

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 3.097/14

### EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

OFICINA TÉCNICA

ACUERDO de 23 de octubre de 2014 de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Ávila, relativo a la aprobación inicial e información pública del Estudio de Detalle de las parcelas 2.1 y 2.2 del ARUP 2/8 “Cordel de las Moruchas” del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila sobre modificación de determinaciones de ordenación detallada mediante la creación de un nuevo viario público y la agrupación de las parcelas afectadas en una unidad de normalización para el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión, configurándose así un ámbito de actuación donde pueda implantarse el uso comercial.

Mediante el presente se hace público que la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento adoptó, en sesión celebrada el día veintitrés de octubre de dos mil catorce, entre otros, el siguiente acuerdo:

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 2.1 Y 2.2 DEL ARUP 2/8 “CORDEL DE LAS MORUCHAS” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA. TRAMITE DE APROBACIÓN INICIAL E INFORMACIÓN PÚBLICA.**

**PROMOTOR:** -EURO ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES DE PROYECTOS COMERCIALES, S.L. Ronda Sant Pere, 32. 08010 Barcelona. -SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). Paseo de la Castellana, 89. 28046 Madrid.

**TÉCNICO REDACTOR:** DON LUIS BIARGE RUIZ-BI ARQUITECTOS. C/ Illescas, 91, 2º C. 28024 Madrid.

**EMPLAZAMIENTO:** PARCELAS 2.1 Y 2.2 DEL ARUP 2/8 “CORDEL DE LAS MORUCHAS”.

**ADMINISTRACIONES INTERESADAS Y OTROS:** - Subdelegación de Gobierno de Ávila. C/ Hornos Caleros nº 1. 05071 Ávila.- Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila.- Servicio Territorial de Medio Ambiente. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila. – Servicio Territorial de Cultura. Pza. Fuente el Sol s/n. 05001 Ávila. - Dirección General de Urbanismo. Ponencia Técnica del CUyOTCyL. Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Junta de Castilla y León. C/ Rigoberto Cortejoso, 14. 47014 Valladolid. – Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Consejería de Cultura y Turismo. Avda. del Monasterio Ntra. Sra. de Prado s/n. 47071 Valladolid. - Diputación Provincial. Pza. Corral de Campanas, 1. 05071 Ávila.

Visto el Proyecto del Estudio de Detalle que afecta a las parcelas 2.1 y 2.2 del sector de Suelo Urbanizable (actualmente Suelo Urbano Consolidado), ARUP 2/8 “Cordel de las

Moruchas” del Plan General promovido por EURO ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES DE PROYECTOS COMERCIALES, S.L. y redactado por Don Luis Biarge Ruiz-BIARQUITECTOS, por el que se modifican sus determinaciones de ordenación detallada mediante la creación de un nuevo viario público y la agrupación de las parcelas afectadas en una unidad de normalización para el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión, configurándose así un ámbito de actuación donde pueda implantarse el uso comercial.

Y vistos los informes técnicos emitidos al efecto, y teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 33.3.a, 45, 50 y ss., y 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, así como su Reglamento de desarrollo (arts. 131 a 136, 149 a 154 y 435 a 440), procede resolver sobre la tramitación inicial del expediente a resultas del trámite de información pública y de emisión de informes al que se someterá el proyecto que se tramita.

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

**Primero:** Aprobar inicialmente el Proyecto del Estudio de Detalle que afecta a las parcelas 2.1 y 2.2 del sector de Suelo Urbanizable ARUP 2/8 “Cordel de las Moruchas” del Plan General, promovido por EURO ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES DE PROYECTOS COMERCIALES, S.L. y redactado por Don Luis Biarge Ruiz-BIARQUITECTOS, que tiene por objeto:

Modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del sector ARUP 2/8 del Plan General (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131.a. RUCyL), y en consecuencia se proyecta:

Completar el sistema local de vías públicas, mediante la creación de un nuevo viario público entre la parcela 2.2 y las parcelas 2.3. y 2.4.a del sector, dentro de la manzana delimitada por las calles Rejero Lorenzo de Ávila, Pintor Caprotti, Teresa de Calcuta y Paramera, conforme lo previsto en el artículo 133.1.a. RUCyL, en relación con los artículos 92.b, 95.1 que se remite al 83.1 RUCyL.

Agrupar el terreno de suelo urbano consolidado formado por las parcelas 2.1 y 2.2 del sector en una unidad de normalización para el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión y urbanización de la vía pública de nueva creación proyectada, conforme lo previsto en el artículo 133.1.a RUCyL, en relación con el artículo 97 RUCyL.

Todo ello, con el fin de configurar un ámbito de actuación donde pueda implantarse el uso comercial conforme lo previsto en la 9ª Modificación del Plan General aprobada por el Pleno Municipal el 31 de mayo de 2013 (BOP 12/06/2013 y BOCyL 18/06/2013).

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

**Tercero:** Tener por remitida una copia del proyecto reseñado a las administraciones interesadas, para su conocimiento y emisión de los informes que procedan conforme lo establecido en el artículo 153.1.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 (BOCyL 2/02/2014), modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio (BOCyL 17/07/2009). En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si

no se comunica la resolución al Ayuntamiento antes de la finalización del período de información pública.

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

**Quinto:** Concluida la información pública el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación definitiva del Estudio de Detalle. Dicha aprobación se notificará igualmente a la 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 28 de octubre de 2014  
El Alcalde, *Miguel Ángel García Nieto*

**ESTUDIO DE DETALLE  
PARCELAS 2.1 Y 2.2**

**PLAN PARCIAL ARUP 2/8 “LAS MORUCHAS”**

**ÁVILA**

**ÍNDICE**

**1 • DOCUMENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN**

1.1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1. DATOS DEL ENCARGO

1.1.2. ANTECEDENTES

a) TITULARIDAD DE LAS PARCELAS

b) NECESIDAD DE AGRUPACIÓN DE LAS PARCELAS

1.1.3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

1.1.4. SITUACIÓN ACTUAL: ORDENANZA VIGENTE DE APLICACIÓN

**2 • DOCUMENTACIÓN DE LA ORDENACIÓN**

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.1. OBJETO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.1.2. CONVENIENCIA Y MOTIVOS DE LA PROPUESTA

A) Atendiendo al Planeamiento

B) Atendiendo a la estructura económica de Ávila

C) Atendiendo al contexto socioeconómico

2.2 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

2.2.1. ESTADO ACTUAL

2.2.1.1 DOCUMENTACIÓN PREVIA

2.2.1.2 DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

2.2.2. ESTADO MODIFICADO

2.2.2.a AGREGACIÓN DE PARCELAS

1. EMPLAZAMIENTO

2. ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS

2.2.2.b CREACIÓN DE VIAL DE TITULARIDAD PÚBLICA

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

2. INTERVENCIÓN A REALIZAR

3. PARCELA RESULTANTE DE LA INTERVENCIÓN

2.2.2.c PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESULTANTES

**3 • MEMORIA VINCULANTE**

**4 • PLANOS**

00 • PLANO DE SITUACIÓN

01 • PLANO DE LOCALIZACIÓN

- 02 • PLANO TOPOGRÁFICO
- 03 • PLANO DE AGRUPACIÓN DE PARCELAS
- 04 • PLANO DE CREACIÓN DE VIAL PÚBLICO
- 05 • PLANO DE ESTADO DEFINITIVO

## 5 • ANEXOS

- ANEXO 1: NOTAS SIMPLES REGISTRALES DE LAS PARCELAS
- ANEXO 2: AUTORIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PARA LA INTERVENCIÓN

## 1 • DOCUMENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN

### 1.1 MEMORIA INFORMATIVA

#### 1.1.1. DATOS DEL ENCARGO

El presente Estudio de Detalle, propiciado por iniciativa privada de la mercantil EURO ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES DE PROYECTOS COMERCIALES, S.L., con CIF D65142176 y domicilio fiscal en Ronda Sant Pere 32, de Barcelona (08010), en adelante La Promotora, representada por Don Matthias J. Buttikus, con documento de identificación número X3769610W, es redactado por el equipo técnico de BIARQUITECTOS, S.L.P., dirigido por Luis Biarge Ruiz, Arquitecto colegiado número 16509/3 del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (CSCAE).

Al amparo del punto 1 del Artículo 50 “Elaboración y avances” del Capítulo V de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que dice expresamente que “El planeamiento urbanístico podrá ser elaborado por las Administraciones públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponderá exclusivamente a las primeras”, se plantea esta propuesta de iniciativa privada.

La Promotora actúa autorizada por Don Jerónimo Segura Moreno, con NIF 51348325C, actuando en representación de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB), propietaria de las parcelas objeto del presente documento, según documento adjunto como Anexo 2.

#### 1.1.2. ANTECEDENTES

##### a) TITULARIDAD DE LAS PARCELAS

La propiedad las parcelas 2.1 y 2.2 del Plan Parcial del Sector ARUP 2/8 “Moruchas”, de Ávila, objeto ambas de este Estudio de Detalle corresponde a un único titular: la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB), con CIF A86602158 y sede social en Paseo de la Castellana 89, de Madrid, según figuran en el Tomo 2219, Libro 739 y Folios 146 (Parcela 2,1) y 149 (Parcela 2.2), del Registro de la Propiedad número 2 de Ávila, según Notas Simples que se adjuntan como Anexo 1.

