicar permite cierta versatilidad de tipología de vivienda, siempre atendiendo a la ubicación del solar, ya que está en una de las zonas de expansión en la parte Sur Este de la ciudad y la posibilidad de generar parcelas algo más pequeñas, da más facilidades para su desarrollo y viabilidad.

Por tanto, el fin último del estudio de detalle es el de posibilitar la diversidad de usos de la ordenanza RU para un solar que está ubicado en sector de desarrollo con mucho suelo aun sin edificar y que, en consecuencia, potenciaría su desarrollo el hecho de contar con cierta flexibilidad de tipologías, más vinculada a la ordenanza RU que a la actual de RB.

IV. DOCUMENTACIÓN (ART. 136 RUCyL). 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. Contenido:** - 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.

- 2) **Planos:** De información (de situación y del estado actual) y de la ordenación (propuesta).
- 3) **Resumen ejecutivo. Contenido:** - 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 sin perjuicio de su complementación a la vista de los informes recabados al efecto.

V. PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN (ART. 55 LUCyL y ARTS. 163-166 RUCyL)

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 podrá 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 2.2.2004–, modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio –BOCyL 17.7.2009–, establece en artículo 153 RUCyL: Informes previos:

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

- a) Los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, que serán vinculantes cuando así lo determine la legislación sectorial, pero sólo dentro del ámbito competencial que justifique su emisión.
- b) Informe de la Administración de la Comunidad Autónoma, que será vinculante dentro de su ámbito competencial en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y orientativo respecto de la oportunidad, calidad, coherencia y homogeneidad de las restantes determinaciones y de la documentación. Este informe se emitirá:
 - 1.º Por el Servicio Territorial de Fomento, respecto de los instrumentos de planeamiento de todos los municipios con población inferior a 5.000 habitantes, así como de los municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con una capital de provincia.
 - 2.º Por el centro directivo competente en materia de urbanismo, respecto de los demás instrumentos de planeamiento urbanístico.
- c) Informe de la Diputación Provincial, vinculante en lo que afecte a sus competencias y orientativo en cuanto a las restantes determinaciones y a la documentación, respecto de lo cual debe prestar especial atención al fomento de la calidad y la homogeneidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico de la provincia correspondiente.

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

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

- a) El carácter desfavorable de los informes, en su caso, se hará constar expresa y motivadamente y sólo podrá afectar a las cuestiones respecto de las cuales el informe resulte vinculante.
- b) Para la emisión de los informes no serán exigibles al Ayuntamiento documentos cuya elaboración corresponda al órgano informante, ni su ausencia será causa de interrupción del plazo de emisión.
- c) El plazo para la emisión de los informes será de tres meses desde la recepción de la solicitud, salvo cuando la normativa sectorial señale otro diferente. Transcurrido el plazo sin que el informe haya sido notificado al Ayuntamiento, se podrá continuar el procedimiento. Los informes notificados después de dicho plazo podrán no ser tenidos en cuenta.
- d) No será exigible un segundo informe cuando el Ayuntamiento se limite a cumplir lo prescrito en el primero. En otro caso, el segundo y ulteriores informes no podrán disentir del primero respecto de lo que no haya sido modificado, ni podrán exigir documentación u otras condiciones que no se hayan requerido en el primero».

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 153 RUCyL ya han sido recabados los preceptivos informes, los cuales quedan incorporados al expediente para su consideración en el procedimiento de aprobación, debiéndose tener en cuenta las observaciones recogidas en dichos informes, las cuales se dan por reproducidas y subsanadas en el documento definitivo.

Igualmente, advirtiéndose que en el proyecto se han incluido datos personales protegidos por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de datos personales y garantía de los derechos digitales (DNI adscrito al titular de este); estos datos no figurarán en los documentos objeto de difusión pública.

POR TODO LO EXPUESTO, LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, POR UNANIMIDAD, ACORDÓ:

Primero: Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle en virtud del cual se modifica la ordenación de la parcela 16 con rfa. catastral 8622223UL5082S0001XF, de suelo urbano consolidado del Plan Parcial “ARUP 1/17, Zurra 1” aprobado y ejecutado en desarrollo de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, promovido por PN Formación Oline, SLU, según la redacción dada por el arquitecto don Gustavo Adolfo Vázquez Sánchez.

A tal efecto, se tendrán en cuenta los informes emitidos conforme lo establecido en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril (BOCyL 8.4.2016), por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. A tal efecto, el documento sometido al trámite de información pública incluirá las correcciones señaladas en los informes emitidos al efecto y las observaciones indicadas por la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Castilla y León y los Servicios Técnico Municipales.

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

Tercero: Tener por remitida una copia del proyecto reseñado a las administraciones interesadas, para su conocimiento y emisión de los informes que procedan conforme lo establecido en el artículo 153.1.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 (BOCyL 2.2.2014), modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL 17.7.2009). En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunica la resolución al Ayuntamiento antes de la finalización del período de información pública.

Cuarto: Someter el expediente al trámite de información pública durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, en el Boletín Oficial de la Provincia y en El Diario de Ávila, así como en la página web municipal www.ayuntavila.es. Todo ello al objeto de que pueda consultarse el expediente en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza del Mercado Chico, n.º 7, en horario de 9:00 a 14:00 horas.



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

Ávila, a 22 de septiembre de 2026.

El Alcalde, *Jesús Manuel Sánchez Cabrera*.



**ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS nº19 y nº 20 del ARUP 1/17:
“ZURRA_1”**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

**MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA
QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17:
“ZURRA_1”, DEL PGOU DE ÁVILA**

ENERO 2025

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17:
“ZURRA_1”, DEL PGOU DE ÁVILA

1

*ÍNDICE***AGENTES INTERVINIENTES**

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

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVATítulo I. **MARCO NORMATIVO**

- | | |
|--------------------|--|
| <i>CAPÍTULO 1.</i> | <i>LEGISLACIÓN APLICABLE</i> |
| <i>CAPÍTULO 2.</i> | <i>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO</i> |
| <i>CAPÍTULO 3.</i> | <i>OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE</i> |
| <i>CAPÍTULO 4.</i> | <i>AFECCIONES SECTORIALES</i> |

Título II. **ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS**

- | | |
|--------------------|--|
| <i>CAPÍTULO 1.</i> | <i>ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES</i> |
| <i>CAPÍTULO 2.</i> | <i>ANTECEDENTES URBANÍSTICOS</i> |
| <i>CAPÍTULO 3.</i> | <i>JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA</i> |

DI-PI. PLANOS DE INFORMACIÓN**PLANEAMIENTO VIGENTE**

1. ORDENACIÓN VIGENTE S/PLAN PARCIAL
2. CÉDULAS URBANÍSTICAS

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

- | | |
|--------------------|---|
| <i>CAPÍTULO 1.</i> | <i>OBJETIVOS Y CRITERIOS</i> |
| <i>CAPÍTULO 2.</i> | <i>DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS</i> |
| <i>CAPÍTULO 3.</i> | <i>MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO</i> |
| <i>CAPÍTULO 4.</i> | <i>RESUMEN EJECUTIVO</i> |

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

- | | |
|-------------------------|-------------|
| 1. ORDENANZA ACTUAL | BA_RB |
| 2. ORDENANZA PROPUESTA | RUI_RUS_RUE |
| 3. CÉDULAS URBANÍSTICAS | |

DN-EE. ESTUDIO ECONÓMICO**ANEXOS**

- Anexo I. **TÍTULOS DE PROPIEDAD. NOTAS SIMPLES**
 Anexo II. **FICHAS CATASTRALES**

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**ESTUDIO DE DETALLE**

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

2

AGENTES INTERVINIENTES

1. PROMOTOR

Nombre PN FORMACIÓN ONLINE, s.l.u.

NIF:

Domicilio

REPRESENTANTE

Nombre

DNI:

Domicilio

2. TÉCNICO REDACTOR

Nombre Gustavo A. Vázquez Sánchez

DNI

Arquitecto Colegiado núm. 0441 COACyLE

Domicilio

3. TITULARIDAD DE LAS PARCELAS

La titularidad de las *parcelas 19 y 20 del Plan Parcial del Sector ARUP 1/17: "Zurra_1"* de Ávila, objeto del presente documento, corresponde a CUATRO titulares, a su vez, promotores de este ESTUDIO DE DETALLE:

TITULAR ÚNICO

Nombre PN FORMACIÓN ONLINE, s.l.u.

NIF:

Domicilio

Se adjunta como documentación complementaria:

- NOTAS SIMPLES
- FICHAS CATASTRALES
- CEDÚLAS SURBANÍSTICAS

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

3

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, es el constituido por las Normas de Rango Legal y Reglamentario vigentes, en el ámbito territorial sobre el que se interviene, en Ávila Castilla y León. Se recogen en el anexo Normativa y Legislación Aplicable:

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).

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

4

- 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).

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

5

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).

ESTUDIO DE DETALLE

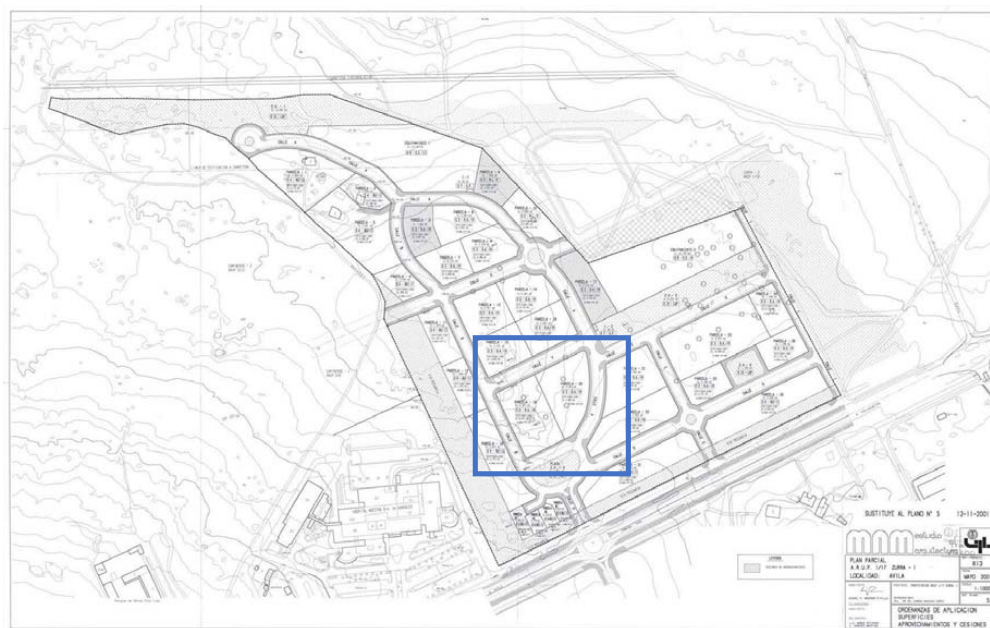
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

6

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

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

Más concretamente, el ESTUDIO DE DETALLE afecta a las parcelas números 19 y 20 ubicadas en el ARUP 1/17: "Zurra_1", aprobado el 22 de marzo de 2002. BOCyL 16_08_2002.



ORDENACIÓN DETALLADA DEL ARUP 1/17: "Zurra_1"

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

Artículo 41 -Calificación de Suelo.

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

Artículo 42 -Actuaciones Aisladas en S. Urbano.

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

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

7

CAPÍTULO 3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

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.

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

8

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

La manzana objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE procede del desarrollo urbanístico del sector de Suelo Urbanizable ARUP 1/17: "Zurra_1" del PGOU de Ávila.

Según el Plan Parcial, la ordenanza vigente sobre la parcela es la **Ordenanza 3, Bloque Abierto (BA)**.

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

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

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

En concreto, con el presente documento, 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.

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

9



Esta ordenanza, que ya está contemplada en otras parcelas del mismo sector, no supone un aumento de aprovechamiento ni de número de viviendas, por lo que no son aplicables las condiciones del art. 173 del RUCyL. Se trata, sin embargo, de una disminución del aprovechamiento.

Por ello, este Estudio de Detalle se desarrolla en las condiciones previstas en el artículo 131 a) del RUCyL, por tratarse de una modificación de determinaciones de Ordenación Detallada en Suelo Urbano Consolidado.

También se dan las condiciones de coherencia del artículo 132 del RUCyL, ya que las determinaciones que propone, ya están establecidas en el PGOU de Ávila, y en el mismo ARUP 1/17: "Zurra_1".

Estas determinaciones de RU se proponen sin alteración alguna en su contenido. Sólo se transcriben del Plan General

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

10

CAPÍTULO 4. AFECCIONES SECTORIALES

No se producen afecciones sectoriales, si bien, atendiendo al objeto del ESTUDIO DE DETALLE, en la tramitación del expediente se tendrán en cuenta las siguientes administraciones interesadas:

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

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

11



Título II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS

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

ESTUDIO DE DETALLE

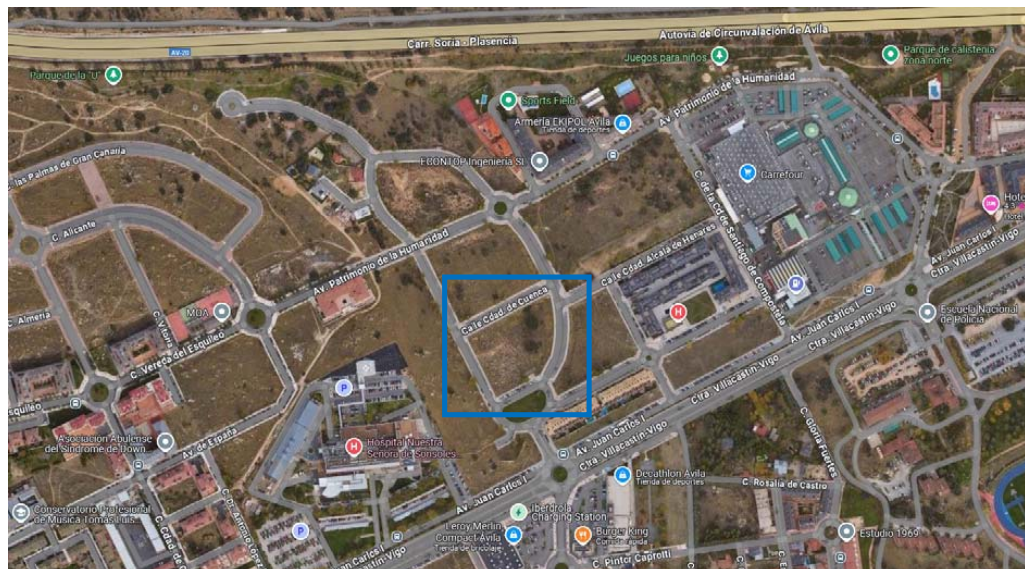
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

12

CAPÍTULO 1. ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES

La parcela objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE se ubica en el sector ARUP 1/17: "Zurra_1", en concreto en la parte oeste del sector. Este sector se desarrolló según Plan Parcial aprobado por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Ávila, en sesión celebrada el 22 de marzo de 2002, publicado en el BOCyL, el 16 de agosto de 2002 y en el BOP de Ávila el 5 de julio de 2002.

