



ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 1237/22

AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

A N U N C I O

ACUERDO DE 19 DE MAYO DE 2022, 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 LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC 5-2 Y 5-3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA QUE SE REDELIMITAN.

Mediante el presente certifico que la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día diecinueve mayo de dos mil veintidós, adoptó entre otros, el siguiente Acuerdo:

ESTUDIO DE DETALLE HERVENCIAS-INDUSTRIAL. MODIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE LOS SECTORES SSUNC 5-2 Y 5-3 DEL PGOU. TRÁMITE DE APROBACIÓN INICIAL

Promotor: Mercantil Transportes M. Esteban, S.A., con CIF ***5020**.

Técnico redactor: don José Gabriel Rodríguez González. Arquitecto.

Terrenos afectados:

Sector SSUNC 5-2. Referencias catastrales:

- 1) 8529021UL5082N0001HY.
- 2) 8232509UL5082N0001YY.
- 3) 8232508UL5082N0001BY.
- 4) 8232507UL5082N0001AY.
- 5) 8232225UL5083S0001GI.
- 6) 8232204UL5083S0001KI.
- 7) 8232203UL5083S0001OI.
- 8) 8232202UL5083S0001MI.
- 9) 8232201UL5083S0001FI.

Sector: SSUNC 5-3: Referencias catastrales:

- 1) 8529017UL5082N0001UY.
- 2) 8529021UL5082N0001HY.
- 3) 8529022UL5082N0001WY.

Titularidad de las parcelas:

- Transportes M. Esteban, S.A. con CIF ***5020**.
- D. Víctor Manuel Gómez Jiménez, con DNI ***8034**.
- D.ª Sonsoles Gómez Jiménez, con DNI. ****3325*.

Administraciones interesadas:

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

La documentación presentada responde al siguiente índice:

I. MEMORIA. ÍNDICE. ESTUDIO DE DETALLE**1. MEMORIA INFORMATIVA.****T.P. TÍTULO PRELIMINAR.**

1. Introducción.
2. Datos del encargo.
3. Titularidad de las parcelas.
4. Justificación de la propuesta.

2. MEMORIA VINCULANTE.**T.I. ANTECEDENTES.**

1. Ámbito de actuación.
2. Situación actual y ordenanza vigente de actuación.

T.II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

1. Objetivo y finalidad del estudio de detalle.
2. Justificación del instrumento de planeamiento urbanístico.
3. Conveniencia y motivos de la propuesta.
 - a. Atendiendo al planeamiento.
 - b. Atendiendo a la estructura económica de Ávila.
 - c. Atendiendo al contexto socioeconómico.



T.III. ORDENACIÓN GENERAL.

T.IV. ORDENACIÓN DETALLADA.

1. Estado actual. Documentación fotográfica.

2. Estado modificado.

T.V. ESTUDIO ECONÓMICO.

T.VI. RESUMEN EJECUTIVO.

T.VII. PLAN DE ETAPAS.

T.VIII. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

II. MEMORIA. OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE. El presente estudio de detalle se redacta 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.

III. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. Con el objeto de poder desarrollar el sector SUNC 5-3, los propietarios promotores de la actuación de una de las parcelas incluidas en este sector, cuya referencia catastral es 8529021UL5082N0001HY, desean incluir la totalidad de la parcela en el dicho sector, ya que una parte importante de ésta (aproximadamente unos 6.917,30 m²) es afecta del sector SUNC 5-2. De este modo se agilizan y simplifican los trámites urbanísticos y jurídicos al contar con parcelas enteras en ambos sectores.

Esta modificación pretende añadir sencillez y aportar facilidades para el desarrollo de dos sectores de suelo urbano consolidado que llevan años previstos para su desarrollo pero que, a día de hoy, aun no se han desarrollado, entre otras cosas, por las complicaciones jurídicas derivadas de la inclusión de la misma parcela en dos sectores distintos.

La superficie que se pretende transferir de un sector a otro es una parte de la parcela con referencia catastral 8529021UL5082N0001HY, tal y como se representa gráficamente.

IV. MEMORIA VINCULANTE. ANTECEDENTES. El Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado el 1 de junio de 2005 (BOP 4/7/2005) constituye el régimen urbanístico aplicable. Como antecedente de dicho PGOU se indica que con fecha 19 de octubre de 1998 fue aprobada definitivamente por la Junta de Castilla y León la Revisión del PGOU (BOCyL 27-10-98 y BOP 16-12-98), la cual se es asumida por el nuevo Plan General.

El Polígono industrial de “Las Hervencias” quedó definido entonces con sus alineaciones y ordenanzas en esta última aprobación, quedando clasificado el solar objeto del estudio de detalles como RUI.

Con la finalidad de cumplir las previsiones del PGOU, y atendiendo a los preceptos de aplicación de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y el Decreto 22/2004 de Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), y modificaciones de 99/2005, 68/2006, 6/2008 y Texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009 se elabora y redacta el presente Estudio de Detalle con el objeto de

modificar las fichas que definen los sectores de suelo urbano no consolidado SSUNC 5-2 y SSUNC 5-3, cambiando la superficie de cada uno de los sectores al incorporar en el sector SUNC 5-3 una parte de la parcela con referencia catastral 8529021UL5082N0001HY que estaba incluida en el sector SUNC 5-2 con el objeto de poder agilizar y simplificar el desarrollo de estos sectores.

Esta modificación pretende simplificar y facilitar el desarrollo de los sectores al hacer coincidir los límites físicos de las parcelas con los límites de los sectores, evitando que los propietarios tengan que formar parte de diferentes juntas de compensación en ámbitos distintos y generando más agilidad y rapidez al desarrollo de las fincas afectadas así como menos trabas jurídicas y legales.

1. **Ámbito de actuación.** El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se circunscribe a las parcelas afectadas por los sectores SUNC 5-2 y SUNC 5-3, que se desglosan en las siguientes referencias catastrales:

SUNC 5-2:

- 1) 8529021UL5082N0001HY.
- 2) 8232509UL5082N0001YY.
- 3) 8232508UL5082N0001BY.
- 4) 8232507UL5082N0001AY.
- 5) 8232225UL5083S0001GI.
- 6) 8232204UL5083S0001KI.
- 7) 8232203UL5083S0001OI.
- 8) 8232202UL5083S0001MI.
- 9) 8232201UL5083S0001FI.

SUNC 5-3:

- 1) 8529017UL5082N0001UY.
- 2) 8529021UL5082N0001HY.
- 3) 8529022UL5082N0001WY.

V. 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 el artículo 153 Informes previos:

1. Una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuestos para su aprobación inicial, previamente a la misma el Ayuntamiento debe solicitar:
 - a) Los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, que serán vinculantes cuando así lo determine la legislación sectorial, pero sólo dentro del ámbito competencial que justifique su emisión.
 - b) Informe de la Administración de la Comunidad Autónoma, que será vinculante dentro de su ámbito competencial en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y orientativo respecto de la oportunidad, calidad, coherencia y homogeneidad de las restantes determinaciones y de la documentación. Este informe se emitirá:

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

A tal efecto, se ha abierto el trámite de emisión de informes sectoriales, para los que se estará a 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.

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

Por todo lo expuesto, la junta de gobierno local, por unanimidad, acordó:

Primero: aprobar inicialmente el Proyecto del Estudio de Detalle que afecta a las parcelas sitas en los sectores SUNC 5-2 y SUNC 5-3, clasificadas como suelo urbano no consolidado por el vigente PGOU, promovido por la Mercantil Transportes M. Esteban, S.A. y redactado por el arquitecto Don José Gabriel Rodríguez. En su virtud, se redelimita la superficie y el ámbito de cada uno de los sectores, a cuyo efecto se incorpora en el sector SUNC 5-3 una parte de la parcela con referencia catastral 8529021UL5082N0001HY que estaba incluida en el sector SUNC 5-2 con el objeto de poder agilizar y simplificar el desarrollo de ambos sectores.

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

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

Cuarto: someter el expediente al trámite de información pública durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, en el Boletín Oficial de la Provincia y en El Diario de Ávila, así como en la página web municipal www.ayuntavila.es. 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, 26 de mayo de 2022.

El Alcalde, *Jesús Manuel Sánchez Cabrera*.