##### b) NECESIDAD DE AGRUPACIÓN DE LAS PARCELAS

Es intención del promotor del presente documento la agrupación de las parcelas 2.1 y 2.2, con el fin de dar cumplimiento a los condicionantes urbanísticos que requieren el objeto y finalidad del Estudio de Detalle.

La agrupación de las parcelas formará parte del propio Estudio de Detalle como fase previa al objeto del mismo.

### 1.1.3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se circunscribe a las parcelas 2.1 y 2.2 del Sector ARUP 2/8 “Moruchas”, reflejadas en los planos adjuntos y que se describen a continuación, según datos registrales:

- **PARCELA 2.1, con Referencia Catastral 9330007UL5093S0001OS:**

“PARCELA de terreno señalada con el número 2.1 en el Plano de Parcelas resultantes del ARUP 2/8 “Cordel de las Moruchas” del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, al sitio Avenida de Juan Carlos I del término de Ávila. Tiene una SUPERFICIE de cuatro mil doscientos veintidós metros cuadrados. LINDA: Norte, vía de servicio; Sur, parcela 2.2; Este, calle segunda; y oeste, parcela 2.4a. USO: Residencial Unifamiliar Intensivo. ORDENANZA DE APLICACIÓN: RUI II. EDIFICABILIDAD: 3.276,00 m2. NÚMERO DE VIVIENDAS: 17”.

- **PARCELA 2.2, con Referencia Catastral 9330008UL5093S0001KS:**

“PARCELA de terreno señalada con el número 2.2 en el Plano de Parcelas resultantes del ARUP 2/8 “Cordel de las Moruchas” del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, al sitio Avenida de Juan Carlos I del término de Ávila. Tiene una SUPERFICIE de tres mil cuarenta y nueve metros cuadrados. LINDA: Norte, parcela 2.1; Sur, calle del Pintor Caprotti; Este, calle segunda; y oeste, parcela 2.3. USO: Residencial Unifamiliar Intensivo. ORDENANZA DE APLICACIÓN: RUI II. EDIFICABILIDAD: 2.506,00 m2. NÚMERO DE VIVIENDAS: 13”.

Los datos anteriores pueden referenciarse en las Notas Simples Registrales incorporadas como Anexo 1 a este documento.

### 1.1.4. SITUACIÓN ACTUAL: ORDENANZA VIGENTE DE APLICACIÓN

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle se encuentran en la actualidad libres de edificación permanente, encontrándose afectadas por la Ordenanza RUI, según establece la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, adaptándose a la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, de 8 de abril, en su Tomo de Normativa del Documento Refundido de aprobación definitiva en abril de 2005.

#### **Artículo 52.- Residencial Unifamiliar Intensiva**

Es el uso formado por el básico predominante de residencial unifamiliar, adoptando los siguientes usos compatibles:

#### **USO BÁSICO**

Residencial Unifamiliar  
Administrativo y S. Privados  
Deportivo  
Garaje y/o estacionamiento  
Parques y jardines  
Hostelería

#### **CONDICIONES**

Vivienda unifamiliar  
Despachos profesionales del titular de la vivienda  
Planta Baja y Sótano  
Mínimo 1,25 plazas /vivienda  
Todo  
Uso exclusivo

## 2 • DOCUMENTACIÓN DE LA ORDENACIÓN

### 2.1 MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1.1 OBJETO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto de facultar al ámbito descrito en el epígrafe 1.1.4., de la posibilidad de implantación del Uso Básico Comercial, al amparo de la 9ª Modificación Puntual del Plan General de Ávila, aprobado definitivamente en 31 de mayo de 2013 por el Pleno Corporativo del Excmo. Ayuntamiento de Ávila, publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León del martes, 18 de junio de 2013.

Este Estudio de Detalle, al objeto que se pretende, plantea, en primer lugar, la agrupación de las dos parcelas que comprenden el ámbito de actuación para, posteriormente, proponer la creación de un vial en el lindero con las parcelas 2.3 y 2.4a, de forma que se establezca la condición de “parcela completa” que requiere la implantación del Uso Básico Comercial, según especifica el apartado 8.1 del Artículo 81 del P.G.O.U. de Ávila, que quedó redactado tras la aprobación de la 9ª Modificación Puntual del mismo, como sigue:

“8.1. Se podrá implantar el Uso Básico Comercial en parcelas que cumplan con la condición de parcelas completas, entendiéndose por tales, aquéllas en que en todos sus linderos limitan con espacios públicos, viales, zonas verdes, cordeles, etc. Y, en general, parcelas no edificables. El Ayuntamiento también podrá autorizar el Uso Básico Comercial en parcelas con ordenanza RUI cuando se cumplan las condiciones reseñadas y algunos de sus linderos limite con parcela destinada a Equipamiento Comunitario, previa justificación del interés general, así como del mantenimiento del uso predominante residencial y de las densidades mínimas de vivienda establecidas por el planeamiento, en su caso”.

En consecuencia, el vial de nueva creación, por el presente Estudio de Detalle pasaría a ser de titularidad pública al objeto que se pretende. De esta forma, la parcela resultante de la agrupación de las dos parcelas iniciales y de la posterior creación del vial de titularidad pública, pasaría a ser considerada “parcela completa”, cumpliendo con todos los parámetros urbanísticos requeridos para la implantación del Uso Básico Comercial.

### 2.1.2 CONVENIENCIA Y MOTIVOS DE LA PROPUESTA

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

A) Atendiendo al Planeamiento, cumple con los objetivos que plantea la 9ª Modificación puntual del P.G.O.U. de Ávila:

- Facilita el desarrollo de la propuesta comercial en el ámbito descrito.
- No modifica las características edificatorias propias del ámbito.
- Facilitando la implantación del uso comercial se plantea una propuesta económica diferente que dinamiza el mercado de empleo en la precaria situación en que se encuentra actualmente.
- Contribuye a garantizar la calidad urbana y cohesión social de la población así como la necesaria variedad de usos.
- Se plantea como una alternativa de uso sin perder las características que le son propias en la actualidad (Ordenanza RUI) adaptándose a una nueva circunstancia urbanística generada por la carencia de implantación de usos residenciales provocada por la crisis inmobiliaria y económica que afecta a la totalidad del territorio nacional.
- Mediante la regulación del uso del suelo, permite el progreso social y económico, atendiendo al interés general.

- Siendo competencia del Excmo. Ayuntamiento de Ávila la aprobación de este de la propuesta, se garantiza la correcta gestión de los intereses públicos.

B) Atendiendo a la estructura económica de Ávila:

- Se justifica dado que Ávila es una ciudad terciarizada con cierta diversificación industrial, habiendo constituido los sectores comercial e industrial los motores de desarrollo de la ciudad y con mayores perspectivas de futuro.

- Colabora en la implantación de nuevas formas comerciales más acordes con los núcleos urbanos en crecimiento y, fundamentalmente, con los tiempos actuales, manteniendo el consumidor interno que no tiene la necesidad de buscar la oferta en núcleos urbanos cercanos.

C) Atendiendo al contexto socioeconómico:

- Plantea la posibilidad de creación de puestos de trabajo en un momento de alto grado de desempleo.

- Genera la disminución de la movilidad geográfica de los residentes del municipio en la búsqueda de un empleo fijo.

- Colabora en la disminución del paro juvenil, la mayor lacra del momento coyuntural actual.

## 2.2 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

### 2.2.1 ESTADO ACTUAL

#### 2.2.1.1 DOCUMENTACIÓN PREVIA

En la actualidad, las dos parcelas que componen el ámbito de actuación de este estudio de detalle, que se describe en el apartado 1.1.3 de este documento, se encuentran anexas y separadas según la denominación 2.1 y 2.2, y disponen de la referencia catastral diferenciada según se especifica en dicho apartado.