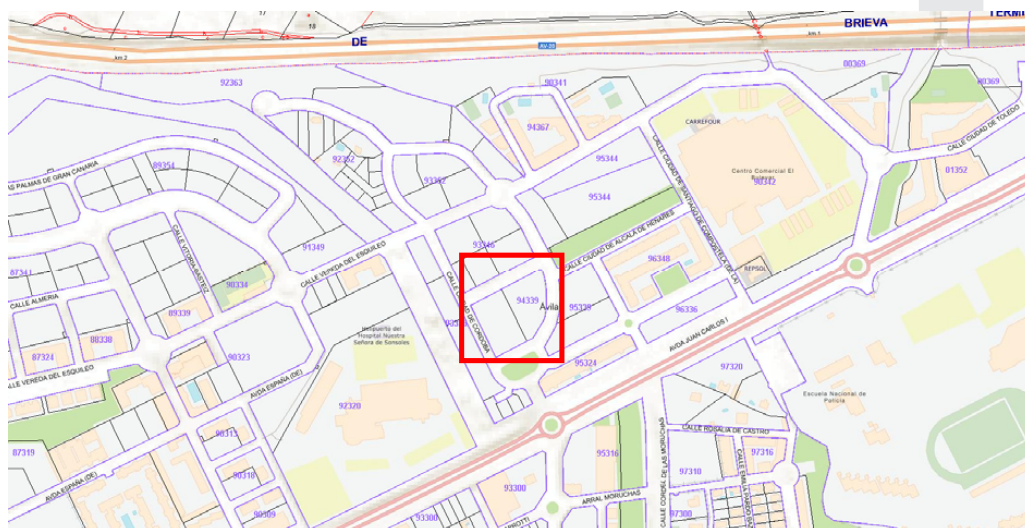
El solar tiene forma irregular (trapezio con el lado este curvo) con uno de sus vértices redondeado (vértice noreste) y una topografía en ligero descenso de norte a sur.



ORTOFOTO SECTOR ARUP 1/17: "Zurra_1"

Todas sus fachadas dan a viario público:

- Fachada norte: C/ Ciudad de Cuenca
- Fachada sur: C/ Ciudad de Santiago de Compostela
- Fachada este: C/ Ciudad de Ávila
- Fachada oeste: C/ Ciudad de Santiago de Compostela



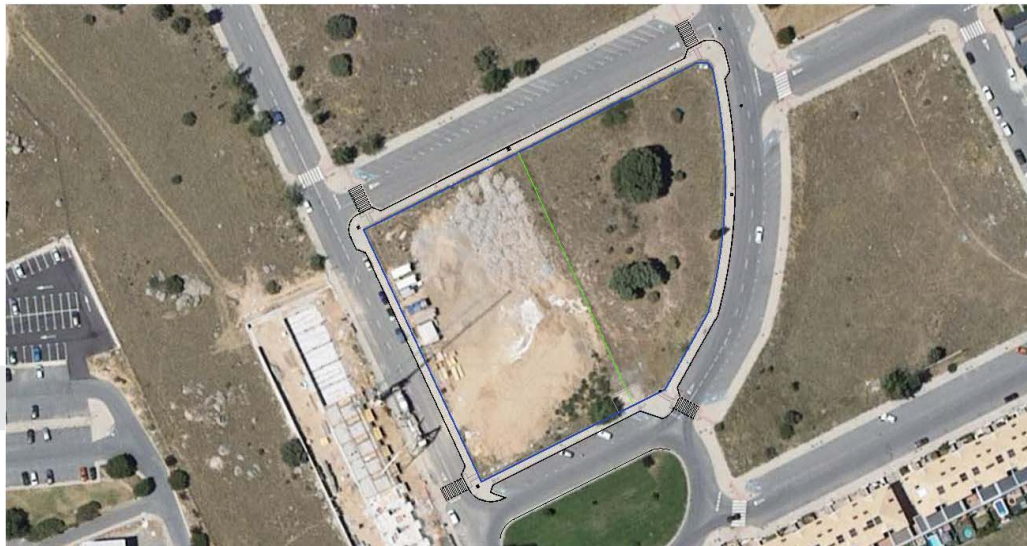
PARCELARIO CATASTRAL PARCELAS 19 Y 20 ARUP 1/17: "Zurra_1"

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

13

Actualmente, la parcela está libre de edificaciones.



ORTOFOTO PARCELAS 19 Y 20 ARUP 1/17: "Zurra_1"

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

14

CAPÍTULO 2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El ARUP 1/17: "Zurra_1" fue aprobado por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Ávila, en sesión celebrada el 22 de marzo de 2002, publicado en el BOCyL, el 16 de agosto 2002 y en el BOP de Ávila el 5 de julio de 2002.



PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ARUP 1/17: "Zurra_1"



GRADO DE CONSOLIDACIÓN DEL ARUP 1/17: "Zurra_1"

Después de más de 20 años transcurridos, sin desarrollo, desde la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión, queda de manifiesto que la introducción de tipologías de bloque en altura (BA), en

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

15



ámbitos suburbanos, solo tiene viabilidad cuando la demanda urbanística de crecimiento es real y fuerte. Lo que no sucede ni ha sucedido en este tiempo.

Por contra, si tiene cierta viabilidad en estos ámbitos, la vivienda unifamiliar y la baja densidad, tradicionalmente propia de los crecimientos suburbanos.

Por tanto, la introducción de la ordenanza Residencial Unifamiliar (RU), en todos sus grados, ofrece viabilidad de la infraestructura urbana para el municipio.

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.

El presente ESTUDIO DE DETALLE, supone pues, la introducción de las tipologías compatibles con las previstas en el planeamiento, teniendo como resultado la introducción, a su vez de la ordenanza RU de aplicación sobre las parcelas afectadas a fin de favorecer el desarrollo urbano.

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

16

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.

Se mantiene el uso dominante residencial, y se introduce una nueva ordenanza de edificación, a parte de la BA (Bloque Abierto). Esta nueva ordenanza es la RU, residencial unifamiliar, en todos sus grados (RUI, RUS, y RUE), tal y como, en todos los casos, ordenanzas actual y propuesta, se definen por el PGOU de Ávila.

- **No hay aumento de número de viviendas:**
Pues la aplicación directa de las ordenanzas de edificación propuestas, hará que este número siempre disminuya.
- **No hay aumento del volumen edificable:**
Pues la aplicación directa de las ordenanzas de edificación propuestas, hará que este siempre disminuya.

La definición de parcela, alineaciones y rasantes se mantiene, en coherencia con el artículo 67 del PGOU de Ávila, que dice:

1. Parcela

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

1.1. Parcela Catastral.

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

1.2. Parcela Neta.

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

1.3. Parcela Bruta.

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

1.4. Parcela mínima

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

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

2. Solar

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

3. Linderos

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

a. Lindero frontal

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

b. Lindero posterior, testero o trasero

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

c. Linderos laterales

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

en caso de linderos curvos, el Ayuntamiento determinará los tramos que conformen cada clase de

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

17

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 la 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%.

La introducción de la ordenanza de vivienda unifamiliar, sin cambio de uso predominante, se justifica, como se ha argumentado, en la inexistente demanda de vivienda colectiva en ámbitos suburbanos, como el referido, a lo largo de más de 20 años desde la aprobación del Plan Parcial.

Por el contrario, si existe una importante demanda de suelo para vivienda unifamiliar, lo cual supondrá:

- **Viabilidad a las infraestructuras urbanas existentes**
- **Coherencia volumétrica en el entorno urbano**
- **Coherencia normativa, ya que las ordenanzas que se aplican son las contenidas en el PGOU de ÁVILA para la tipología RU (Residencial Unifamiliar)**

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

18

DI-PI. PLANOS DE INFORMACIÓN**ESTUDIO DE DETALLE**

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17:
"ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

19



PLANEAMIENTO VIGENTE



ESTUDIO DE DETALLE

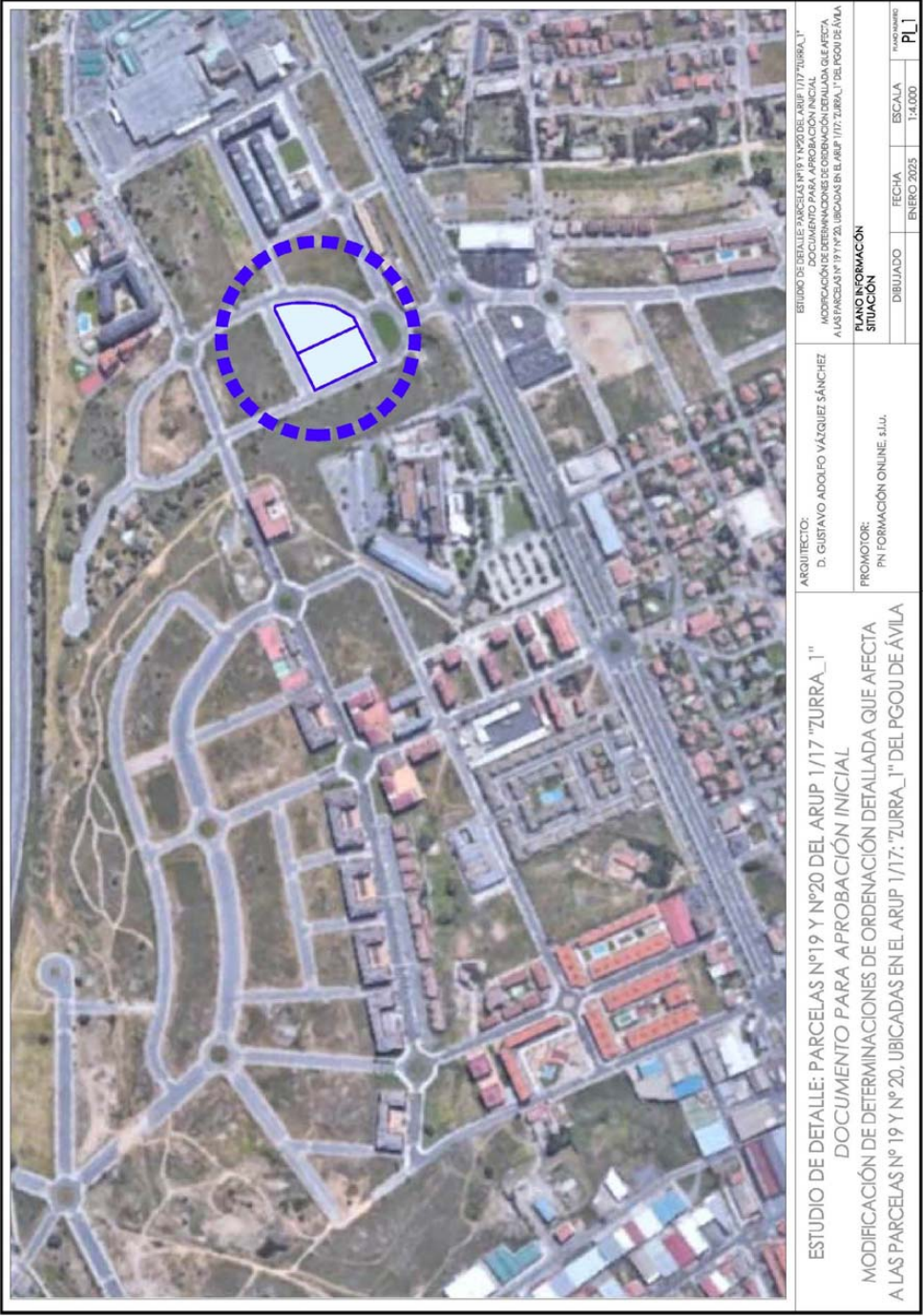
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

20

1.- ORDENACIÓN VIGENTE S/PLAN PARCIAL**ESTUDIO DE DETALLE**

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

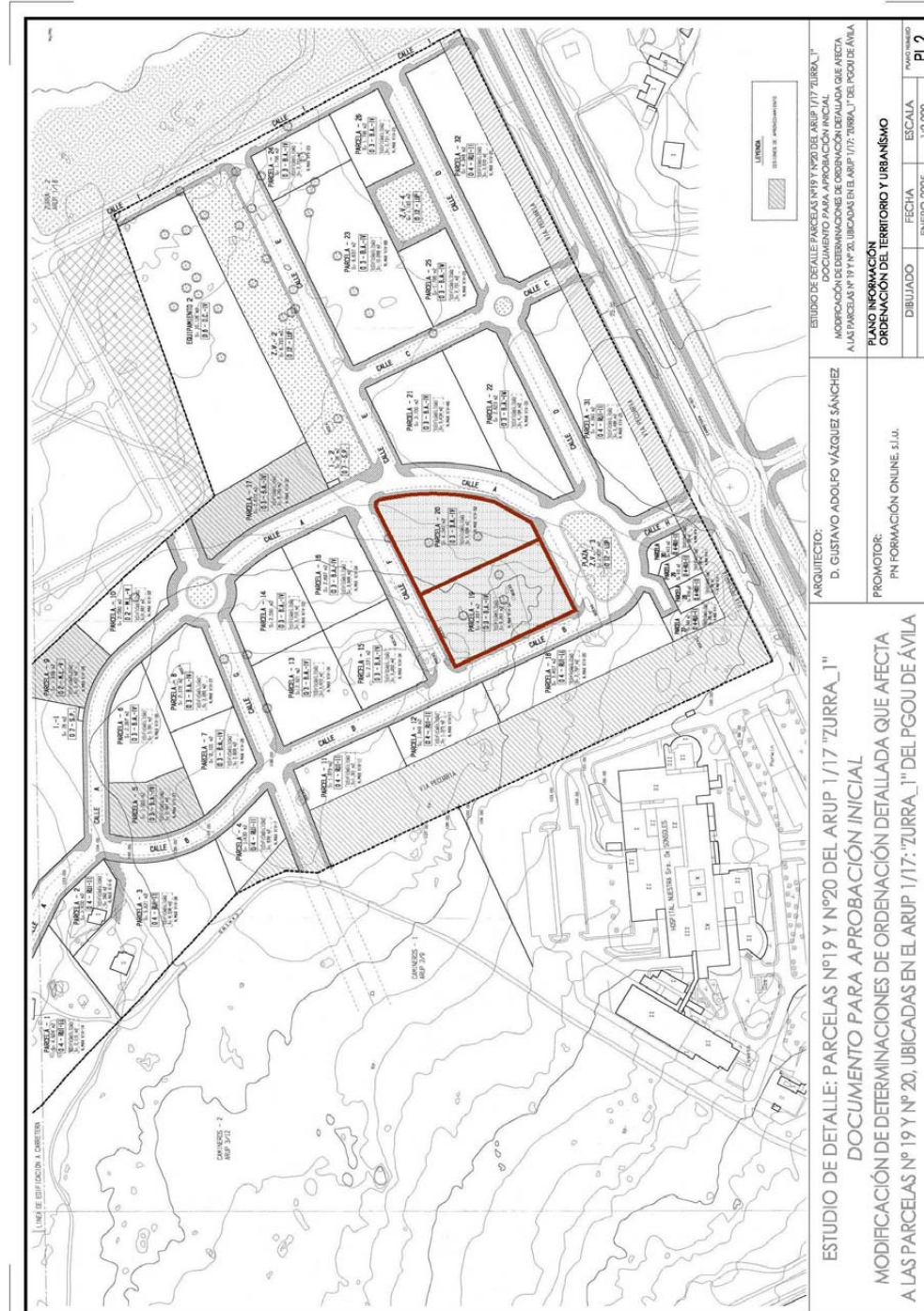
21



ESTUDIO DE DETALLE: PARCELAS Nº19 Y Nº20 DEL ARUP 1/17 "ZURRA_1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS Nº 19 Y Nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1" DEL PGOU DE ÁVILA		ESTUDIO DE DETALLE: PARCELAS Nº19 Y Nº20 DEL ARUP 1/17 "ZURRA_1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS Nº 19 Y Nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1" DEL PGOU DE ÁVILA	
ARQUITECTO: D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ	PROMOTOR: PM FORMACIÓN ONLINE, S.L.U.	PLANO INFORMACIÓN	
		DIBUJADO	FECHA
			ENERO 2025
		ESCALA	1:4.000
		PLANO	