ANEXO
PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE OBJETO DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Estudio de Detalle
FICHAS SSUNC 5-2 Y 5-3

AVILA

MEMORIA
ANEXOS



Modificación de Fichas de SUNC. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE

M E M O R I A I N D I C E

ESTUDIO DE DETALLE**1. MEMORIA INFORMATIVA****T.P. TITULO PRELIMINAR**

1. Introducción.
2. Datos del encargo.
3. Titularidad de las parcelas
4. Justificación de la propuesta

2. MEMORIA VINCULANTE**T.I. ANTECEDENTES**

1. Ámbito de actuación
2. Situación actual y ordenanza vigente de actuación.

T.II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

1. Objetivo y finalidad del estudio de detalle.
2. Justificación del instrumento de planeamiento urbanístico.
3. Conveniencia y motivos de la propuesta.
 - a. Atendiendo al planeamiento.
 - b. Atendiendo a la estructura económica de Avila.
 - c. Atendiendo al contexto socioeconómico.

T.III. ORDENACIÓN GENERAL**T.IV. ORDENACION DETALLADA**

1. Estado actual. Documentación fotográfica.
2. Estado modificado.

T.V. ESTUDIO ECONOMICO**T.VI. RESUMEN EJECUTIVO****T.VII. PLAN DE ETAPAS****T.VIII. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

Modificación de Fichas de SUNC. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE

1. MEMORIA INFORMATIVA

T.P. TITULO PRELIMINAR

1. INTRODUCCION

El presente estudio de detalle se redacta 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.

2. DATOS DEL ENCARGO

Este documento, propiciado a instancias de la mercantil Transportes M. Esteban, S.A., con NIF A-05020706 y domicilio en la Polígono Industrial “Las Hervencias” III, parcela 1.11 de Avila (05004), en adelante La promotora, representado por D. Angel Esteban Sastre, con DNI 06.541.385-R y domicilio en la Calle Madreselva, 51, Palazuelos de Eresma. 40.194 SEGOVIA., es redactado por D. Jose Gabriel RODRIGUEZ GONZALEZ, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Avila.

3. TITULARIDAD DE LAS PARCELAS

Parte de los terrenos que componen la intervención pertenecen a la empresa Transportes M. Esteban, S.A. con NIF A-05020706, y domicilio en la Polígono Industrial “Las Hervencias” III, parcela 1.11, a D. Victor Manuel Gomez Jimenez, con DNI 06580342L y dirección a efectos de notificación en la calle Gabriela Mistral, 48 05004. Avila, y D^a Sonsoles Gómez Jiménez, con DNI 06583325N y dirección a efectos de notificación en Calle de la Encina, 41. 05004 Avila.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Con el objeto de poder desarrollar el sector SUNC 5-3, los propietarios de una de las parcelas incluidas en este sector (La promotora), cuya referencia catastral es 8529021UL5082N0001HY, desean incluir la totalidad de la parcela en el dicho sector, ya que una parte importante de ésta (aproximadamente unos 6.917,30 m²) es afecta del sector SUNC 5-2. De este modo se agilizan y simplifican los trámites urbanísticos y jurídicos al contar con parcelas enteras en ambos sectores.

Esta modificación pretende añadir sencillez y aportar facilidades para el desarrollo de dos sectores de suelo urbano consolidado que llevan años previstos para su desarrollo pero que, a día de hoy, aun no se han desarrollado, entre otras cosas, por las complicaciones jurídicas derivadas de la inclusión de la misma parcela en dos sectores distintos.

La superficie que se pretende transferir de un sector a otro es la parte sombreada de la zona norte de la parcela con referencia catastral 8529021UL5082N0001HY, tal y como se aprecia en el siguiente gráfico.



Los dos sectores, en la actualidad, están configurados según la imagen siguiente

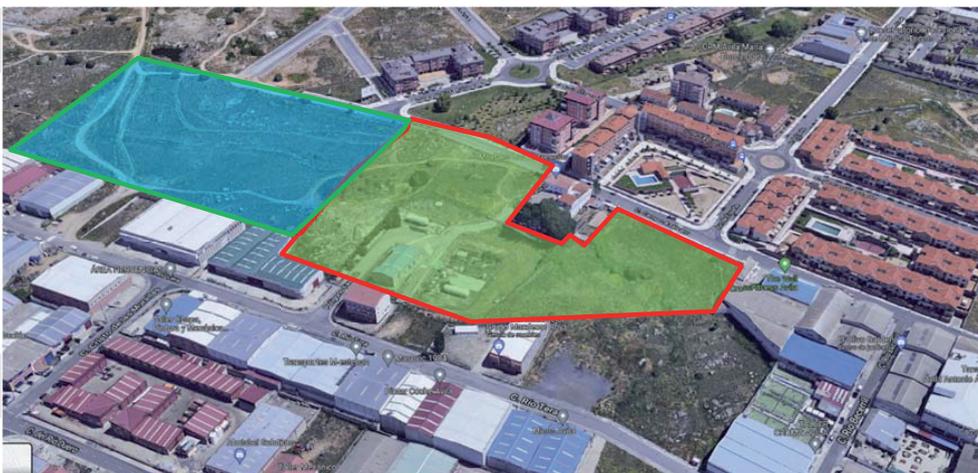


Modificación de Fichas de SUNC. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE

La superficie por transferir es la sombreada en la foto que está en el sector SUNC 5-2 estando la mayor parte de esa parcela en el sector SUNC 5-3.



De esta forma, la configuración física de los dos sectores sería de la siguiente manera:



2. MEMORIA VINCULANTE

T.I. ANTECEDENTES

En fecha 19 de octubre de 1.998 queda aprobado definitivamente por la Junta de Castilla y León la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila. (BOCyL 27-10-98 y BOP 16-12-98).

En junio de 2.005 queda aprobado definitivamente por la Junta de Castilla y León la Revisión y Adaptación del Plan General de General de Ordenación Urbana de Ávila a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

El Polígono industrial de “Las Hervencias” quedo definido con sus alineaciones y ordenanzas en esta última aprobación, quedando clasificado el solar objeto del estudio de detalles como RUI.

Con la finalidad de cumplir las previsiones del plan general de ordenación urbana, y atendiendo a los preceptos de aplicación de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y el decreto 22/2004 de Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), y modificaciones de 99/2005, 68/2006, 6/2008 y Texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009 se elabora y redacta el presente Estudio de Detalle con el objeto de modificar las fichas que definen los sectores de suelo urbano no consolidado SUNC 5-2 y SUNC 5-3, cambiando la superficie de cada uno de los sectores al incorporar en el sector SUNC 5-3 una parte de la parcela con referencia catastral 8529021UL5082N0001HY que estaba incluida en el sector SUNC 5-2 con el objeto de poder agilizar y simplificar el desarrollo de estos sectores.

Esta modificación pretende simplificar y facilitar el desarrollo de los sectores al hacer coincidir los limite físicos de las parcelas con los límites de los sectores, evitando que los propietarios tengas que formar parte de diferentes juntas de compensación en ámbitos distintos y generando mas agilidad y rapidez al desarrollo de las fincas afectadas así como menos trabas jurídicas y legales.

1. Ámbito de actuación.

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se circunscribe a las parcelas afectadas por los sectores SUNC 5-2 y SUNC 5-3, que se desglosan en las siguientes referencias catastrales:

SUNC 5-2

- 8529021UL5082N0001HY
- 8232509UL5082N0001YY

Modificación de Fichas de SUNC. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE



Modificación de Fichas de SUNC. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE

La Topografía del terreno cuenta con unos desniveles importantes entre las dos calles. Debido a este desnivel, la calle que debe trazarse para unir las dos calles existentes paralelas deberá resolver este desnivel.

Toda la zona a modificar está afectada por las ordenanzas antes referidas (INDI, ELP, EC), 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.

T.II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

1. Objetivo y finalidad del estudio de detalle.

El presente estudio de detalle se redacta con el objeto de modificar las fichas de desarrollo de dos sectores de suelo urbano no consolidado del polígono industrial de “Las Hervencias”, cuyas referencias catastrales se han relacionado en el punto T1.1.

Se pretende hacer una transferencia de una parte de la superficie afectada por el sector SUNC 5-2 al sector SUNC 5-3. En concreto, afectaría a la finca con referencia catastral 8529021UL5082N0001HY que tiene una parte de su superficie en el sector 5-2 y se desea incluir entera en el sector 5-3. Debido a este cambio en la superficie de actuación de ambos sectores, se deben redactar nuevamente las fichas de desarrollo de éstos, calculando, de nuevo, todos los parámetros urbanísticos de acuerdo a las nuevas superficies.