El ámbito de actuación, se encuentra delimitado por el lindero con las parcelas 2.3 y 2.4ª y sus alineaciones oficiales a las siguientes vías públicas:

- Avenida Juan Carlos I
- Calle Teresa de Calcuta
- Calle Pintor Caprotti

El Plan Parcial ARUP 2/8 “Cordel de las Moruchas” establece la ordenanza de aplicación RUI (Residencial Unifamiliar Intensiva), asignándole, en base a la 9ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, los siguientes parámetros urbanísticos:

- |                     |  |
|---------------------|--|
| • USO PORMENORIZADO | - Residencial Unifamiliar Intensiva                                  |
| • USOS COMPATIBLES  | - Residencial Unifamiliar – Vivienda Unifamiliar                     |
|                     | - Administrativo y S. Privados – Despachos profesionales del titular |
|                     | - Deportivo – Planta Baja y Sótano                                   |



- Garaje y/o estacionamiento
  - Mínimo 1,25 plazas/vivienda
  - Parques y jardines – Todo
  - Hostelería – Uso exclusivo
  - Comercial – Uso exclusivo
  - Uso Residencial – Edificación agrupada en hilera
  - Uso Comercial – Singular Aislada en Parcela Completa
- TIPOLOGÍA
- PARCELA MÍNIMA
  - Uso Residencial – Superficie > 150 m<sup>2</sup> y Lindero frontal > 5,5 m
  - Uso Comercial – Uso General 1.000 m<sup>2</sup>; Hipermercado 10.000 m<sup>2</sup>
- OCUPACIÓN MÁXIMA
  - Sobre rasante 75%
  - Bajo rasante 90%
- RETRANQUEOS
  - Uso Residencial:
    - Lindero Frontal: Se permite adosamiento
    - Lindero Lateral: 1/2 de la altura / mínimo 3 m
    - Lindero Posterior: 1/2 de la altura / mínimo 3 m
  - Uso Comercial: Posición libre en parcela (3m con zonas verdes)
- ALTURA MÁXIMA
  - Nº de plantas sobre rasante: 2
  - Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7m
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA
  - 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- ANEXOS DE EDIFICACIÓN
  - Ocupación máxima: 15% de la superficie total
  - Edificabilidad máxima: 10% de la de la parcela
- PLAZAS DE APARCAMIENTO
  - Uso Comercial: 3 plazas/100 m<sup>2</sup> de superficie construida
  - Resto de Usos: Según normativa de P.G.O.U. para cada uso.

Según estos parámetros especificados, las parcelas 2.1 y 2.2, que componen el ámbito de actuación del Estudio de Detalle, no serían susceptibles de establecer el Uso Compatible Comercial debido a que incumplen la condición previa exigible a dicho uso, en cuanto que ha de configurarse como “Uso exclusivo” con tipología de edificación “Singular Aislada en Parcela Completa”, según especifica el apartado 8.1 del Artículo 81 del P.G.O.U. de Ávila, transcrito en el apartado 2.1.1 de este documento.

Por consiguiente, los parámetros urbanísticos de aplicación, serían:

• **PARCELA 2.1**

- USO PORMENORIZADO - Residencial Unifamiliar Intensiva
- USOS COMPATIBLES - Todos los previstos excepto Comercial
- TIPOLOGÍA - Uso Residencial – Edificación agrupada en hilera
- PARCELA MÍNIMA - Uso Residencial: Superficie > 150 m2 y Lindero frontal > 5,5 m
- SUPERFICIE DE PARCELA - 4.221 m2
- OCUPACIÓN - Sobre rasante: 3.165,75 m2 / Bajo rasante: . 3.798,90 m2
- RETRANQUEOS - Lindero frontal: adosamiento / Resto de linderos: 1/2h (mínimo 3 m)
- ALTURA MÁXIMA - Máximo 2 plantas (1 planta 4 m / 2 plantas 7 m)
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA - 4.221 m2
- ANEXOS DE EDIFICACIÓN - Ocupación máxima: 633,15 m2  
- Edificabilidad máxima: 422,1 m2
- PLAZAS DE APARCAMIENTO - Según Normativa del P.G.O.U. para cada uso.

**PARCELA 2.2**

- USO PORMENORIZADO - Residencial Unifamiliar Intensiva
- USOS COMPATIBLES - Todos los previstos excepto Comercial
- TIPOLOGÍA - Uso Residencial – Edificación agrupada en hilera
- PARCELA MÍNIMA - Uso Residencial: Superficie > 150 m2 y Lindero frontal > 5,5 m
- SUPERFICIE DE PARCELA - 3.049 m2
- OCUPACIÓN - Sobre rasante: 2.286,75 m2 / Bajo rasante: . 2.744,10 m2
- RETRANQUEOS - Lindero frontal: adosamiento / Resto de linderos: 1/2h (mínimo 3 m)
- ALTURA MÁXIMA - Máximo 2 plantas (1 planta 4 m / 2 plantas 7 m)
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA - 3.049 m2
- ANEXOS DE EDIFICACIÓN - Ocupación máxima: 457,35 m2  
- Edificabilidad máxima: 304,90 m2
- PLAZAS DE APARCAMIENTO - Según Normativa del P.G.O.U. para cada uso.

**2.2.1.2. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**

En el presente epígrafe se incluye un reportaje fotográfico de la situación y estado del emplazamiento, atendiendo a la prescripción que establece el P.G.O.U. de Ávila en su Artículo 113 – “Estudios de Detalle”, Punto 2, en relación con la documentación y contenido de los instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística.

- FOTOGRAFÍA 1. Realizada desde la rotonda de confluencia de las calles de Teresa de Calcuta y Pintor Caprotti, en dirección a la segunda, hacia el centro urbano de la ciudad. Se aprecia la alineación de la parcela 2.2 en la calle reseñada.
- FOTOGRAFÍA 2. Realizada desde el mismo punto, hacia el centro de las parcelas, mirando hacia el Complejo Hospitalario de Ávila. Se puede observar el estado de las parcelas y la ausencia de edificaciones circundantes.
- FOTOGRAFÍA 3. Realizada desde el mismo punto, mirando hacia la calle de Teresa de Calcuta. Se pueden apreciar vallas publicitarias en el interior de las parcelas.
- FOTOGRAFÍA 4. Realizada desde la calle de Teresa de Calcuta, en dirección al Complejo Hospitalario de Ávila. Se puede observar la edificación modular de venta inmobiliaria y publicitaria a que se hace referencia en el apartado 1.1.4.



FOTOGRAFÍA 1



FOTOGRAFÍA 2



FOTOGRAFÍA 3



FOTOGRAFÍA 4

### 2.2.2 ESTADO MODIFICADO

El presente Estudio de Detalle propone la modificación de las condiciones de las parcelas que componen el ámbito de actuación descrito con el fin de establecer en el mismo el Uso Comercial, como alternativa al Uso Pormenorizado RUI actual, al amparo de la 9ª Modificación Puntual del P.G.O.U. de Ávila, según ya ha sido explicado.

Para ello, es necesario convertir el conjunto definido como ámbito de actuación en una "Parcela Completa", tal como se entiende en el documento referido y ha sido explicitado en epígrafe 2.1.1 de este documento; y, por tanto, se han de ejecutar dos acciones sobre el emplazamiento que nos ocupa:

- a) En primer lugar, se ha de proceder a la agrupación de las parcelas 2.1 y 2.2, transformándolas en una única parcela que asume todas las condiciones y parámetros urbanísticos de ambas.
- b) Por último se ha de crear un vial de titularidad pública en los linderos de la parcela resultante con las parcelas 2.3 y 2.4a.

Establecidos las dos modificaciones propuestas, la parcela resultante tendría la consideración de Parcela Completa, estando en disposición de asumir el Uso Compatible Comercial.

### 2.2.2.a AGRUPACIÓN DE PARCELAS

#### 1. EMPLAZAMIENTO

Como ya se ha descrito suficientemente en este Estudio de Detalle, las parcelas se encuentran ubicadas en el Sector ARUP 2/8 del "Cordel de La Moruchas", delimitado por la Avenida de Juan Carlos I, la calle Teresa de Calcuta, la calle del Pintor Caprotti y las parcelas 2.3 y 2.4a contiguas. Ambas parcelas pertenecen a la misma Propiedad.

#### 2. ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS

La parcela 2.1, con referencia catastral 9330007UL5093S0001OS, de 4.221 m<sup>2</sup> de superficie total, presenta una geometría de planta trapezoidal, con vértice achaflanado, determinada por sus lindes:

- NORTE: Vía de servicio de la Avenida de Juan Carlos I, con una longitud de 118,20 m.
- SUR: Parcela 2.2, con una longitud de 105,79 m
- ESTE: Calle de Teresa de Calcuta, con una longitud de 36,07 m y chaflán de 5,05 m en esquina de confluencia con Avenida de Juan Carlos I
- OESTE: Parcela 2.4.a con una longitud de 37,00 m

La parcela 2.2, con referencia catastral 9330008UL5093S0001KS, de 3.049 m<sup>2</sup> de superficie total, presenta una geometría de planta trapezoidal, con vértice achaflanado, determinada por sus lindes

- NORTE: Parcela 2.1, con una longitud de 105,79 m.
- SUR: Calle del Pintor Caprotti, con una longitud de 71,91 m
- ESTE: Calle de Teresa de Calcuta, con una longitud de 17,68 m y chaflán de 31,35 m en esquina de confluencia (rotonda) con Calle Pintor Caprotti.
- OESTE: Parcela 2.3 con una longitud de 32,32 m

#### 3. SOLUCIÓN ADOPTADA

Como se ha explicado, el objeto que se pretende es la agrupación de las parcelas 2.1 y 2.2 descritas en el epígrafe anterior.