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

**ESTUDIO DE DETALLE**

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

23

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA 1". DEL PGOU DE ÁVILA



ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

25



ESTUDIO DE DETALLE

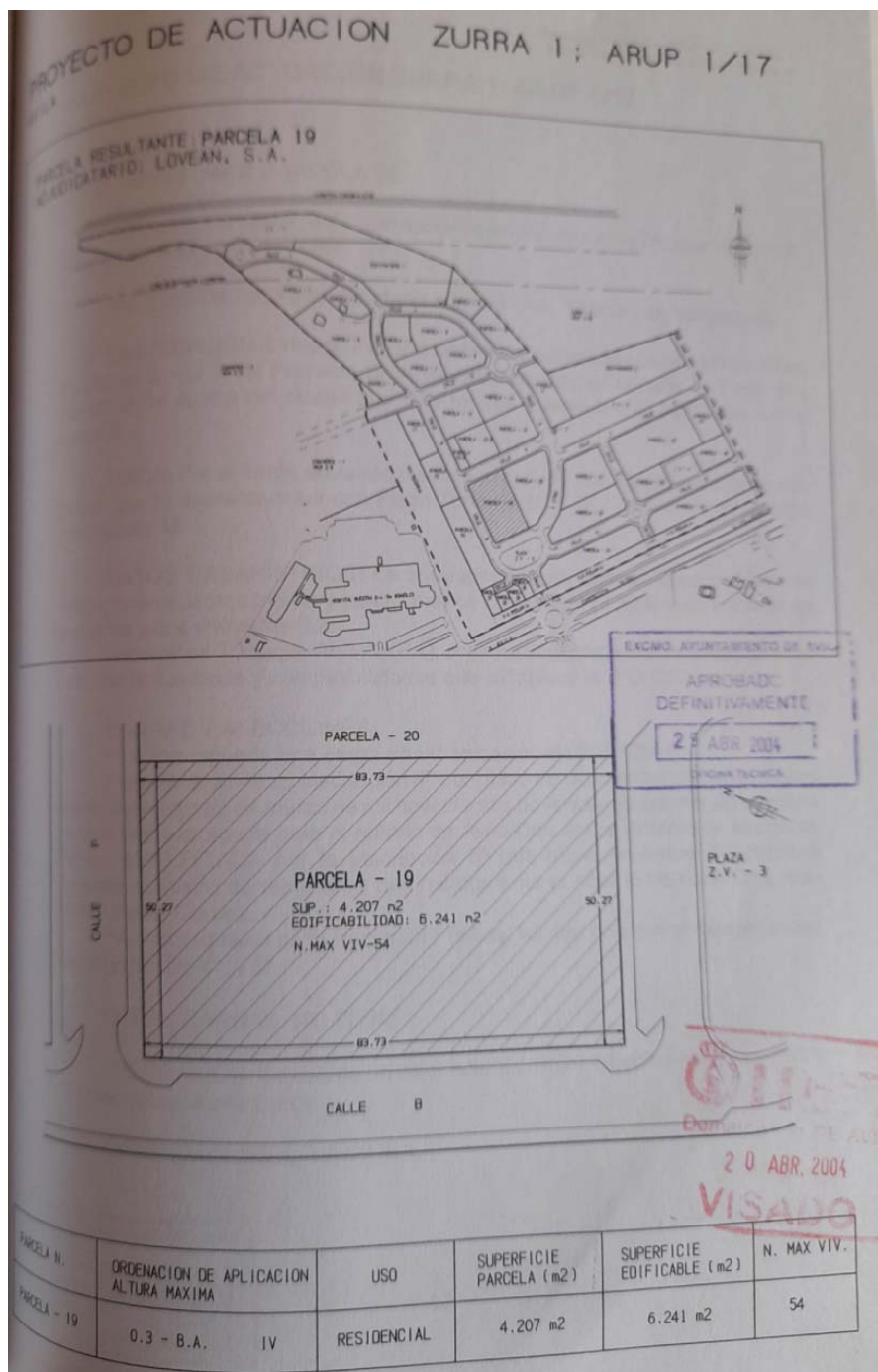
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

2.- CÉDULAS URBANÍSTICAS

ESTUDIO DE DETALLE

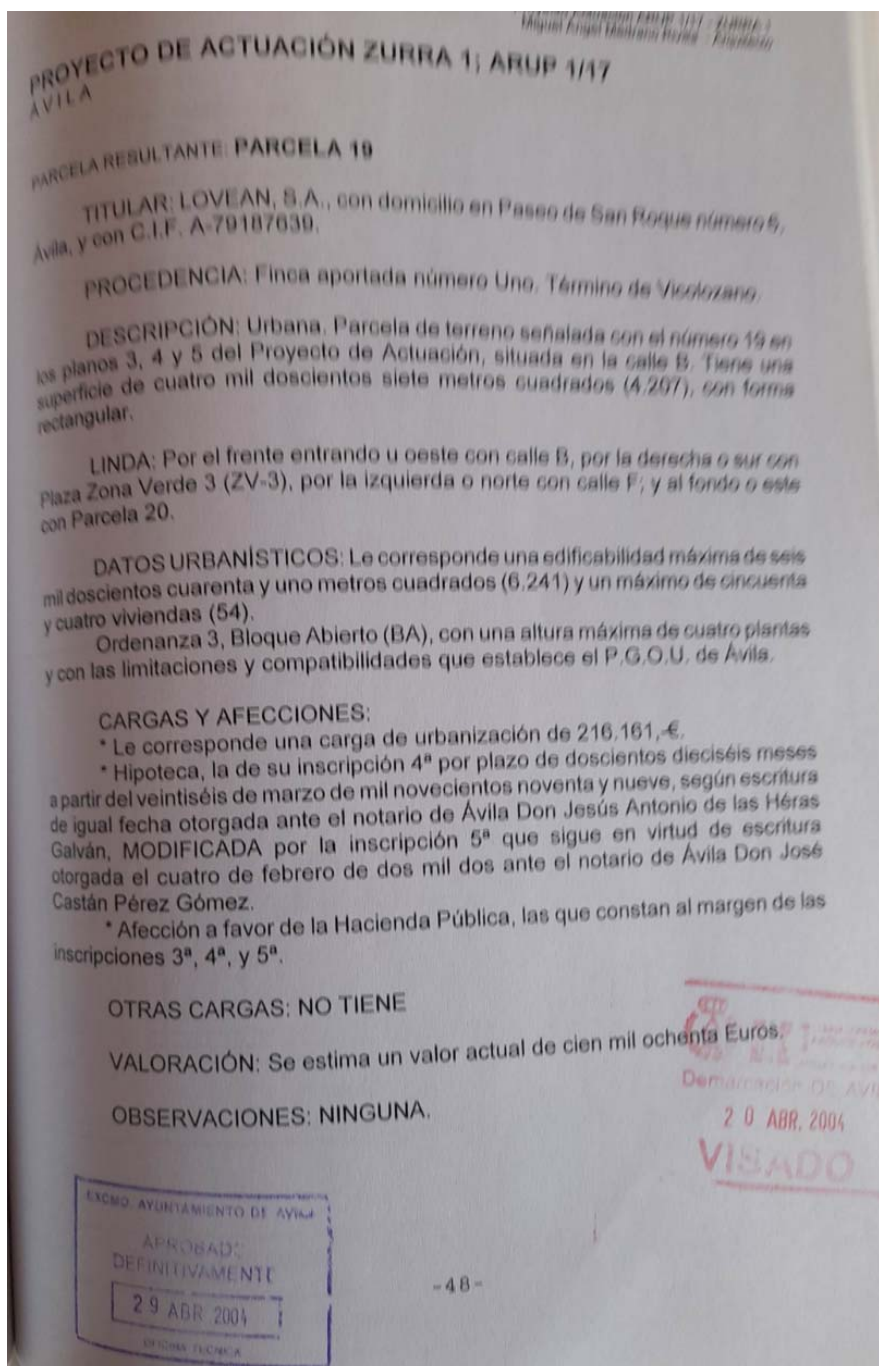
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

27

PARCELA 19**ESTUDIO DE DETALLE**

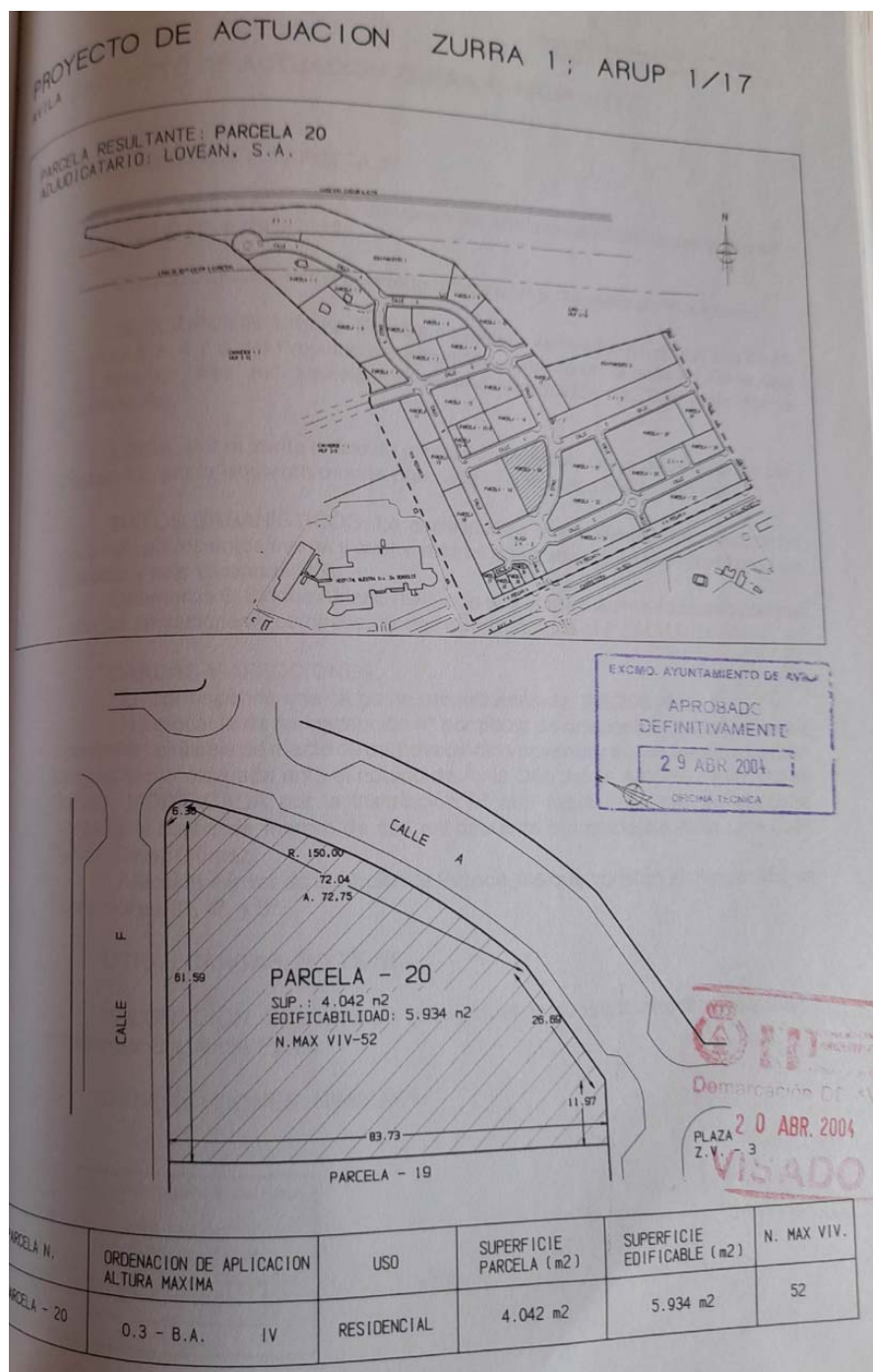
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

28

**PARCELA 20****ESTUDIO DE DETALLE**

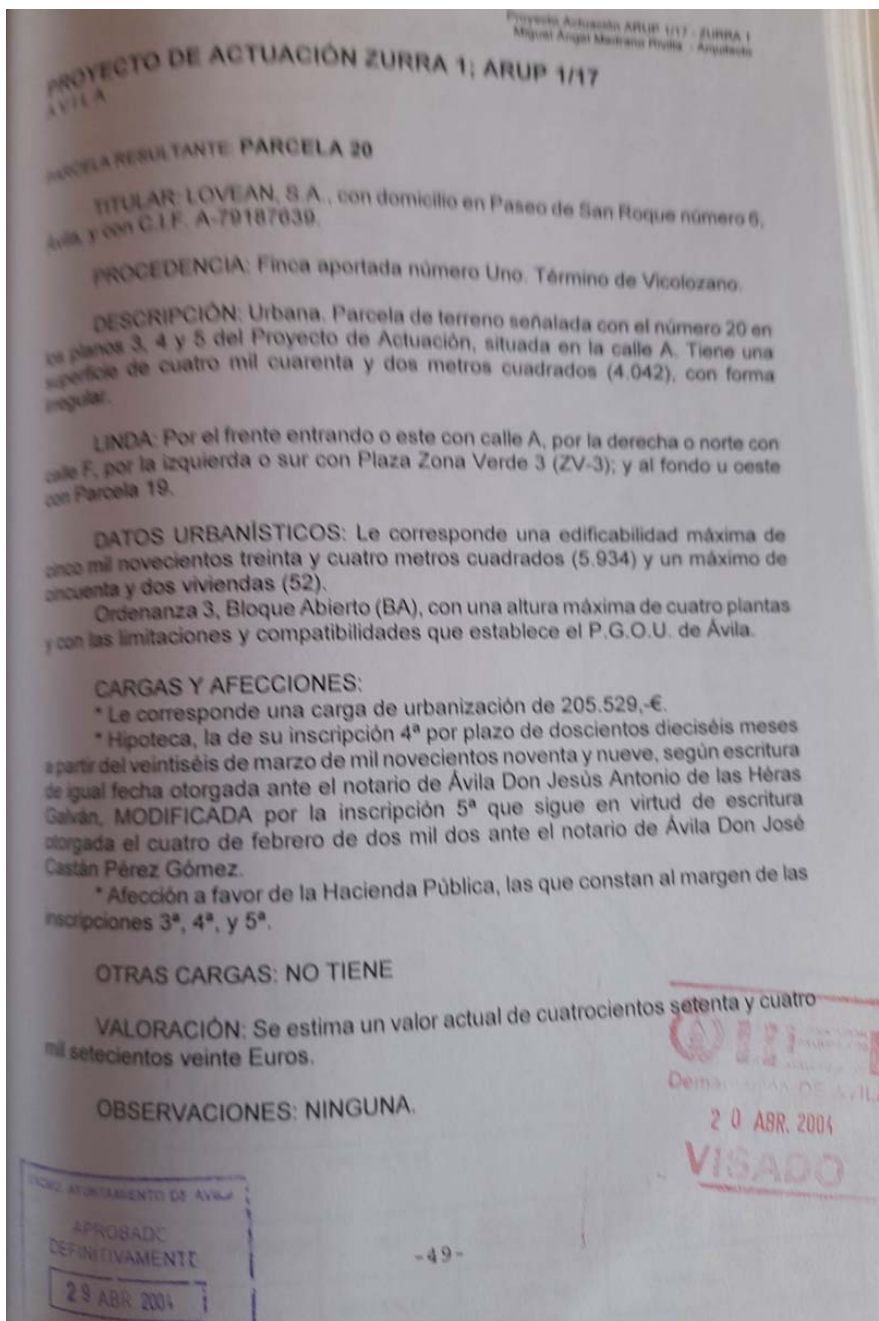
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

29

**ESTUDIO DE DETALLE**

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

30

**ESTUDIO DE DETALLE**

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

31



DI-IA. INFORME AMBIENTAL



ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17:
"ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

32

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

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

Artículo 52 bis. Trámite ambiental.

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

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

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

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

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

33



DN-MV. MEMORIA VINCULANTE



ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17:
"ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

34

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

El marco directo de ordenación detallada es el plan parcial ARUUP 1/17: ZURRA_1, del Plan General de Ávila, aprobado en 22/03/2002, BOCyL 05/07/2002. Se desarrolla sobre una zona periférica a la ciudad, establece un uso predominantemente residencial y de forma dominante con tipología de Bloque Abierto.