Esta modificación pretende facilitar el desarrollo de ambos sectores, ya que se delimitaron en la redacción inicial del PGOU y, a día de hoy, no se han desarrollado entre otros motivos, por la complejidad jurídica que suponía la incorporación de una misma finca, de grandes dimensiones, en dos sectores diferentes.

La transferencia de superficie que se pretende aplicar permitirá mayor facilidad en el desarrollo de ambos sectores al simplificarse bastante los tramites jurídicos de formación de juntas de compensación, acuerdo entre mayorías, etc.. siempre atendiendo a facilitar la posibilidad del desarrollo de estos sectores que, desde la aprobación del plan general de ordenación urbana de Avila, en 2005, aun no se han desarrollado.

Por tanto, el fin último del estudio de detalle es el de posibilitar el desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado, que completarían la urbanización en una zona de la ciudad en la que se mejorará la trama urbana y se completarán y mejorarán las infraestructuras urbanas.

2. Justificación del instrumento de planeamiento urbanístico.

El estudio de detalle tiene por objeto la modificación de la delimitación de los sectores de suelo urbano no consolidado 5-2 y 5-3, que permita el desarrollo urbanístico de estos, para un entorno de suelo industrial como es el polígono de “ Las Hervencias”.

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. (Ord. detallada art. 92.a: Calificación urbanística,...)”

3. 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 el plan general de ordenación urbana de Avila:

- Facilitará el desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado que aún quedan por desarrollar.
- Modifica el límite de los sectores, simplificando las tramitaciones administrativas y jurídicas necesarias.
- Completa el desarrollo del polígono industrial según lo definido en el plan general de ordenación urbana.
- Contribuye a garantizar la calidad urbana, así como la necesaria variedad de tipología edificatoria compatible.
- Se plantea como una alternativa viable para el desarrollo de los sectores sin perder las características marcadas inicialmente en las fichas definidas en 2005, adaptándose a una nueva circunstancia urbanística de desarrollo comedido y selectivo, huyendo de situaciones complejas o inviables.
- 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 Avila:

- Se justifica dado que Ávila tiene déficit de suelo industrial en este polígono.
- Se abre una nueva oferta de edificación, con incorporación de una diversificación de usos, que permiten el desarrollo edificatorio compatible, más pausado y acorde con las posibilidades del entorno de polígono industrial.

Modificación de Fichas de SUNC. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE



c) Atendiendo al contexto socioeconómico:

- Se plantea la posibilidad de reactivar la actividad edificatoria, de forma que las inversiones y los riesgos necesarios están de acuerdo con la coyuntura económica actual en la ciudad.
- Se plantea una salida viable en estos sectores de Suelo Urbano no consolidado, ya que, debido a su configuración inicial, su desarrollo se hacía complicado.

T.III. ORDENACIÓN GENERAL

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

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

T.IV. ORDENACION DETALLADA

1. Estado actual.

En la actualidad, los sectores objeto de modificación, están delimitados con unas superficies tal y como se recogen en las dos fichas que se anexan a continuación.

A continuación, se adjunta la documentación de cada una de las dos fichas en su situación actual, anterior a la modificación solicitada:

| | |
|---|--------------|
| SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. | SSUNC |
|---|--------------|

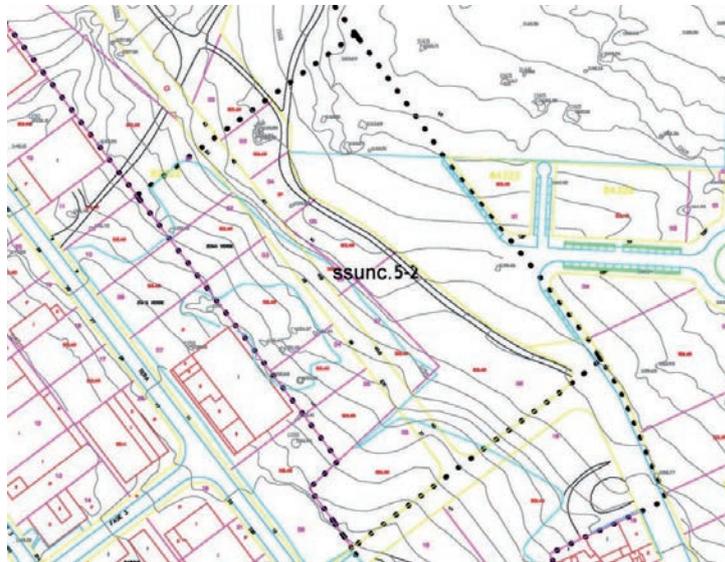
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

| | |
|--------------|-------------------|
| SECTOR N.º | ssunc. 5-2 |
| DENOMINACIÓN | INDUSTRIAL CENTRO |
| NÚCLEO | ÁVILA |

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector 0.01 h 05

SUPERFICIE Bruta **33.806 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

| | |
|------------------------------|---|
| ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA | 0,85 m²/m² |
| USO PREDOMINANTE | INDUSTRIAL |
| ORDENANZAS DE APLICACIÓN | Privado INDI Público ELP, EC |

| | | |
|--|--|--|
| APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES | | |
|--|--|--|

| | | |
|---|---|---|
| Ordenanzas de aplicación | Edificabilidad máxima en Uso predominante | APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO |
| Industria Intensiva INDI /Industria Extensiva | 25.405,65 m ² | A. lucrativo privado= 22.865,09 m ² (90% de 25.405,65 m ²) A. de cesión Ayto.= 2.540,56 m ² |

CESIONES

Modificación de Fichas de SUNC. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE

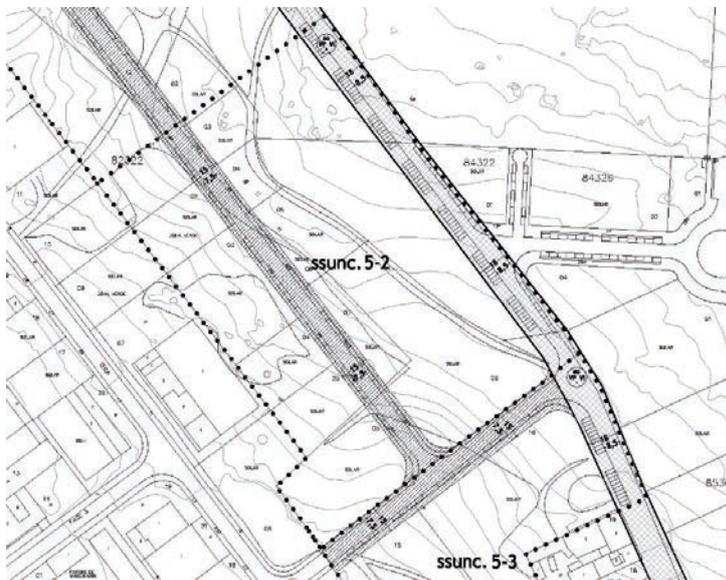
| | |
|---|---|
| Sistemas Generales: SG-VP | 3.917 m² |
| Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo. | |
| Sistemas Locales: | Mínimos legales según RUCyL |
| Sistema de Espacios Libres Públicos | |
| 15m ² /100m ² usos predominante. | 3.810,85 m ² |
| Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública- | |
| 15m ² /100m ² usos predominante. | 3.810,85 m ² |
| Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras. | 3.265 m ² |
| Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const | 508: 254 públicas y 254 privadas |
| El mínimo de plazas de uso público será del 50% | |
| El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% | |
| El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25% | |

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.

Índice de variedad de uso: al menos el 10%.

Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



Modificación de Fichas de SUNC. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

| Ordenanzas de aplicación | ORDENACIÓN |
|--|---|
| Industrial Intensivo | 18.965 m ² |
| Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general. | |
| Sistemas Locales: | CESIONES |
| Equipamientos | 3.824 m ² |
| Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP | 3.835 m ² |
| Viario público | 3.265 m ² |
| Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos–. | |
| Plazas de aparcamiento | 254 plazas públicas en superficie y otras 254, al menos, privadas en uso y titularidad. |
| Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general | |
| Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada. | |

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

| | |
|--|---|
| El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General. | CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN |
|--|---|

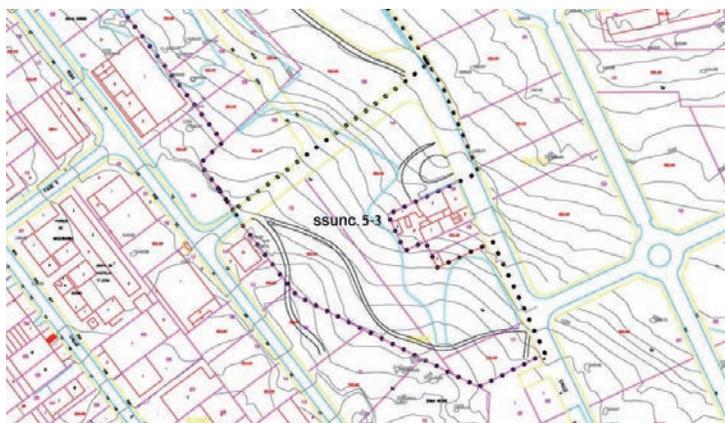
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**SSUNC****A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

| | |
|--------------|-------------------|
| SECTOR N.º | ssunc. 5-3 |
| DENOMINACIÓN | INDUSTRIAL SUR |
| NÚCLEO | ÁVILA |

| | |
|--|-----------|
| Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector | 0.01 h 05 |
|--|-----------|

| | |
|------------------|-----------------------------|
| SUPERFICIE Bruta | 22.496 m² |
|------------------|-----------------------------|

Entorno con base parcelaria

**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

| | | |
|------------------------------|---|----------------|
| ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA | 0,77 m²/m² | |
| USO PREDOMINANTE | INDUSTRIAL | |
| ORDENANZAS DE APLICACIÓN | Privado | INDI |
| | Público | ELP, EC |

APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES

| Ordenanzas de aplicación | INDI | Edificabilidad máxima en Uso predominante | APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO |
|--|------|---|---|
| Industria Intensiva /Industria Extensiva | | 15.777,30 m ² | A. lucrativo privado= 14.199,57 m ² (90% de 15.777,30 m ²) A. de cesión Ayto.= 1.577,73 m ² |

CESIONES

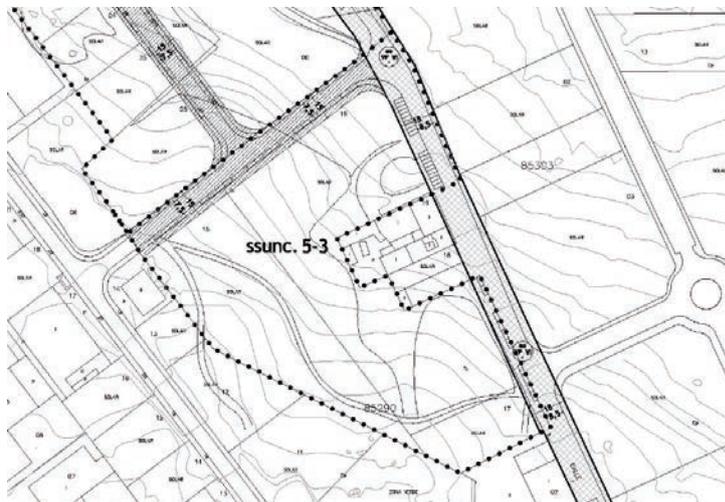
| | |
|---|----------------------------------|
| Sistemas Generales: SG-VP | 2.006 m² |
| Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo. | |
| Sistemas Locales: | Mínimos legales según RUCyL |
| Sistema de Espacios Libres Públicos | |
| 15m ² /100m ² usos predominante. | 2.366,60 m ² |
| Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública- | |
| 15m ² /100m ² usos predominante. | 2.366,60 m ² |
| Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras. | 2.285 m ² |
| Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const | 316: 158 públicas y 158 privadas |
| El mínimo de plazas de uso público será del 50% | |
| El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% | |
| El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25% | |

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.

Índice de variedad de uso: al menos el 10%.

Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



Modificación de Fichas de SUNC. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE

**C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.**

| Ordenanzas de aplicación | ORDENACIÓN |
|--|---|
| Industrial Intensivo | 13.462 m ² |
| Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general. | |
| Sistemas Locales: | CESIONES |
| Equipamientos | 2.367 m ² |
| Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP | 2.376 m ² |
| Viario público | |
| Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos–. | 2.285 m ² |
| Plazas de aparcamiento | 158 plazas públicas en superficie y otras 158, al menos, privadas en uso y titularidad. |
| Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general | |
| Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada. | |

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

| | |
|--|---|
| El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General. | CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN |
|--|---|

Los parámetros urbanísticos marcados por el PGOU son los recogidos en las propias fichas de desarrollo.

Las fotografías del sector en su estado inicial son las siguientes:



Modificación de Fichas de SUNC. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE



Modificación de Fichas de SUNC. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE



Modificación de Fichas de SUNC. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE



Modificación de Fichas de SUNC. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE



Modificación de Fichas de SUNC. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE



Modificación de Fichas de SUNC. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE



Modificación de Fichas de SUNC. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE



Modificación de Fichas de SUNC. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE

2. Estado modificado.

El presente Estudio de Detalle propone la modificación de las condiciones de las fichas que compone el ámbito de actuación descrito, con el fin de variar la superficie de intervención de ambos sectores, haciendo un trasvase de superficie del sector SUNC 5-2 al SUNC 5-3 en lo que afecta a la finca con referencia catastral 8529021UL5082N0001HY, así como a la parte del sistema general, marcado en las fichas, que correspondería a la prolongación de la superficie de parcela trasvasada. En concreto se reubicarían del sector 5-2 al 5-3 **6.917,30 m²** de parcela privativa y **778.27 m²**, resultando un montante total de superficie trasvasada del SUNC 5-2 al SUNC 5-3 de **7.695,57 m²**

Las condiciones de ordenación detallada serían las mismas que las existente en las fichas iniciales. Únicamente, los 6.917.30 m² del sector SUNC 5-2 que cuenta con un índice de edificabilidad máxima de 0.85 m²/m², generaría una edificabilidad de 5.879,70 m², que es la que se transfiere al sector SUNC 5-3, resultando un índice de edificabilidad máxima, en este de sector, de 0.79 m²/m², en vez de 0.77 m²/m² que es lo que figura en la ficha inicial.

Las fichas modificadas se adjuntan a continuación:

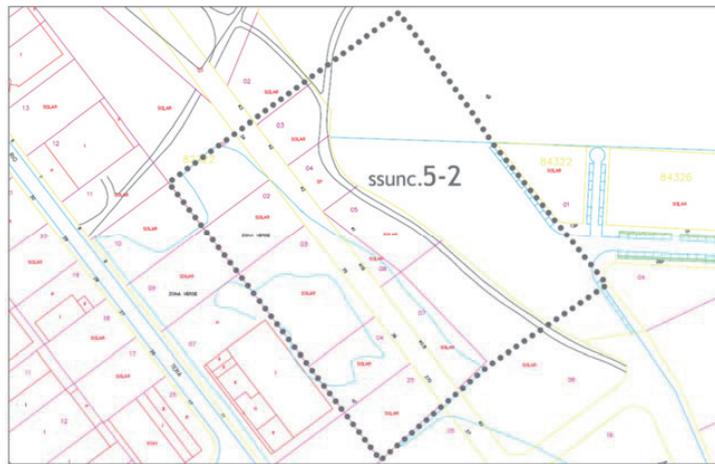
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**SSUNC****A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

| | |
|--------------|-------------------|
| SECTOR Nº | ssunc. 5-2 |
| DENOMINACIÓN | INDUSTRIAL CENTRO |
| NÚCLEO | ÁVILA |

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector 0.01 h 05

SUPERFICIE Bruta **26.110 m²**

Entorno con base parcelaria

**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

| | |
|------------------------------|---|
| ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA | 0,85 m²/m² |
| USO PREDOMINANTE | INDUSTRIAL |
| ORDENANZAS DE APLICACIÓN | Privado INDI |
| | Público ELP, EC |

APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES

| Ordenanzas de aplicación | Edificabilidad máxima en Uso predominante | APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO |
|---|---|---|
| Industria Intensiva / Industria Extensiva INDI | 19.525,94 m ² | A. lucrativo privado= 17.573,35 m ² (90% de 19.525,94 m ²) A. de cesión Ayto.= 1.952,59 m ² |

CESIONES

| | |
|---|----------------------------------|
| Sistemas Generales: SG-VP | 3.138 m² |
| Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo. | |
| Sistemas Locales: | Mínimos legales según RUCyL |
| Sistema de Espacios Libres Públicos | |
| 15m ² /100m ² usos predominante. | 2.928,89 m ² |
| Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública- | |
| 15m ² /100m ² usos predominante. | 2.928,89 m ² |
| Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras. | 2.491,45 m ² |
| Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const | 390: 195 públicas y 195 privadas |
| El mínimo de plazas de uso público será del 50% | |
| El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% | |
| El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25% | |

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.