Consecuentemente, la parcela resultante de dicha agrupación, de 7.270,00 m<sup>2</sup> de superficie total, presenta una geometría de planta trapezoidal, achaflanada en dos de sus vértices, determinada por sus lindes:

- NORTE: Vía de servicio de la Avenida de Juan Carlos I, con una longitud de 118,20 m.
- SUR: Calle del Pintor Caprotti, con una longitud de 71,91 m
- ESTE: Calle de Teresa de Calcuta, con una longitud de 53,75 m y chaflanes de 5,05 m en esquina de confluencia con Avenida de Juan Carlos I y de 31,35 m en esquina de confluencia con la calle Pintor Caprotti.
- OESTE: Parcelas 2,3 y 2.4.a con una longitud de 69,32 m.

### 2.2.2.b CREACIÓN DE VIAL DE TITULARIDAD PÚBLICA

#### 1. CONSIDERACIONES PREVIAS

Como ya se ha explicado, con el objetivo de darle a la parcela objeto de este Estudio de Detalle la característica de “parcela completa”, según define el P.G.O.U. de Ávila y confirma su 9ª Modificación Puntual, se ha de crear un vial de titularidad pública en el lindero entre la parcela resultante de la agrupación definida en el punto anterior y las parcelas 2.3 y 2.4.a, que establecen el lindero Oeste de la misma.

Se plantea, por tanto, la necesidad de la cesión al Ayuntamiento de Ávila de la franja de terreno necesaria para la creación de un vial que, cumpliendo con las especificaciones previstas en el P.G.O.U. de Ávila, se cumpla el objetivo previsto.

De acuerdo con el Artículo 18 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, referente a los “Deberes y limitaciones en suelo urbano”, en su punto 2 dice que “En suelo urbano consolidado, los propietarios deberá, completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. A tal efecto deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento. Asimismo deberán edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos”.

Consiguientemente, los gastos derivados de la creación y la urbanización de la calle reseñada, correspondería al propietario y, en su nombre, al promotor autorizado por el anterior.

#### 2. INTERVENCIÓN A REALIZAR

A los efectos oportunos, se ha de establecer una reserva de suelo para la creación del vial especificado y posterior cesión gratuita al Ayuntamiento de la franja de terreno delimitada por una línea paralela al lindero Oeste, de 69,32 metros de longitud, a una distancia de 12 metros, es decir, con una superficie de 831,84 m<sup>2</sup>.

Se cumplirían, por tanto las “Condiciones del viario” recogidas en el Artículo 108 del P.G.O.U. de Ávila, que establece que “En todo caso las vías públicas deben ser de uso y dominio público” y “En ningún caso la sección mínima de un vial rodado de nueva creación será inferior a 12 m. de anchura”.

#### 3. PARCELA RESULTANTE DE LA INTERVENCIÓN

Tras la creación del vial definido en el punto anterior, la parcela resultante de dicha intervención, de 6.438,16 m<sup>2</sup> de superficie total, presenta una geometría de planta trapezoidal, achafanada en dos de sus vértices, determinada por sus lindes:

- NORTE: Vía de servicio de la Avenida de Juan Carlos I, con una longitud de 106,20 m.
- SUR: Calle del Pintor Caprotti, con una longitud de 59,91 m
- ESTE: Calle de Teresa de Calcuta, con una longitud de 53,75 m y chaflanes de 5,05 m en esquina de confluencia con Avenida de Juan Carlos I y de 31,35 m en esquina de confluencia con la calle Pintor Caprotti.
- OESTE: Vial de nueva creación, de titularidad pública, con una longitud total de 69,32 m.

### 2.2.2.c. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESULTANTES

Los parámetros urbanísticos que afectan y ordenan la parcela resultante de la agrupación de las parcelas iniciales 2.1 y 2.2 y la posterior creación del vial de titularidad pública en el lindero con las parcelas 2.3 y 2.4a, serán los que a continuación se especifican:

- USO PORMENORIZADO - Residencial Unifamiliar Intensiva
- USOS COMPATIBLES
  - Residencial Unifamiliar – Vivienda Unifamiliar
  - Administrativo y S. Privados – Despachos profesionales del titular
  - Deportivo – Planta Baja y Sótano
  - Garaje y/o estacionamiento – Mínimo 1,25 plazas/vivienda
  - Parques y jardines – Todo
  - Hostelería – Uso exclusivo
  - Comercial – Uso exclusivo
- TIPOLOGÍA
  - Uso Residencial – Edificación agrupada en hilera
  - Uso Comercial – Singular Aislada en Parcela Completa
- PARCELA MÍNIMA
  - Uso Residencial – Superficie > 150 m<sup>2</sup> y Lindero frontal > 5,5 m
  - Uso Comercial – Uso General
- OCUPACIÓN MÁXIMA
  - Sobre rasante 4.828,62 m<sup>2</sup>
  - Bajo rasante 5.794,34 m<sup>2</sup>
- RETRANQUEOS
  - Uso Residencial:
    - Lindero Frontal: Se permite adosamiento
    - Lindero Lateral: 1/2 de la altura / mínimo 3 m
    - Lindero Posterior: 1/2 de la altura / mínimo 3 m
  - Uso Comercial: Posición libre en parcela (3m con zonas verdes)
- ALTURA MÁXIMA
  - Uso Residencial:
    - Nº de plantas sobre rasante: 2
    - Altura Edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
  - Uso Comercial: 7 m (1)
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA - 6.438,16 m<sup>2</sup>
- ANEXOS DE EDIFICACIÓN
  - Ocupación máxima: 965,72 m<sup>2</sup>
  - Edificabilidad máxima: 643,82 m<sup>2</sup>
- PLAZAS DE APARCAMIENTO
  - Uso Comercial: 3 plazas/100 m<sup>2</sup> de superficie construida
  - Resto de Usos: Según normativa de P.G.O.U. para cada uso.

(1) Se aclara que, si bien la ordenanza RUI establece las alturas que se especifican para el Uso Residencial, para el Uso Comercial se entiende que la altura máxima de la edificación ha de ser de 7 m independientemente del número de plantas de la misma.



### 3 • MEMORIA VINCULANTE

En cumplimiento del Artículo 136, punto 1 del Decreto 22/2004 de 29 de enero, modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 por el que entra en vigor el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en fecha 17 de agosto de 2009, se justifica el presente Estudio de Detalle, en los siguientes aspectos:

1. Este Estudio de Detalle se justifica al existir planeamiento general en vigor: Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.
2. Es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.
3. Es compatible con el planeamiento sectorial que afecta al término municipal y con el planeamiento de los municipios limítrofes.
4. Los objetivos y propuesta de ordenación descritos en el Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila y sus Modificaciones, así como las condiciones que señalan el resto de instrumentos vigentes.
5. No existen en el presente Estudio de Detalle modificaciones de las determinaciones de ordenación detallada, como se ha expuesto ampliamente en toda la documentación anterior ya que éste consiste en la modificación de las características de las condiciones iniciales del ámbito de actuación para su adaptación y aprovechamiento basado en la 9ª Modificación Puntual del P.G.O.U. de Ávila.
6. Conviene, no obstante, aclarar la interpretación que se hace de la altura edificable aplicable al Uso Comercial, entendiéndose que ésta será de 7 m, independientemente del número de plantas de la edificación, coherentemente con la interpretación que de este parámetro hacen los servicios técnicos municipales y con la lógica constructiva de la tipología edificatoria que autoriza la Ordenanza.
7. La creación del nuevo viario propuesto atiende a las condiciones que establece el Plan General para éstos, se atenderá a todas las especificaciones contenidas en el Artículo 108 del mismo y se diseñará con sujeción a las secciones tipo definidas en las fichas de los sectores de los elementos estructurales del viario.

#### EL PROMOTOR

Fdo.: Matthias J. Buttkus

EURO ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES  
DE PROYECTOS COMERCIALES, S.L.