El planeamiento aprobado en tales fechas, se redacta en una época de lo que se ha venido comúnmente denominando burbuja inmobiliaria, que explotó como consecuencia de la crisis económica de 2008. Esta crisis, en su mayor parte provocada por sobredimensionamiento de las expectativas inmobiliarias y el exceso de endeudamiento que conllevó. Se trataba de obtener grandes paquetes edificables en la idea de cuantas más viviendas mejor. Acabó mal, acabó en sectores urbanizados como éste, sin edificaciones, abandonados y finalmente, en manos de las entidades financieras. La demanda de vivienda no era ni de ese volumen ni de esas características.

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

Esta reorganización supone:

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

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

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

- a) Atendiendo al Planeamiento, cumple con los objetivos que plantea el Plan Parcial ARUP 1/17 "Zurra_1" y el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.
 - Se facilita el desarrollo urbanístico de la parcela permitiendo la aparición de actuaciones edificatorias individualizadas, segregando parcelas conforme a la ordenanza urbanística.
 - Se amplían las tipologías edificatorias propias del ámbito, introduciendo la ordenanza RU en todas sus acepciones: RUI, RUS y RUE.
 - Se facilita la implantación de la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar aislada o pareada, complementaria y compatible con la tipología de vivienda unifamiliar adosada en hilera.
 - Se oferta un nuevo producto diferente que dinamiza el mercado edificatorio en la precaria situación en la que se encuentra actualmente.
 - Contribuye a garantizar la calidad urbana, así como la necesaria variedad de tipología edificatoria compatible.
 - Siendo competencia del Excmo. Ayuntamiento de Ávila la aprobación de este documento y de su propuesta, se garantiza la correcta gestión de los intereses públicos.
- b) Atendiendo a la estructura económica de Ávila:
 - Se abre una nueva oferta de edificación, con autopromoción de viviendas aisladas o pareadas, que permiten el desarrollo edificatorio individualizado, más pausado y acorde con las posibilidades del potencial cliente.
- c) Atendiendo al contexto socioeconómico:
 - Se plantea la posibilidad de reactivar la actividad edificatoria, a escala muy reducida, de forma que las inversiones y los riesgos necesarios están de acuerdo con la coyuntura económica actual en la ciudad.
 - Se plantea la edificación de viviendas en el Suelo Urbano consolidado, amortizando de alguna manera el esfuerzo urbanizador ya realizado en el desarrollo del Plan Parcial y de los servicios urbanísticos ya implantados en la parcela.
 - Se permite un retorno al Ayuntamiento del esfuerzo de prestación de servicios urbanísticos al permitirse la edificación de nuevas viviendas que colmaten el Suelo Urbano que ahora está sin edificar.

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

35

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

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

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

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

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

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

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

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

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

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

36

CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS

El objeto del estudio de Detalle se incluye, por tanto, en las opciones contempladas en el artículo 131.a. del Decreto 22/2004:

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

- a) *En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.*

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: “ZURRA_1”, DEL PGOU DE ÁVILA

37

CAPÍTULO 3 MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO

3.1.- INTRODUCCIÓN

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

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

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

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

Artículo 2. Objetivos generales

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

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

Artículo 3. Principios que informan la actuación administrativa

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

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

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

38

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 Nº19 Y Nº20 UBICADA EN EL ARUP 1/17: "Zurra_1", DEL PGOU DE ÁVILA, CON ORDENANZA SER**
2. Promotor del ESTUDIO DE DETALLE:
PN FORMACIÓN ONLINE, s.l.u.
3. Otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta:
Plan General de Ordenación Urbana de Ávila. Orden de la Consejería de Fomento el 740/2005, de 1 de junio (BOCyL 8.06.2005)

Plan Parcial ARUP 1/17: "Zurra_1"

4. Exposición los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:
 - a) Atendiendo al Planeamiento, cumple con los objetivos que plantea el Plan Parcial ARUP 1/17 "Zurra_1" y el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.
 - Se facilita el desarrollo urbanístico de la parcela permitiendo la aparición de actuaciones edificatorias individualizadas, segregando parcelas conforme a la ordenanza urbanística.
 - No se modifican las características edificatorias propias del ámbito, incluyendo la ordenanza RU en todas sus acepciones: RUI, RUS y RUE.
 - Se facilita la implantación de la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar aislada o pareada, complementaria y compatible con la tipología de vivienda unifamiliar adosada en hilera.
 - Se oferta un nuevo producto diferente que dinamiza el mercado edificatorio en la precaria situación en la que se encuentra actualmente.
 - Contribuye a garantizar la calidad urbana, así como la necesaria variedad de tipología edificatoria compatible.
 - Siendo competencia del Excmo. Ayuntamiento de Ávila la aprobación de este documento y de su propuesta, se garantiza la correcta gestión de los intereses públicos.
 - b) Atendiendo a la estructura económica de Ávila:
 - Se abre una nueva oferta de edificación, con autopromoción de viviendas aisladas o pareadas, que permiten el desarrollo edificatorio individualizado, más pausado y acorde con las posibilidades del potencial cliente.
 - c) Atendiendo al contexto socioeconómico:
 - Se plantea la posibilidad de reactivar la actividad edificatoria, a escala muy reducida, de forma que las inversiones y los riesgos necesarios están de acuerdo con la coyuntura económica actual en la ciudad.
 - Se plantea la edificación de viviendas en el Suelo Urbano consolidado, amortizando de alguna manera el esfuerzo urbanizador ya realizado en el desarrollo del Plan Parcial y de los servicios urbanísticos ya implantados en la parcela.
 - Se permite un retorno al Ayuntamiento del esfuerzo de prestación de servicios urbanísticos al permitirse la edificación de nuevas viviendas que colmaten el Suelo Urbano que ahora está sin edificar

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

39

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

EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sí: en el proceso de exposición pública.

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

40

CAPITULO 4 RESUMEN EJECUTIVO

El marco de referencia 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.

El marco inmediato este Estudio de Detalle se circunscribe a la Parcelas números 19 y 20 resultantes del Proyecto de Actuación, aprobado el 29_04_2004, del Sector ARUP 1/17: "Zurra_1", que establece las determinaciones completas de reparcelación del PLAN PARCIAL del Sector ARUP 1/17: "Zurra_1", del Plan General de Ávila, aprobado el 22/03/2002, BOCyL 05/07/2002.

Se trata de dos parcelas, una de geometría rectangular y otra de geometría trapezoidal con el lado más largo curvo.

La topografía va en descenso de norte a sur y de oeste a este. Entre ambas configuran una manzana con acceso desde las calles:

Norte: Calle Ciudad de Cuenca
Sur: Calle Ciudad de Santiago de Compostela
Este: Calle Ciudad de Ávila
Oeste: Calle Ciudad de Santiago de Compostela

Las parcelas están libres de edificaciones.

El objeto del presente Estudio de Detalle es modificar determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado, al amparo del artículo 131 a) del RUCyL.

La ordenación detallada a modificar es la tipología edificatoria (art. 94.c RUCyL). *Se mantiene el uso dominante: residencial.*

Se propone aplicar la **ordenanza unifamiliar (RU)** en todos sus **grados (RUI, RUS y RUE)**, modificando la actual de Bloque Abierto (BA). Todas ellas, definiciones en el ámbito del PGOU que recoge el PP.

La modificación propuesta **no supone incremento en el número de viviendas**. Pues la aplicación directa de las ordenanzas de edificación propuestas, hará que este número siempre disminuya.

La modificación propuesta **no supone aumento del volumen edificable**. Pues la aplicación directa de las ordenanzas de edificación propuestas, hará que, a los efectos prácticos, este siempre disminuya.



ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

41

Título II. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se circunscribe a la Parcelas números 19 y 20 resultantes del Proyecto de Actuación, aprobado el 29_04_2004, del Sector ARUP 1/17: "Zurra_1", que establece las determinaciones completas de reparcelación del PLAN PARCIAL del Sector ARUP 1/17: "Zurra_1", del Plan General de Ávila, aprobado el 22/03/2002, BOCyL 05/07/2002, reflejada en los planos adjuntos y que se describe a continuación, según los datos registrales:

La parcela está afectada por la Ordenanza BA, 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.

Parcela número 19, con referencia catastral 9433902UL5093S0001US

- Inscripción en el Registro de la Propiedad número 2 de Ávila:
 - Tomo 2655
 - Libro 1090
 - Folio 210
 - Finca 48076 de Ávila**
- **PARCELA RESULTANTE NÚMERO DIECINUEVE**
 - Urbana: Parcela resultante número 19 del Proyecto de Actuación del Sector ARUP 1/17: "Zurra_1", de Ávila en calle de nueva apertura. Tiene una superficie de cuatro mil doscientos siete metros cuadrados.
 - LINDA
 - Norte: Calle Ciudad de Cuenca
 - Sur: Calle Ciudad de Santiago de Compostela
 - Este: Parcela resultante número 20
 - Oeste: Calle Ciudad de Santiago de Compostela
 - DATOS URBANÍSTICOS**
 - Edificabilidad: Le corresponde una edificabilidad máxima de seis mil doscientos cuarenta y un metros cuadrados 6.241,00m².
 - Ordenanza: BA
 - Número Máx. viviendas: 54

Parcela número 20, con referencia catastral 9433901UL5093S0001ZS

- Inscripción en el Registro de la Propiedad número 2 de Ávila:
 - Tomo
 - Libro
 - Folio
 - Finca 1915 de Vicolozano**
- **PARCELA RESULTANTE NÚMERO VEINTE**
 - Urbana: Parcela resultante número 19 del Proyecto de Actuación del Sector ARUP 1/17: "Zurra_1", de Ávila en calle de nueva apertura. Tiene una superficie de cuatro mil cuarenta y dos metros cuadrados.
 - LINDA
 - Norte: Calle Ciudad de Cuenca
 - Sur: Calle Ciudad de Santiago de Compostela
 - Este: Calle Ciudad de Ávila
 - Oeste: Parcela resultante número 19
 - DATOS URBANÍSTICOS**
 - Superficie: Cuatro mil doscientos siete metros cuadrados 4.042,00,00m².
 - Edificabilidad: Le corresponde una edificabilidad máxima de cinco mil novecientos treinta y cuatro metros cuadrados 5.934,00m².
 - Ordenanza: BA
 - Número Máx. viviendas: 52

Los datos anteriores pueden referenciarse en los Títulos de Propiedad y sus correspondientes Fichas Catastrales que se incorporan a este documento como Anexos I y II respectivamente.

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

42

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:

Artículo 132. Coherencia con el Planeamiento General

2. *Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes*

Se desarrolla dentro de lo establecido tanto e en el Sector de Planeamiento Asumido, como en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, cuyos instrumentos de ordenación del territorio vigentes son de plena aplicación en la parcela, con carácter vinculante.



ARUP 1/17: "Zurra_1"

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

43

Título IV. ORDENACIÓN DETALLADA

1.- ESTADO ACTUAL

En la actualidad, los terrenos que componen el ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se corresponden con las parcelas 19 y 20 del Proyecto de Actuación del ARUP 1/17: "Zurra_1".

Las referencias catastrales son:

Parcela número 19: 9433902UL5093S0001US
Parcela número 20: 9433901UL5093S0001ZS

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

- **Norte:** Calle Ciudad de Cuenca
- **Sur:** Calle Ciudad de Santiago de Compostela
- **Este:** Calle Ciudad de Ávila
- **Oeste:** Calle Ciudad de Santiago de Compostela

El Plan Parcial ARUP 1/17 "Zurra_1" establece la ordenanza de aplicación BA (Bloque Abierto), con los siguientes parámetros urbanísticos:

ESTADO ACTUAL		ESTUDIO DE DETALLE	
ORDENANZA	Bloque Abierto (BA)	ORDENANZA	Residencial Unifamiliar (RUI, RUS, RUE)
Uso y tipología características	Residencial Bloque Abierto	Residencial Unifamiliar	RU
Uso y tipologías compatibles	No se determinan	Todos sus grados	RUI (Residencial Unifamiliar Intensiva) RUS (Residencial Unifamiliar Pareada) RUE (Residencial Unifamiliar Extensiva)
Parcela Mínima	1000,00m ² Inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a 20 m		RUI (150,00m ²)_Fachada 5,50m RUS (200,00m ²)_Fachada 10,00m RUE (500,00m ²)_Fachada 10,00m
Ocupación Máxima	50% Sobre Rasante 75% Bajo Rasante		RUI (150,00m ²)_75% S/R, 90%B/R RUS (200,00m ²)_60% S/R, 80%B/R RUE (500,00m ²)_40% S/R, 60%B/R
Retranqueos	Alineaciones s/Planos Ordenación Retranqueos s/Ordenanza		Alineaciones s/Planos Ordenación Retranqueos s/Ordenanza
*Altura Máxima	IV plantas		2P+BC (B+1+BC) 7,50m
**Edificabilidad Máxima	P_19 6.241,00m ² P_20 5.934,00m ² Total 12.175,00m²		P_19 6.241,00m ² P_20 5.934,00m ² Total 12.175,00m²
Número Máximo Viviendas	P_19 54 Viviendas P_20 52 Viviendas Total 106 Viviendas		P_19 25 Viviendas P_20 25 Viviendas Total 106 Viviendas

* Justificación de la altura

La altura actual son 4 plantas. Para los diferentes tipos de RU el PGOU establece alturas desde 2 plantas y 7 metros a 3 y 9 metros. Se ha estimado coherente limitar a 2 + Bajo Cubierta y pasar la altura hasta 7,50 m, para dar cabida a la mayor proporción de aislamiento e instalaciones que demanda la normativa del CTE y Eficiencia Energética actuales

* Justificación de la Edificabilidad

El Proyecto de actuación asigna una edificabilidad numérica a la parcela de 12.175,00m²

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

44

2.- ORDENANZA ACTUAL

El Plan Parcial asigna a las parcelas la Ordenanza nº3: BLOQUE ABIERTO Y BLOQUE EXISTENTE (BA_BAe)

ORDENANZA Nº3. BLOQUE ABIERTO Y BLOQUE EXISTENTE (BA_BAe)**3:1.- ÁMBITO**

De aplicación en las manzanas señaladas en los planos de ordenación como BA y como BAe.

3:2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El uso característico es Residencial Multifamiliar.

La tipología es de edificios exentos que no definen frentes edificados continuos de manzana. Se diferencian dos grados dentro de la ordenanza:

Grado 1º, BA: corresponde a la ordenanza genérica de Bloque Abierto

Grado 2º, BAe: corresponde a la ordenanza aplicable a los edificios existentes situados en manzanas o propiedades así calificadas en los planos de ordenación, y que han sido desarrolladas liberando espacios interbloques sin una clara definición de su condición como propiedad pública, privada proindiviso de comunidad de propietarios, o privada personal. La Ordenanza BAe se aplica a toda la manzana o propiedad original.

3:3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 20 m. ni a superficies de parcela menores de 1.000 m². En nuevas parcelaciones, la forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a 20 m.

3:4.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA**3:4.1. Ocupación máxima**

En el Grado 1º, BA, la ocupación máxima sobre rasante de la parcela por la edificación será del 50% de la superficie de la misma.

En el Grado 2º, BAe, la ocupación máxima sobre rasante de la parcela por la edificación será la existente.

En ambos casos, la ocupación máxima bajo rasante será del 75% de la parcela neta con esta Ordenanza.

3:4.2. Alineaciones y Retranqueos

Las alineaciones señaladas en los planos de ordenación correspondientes son alineaciones de vial o de manzana, generalmente no alineaciones de edificación.

La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura.

Las alineaciones de edificación dentro de la parcela serán libres, manteniendo como mínimo retranqueos de los linderos:

- en un máximo de 20 metros de longitud de fachada, como mínimo iguales a la cuarta parte de la altura máxima permitida del cuerpo de edificación correspondiente;
- en el resto de la fachada, como mínimo iguales a la mitad de dicha altura máxima permitida,
- con un retranqueo mínimo absoluto de cuatro metros en ambos casos.