Índice de variedad de uso: al menos el 10%.

Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



Modificación de Fichas de SUNC. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE

**C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.**

| Ordenanzas de aplicación | ORDENACIÓN |
|--|---|
| Industrial Intensivo | 14.649 m ² |
| Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general. | |
| Sistemas Locales: | CESIONES |
| Equipamientos | 2.929 m ² |
| Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP | 2.928 m ² |
| Viario público | 2.491 m ² |
| Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos–. | |
| Plazas de aparcamiento | 195 plazas públicas en superficie y otras 195, al menos, privadas en uso y titularidad. |
| Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general | |
| Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada. | |

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

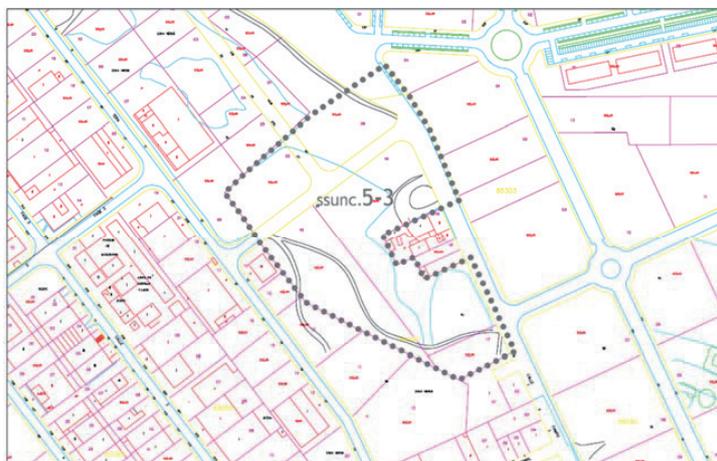
| | |
|---|---|
| <p>El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.</p> | CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN |
|---|---|

| | |
|---|--------------|
| SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. | SSUNC |
|---|--------------|

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

| | |
|--|-----------------------------|
| SECTOR N.º | ssunc. 5-3 |
| DENOMINACIÓN | INDUSTRIAL SUR |
| NÚCLEO | ÁVILA |
| Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector | O.01 h 05 |
| SUPERFICIE Bruta | 30.191 m² |

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

| | |
|------------------------------|---|
| ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA | 0,79 m²/m² |
| USO PREDOMINANTE | INDUSTRIAL |
| ORDENANZAS DE APLICACIÓN | Privado INDI Público ELP, EC |

| APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES | | |
|---|---|--|
| Ordenanzas de aplicación | Edificabilidad máxima en Uso predominante | APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO |
| Industria Intensiva / Industria Extensiva | INDI 21.657 m ² | A. lucrativo privado= 19.491,30 m ² (90% de 21.657 m ²) A. de cesión Ayto.= 2.165.70 m ² |

Modificación de Fichas de SUNC. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE

CESIONES

| | |
|---|----------------------------------|
| Sistemas Generales: SG-VP | 2.784 m² |
| Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo. | |
| Sistemas Locales: | Mínimos legales según RUCyL |
| Sistema de Espacios Libres Públicos | |
| 15m ² /100m ² usos predominante. | 3.248,55 m ² |
| Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública- | |
| 15m ² /100m ² usos predominante. | 3.248,55 m ² |
| Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras. | 3.058 m ² |
| Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const | 434: 217 públicas y 217 privadas |
| El mínimo de plazas de uso público será del 50% | |
| El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% | |
| El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25% | |

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.

Índice de variedad de uso: al menos el 10%.

Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.

Modificación de Fichas de SUNC. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

| Ordenanzas de aplicación | ORDENACIÓN |
|--|---|
| Industrial Intensivo | 17.855 m ² |
| Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general. | |
| Sistemas Locales: | CESIONES |
| Equipamientos | 3.250 m ² |
| Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP | 3.248 m ² |
| Viario público | 3.058 m ² |
| Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos–. | |
| Plazas de aparcamiento | 217 plazas públicas en superficie y otras 217, al menos, privadas en uso y titularidad. |
| Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general | |
| Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada. | |

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

| | |
|--|---|
| El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General. | CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN |
|--|---|



T.V. ESTUDIO ECONOMICO

No procede al no tener que ejecutarse ningún trabajo material para la consecución de la modificación.

T.VI. RESUMEN EJECUTIVO

El ámbito de aplicación de este estudio de detalle es, estrictamente, el de los dos sectores que se desean modificar, el sector SUNC 5-2 y el sector SUNC 5-3 de los sectores de suelo urbano no consolidado de la ciudad de Avila.

T.VII. PLAN DE ETAPAS

La propiedad está capacitada y desea desarrollar la modificación en una única etapa.

Puesto que esta intervención no requiere de ningún plan de inversiones, se ejecutará una vez esté aprobado por el ayuntamiento.

T.VIII. ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los terrenos que componen la intervención pertenecen a la empresa Transportes M. Esteban, S.A. con NIF A-05020706, y domicilio en la Polígono Industrial "Las Hervencias" III, parcela 1.11, a D. Victor Manuel Gomez Jimenez, con DNI 06580342L y dirección a efectos de notificación en la calle Gabriela Mistral, 48 05004. Avila, y D^a Sonsoles Gómez Jiménez, con DNI 06583325N y dirección a efectos de notificación en Calle de la Encina, 41. 05004 Avila.

Ávila, Diciembre 2021

EL ARQUITECTO

Fdo Jose Gabriel Rodriguez Gonzalez

**FICHAS DE
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
MODIFICADAS**

Modificación de Fichas de SUNC. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE

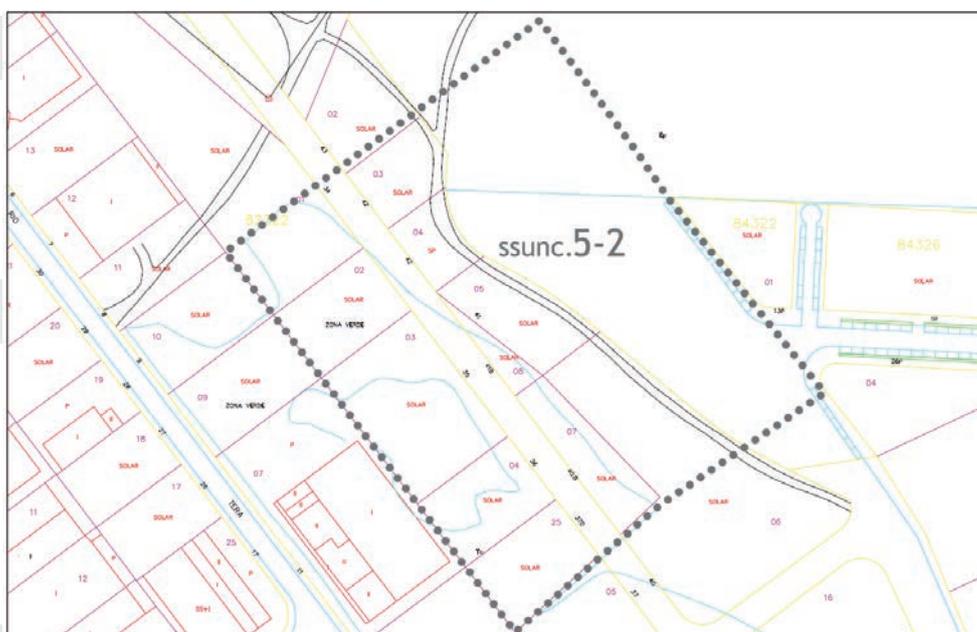
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**SSUNC****A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

| | |
|--------------|-------------------|
| SECTOR Nº | ssunc. 5-2 |
| DENOMINACIÓN | INDUSTRIAL CENTRO |
| NÚCLEO | ÁVILA |