#### EL ARQUITECTO

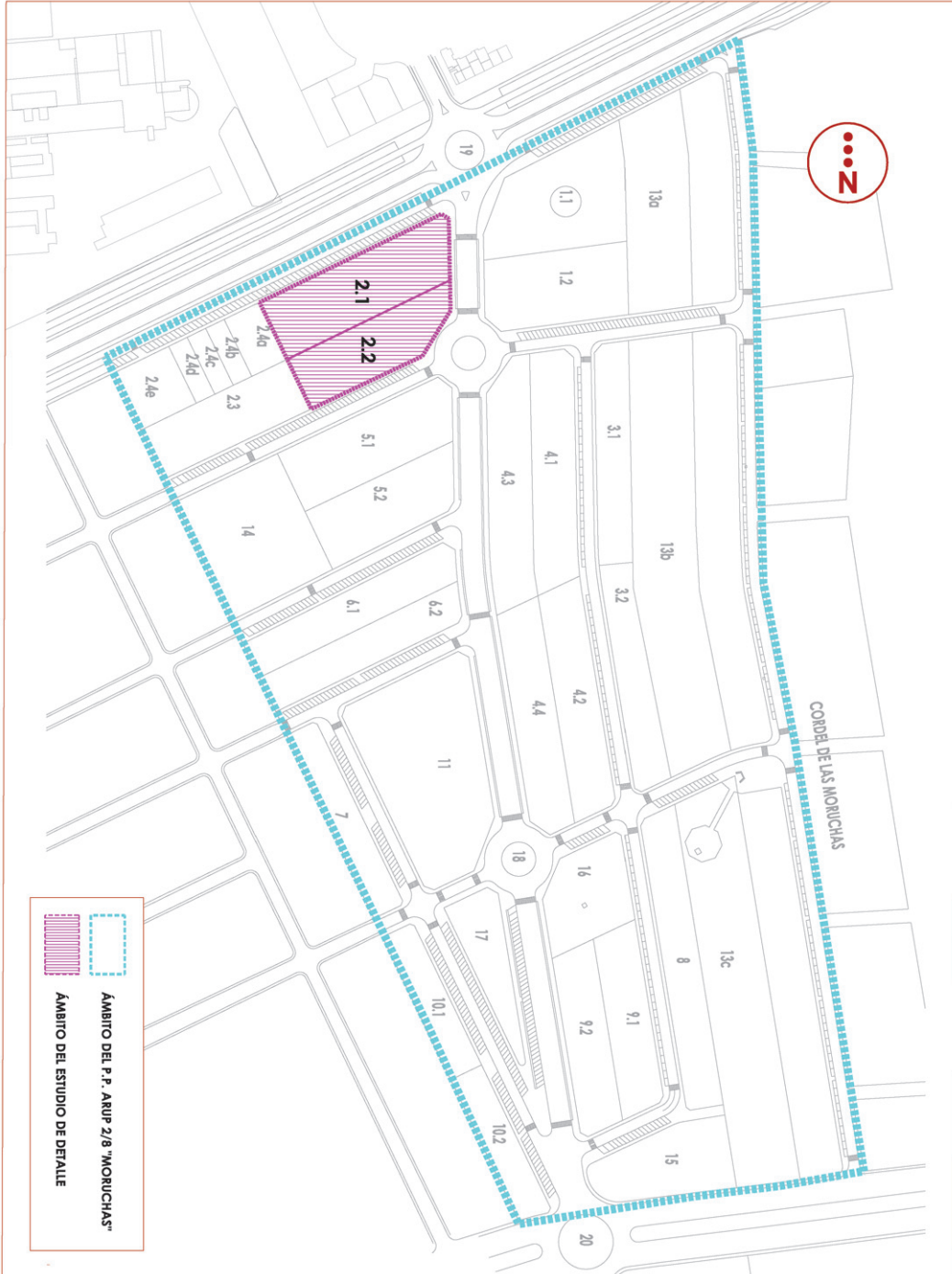
Fdo.: Luis Biarge Ruiz  
BIARQUITECTOS, SLP  
Arquitecto Colegiado 16509/3  
del CSCAE

Ávila, septiembre de 2014

## PLANOS

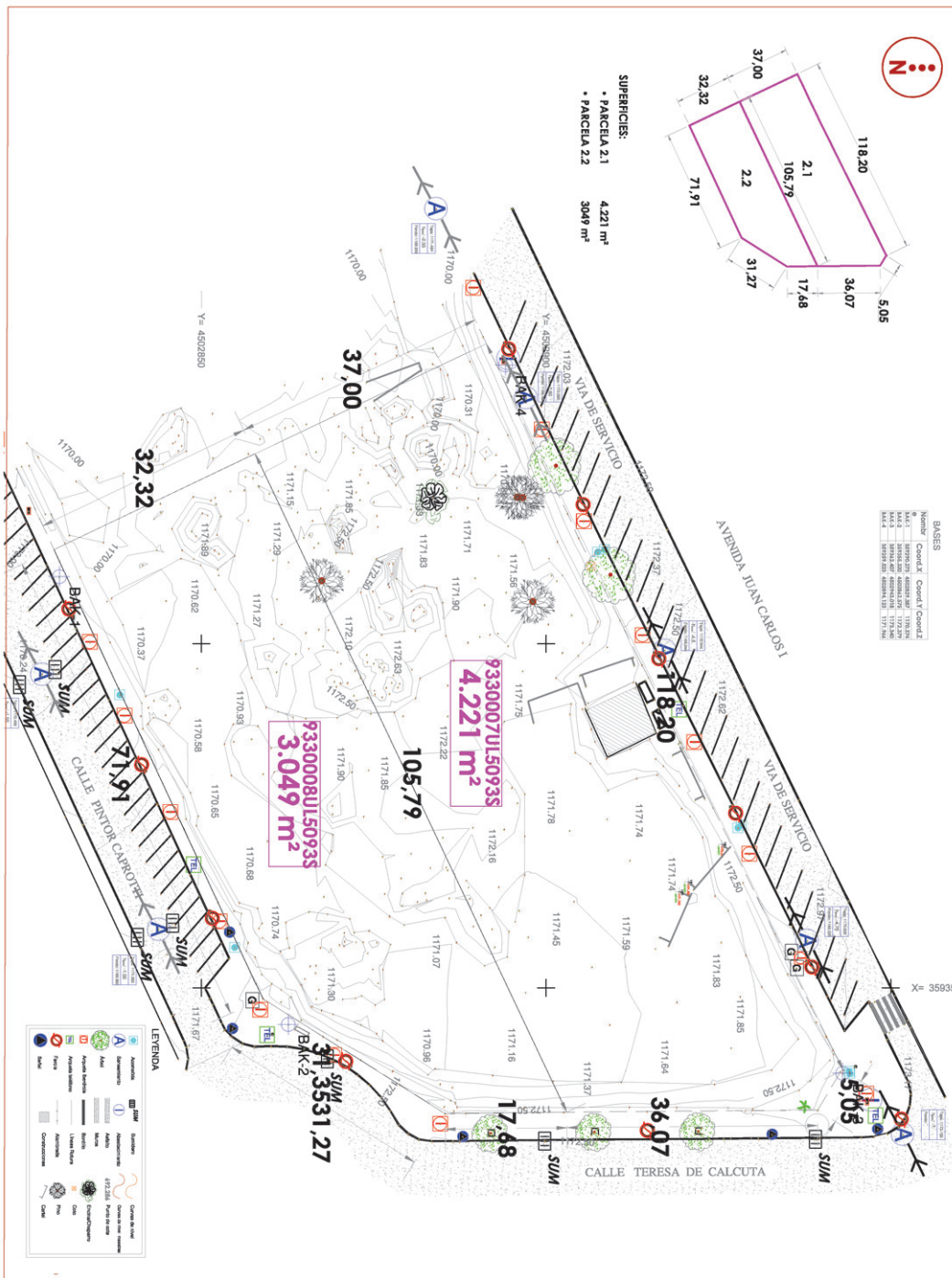


<b>PLANO</b> 00 • PLANO DE SITUACIÓN	<b>PROMOTOR</b> EURO ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES DE PROYECTOS COMERCIALES, S.L.	<b>ARQUITECTO</b> LUIS BIARGE RUIZ • Col. 16509/3 del CSCAE B I A R Q U I T E C T O S	<b>ESCALA</b> 1:15000 - 1:7500
<b>ESTUDIO DE DETALLE • PARCELAS 2.1 Y 2.2 • P.P. SECTOR ARUP 2/8 "MORUCHAS" • ÁVILA</b>			<b>FECHA</b> AGOSTO DE 2014