No obstante, se permite que en un bloque concurren las siguientes circunstancias:

- un único lado de la edificación coincida con la alineación de manzana o de vial cuando no se trata de esquina, o bien,
- dos lados contiguos de la edificación coincidan con la alineación de manzana o de vial cuando se trate de esquina de manzana (y sólo para una esquina por edificio); o bien,
- un 30%, como máximo, de la longitud de cada fachada, coincida con la alineación de manzana o de vial;
- que se mantenga la posición de fachadas cuando se trate de reconstruir con la misma altura existente un edificio previamente existente;
- se adose a lindero lateral cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera;
- se adose a lindero lateral 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 la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario;
- que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario, o procedente de la ordenación de un Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle que así lo establezca;
- aquellas otras autorizadas en una ficha de Unidad de Ejecución.

En todos los casos la edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos, excepto en el caso del tramo de lindero colindante con espacio calificado como LUP, en el que el retranqueo podrá ser nulo o menor del señalado más arriba. En cualquier caso, no se permiten cuerpos volados

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

45

sobre el espacio LUP, ni accesos directos desde el edificio al mismo, salvo que se trate de un paseo peatonal o con acceso restringido a residentes.

3:4.3. Fondo y longitudes máximas de la edificación

El ancho máximo de los bloques será de 24 metros. La longitud máxima de las plantas piso será de 60 metros o del doble cuando la fachada presente planos discontinuos con diferencias de profundidad entre planos al menos del 10% de la longitud total de cada tramo del bloque. En este último caso, si se producen entrantes de fachada, deberá cumplirse con las dimensiones de patios abiertos (Apartado C/3.1.6.2. de este Volumen).

Dentro de cada parcela la separación mínima entre plantas piso de cada par de bloques, medida en cualquier dirección, será en función de los huecos que abran a las fachadas o del ancho de éstas:

- Con huecos enfrentados: 70% Altura del más alto.
- Con huecos frente a paramento ciego: 60% Altura del más alto.
- Con paramentos ciegos enfrentados, o para fachadas con ancho máximo de 20 metros: 50% Altura del más alto.

A estos efectos, se entenderá que un paramento es ciego cuando

- a) no tiene huecos, o bien
- b) los huecos no son de estancias vivideras y están protegidos de la vista por celosía permanente.

La planta baja de dos bloques puede ser continua entre ambos, pero sin exceder la longitud admitida para los mismos más la distancia entre ellos.

3:5.- ALTURA DE LA EDIFICACION

3:5.1. Número máximo de plantas sobre rasante. Altura máxima

En el grado **BA**, el número máximo de plantas será el que se especifica gráficamente en los Planos de Ordenación. En el grado **BAe**, el número máximo de plantas de cada edificación será el que exista en cada caso en la manzana o polígono sujeta a esta Ordenanza.

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,00 metros por cada planta piso, y 4,00 para la planta baja; o en el grado **BAe**, la que exista en cada caso.

3:6.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO

En Suelo Urbano Consolidado, será el que se derive de la aplicación del coeficiente de edificabilidad si estuviere grafiado en los Planos de Ordenación; y si no lo estuviere, será el que se derive de aplicar las condiciones de los epígrafes anteriores.

En caso de tener asignado el Grado **BAe**, se admite como Aprovechamiento la superficie existente previamente a la aprobación definitiva de este Plan General. En cualquier caso, las superficies de Suelo Libre de Uso Público o de vial de propiedad pública ya existentes no tendrán aprovechamiento.



Parcelas 19 y 20_ARUP 1/17: "Zurra_1"

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

46

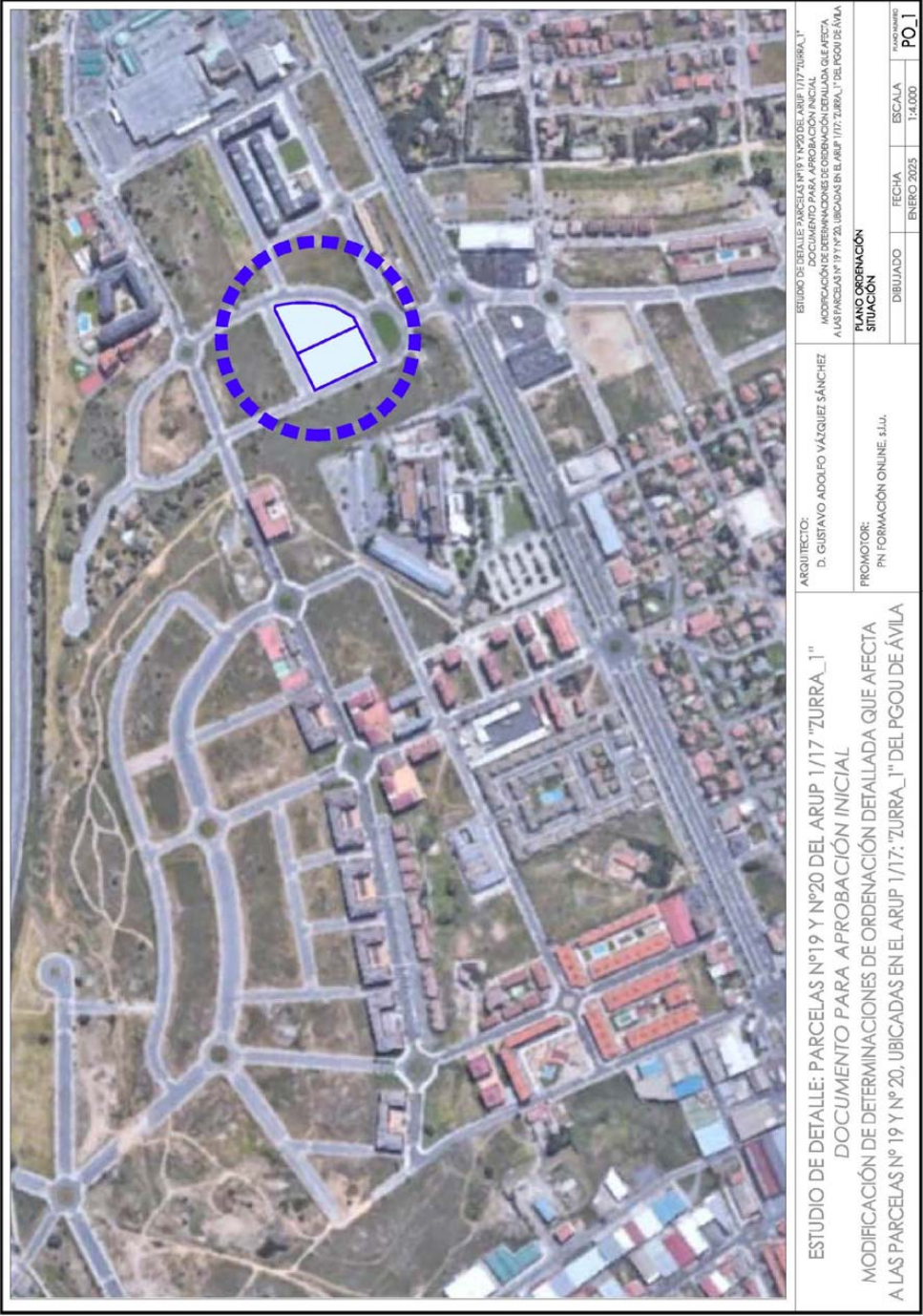
DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN

Se mantienen los planos de ordenación general, en los que se señala el ámbito de aplicación del Estudio de Detalle para la ordenanza de RU, Residencial Unifamiliar en todos sus grados

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

47



ESTUDIO DE DETALLE: PARCELAS Nº19 Y Nº20 DEL ARUP 1/17 "ZURRA_1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS Nº 19 Y Nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1" DEL PGOU DE ÁVILA		ESTUDIO DE DETALLE: PARCELAS Nº19 Y Nº20 DEL ARUP 1/17 "ZURRA_1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS Nº 19 Y Nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1" DEL PGOU DE ÁVILA	
ARQUITECTO: D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ	PROMOTOR: PM FORMACIÓN ONLINE, S.L.U.	PLANO ORDENACIÓN SITUACIÓN	
		DIBUJADO	FECHA
			ENERO 2025
		ESCALA	1:4.000
		PACQUETE	PO_1

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

**ESTUDIO DE DETALLE**

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

49



ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

**ESTUDIO DE DETALLE**

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

51



DN-UN. NORMATIVA URBANÍSTICA



ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17:
"ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

52

La ordenanza vigente sobre la parcela es:

- **Ordenanza de Bloque Abierto (BA)**

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

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

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

53



1.- ORDENANZA ACTUAL (BA)



ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

54

ORDENANZA N.º 3. BLOQUE ABIERTO Y BLOQUE EXISTENTE (BA_BAe)**3:1.- ÁMBITO**

De aplicación en las manzanas señaladas en los planos de ordenación como BA y como BAe.

3:2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El uso característico es Residencial Multifamiliar.

La tipología es de edificios exentos que no definen frentes edificadas continuos de manzana. Se diferencian dos grados dentro de la ordenanza:

Grado 1º, BA: corresponde a la ordenanza genérica de Bloque Abierto

Grado 2º, BAe: corresponde a la ordenanza aplicable a los edificios existentes situados en manzanas o propiedades así calificadas en los planos de ordenación, y que han sido desarrolladas liberando espacios interbloques sin una clara definición de su condición como propiedad pública, privada proindiviso de comunidad de propietarios, o privada personal. La Ordenanza BAe se aplica a toda la manzana o propiedad original.

3:3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 20 m. ni a superficies de parcela menores de 1.000 m². En nuevas parcelaciones, la forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a 20 m.

3:4.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA**3:4.1. Ocupación máxima**

En el Grado 1º, BA, la ocupación máxima sobre rasante de la parcela por la edificación será del **50% de la superficie de la misma.**

En el Grado 2º, BAe, la ocupación máxima sobre rasante de la parcela por la edificación será la existente.

En ambos casos, la ocupación máxima bajo rasante será del 75% de la parcela neta con esta Ordenanza.

3:4.2. Alineaciones y Retranqueos

Las alineaciones señaladas en los planos de ordenación correspondientes son alineaciones de vial o de manzana, generalmente no alineaciones de edificación.

La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura.

Las alineaciones de edificación dentro de la parcela serán libres, manteniendo como mínimo retranqueos de los linderos:

- en un máximo de 20 metros de longitud de fachada, como mínimo iguales a la cuarta parte de la altura máxima permitida del cuerpo de edificación correspondiente;
- en el resto de la fachada, como mínimo iguales a la mitad de dicha altura máxima permitida,
- con un retranqueo mínimo absoluto de cuatro metros en ambos casos.

No obstante, se permite que en un bloque concurren las siguientes circunstancias:

- un único lado de la edificación coincida con la alineación de manzana o de vial cuando no se trata de esquina, o bien,
- dos lados contiguos de la edificación coincidan con la alineación de manzana o de vial cuando se trate de esquina de manzana (y sólo para una esquina por edificio); o bien,
- un 30%, como máximo, de la longitud de cada fachada, coincida con la alineación de manzana o de vial;
- que se mantenga la posición de fachadas cuando se trate de reconstruir con la misma altura existente un edificio previamente existente;
- se adose a lindero lateral cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera;
- se adose a lindero lateral 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 la obligación de

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS n.º 19 Y n.º 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

- realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario;
- g) que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario, o procedente de la ordenación de un Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle que así lo establezca;
- h) aquellas otras autorizadas en una ficha de Unidad de Ejecución.

En todos los casos la edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos, excepto en el caso del tramo de lindero colindante con espacio calificado como LUP, en el que el retranqueo podrá ser nulo o menor del señalado más arriba. En cualquier caso, no se permiten cuerpos volados sobre el espacio LUP, ni accesos directos desde el edificio al mismo, salvo que se trate de un paseo peatonal o con acceso restringido a residentes.

3:4.3. Fondo y longitudes máximas de la edificación

El ancho máximo de los bloques será de 24 metros. La longitud máxima de las plantas piso será de 60 metros o del doble cuando la fachada presente planos discontinuos con diferencias de profundidad entre planos al menos del 10% de la longitud total de cada tramo del bloque. En este último caso, si se producen entrantes de fachada, deberá cumplirse con las dimensiones de patios abiertos (Apartado C/3.1.6.2. de este Volumen).

Dentro de cada parcela la separación mínima entre plantas piso de cada par de bloques, medida en cualquier dirección, será en función de los huecos que abran a las fachadas o del ancho de éstas:

- Con huecos enfrentados: 70% Altura del más alto.
- Con huecos frente a paramento ciego: 60% Altura del más alto.
- Con paramentos ciegos enfrentados, o para fachadas con ancho máximo de 20 metros: 50% Altura del más alto.

A estos efectos, se entenderá que un paramento es ciego cuando

- a) no tiene huecos, o bien
- b) los huecos no son de estancias vivideras y están protegidos de la vista por celosía permanente.

La planta baja de dos bloques puede ser continua entre ambos, pero sin exceder la longitud admitida para los mismos más la distancia entre ellos.

3:5.- ALTURA DE LA EDIFICACION

3:5.1. Número máximo de plantas sobre rasante. Altura máxima

En el grado BA, el número máximo de plantas será el que se especifica gráficamente en los Planos de Ordenación.

En el grado BAe, el número máximo de plantas de cada edificación será el que exista en cada caso en la manzana o polígono sujeta a esta Ordenanza.

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,00 metros por cada planta piso, y 4,00 para la planta baja; o en el grado BAe, la que exista en cada caso.

3:6.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO

En Suelo Urbano Consolidado, será el que se derive de la aplicación del coeficiente de edificabilidad si estuviere grafiado en los Planos de Ordenación; y si no lo estuviere, será el que se derive de aplicar las condiciones de los epígrafes anteriores.

En caso de tener asignado el Grado BAe, se admite como Aprovechamiento la superficie existente previamente a la aprobación definitiva de este Plan General. En cualquier caso, las superficies de Suelo Libre de Uso Público o de vial de propiedad pública ya existentes no tendrán aprovechamiento.

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

56

2.- ORDENANZAS PROPUESTAS (RUI, RUS, RUE)

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

57

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

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

58

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.

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS n.º 19 Y n.º 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

59

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

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

60

de la propiedad.

5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

5.1. Número máximo de plantas sobre rasante

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

5.2. Altura máxima de la edificación

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

6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

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

7. ANEXOS DE EDIFICACIÓN

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

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

61

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.

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

62

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 pro-indiviso.

7. ANEXOS DE EDIFICACIÓN

Las construcciones anexas sobre el espacio libre privado de parcela, no podrán ser extensión directa de la edificación principal residencial, a la que siempre estarán funcionalmente vinculadas, ni ocupar en superficie más del 10% de la superficie total de parcela. Su edificabilidad, incluida en el cómputo global, no podrá superar el 10% 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.

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

63



3.- CEDÚLAS URBANÍSTICAS



ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17:
"ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

64

PARCELA RESULTANTE Nº 19**Finca aportada:**

Propietario
NIF
Domicilio

Parcela nº 19
PN FORMACIÓN ONLINE, s.l.u.