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector 0.01 h 05

SUPERFICIE Bruta 26.110 m²

Entorno con base parcelaria

**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

| | | |
|------------------------------|------------|---|
| ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA | | 0,85 m²/m² |
| USO PREDOMINANTE | INDUSTRIAL | |
| ORDENANZAS DE APLICACIÓN | Privado | INDI |
| | Público | ELP, EC |

| APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES | | |
|---|--|---|
| Ordenanzas de aplicación | Edificabilidad máxima en Uso predominante | APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO |
| Industria Intensiva /Industria Extensiva | INDI 19.525,94 m ² | A. lucrativo privado= 17.573,35 m ² (90% de 19.525,94 m ²) A. de cesión Ayto.= 1.952,59 m ² |

INSTITUTO

CESIONES

| | |
|---|----------------------------------|
| Sistemas Generales: SG-VP | 3.138 m² |
| Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo. | |
| Sistemas Locales: | Mínimos legales según RUCyL |
| Sistema de Espacios Libres Públicos 15m ² /100m ² usos predominante. | 2.928,89 m ² |
| Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública- 15m ² /100m ² usos predominante. | 2.928,89 m ² |
| Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras. | 2.491,45 m ² |
| Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25% | 390: 195 públicas y 195 privadas |

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.

Índice de variedad de uso: al menos el 10%.

Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



**C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.****Ordenanzas de aplicación**

Industrial Intensivo

ORDENACIÓN14.649 m²

Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.

Sistemas Locales:

Equipamientos

Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP

CESIONES2.929 m²2.928 m²

Viario público

Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos–.

2.491 m²**Plazas de aparcamiento**

Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general

195 plazas públicas en superficie y otras 195, al menos, privadas en uso y titularidad.

Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.

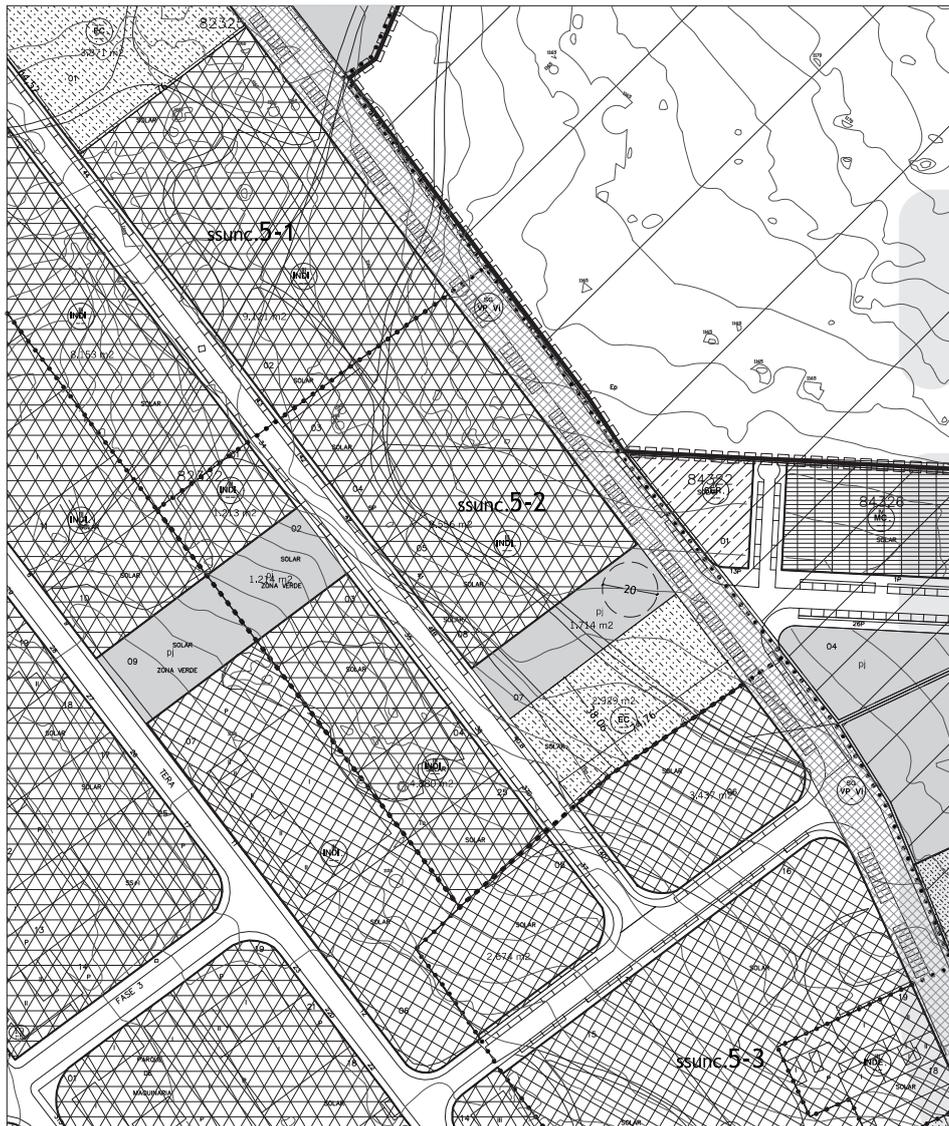
PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

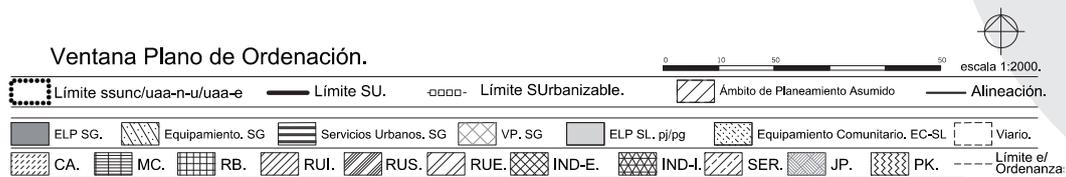
El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.

**CONDICIONES
PARTICULARES DE
DESARROLLO Y
GESTIÓN**

| | |
|--|-------------------|
| SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | ssunc. |
| NÚMERO | ssunc. 5-2 |
| DENOMINACIÓN | INDUSTRIAL SUR |
| NÚCLEO | ÁVILA |



Ventana Plano de Ordenación.



SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**SSUNC****A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

| | |
|--------------|-------------------|
| SECTOR N.º | ssunc. 5-3 |
| DENOMINACIÓN | INDUSTRIAL SUR |
| NÚCLEO | ÁVILA |

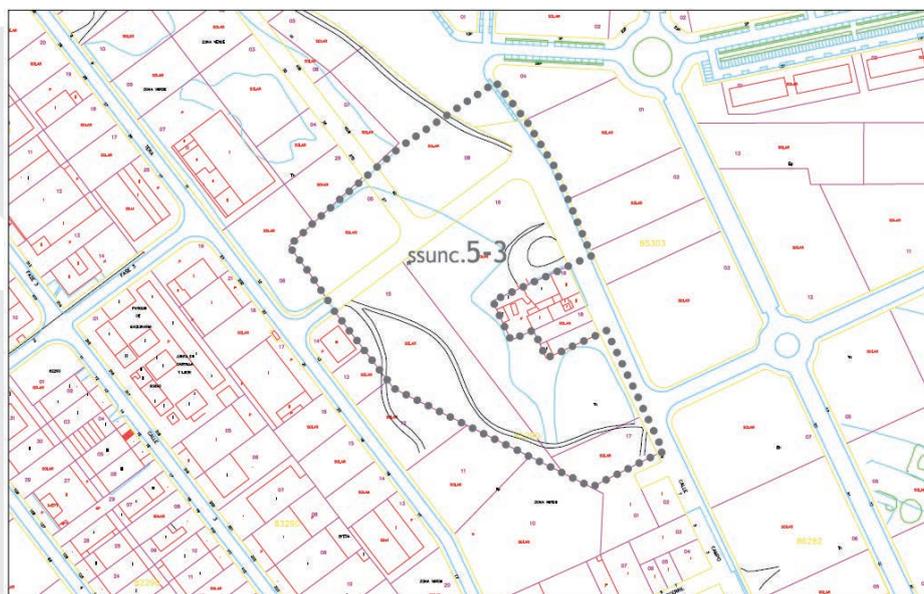
Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector

0.01 h 05

SUPERFICIE Bruta

30.191 m²

Entorno con base parcelaria

**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

| | |
|------------------------------|---|
| ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA | 0,79 m²/m² |
| USO PREDOMINANTE | INDUSTRIAL |
| ORDENANZAS DE APLICACIÓN | Privado |
| | Público |
| | INDI |
| | ELP, EC |

**APROVECHAMIENTOS
e INTENSIDADES**

| Ordenanzas de aplicación | INDI | Edificabilidad máxima en Uso predominante | APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO |
|---|------|--|--|
| Industria Intensiva /Industria Extensiva | INDI | 21.657 m ² | A. lucrativo privado= 19.491,30 m ² (90% de 21.657 m ²) A. de cesión Ayto.= 2.165.70 m ² |

CESIONES

| | |
|---|---|
| Sistemas Generales: SG-VP | 2.784 m² |
| Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo. | |
| Sistemas Locales: | Mínimos legales según RUCyL |
| Sistema de Espacios Libres Públicos | |
| 15m ² /100m ² usos predominante. | 3.248,55 m ² |
| Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública- | |
| 15m ² /100m ² usos predominante. | 3.248,55 m ² |
| Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras. | 3.058 m ² |
| Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const | 434: 217 públicas y 217 privadas |
| El mínimo de plazas de uso público será del 50% | |
| El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% | |
| El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25% | |

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.

Índice de variedad de uso: al menos el 10%.

Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



**C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.**

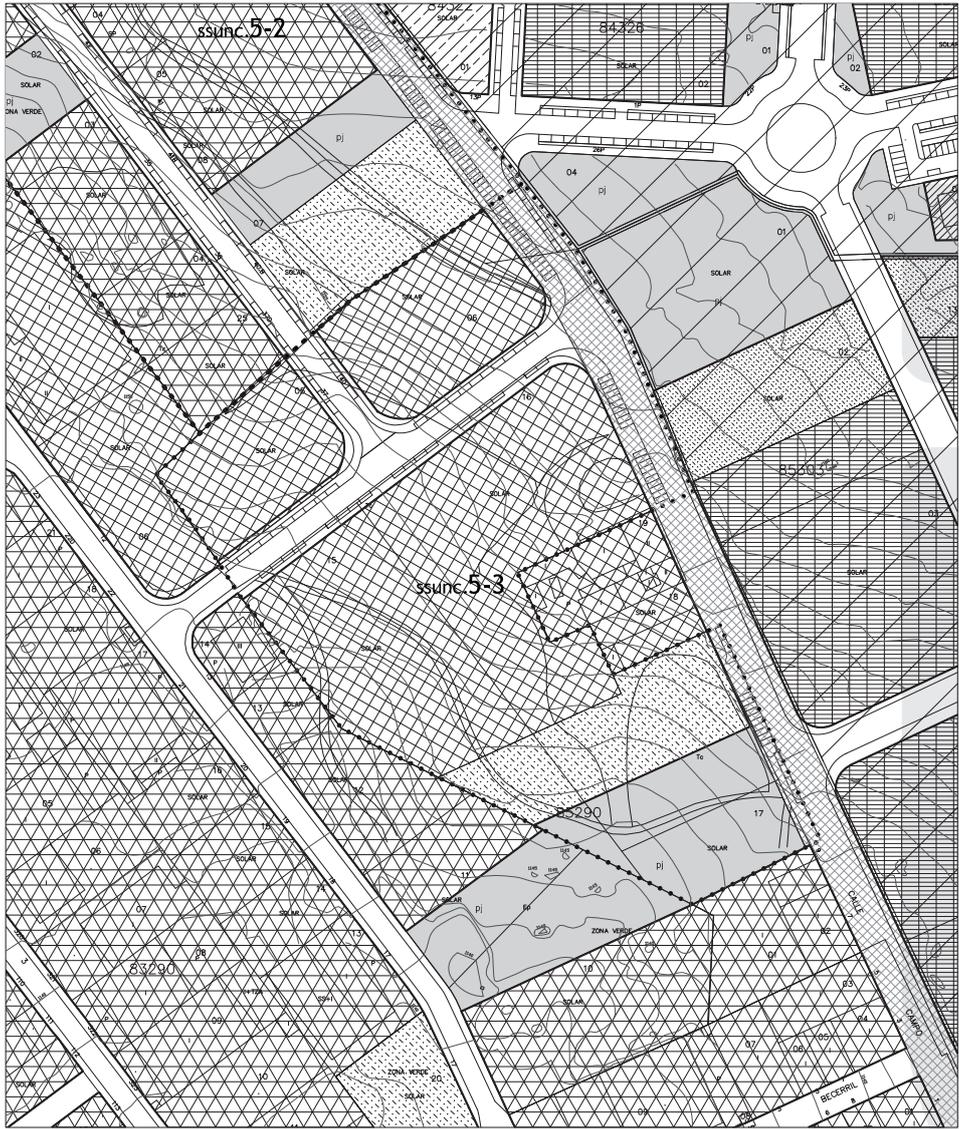
| Ordenanzas de aplicación | ORDENACIÓN |
|--|---|
| Industrial Intensivo | 17.855 m ² |
| Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general. | |
| Sistemas Locales: | CESIONES |
| Equipamientos | 3.250 m ² |
| Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP | 3.248 m ² |
| Viario público | |
| Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos–. | 3.058 m ² |
| Plazas de aparcamiento | 217 plazas públicas en superficie y otras 217, al menos, privadas en uso y titularidad. |
| Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general | |
| Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada. | |

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

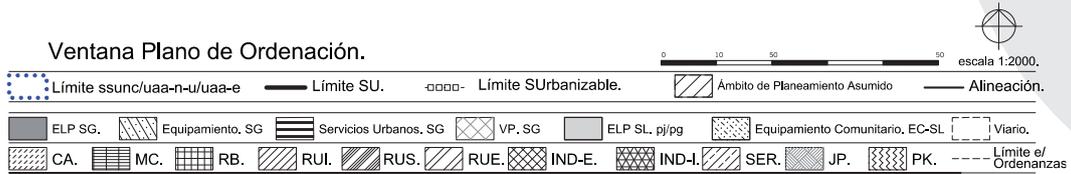
D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

| | |
|---|--|
| <p>El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.</p> | <p>CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</p> |
|---|--|

| | |
|--|-------------------|
| SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | ssunc. |
| NÚMERO | ssunc. 5-3 |
| DENOMINACIÓN | INDUSTRIAL SUR |
| NÚCLEO | ÁVILA |



Ventana Plano de Ordenación.





ANEXO I

DOCUMENTOS DE PROPIEDAD.

Modificación de Fichas de SUNC. Ávila
ESTUDIO DE DETALLE



Es copia simple

NOTARIOS DE ÁVILA
RAMOS - VILLAGRÀ
Plaza del Ejército 8 - Bajo
(Entrada Cuesta Antigua)
Ávila 05001
Tel. 920 25 55 83 - Fax 920 25 57 86

NÚMERO DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES. -----

ESCRITURA DE COMPRAVENTA OTORGADA POR REDEXIS, S.A. Y TRANSPORTES M ESTEBAN, S.A. .-----

En Ávila, mi residencia, a diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno. -----

Ante mí, **DANIEL VILLAGRÀ MORÁN**, Notario del Ilustre Colegio de Castilla y León. -----

-----**COMPARECEN:**-----

Como PARTE VENDEDORA,-----

DON JESÚS ALBERTO ANDRÉS ALONSO, mayor de edad, ingeniero, casado, vecino de Madrid (28043-Madrid), con domicilio en Calle Mahonia, número 2, 2º; titular del D.N.I. número 16802527S. -----

Y como PARTE COMPRADORA,-----

DON ANGEL ESTEBAN SASTRE, mayor de edad, industrial, casado, vecino de Palazuelos de Eresma (40194-Segovia), con domicilio en Calle Mareselva, número 51; titular del D.N.I. número 06541385R. -----



DON VICTOR MANUEL GOMEZ JIMENEZ, mayor de edad, industrial, casado en régimen de gananciales con Doña Belen González Álvarez, vecino de Ávila (05004-Ávila), con domicilio en Calle Gabriela Mistral, número 48; titular del D.N.I. número 06580342L. -----

DOÑA SONSOLES GÓMEZ JIMÉNEZ, mayor de edad, industrial, soltera, vecina de Ávila (05160-Ávila), con domicilio en Calle De la Encina, número 41; titular del D.N.I. número 06583325N. -----