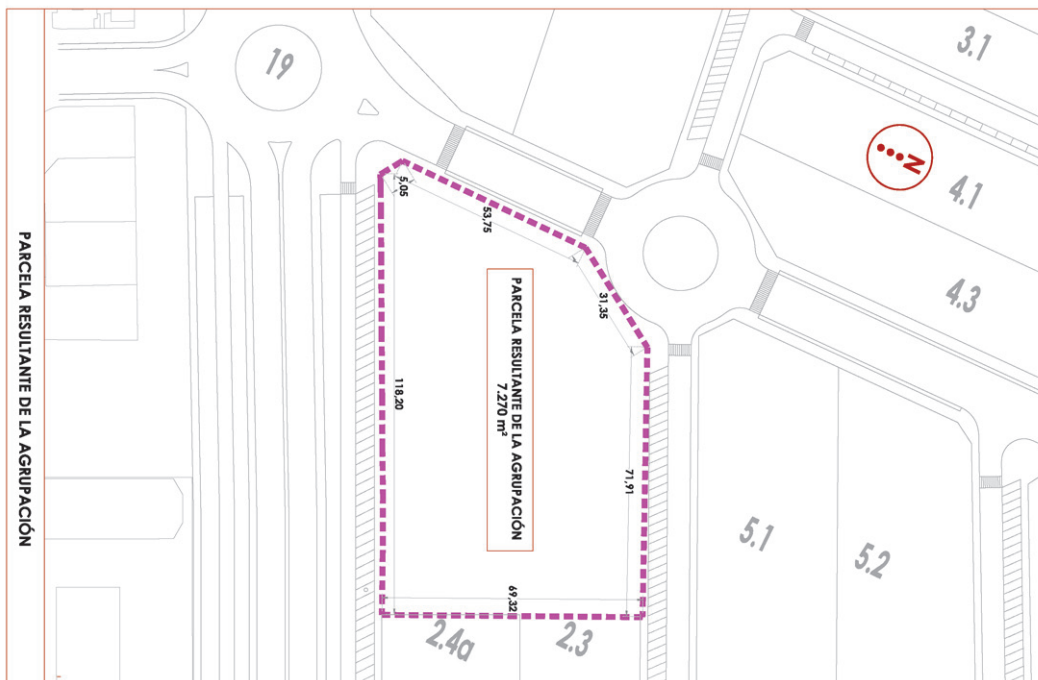
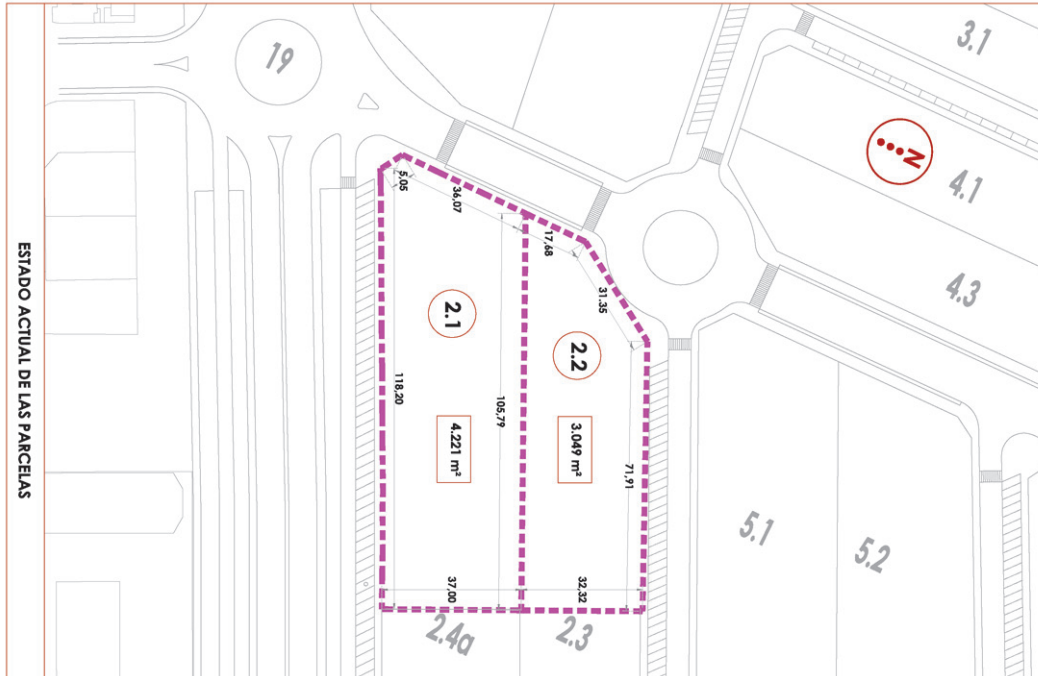

  
 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE  
 ÁMBITO DEL P.P. ARUP 2/8 "MORUCHAS"

<b>PLANO</b> 01 • LOCALIZACIÓN P.P. ARUP 2/8 "MORUCHAS"	<b>PROMOTOR</b> EURO ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES DE PROYECTOS COMERCIALES, S.L.	<b>ARQUITECTO</b> LUIS BIARGE RUIZ • Col. 16509/3 CSCAE B I A R Q U I T E C T O S	<b>ESCALA</b> 1:2000
<b>ESTUDIO DE DETALLE • PARCELAS 2.1 Y 2.2 • P.P. SECTOR ARUP 2/8 "MORUCHAS" • ÁVILA</b>			<b>FECHA</b> AGOSTO DE 2014



PLANO 02 • PLANO TOPOGRÁFICO	PROMOTOR EURO ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES DE PROYECTOS COMERCIALES, S.L.	ARQUITECTO LUIS BIARQUE RUIZ • Col. 16509/3 CSCAE BIARQUITECTOS	ESCALA FECHA AGOSTO DE 2014
---------------------------------	--	---	-----------------------------------

**ESTUDIO DE DETALLE • PARCELAS 2.1 Y 2.2 • P.P. SECTOR ARUP 2/8 "MORUCHAS" • ÁVILA**



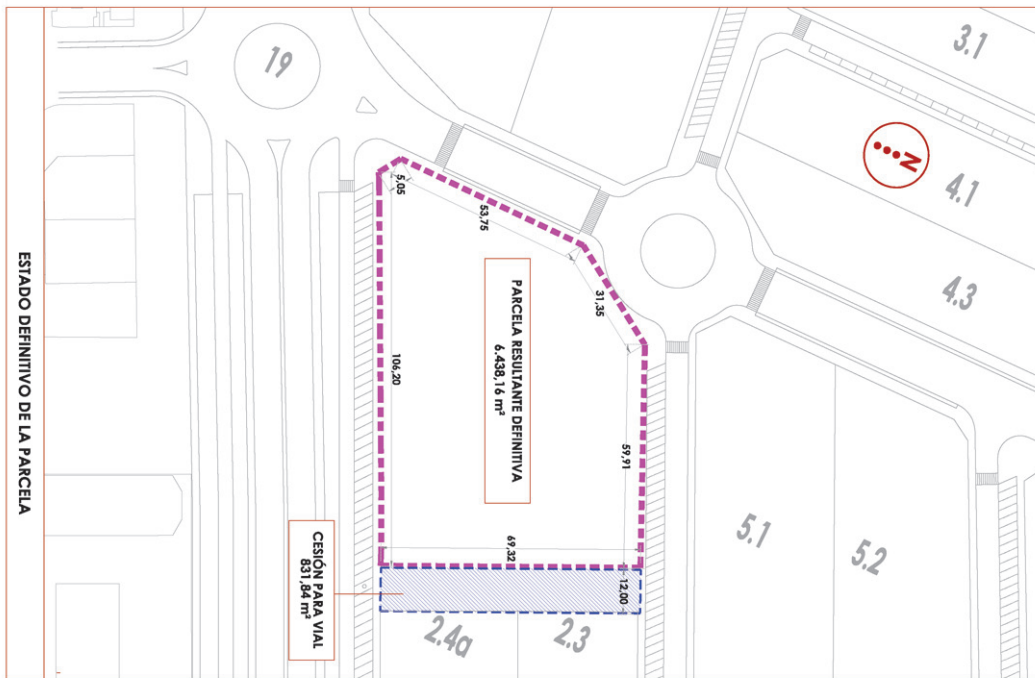
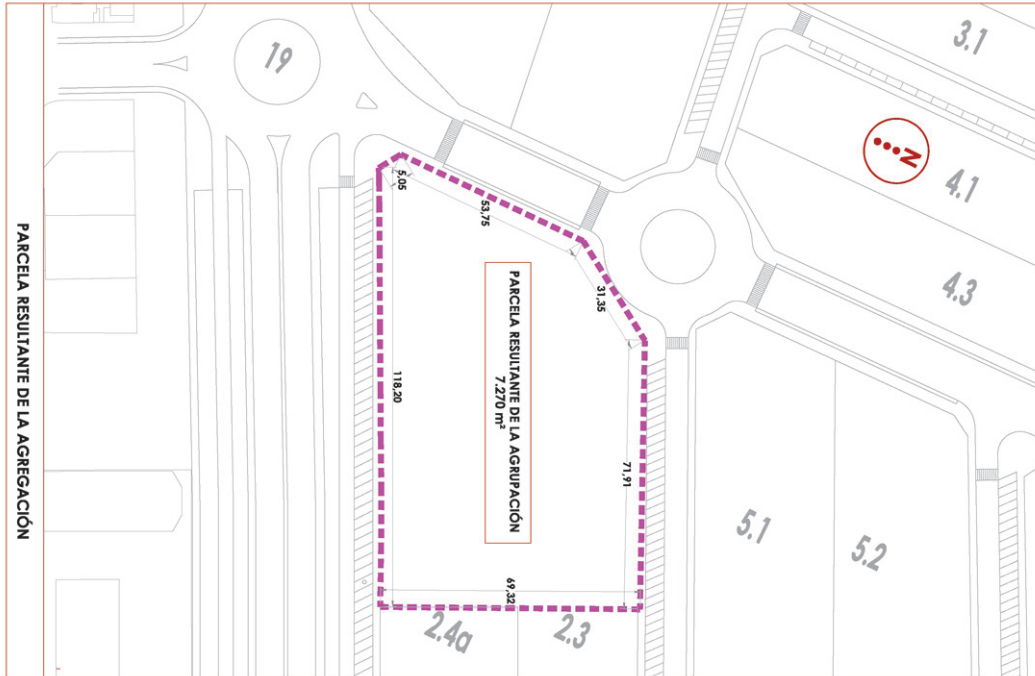
PLANO  
03 • AGRUPACIÓN DE PARCELAS

PROMOTOR  
EURO ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES DE PROYECTOS COMERCIALES, S.L.