DATOS DE LA PARCELA**Naturaleza:****Superficie:****Linderos:**

Norte:
Sur:
Este:
Oeste:

URBANA

4.227,20m²

Calle Ciudad de Cuenca
Calle Ciudad de Santiago de Compostela
Parcela nº 20
Calle Ciudad de Santiago de Compostela

USO, ORDENANZA Y EDIFICABILIDAD**Uso:****Ordenanza:****Edificabilidad:****Número máximo de viviendas:**

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

RUI, RUS, RUE

6.241,00m²

25

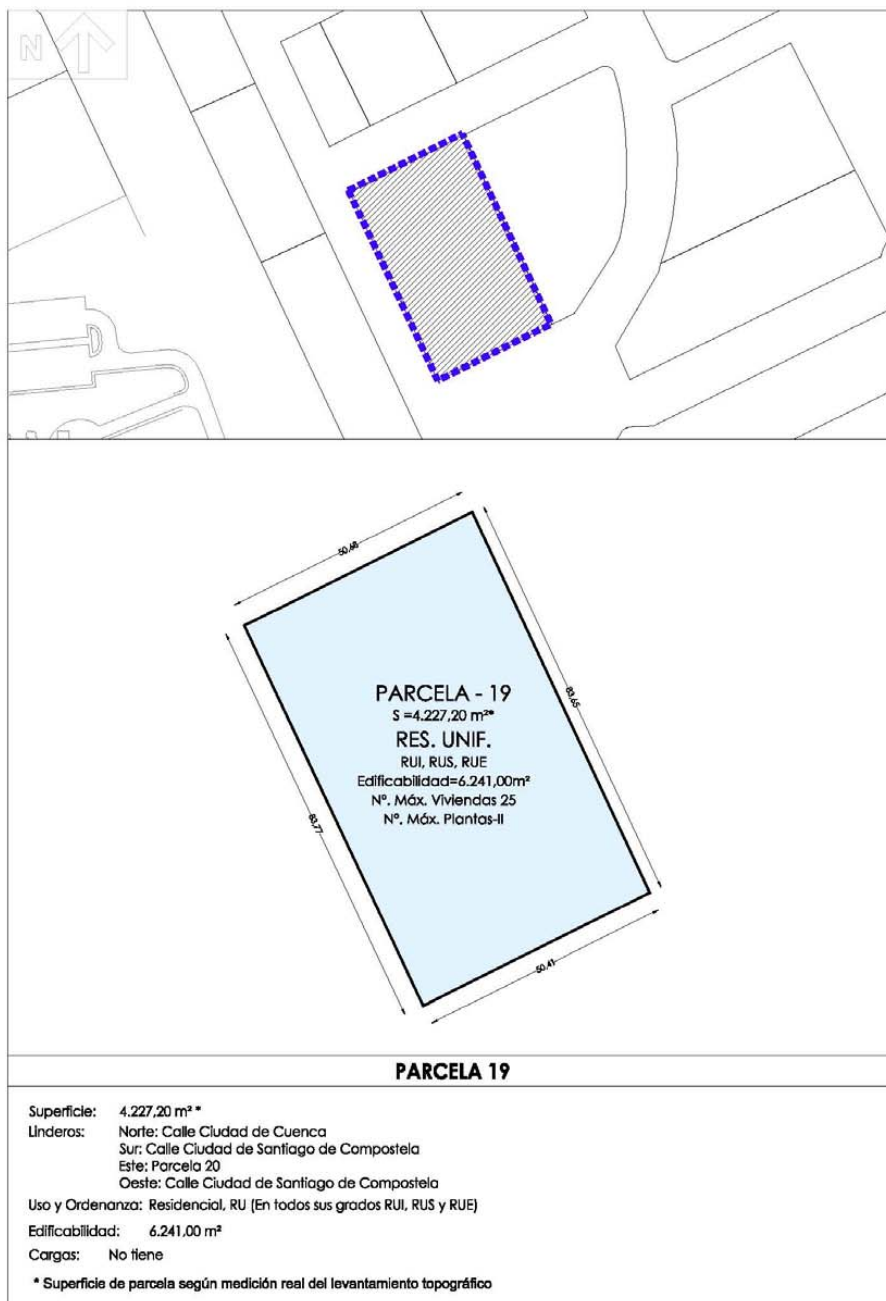
DATOS ECONÓMICOS**Cargas:**

LIBRE DE CARGAS

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17:
"ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

65

**ESTUDIO DE DETALLE**

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

66

PARCELA RESULTANTE Nº 20**Finca aportada:**

Propietario
NIF
Domicilio

Parcela nº 20
PN FORMACIÓN ONLINE, s.l.u.

DATOS DE LA PARCELA**Naturaleza:****Superficie:****Linderos:**

Norte:
Sur:
Este:
Oeste:

URBANA
4.007,22m²

Calle Ciudad de Cuenca
Calle Ciudad de Santiago de Compostela
Calle Ciudad de Ávila
Parcela nº 19

USO, ORDENANZA Y EDIFICABILIDAD**Uso:****Ordenanza:****Edificabilidad:****Número máximo de viviendas:**

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
RUI, RUS, RUE
5.934,00m²
25

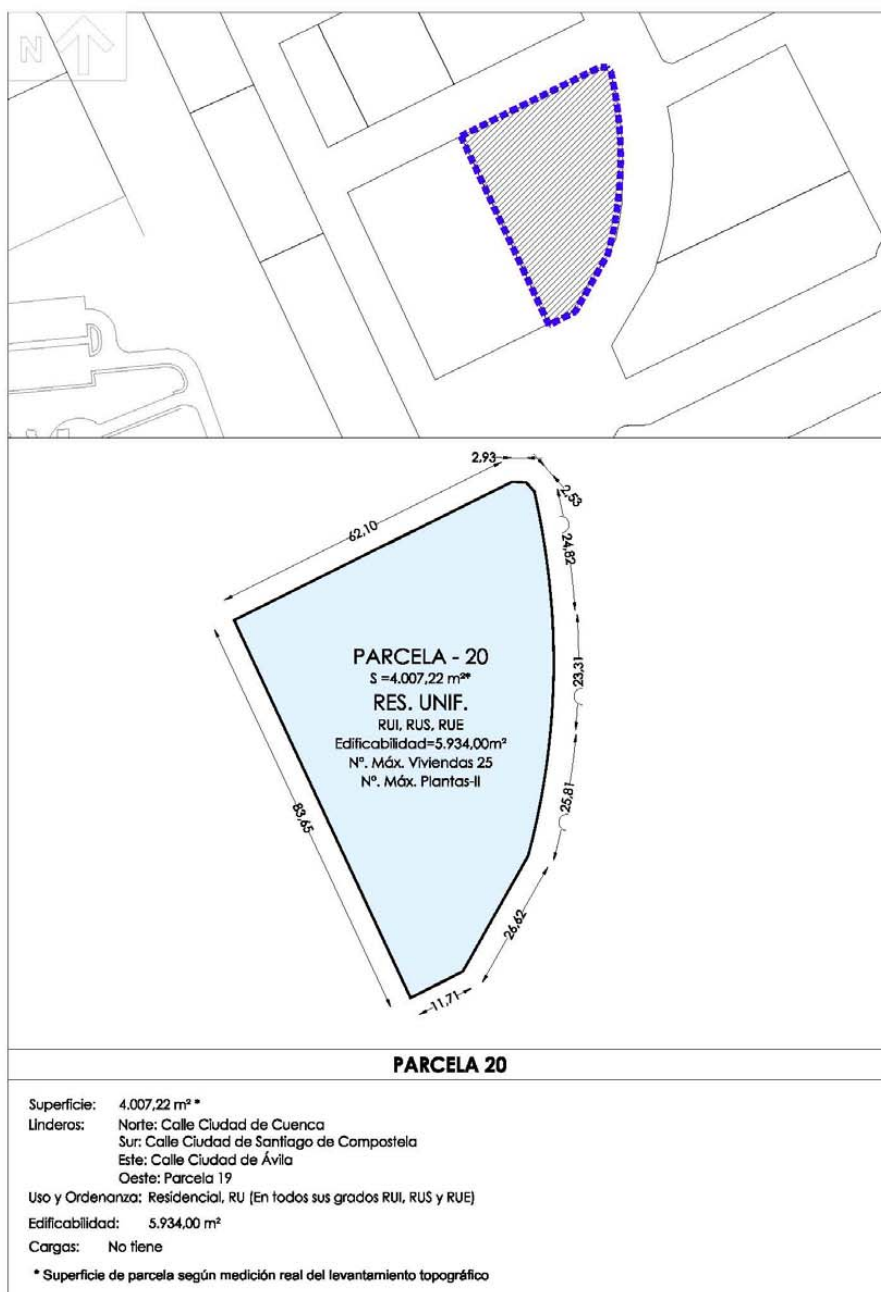
DATOS ECONÓMICOS**Cargas:**

LIBRE DE CARGAS

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17:
"ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

67

**ESTUDIO DE DETALLE**

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS n.º 19 Y n.º 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

68

DN-EE. ESTUDIO ECONÓMICO**ESTUDIO DE DETALLE**

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17:
"ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

69



Dado el alcance del presente Estudio de Detalle, las inversiones a realizar son mínimas, pues no hay que llevar a cabo actuaciones de ejecución de infraestructuras. En todo caso los gastos imputables a esta actuación son los gastos facultativos correspondientes a la redacción del presente documento (redacción de Estudio de Detalle).

Los promotores de la actuación reúnen las condiciones de solvencia para llevar a cabo la presente actuación, incluida la construcción de las edificaciones resultantes.

EL ARQUITECTO,

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

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17:
"ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

70

Anexo II. FICHAS CATASTRALES

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

82

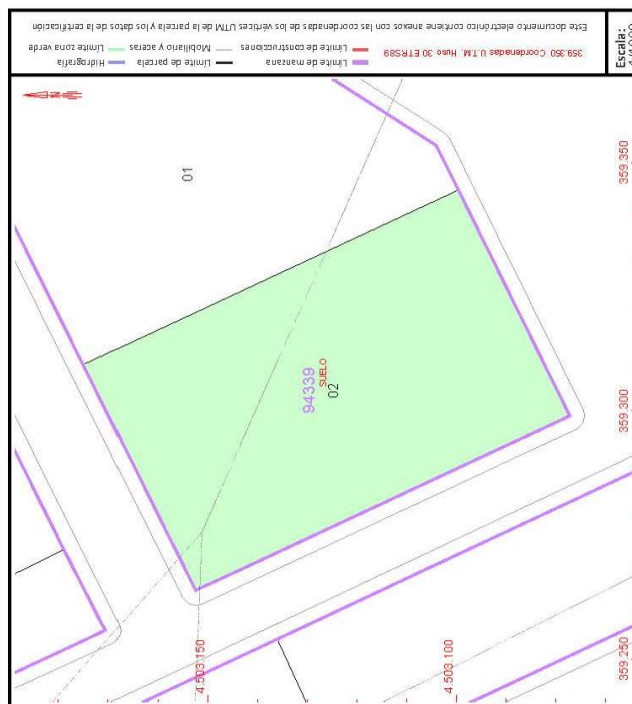
**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 9433902UL5093S0001US

Superficie gráfica: 4.207 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

Localización:
AR 1/17 ZURRA 1 Suelo
05004 AVILA [ÁVILA]

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



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"

Lunes , 22 de Julio de 2024

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA 1". DEL PGOU DE ÁVILA

PARCELA nº20

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9433901UL5093S0001ZS

PARCELA

Superficie gráfica: 4.042 m²

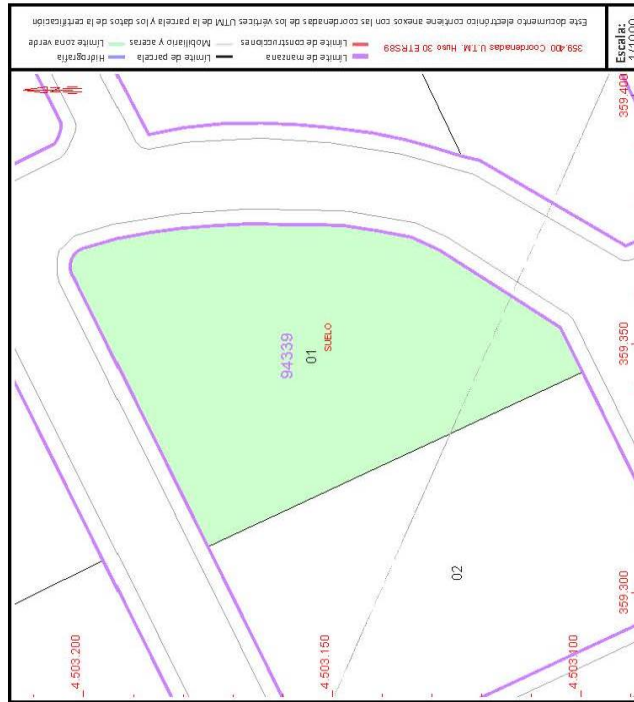
Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AR 1/17 ZURRA 1 Suelo
05004 ÁVILA [ÁVILA]

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



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"