ARQUITECTO  
LUIS BIARGE RUIZ • Col. 16509/3 CSCAE  
B I A R G U I T E C T O S

ESCALA 1:1000  
FECHA AGOSTO DE 2014

ESTUDIO DE DETALLE • PARCELAS 2.1 Y 2.2 • P.P. SECTOR ARUP 2/8 "MORUCHAS" • ÁVILA



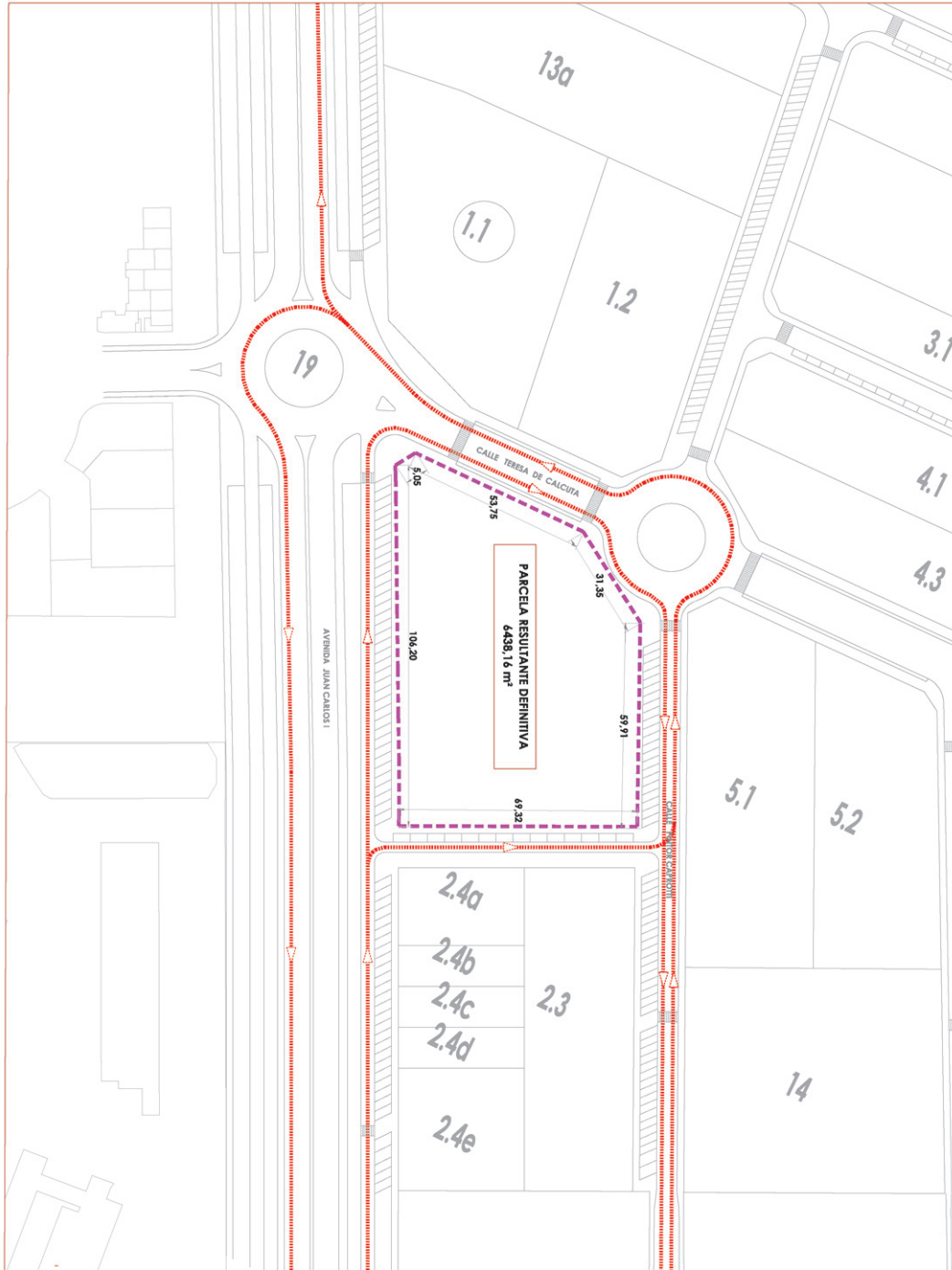
PLANO  
04 • CREACIÓN DE VIAL

PROMOTOR  
EURO ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES DE PROYECTOS COMERCIALES, S.L.

ARQUITECTO  
LUIS BIARGE RUIZ • Col. 14509/3 CSCAE  
B I A R G U I T E C T O S

ESCALA 1:000  
FECHA AGOSTO DE 2014

**ESTUDIO DE DETALLE • PARCELAS 2.1 Y 2.2 • P.P. SECTOR ARUP 2/8 "MORUCHAS" • ÁVILA**



PLANO  
05 • ESTADO DEFINITIVO  
ECORRIDOS DE ACCESO Y EVACUACIÓN

PROMOTOR  
EURO ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES  
DE PROYECTOS COMERCIALES, S.L.

ARQUITECTO  
LUIS BIARGE RUIZ • Col. 1.6509/3 CSCAE  
B I A R Q U I T E C T O S

ESCALA 1:3000 - 1:1500  
FECHA AGOSTO DE 2014

**ESTUDIO DE DETALLE • PARCELAS 2.1 Y 2.2 • P.P. SECTOR ARUP 2/8 "MORUCHAS" • ÁVILA**

**ANEXO 1****Texto Nota Simple**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE ÁVILA  
C/ DUQUE DE ALBA, 6. PORTAL 1. PISO 1º.  
05001 ÁVILA  
TLFN: 920.35.23,10 // FAX: 920.21.37.81

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: CATORCE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE

FINCA DE ÁVILA Nº: 51152

IDUFIR: 05003000481676

Tomo: 2219 Libro: 739 Folio: 146 Inscripción: 8 Fecha: 14/01/2014

REFERENCIA CATASTRAL:

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA: PARCELA RESULTANTE 2.1 PARCELA de terreno señalada con el número 2.1 en el Plano de parcelas resultantes del Arup.2/8 "Cordel de las Moruchas" del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, al sitio AVENIDA DE JUAN CARLOS I del término de VILA. Tiene una SUPERFICIE de cuatro mil doscientos veintiún metros cuadrados. LINDA: Norte, vía de Servicio; Sur, parcela 2.2; Este, calle segunda; y Oeste, parcela 2.4a.

USO: Residencial Unifamiliar Intensivo, ORDENANZA DE APLICACIÓN: RUI II. EDIFICABILIDAD: 3.276,00 m2. NUMERO DE VIVIENDAS: 17.

**TITULARIDADES**

NOMBRE TITULAR N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE A86602158 2219 739  
146 8

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio, por título de ELEVACIÓN A PUBLICO DEL CONTRATO DE TRANSMISIÓN DE ACTIVOS.

En virtud de la escritura de elevación a publico del contrato de transmisión de activos, que fue otorgada en Madrid, el día 25 de Febrero de 2013, por el Notario JOSÉ MANUEL GARCÍA COLLANTES, Protocolo número 126.

Observaciones:

CARGAS

- AFECCIÓN,

Una afección al pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, por un plazo de 5 años, a contar desde la fecha de esta afección, habiéndose alegado exención/no sujeción.

FECHA CADUCIDAD AFECCIÓN: 18/01/2015



Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 5 Tomo: 2.219 Libro: 739 Folio:  
145 Fecha: 18/01/2010

- AFECCIÓN.

Una afección al pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, por un plazo de 5 años, a contar desde la fecha de esta afección, habiéndose alegado exención/no sujeción.

FECHA CADUCIDAD AFECCIÓN: 07/07/2015

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 6 Tomo: 2.219 Libro: 739 Folio:  
146 Fecha: 07/07/2010

- AFECCIÓN.

Una afección al pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, por un plazo de 5 años, a contar desde la fecha de esta afección, habiéndose alegado exención/no sujeción.

FECHA CADUCIDAD AFECCIÓN: 09/01/2019

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 7 Tomo: 2.219 Libro: 739 Folio:  
146 Fecha: 09/01/2014

AFECCIÓN.

Una afección al pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, por un plazo de 5 años, a contar desde la fecha de esta afección, habiéndose alegado exención/no sujeción.

FECHA CADUCIDAD AFECCIÓN: 14/01/2019

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 8 Tomo: 2.219 Libro: 739 Folio:  
146 Fecha: 14/01/2014

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de CATORCE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIA

1.- Esta información registral tiene valor puramente informativo, careciendo de garantía pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la procedencia (Instrucción de la D.G.R.N.17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

4.- A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

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

#### NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria,

Fecha de Emisión: CATORCE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE

FINCA DE VILA Nº: 51154

IDUFIR: 05003000481690

Tomo: 2219 Libro: 739 Folio: 150 Inscripción: 8 Fecha: 14/01/2014

REFERENCIA CATASTRAL:

#### DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA: PARCELA RESULTANTE 2.2 PARCELA de terreno señalada con el número 2.2 en el Plano de parcelas resultantes del Arup. 2/8 "Cordel de las Moruchas" del Plan General de Ordenación Urbana de vila, al sitio AVENIDA DE JUAN CARLOS 1 del término de VILA. Tiene una SUPERFICIE de tres mil cuarenta y nueve metros cuadrados. LINDA: Norte, parcela 2.1; Sur, calle del Pintor Caprotti;

Este, calle segunda; y Oeste, parcela 2.3. USO: Residencial Unifamiliar

Intensivo. ORDENANZA DE APLICACIÓN: RUI II. EDIFICABILIDAD: 2.506,00 m2.

NUMERO DE VIVIENDAS: 13.

#### TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE A86602158 2219 739  
150 8

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio, por título de ELEVACIÓN A PUBLICO DEL CONTRATO DE TRANSMISIÓN DE ACTIVOS.

En virtud de la escritura de elevación a publico del contrato de transmisión de activos, que fue otorgada en Madrid, el día 25 de Febrero de 2013, por el Notario JOSÉ MANUEL GARCÍA COLLANTES, Protocolo número 126.

Observaciones:

CARGAS

- AFECCIÓN.

Una afección al pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, por un plazo de 5 años, a contar desde la fecha de esta afección, habiéndose alegado exención/no sujeción.

FECHA CADUCIDAD AFECCIÓN: 18/01/2015

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 5 Tomo: 2.219 Libro: 739 Folio: 149 Fecha: 18/01/2010

- AFECCIÓN.

Una afección al pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, por un plazo de 5 años, a contar desde la fecha de esta afección, habiéndose alegado exención/no sujeción.

FECHA CADUCIDAD AFECCIÓN: 07/07/2015

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 6 Tomo: 2.219 Libro: 739 Folio: 150 Fecha: 07/07/2010

- AFECCIÓN.

Una afección al pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, por un plazo de 5 años, a contar desde la fecha de esta afección, habiéndose alegado exención/no sujeción.

FECHA CADUCIDAD AFECCIÓN: 09/01/2019

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 7 Tomo: 2.219 Libro: 739 Folio: 150 Fecha: 09/01/2014

- AFECCIÓN.

Una afección al pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, por un plazo de 5 años, a contar desde la fecha de esta afección, habiéndose alegado exención/no sujeción.

FECHA CADUCIDAD AFECCIÓN: 14/01/2019

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 8 Tomo: 2.219 Libro: 739 Folio: 150 Fecha: 14/01/2014

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de CATORCE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE, antes de la apertura del diario.

**ADVERTENCIA**

1.- Esta información registral tiene valor puramente informativo, careciendo de garantía pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la procedencia (Instrucción de la D.G.R.N.17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

4.- A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

## ANEXO 2

**ESCRITO DE AUTORIZACIÓN  
COMPARECE**

Don Jerónimo Segura Moreno, mayor de edad, con NIF 51348325C, actuando en nombre y representación de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S. A. (en adelante, "SAREB"), con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana 89, con C.I.F. A-86602158, en virtud de escritura de poder otorgada ante Notario de Madrid Don José Manuel García Collantes en el mismo día, con el número 126 de su protocolo y ejercitándolo conforme le faculta el poder conferido por SAREB el día 25 de febrero de 2013, ante el Notario anteriormente indicado con el número 129 de protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 30.882, folio 8, sección 8, hoja M-549293, inscripción 21, con C.I.F. A-86602158 cuya copia se adjunta como documento Anexo 1,

**MANIFIESTA**

I. Que SAREB es propietaria de las siguientes fincas registrales (en adelante el "Inmueble") tal y como acredita por medio de las correspondientes notas simples actualizadas que se adjuntan al presente escrito como documento Anexo 2:

Dirección	Municipio	Finca/s	Registral/es	Registro de la Propiedad
Parcela resultante 2.1 del Arup.2/8 "Cordel de la Moruchas"	Ávila	51.152		Registro de la Propiedad número 2 de Ávila
Parcela resultante 2.2 del Arup.2/8 "Cordel de la Moruchas"	Ávila	51.154		Registro de la Propiedad número 2 de Ávila

II. Que SAREB, en su condición de propietario del Inmueble, comparece, y en vista de lo anterior, por medio del presente escrito,

**AUTORIZA**

a la entidad EURO-ACTIV PROMOCIONES INTEGRALES DE PROYECTOS COMERCIALES S.L. & ." (en adelante "EURO-ACTIV") con C.I.F. C.I.F. D-65142176, para que, a través de cualquiera de sus representantes y/o empleados nombrados al efecto, pueda realizar todas las gestiones y consultas y presentar cualesquiera documentos que resulten necesarios, incluyendo la modificación, subsanación y complemento de la documentación presentada, así como comparecer ante cualesquiera organismos y/o registros públicos (a título enunciativo, no limitativo, Ayuntamientos, Juntas de Distrito, Gerencias de Urbanismo, Catastro, Registros de la Propiedad, etc.) a los efectos de consultar, revisar, solicitar recoger y presentar copias de cualquier documentación y/o expedientes (incluyendo planos, información registral o catastral, etc.), que sean necesarios para la tramitación y obtención

de las autorizaciones, permisos, licencias municipales y/o declaraciones responsables necesarias para la realización de pruebas técnicas, catas o estudios previos que EURO-ACTIV considere oportunos para llevar a cabo un análisis completo de la situación legal, física, urbanística, comercial o de cualquier otra naturaleza de Inmueble, incluyendo, con carácter enunciativo y no limitativo; (i) la realización de un levantamiento topográfico de los terrenos correspondientes al Inmueble, (ii) la elaboración de prospecciones arqueológicas sobre los mencionados terrenos, y, (iii) la elaboración de un proyecto geotécnico, incluyendo la obtención de los certificados públicos y/o privados que para ello sean necesario, todo ello a cuenta y cargo de EURO-ACTIV, con plena indemnidad para SAREB, incluyendo, sin carácter limitativos, los gastos correspondientes al abono de las tasas derivadas de la obtención de los permisos, autorizaciones, licencias o declaraciones responsables que, en su caso sean necesarios. Igualmente, SAREB autoriza a EURO-ACTIV la presentación de un proyecto/s técnico/s necesarios para solicitar y obtener la licencia de obras necesaria para la implantación de un establecimiento comercial en el Inmueble de acuerdo con los términos del planeamiento urbanístico aplicable al Inmueble, todo ello a cuenta y cargo de EURO-ACTIV, con plena indemnidad para SAREB, incluyendo, sin carácter limitativos, los gastos correspondientes al abono de las tasas derivadas de la obtención de la mencionada licencia de obras. En ningún caso la presente autorización habilita a EURO-ACTIV para el inicio de ninguna clase de actuación u obra de edificación en el Inmueble, con independencia de que la misma estuviera contemplada o no en el proyecto técnico presentado para la obtención, en su caso, de la mencionada licencia de obras. La realización de cualquier clase de actuación encaminada a la ejecución de obras contempladas, en su caso, en la licencia de obras concedida a nombre de EURO-ACTIV para la edificación de un establecimiento comercial sobre el Inmueble implicará la revocación automática e inmediata de la presente autorización, procediendo EURO-ACTIV en dicho supuesto al abandono inmediato del Inmueble, dejándolo libre, vacuo y expedito, y en el mismo estado en el que se encontraban antes de la realización de las actuaciones; todo ello, a costa y cargo de EURO-ACTIV y con total indemnidad para SAREB.

La presente autorización estará en vigor hasta el 15 de diciembre de 2014, de tal modo que la misma se entenderá caducada y sin efecto alguno a partir de dicha fecha.

EURO-ACTIV responde de cualquier desperfecto en el Inmueble, en cualquier elemento en o sobre el mismo, en las instalaciones subterráneas o en las conducciones municipales (o de cualquier otra administración) que pudieran pasar por debajo del Inmueble o sus aledaños, comprometiéndose EURO-ACTIV a reparar dichos desperfectos diligentemente a su costa, en caso de producirse.

EURO-ACTIV, o en su caso las terceras partes que ésta contrate al efecto, deberán contar con seguros de Responsabilidad Civil y de Daños frente a terceros a satisfacción de SAREB, antes de iniciar cualquier actuación sobre el Inmueble. Antes del inicio de cada actuación, EURO-ACTIV deberá informar de la misma a SAREB. Cuando las actuaciones a realizar por EURO-ACTIV consistan en actuaciones dirigidas a la realización de un levantamiento topográfico de los terrenos correspondientes al Inmueble, elaboración de prospecciones arqueológicas sobre los mencionados terrenos, y/o elaboración de un proyecto

geotécnico sobre los terrenos correspondientes al Inmueble, EURO-ACTIV deberá informar a SAREB a fin de que, si lo desea SAREB, pueda estar presente, siendo válida a estos efectos, entre otras, la comunicación mediante correo electrónico.

EURO-ACTIV no usará el Inmueble para cualquier otro propósito distinto del de la realización de las actuaciones descritas en la presente autorización.

En la fecha de finalización del plazo de duración de la presente autorización, deberán quedar el Inmueble libre, vacuo y expedito y en el mismo estado en el que se encontraban antes de la realización de las actuaciones; todo ello, a costa y cargo de EURO-ACTIV.

Para que así conste y surta los efectos oportunos, SAREB suscribe la presente autorización en Madrid, a 28 de julio de 2014.

SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS  
PROCEDENTES E LA RESTRUCTURACIÓN  
BANCARIA S.A.  
Don Jerónimo Segura Moreno