Lunes, 22 de Julio de 2024

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

84



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



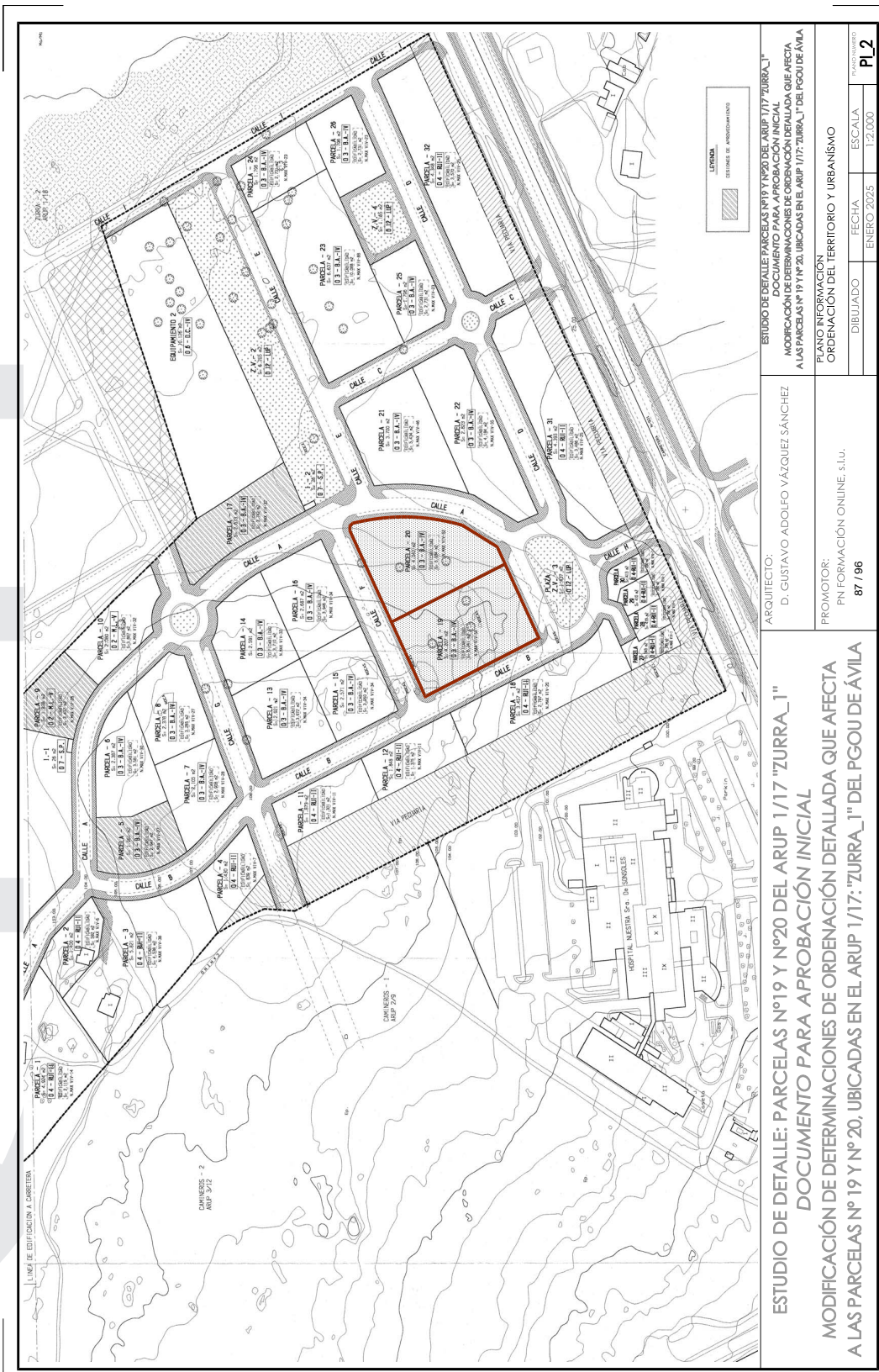
ESTUDIO DE DETALLE

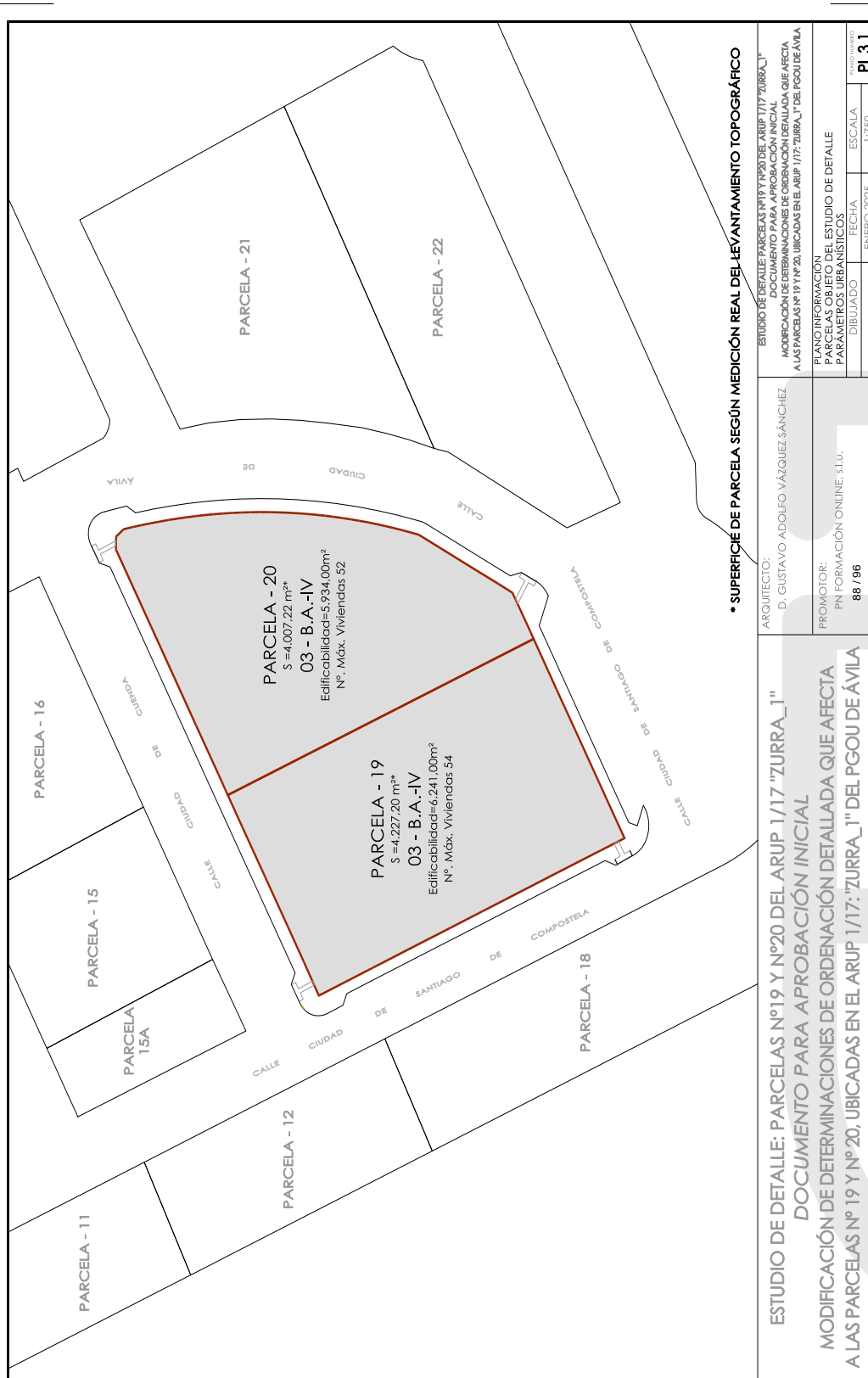
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS nº 19 Y nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17:
"ZURRA_1", DEL PGOU DE ÁVILA

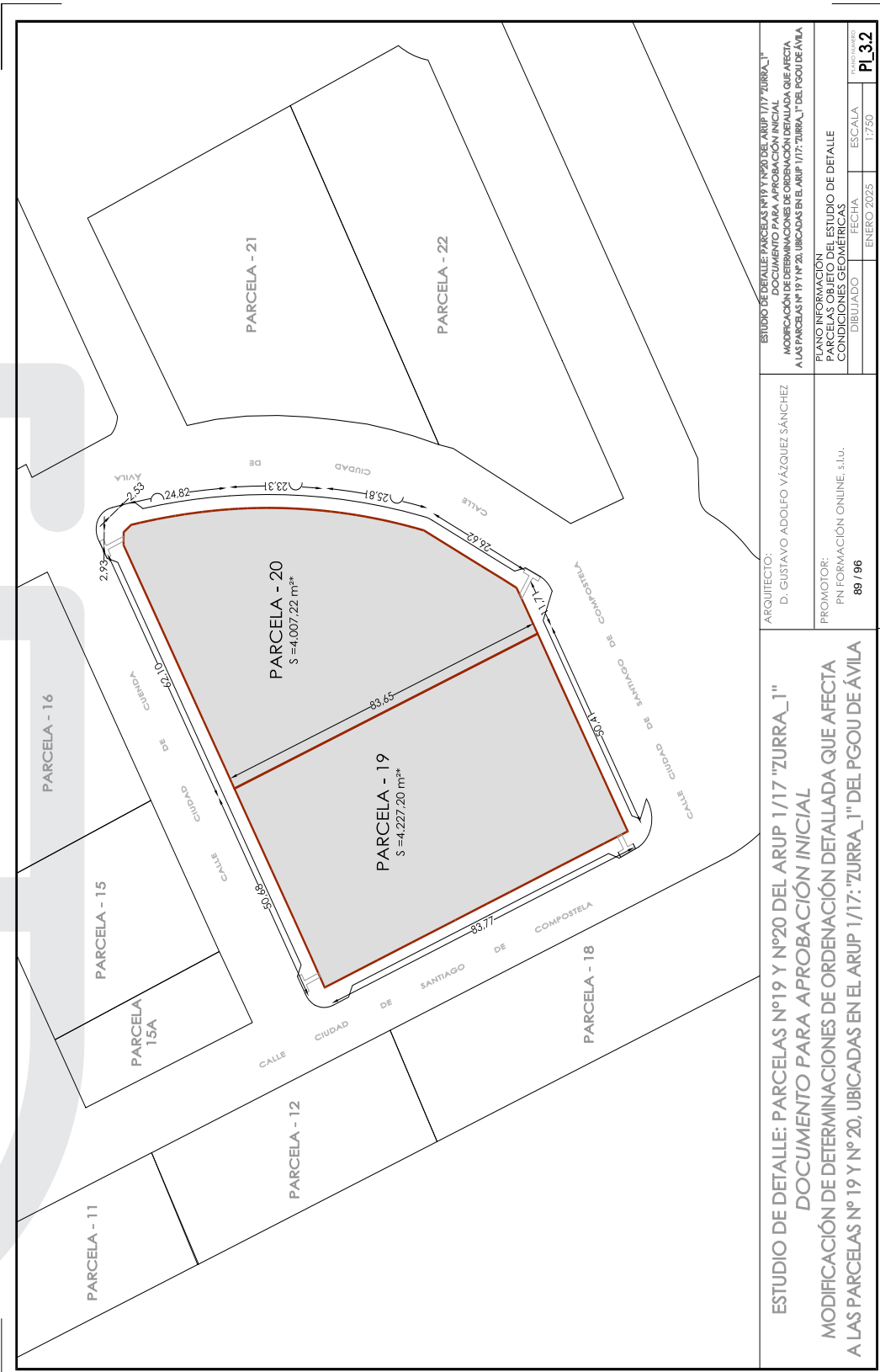
85

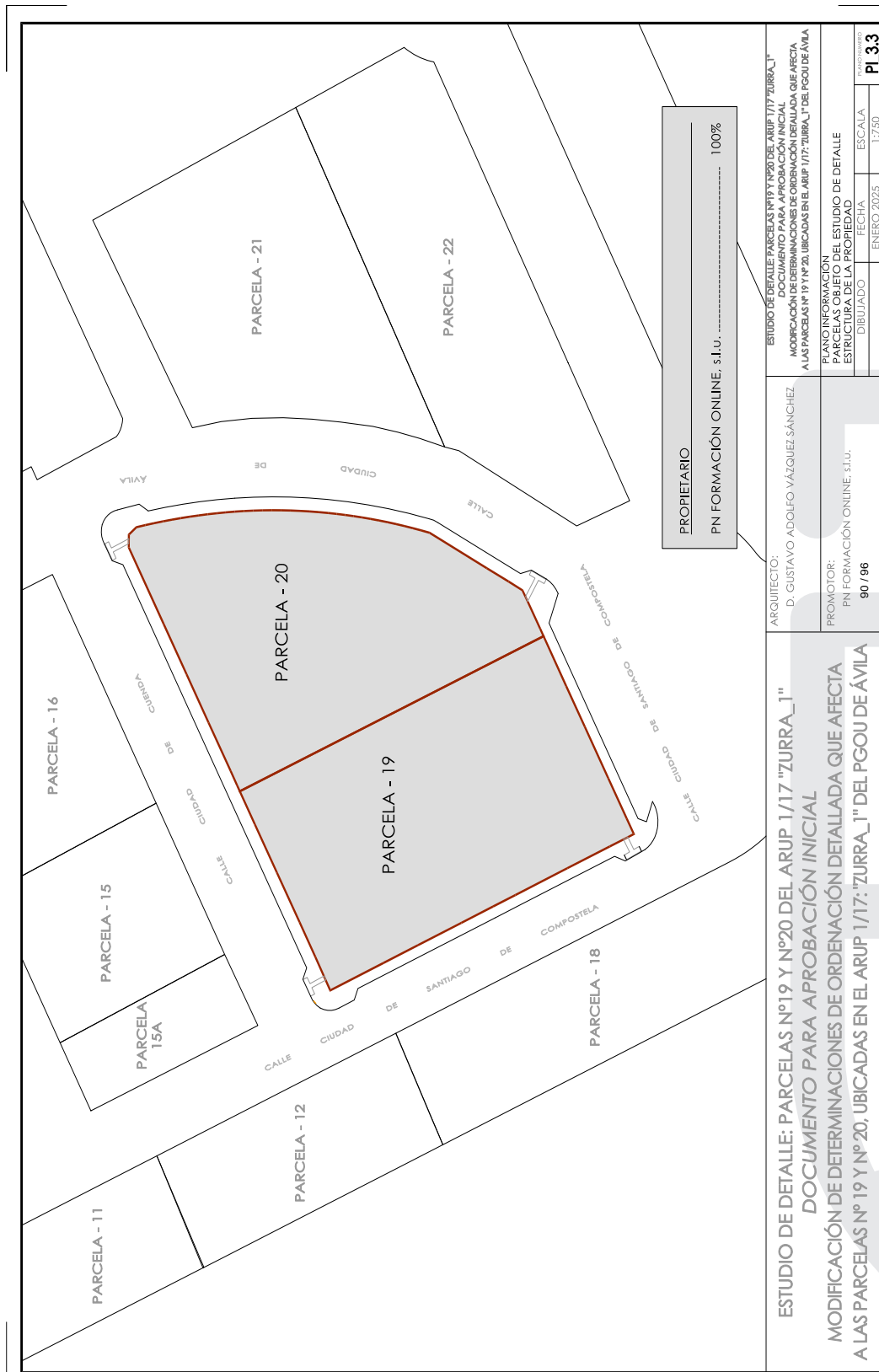


ESTUDIO DE DETALLE: PARCELAS Nº19 Y Nº20 DEL ARUP 1/17 "ZURRA_1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS Nº19 Y Nº20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1" DEL PGOU DE ÁVILA	ARQUITECTO: D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ		ESTUDIO DE DETALLE: PARCELAS Nº19 Y Nº20 DEL ARUP 1/17 "ZURRA_1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS Nº19 Y Nº20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1" DEL PGOU DE ÁVILA	
	PROMOTOR: PN FORMACIÓN ONLINE, S.L.U. 86 / 96		PLANO INFORMACIÓN SITUACIÓN	
	DIBUJADO	FECHA ENERO 2025	ESCALA 1:4.000	PROYECTO PL1



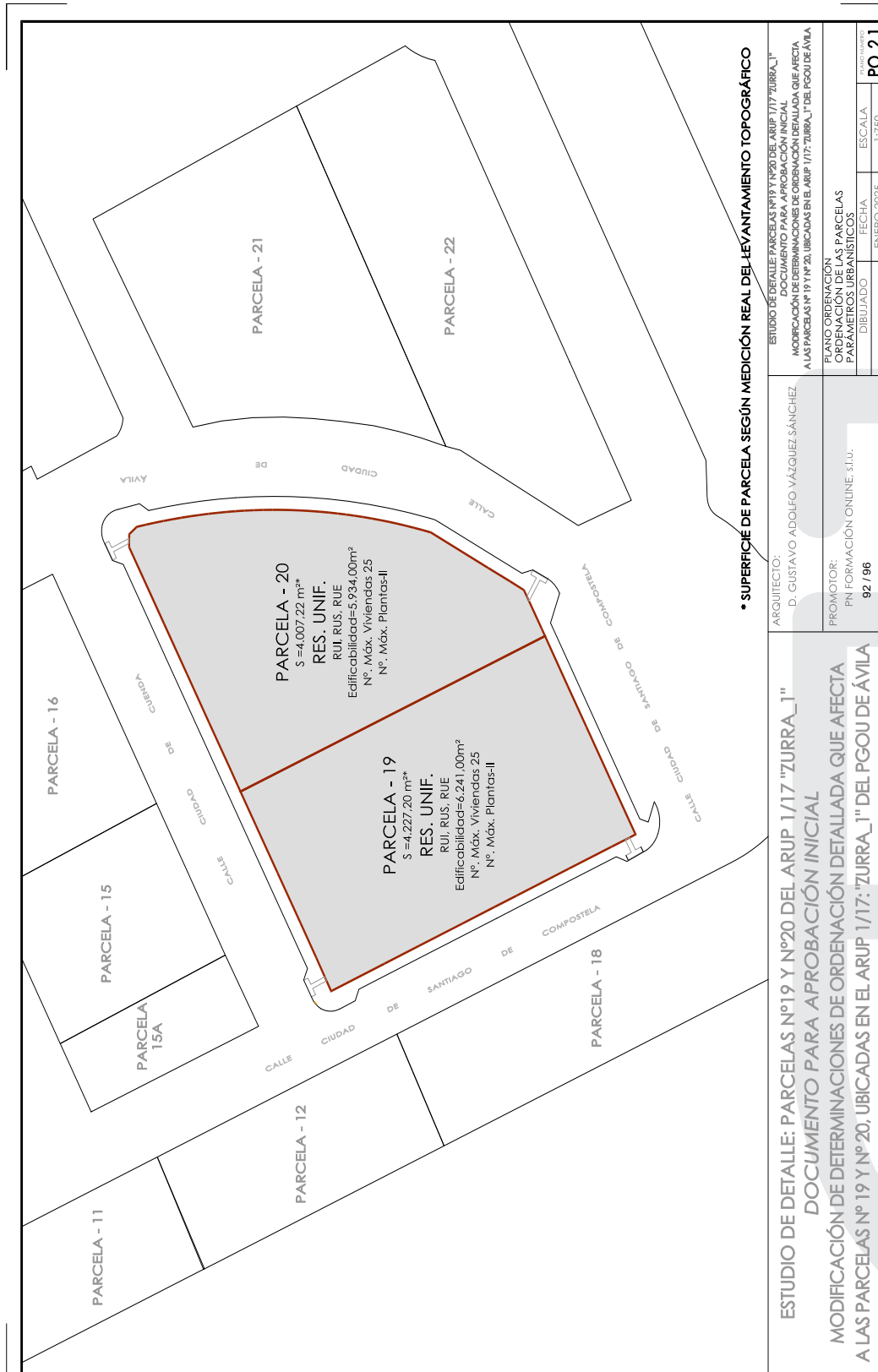






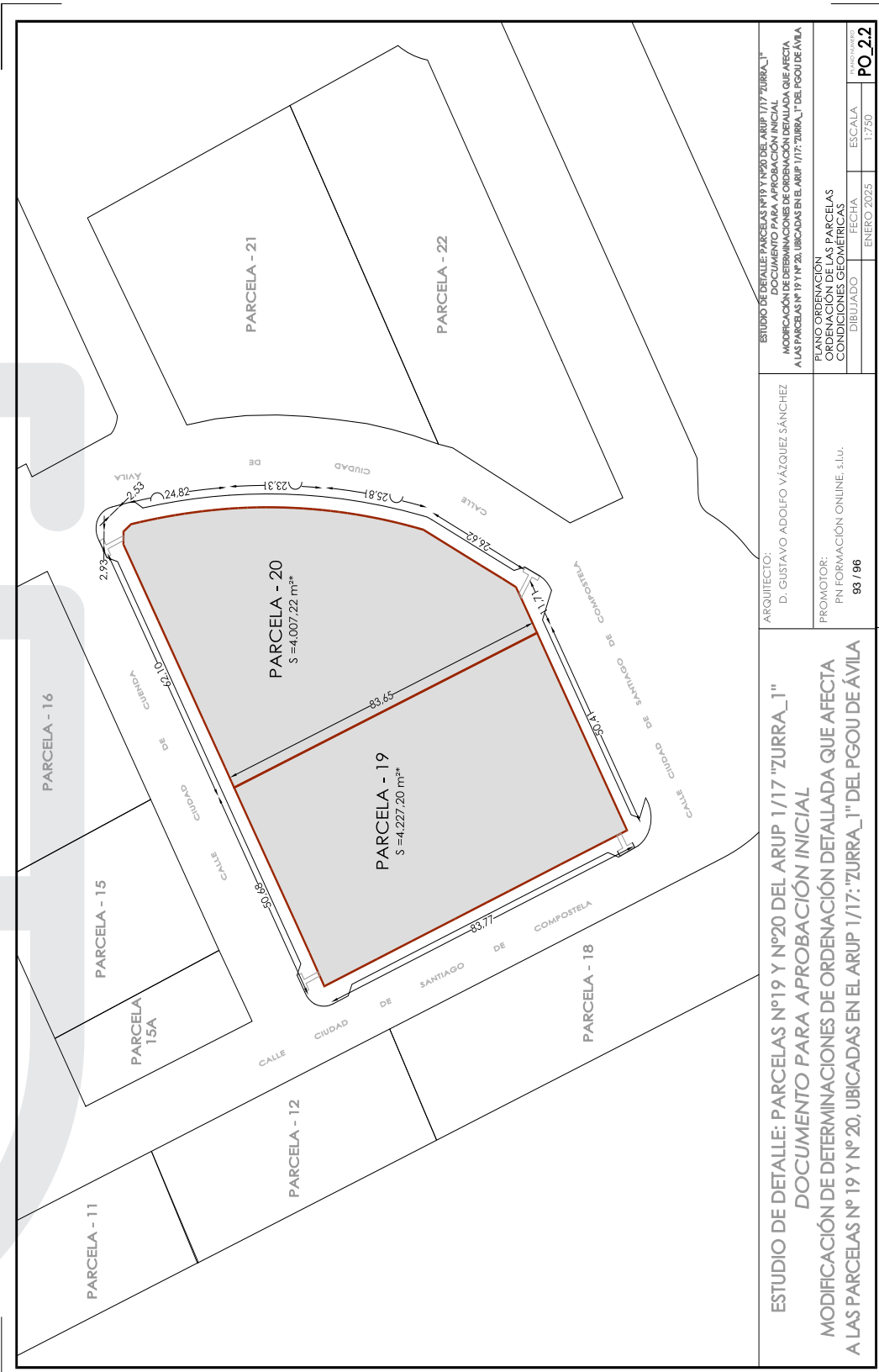


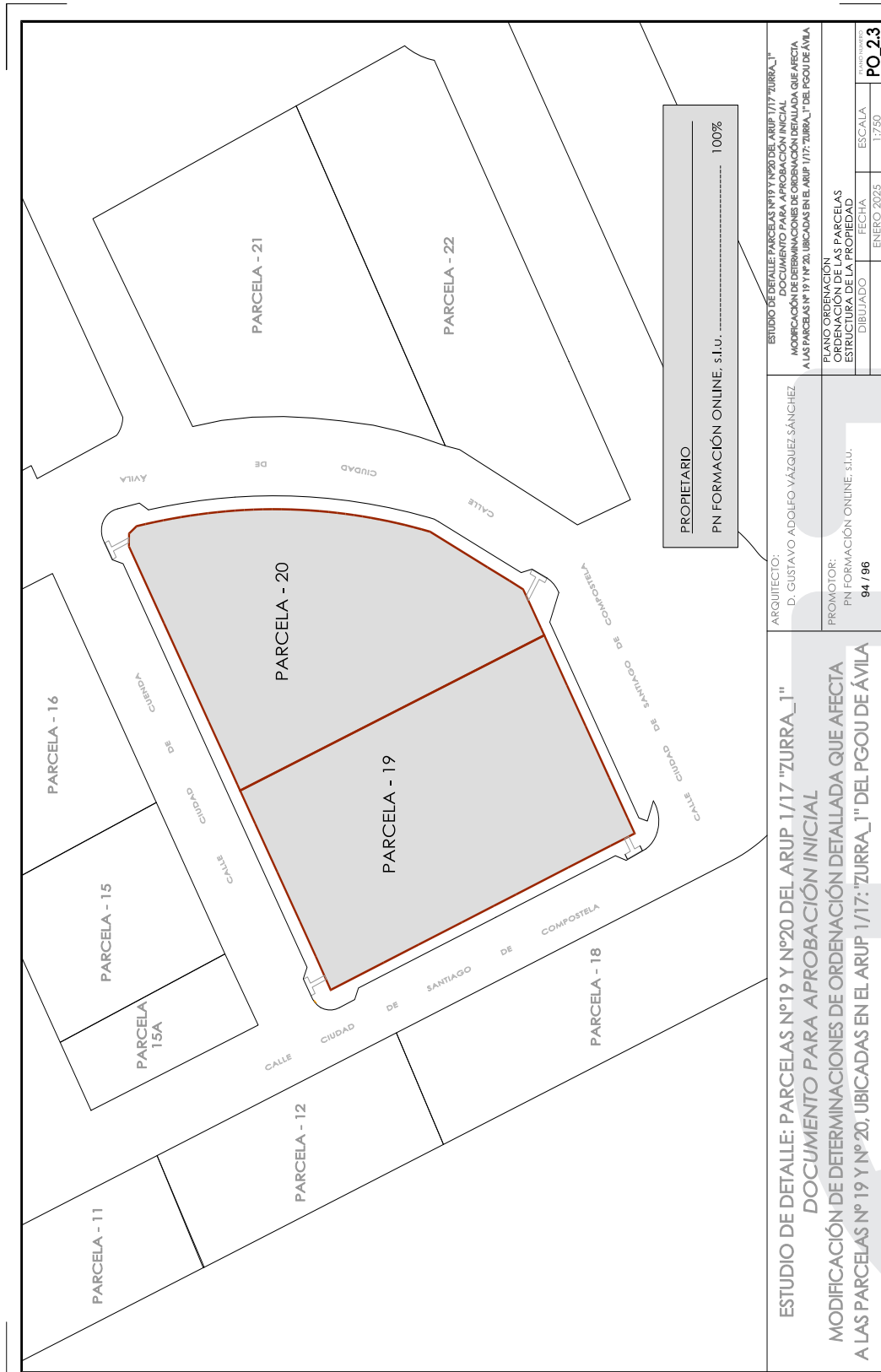
ESTUDIO DE DETALLE: PARCELAS Nº19 Y Nº20 DEL ARUP 1/17 "ZURRA_1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS Nº 19 Y Nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1" DEL PGOU DE ÁVILA		ARQUITECTO: D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ		ESTUDIO DE DETALLE: PARCELAS Nº19 Y Nº20 DEL ARUP 1/17 "ZURRA_1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS Nº 19 Y Nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1" DEL PGOU DE ÁVILA	
PROMOTOR: PIN FORMACIÓN ONLINE S.L.U. 91 / 96		PLANO ORDENACIÓN SITUACIÓN		DIBUJADO FECHA ENERO 2025	
				ESCALA 1:4.000	
				P.O.1	



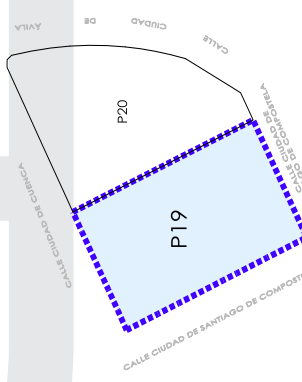
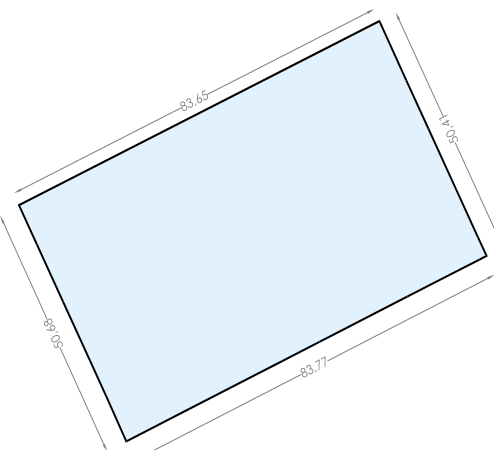
• SUPERFICIE DE PARCELA SEGÚN MEDICIÓN REAL DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

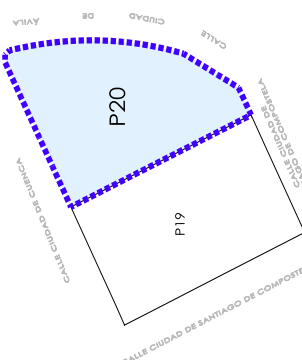
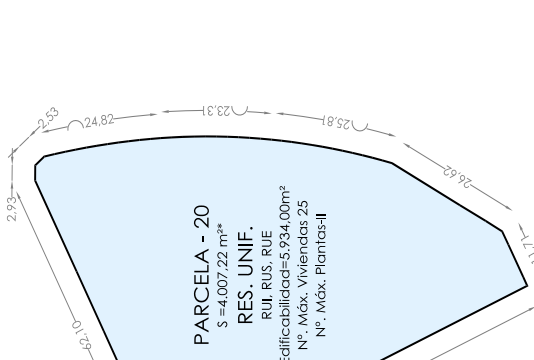
ESTUDIO DE DETALLE: PARCELAS Nº19 Y Nº20 DEL ARUP 1/17 "ZURRA_1"	ESTUDIO DE DETALLE: PARCELAS Nº19 Y Nº20 DEL ARUP 1/17 "ZURRA_1"	
	DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL	
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS Nº 19 Y Nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1" DEL PGOU DE ÁVILA	MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS Nº 19 Y Nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1" DEL PGOU DE ÁVILA	
	PLANO ORDENACIÓN	
ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS	ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS	
	PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
DIBUJADO	DIBUJADO	
	FECHA	
ESCALA	ESCALA	
	1:750	
PO.2.1		







PARCELA MATRIZ						PARCELA MATRIZ		PARCELA RESULTANTE	
P-19		4.227,20m ² 4.227,20m ²		1:1.500		PARCELA P19. SUP=4.227,20m ²		ESTUDIO DE DETALLE: PARCELAS Nº19 Y Nº20 DEL ARUP 1/17 "ZURRA_1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS Nº 19 Y Nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1" DEL PGOU DE ÁVILA	
CÉDULA URBANÍSTICA DE LA PARCELA "P19"		TERMINO MUNICIPAL		FECHA		ARQUITECTO:		ESTUDIO DE DETALLE: PARCELAS Nº19 Y Nº20 DEL ARUP 1/17 "ZURRA_1"	
SITUACIÓN		CALLE DE ACCESO		URBANO		D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ		DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL	
PROPIEDAD		CLASE DE SUELO		PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA		PROMOTOR:		MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS Nº 19 Y Nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1" DEL PGOU DE ÁVILA	
REPARTO DE CARGAS		LONGITUDES APROXIMADAS DE LINDEROS		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA.		PN FORMACIÓN ONLINE s.l.u.		PLANO ORDENACIÓN	
SUPERFICIES (m ²)		CONDICIONES DE USO		USOS PRINCIPALES		95 / 96		FICHA URBANÍSTICA	
CONDICIONES DE USO		NORMATIVA ESPECÍFICA		USOS COMPATIBLES		DIBUJADO		PARCELA 19	
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA		METROS		LOS PERMITIDOS POR EL PLAN GENERAL		ENERO 2025		ESCALA	
ALTURA MÁXIMA		Nº DE PLANTAS (S/R)		RUI, RUS, RUE		1:750		PO_3.1	
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA(%)		EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)		7.50 m		SEGUIN ORDENANZA			
RETRANQUEROS		FACHADA		2					
		LATERAL		SEGUIN ORDENANZA					
		FONDO		25					
				4.241,00m ²					
				SEGUIN ORDENANZA					

PARCELA MATRIZ P-20 4.007,22m² 4.007,22m²		CEDULA URBANÍSTICA DE LA PARCELA "P20" FECHA: ENERO/25 TERMINO MUNICIPAL: ÁVILA SITUACIÓN: ARUP 1/17 "ZURRA_1" CALLE CIUDAD DE ÁVILA, CALLE CIUDAD DE SANTIAGO DE COMPOSTELA PROPIEDAD: INFORMACIÓN ONLINE, S.L.U. CLASE DE SUELO: URBANO PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA: PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA REPARTO DE CARGAS: 0,00 % LONGITUDES APROXIMADAS DE LINDEROS DESCRIPCIÓN DEL LINDERO N CALLE CIUDAD DE ÁVILA 65,03 m S CALLE CIUDAD DE SANTIAGO DE COMPOSTELA 11,71 m E CALLE CIUDAD DE ÁVILA 103,09 m O PARCELA P19 83,65 m SUPERFICIES (m²): 4.007,20 m² CONDICIONES DE USO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR USOS PRINCIPALES: LOS PERMITIDOS POR EL PLAN GENERAL USOS COMPATIBLES: LOS PERMITIDOS POR EL PLAN GENERAL RUI, RUS, RUE NORMATIVA ESPECÍFICA CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA ALTURA MÁXIMA: 7,50 m METROS Nº DE PLANTAS (S/R): 2 OCCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA(S): SEGÚN ORDENANZA EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²): 5.934,00m² REMANEQUEROS: 25 FACHADA: SEGÚN ORDENANZA LATERAL FONDO	PARCELA RESULTANTE 1:1.500 PARCELA - 20 S = 4.007,22 m² RES. UNIF. RUI, RUS, RUE Edificabilidad=5.934,00m² Nº. Máx. Viviendas 25 Nº. Máx. Plantas=II 1:1.500		PARCELA P20. SUP=4.007,22m² ESTUDIO DE DETALLE: PARCELAS Nº19 Y Nº20 DEL ARUP 1/17 "ZURRA_1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS Nº 19 Y Nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1" DEL PGOU DE ÁVILA PROMOTOR: INFORMACIÓN ONLINE, S.L.U. 96 / 96	ARQUITECTO: D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ ESTUDIO DE DETALLE: PARCELAS Nº19 Y Nº20 DEL ARUP 1/17 "ZURRA_1" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE AFECTA A LAS PARCELAS Nº 19 Y Nº 20, UBICADAS EN EL ARUP 1/17: "ZURRA_1" DEL PGOU DE ÁVILA PLANO ORDENACIÓN FICHA URBANÍSTICA PARCELA 20 DIBUJADO: ENERO 2025 ESCALA: 1/750 PO.32
--	---	---	---	--	--	--