INTERVIENEN:-----

a) El primero en nombre y representación, como apoderado de la Compañía Mercantil denominada "**REDEXIS, S.A.**", anteriormente REDEXIS GAS, S.A. y anteriormente denominada "ENDESA GAS T&D, S.L.", española, de duración indefinida, con domicilio en Madrid, calle Mahonia, número 2, código postal número 28043, con C.LF. número A-82625021, constituida con la denominación de "NUBIA 2000, S.L." por escritura otorgada en Madrid, el día 6 de abril de 2000, ante el Notario don Ignacio Martínez Gil-Vich, con el número 1136 de su protocolo. -----

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 36626, Folio 66, Hoja número M-657076, ins-



cripción 2ª. -----

Cambiada su denominación por la actual mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Don Rafael Bonardell Lenzano, el día dos de junio de dos mil veintiuno, con el número 2.726 de mi protocolo. ----

Transformada en sociedad anónima mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Don Rafael Bonardell Lenzano, el día 28 de febrero de 2014, con el número 340 de mi protocolo. -----

Fusionada con otras seis sociedades "Redexis Gas Transporte, S.L. Sociedad Unipersonal", "Redexis Gas Baleares, S.A. Sociedad Unipersonal", "Redexis Gas Aragón, S.A. Sociedad Unipersonal", "Transportista Regional De Gas, S.A.", "Distribuidora Regional De Gas, S.A Sociedad Unipersonal" y "Redexis Gas Distribución, S.A. Sociedad Unipersonal", siendo la absorbente la sociedad "REDEXIS GAS, S.A." en virtud de escritura otorgada ante el Notario Don Rafael Bonardell Lenzano, el día 27 de febrero de 2015 con número 274 de orden de protocolo. -----

Hace uso para éste acto de poder especial confe-



rido a su favor mediante escritura otorgada el día tres de abril de dos mil diecinueve, ante el Notario de Madrid, Don Rafael Bonardell Lenzano, bajo el número 718 de protocolo, cuya copia autorizada tengo a la vista, por la que yo, el Notario le juzgo, bajo mi responsabilidad, con facultades representativas suficientes para el otorgamiento de la presente; y por la que el apoderado resulta facultado para vender la finca que más adelante se reseña a la persona que tenga por conveniente en precio y condiciones que libremente fije y en caso de aplazamiento, aceptar las garantías que juzgue pertinentes y, en su día cobrar el precio y cancelar las mismas, otorgando los documentos necesarios para el ejercicio de tales facultades.-----

Asevera el compareciente que el poder de referencia no le ha sido limitado, suspenso ni revocado, así como que no ha variado la capacidad de su representado.-----

Me asegura dicho señor que no ha variado la capacidad de la Sociedad que representa, así como el domicilio y objeto sociales respecto de los consignados en el documento fehaciente que he tenido a la vista.---

A los efectos de la obligación de la identificación del titular real de la mercantil "REDEXIS, S.A.", que im-



pone la Ley 10/2010 de 28 de abril, se hace constar que dicha obligación se ha materializado mediante acta autorizada en Madrid, ante el Notario Don Rafael Bonardell Lenzano, el día 18 de julio de 2018, con el número 1492 de mi protocolo. -----

b) El segundo en nombre y representación, como Consejero Delegado solidario de la entidad mercantil “TRANSPORTES M. ESTEBAN, S.A.”, de nacionalidad española, domiciliada en Ávila, Polígono Industrial “Las Hervencias” III, parcela 1.11, con C.I.F. número A-05020706.-----

Fue constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada por el que fuera Notario de Ceberos y sustituto de una de las Notarías de Ávila, por entonces vacante, don José- María Martínez de Artola e Idoy, el día diez de octubre de mil novecientos ochenta y siete, bajo el número 1.239 de protocolo, la cual fue inscrita en el Registro Mercantil de Ávila al tomo 35 de Sociedades, libro 20 de la sección 3a, folio 174, hoja número 856, inscripción 1ª.-----

Por escritura autorizada por el que fuera Notario



de Ávila, don José María Martínez de Arbola e Idoy, el día veintinueve de junio de mil novecientos noventa y dos, bajo el número 918 de protocolo, se adaptaron los estatutos sociales a la legislación en materia de Sociedades Anónimas. Dicha escritura fue inscrita en el Registro Mercantil de Ávila al tomo 54, libro 12, folio 71, hoja AV-645, inscripción 6ª. -----

Para el cargo con que actúa fue nombrado y acepto por acuerdo de la Junta General Universal de accionistas y del Consejo de Administración de la entidad, de fecha dieciséis de mayo de dos mil dieciséis, cuyos acuerdos fueron elevados a público mediante escritura otorgada el día dieciocho de mayo de dos mil dieciséis ante la Notario de Ávila, Doña Milagros López Picón, bajo el número 590 de su protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Ávila, al tomo 54, folio 69, hoja AV-645, inscripción 10ª. -----

Copia autorizada de dichas escrituras de constitución y adaptación tengo a la vista y devuelvo, siendo suficientes, a mi juicio, las facultades representativas acreditadas por el compareciente, para el otorgamiento de la presente escritura de compraventa.-----

Manifiesta el compareciente que las facultades inherentes al citado cargo no le han sido revocadas,



suspendidas ni limitadas en forma alguna y, que no ha variado la capacidad jurídica de la entidad que representa.-----

Manifiesta igualmente, que los datos de identificación de la persona jurídica que representa y, especialmente de su objeto social y domicilio.-----

A los efectos de identificación del Titular Real que impone la Ley 10/2010 de 28 de abril, hace constar el compareciente, que Don José Antonio Esteban Sastres, con D.N.I. número 06519783L, Don Germán Esteban Sastre, con D.N.I. número 06530720P y Don Ángel Esteban Sastre, con D.N.I. número 06541385R, son los únicos titulares reales de la citada Sociedad. --

c) Y los dos últimos, en su propio nombre y derecho.-----

Identifico a los comparecientes por medio de sus respectivos documentos nacionales de identidad reseñados anteriormente; tienen, a MI juicio, el discernimiento necesario para formalizar la presente escritura de **COMPRAVENTA**, y, a tal efecto,-----

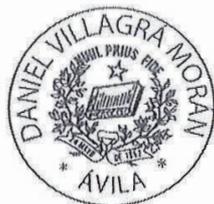
-----**EXPONEN:**-----



I. ANTECEDENTES. Que **REDEXIS, S.A.** es dueña, en pleno dominio y por el título que luego se dirá, de la siguiente finca: -----

RUSTICA: FINCA sita en HERVENCIAS ALTAS, término de Avila, con una SUPERFICIE de dieciocho mil ochocientos sesenta metros cuadrados. -----

LINDA: Norte, en línea quebrada de ciento cincuenta metros -noventa y tres metros y cincuenta y siete metros- con resto de finca matriz y Polígono Industrial Las Hervencias; Sur, en línea de cincuenta y tres, treinta y ocho metros con acceso -de ocho metros de ancho propiedad de la finca matriz como servicio a la Cooperativa Las Hervencias -Sociedad Cooperativa de Avila-, y ahora también, acceso a la parcela que se segrega; y en línea de ochenta y seis metros, con el resto de finca matriz; Este, en línea a su final quebrada, de ciento dieciocho metros, con acceso a la parcela que se vende, objeto de estos linderos, de dieciséis metros de ancho, en su final "vial de veinte metros proyectado, propiedad de la finca matriz, siendo este acceso Prolongación de la calle Campo Azalvaro, de Avila, de igual anchura, más línea de ocho, veintiocho, diez y diez metros, respectivamente, al acceso a la Cooperativa Las Hervencias y a la propiedad de Don Zacarías



Rodríguez; y Oeste, en línea quebrada de ciento veintisiete metros -incluido entrada actual-, a Polígono Industrial "Las Hervencias", 3ª Fase.-----

TÍTULO.- Le pertenece, en pleno dominio, por compra a Doña Sonsoles Zabala Castillo y otros, según escritura otorgada el día veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y siete, ante el Notario de Madrid, Don Emilio Garrido Cerdá, bajo el número 2.539 de su protocolo.-----

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad número DOS de Ávila, al tomo 1.768, libro 476, folio 100, finca número **36.454**.-----

CARGAS.- La finca descrita se encuentra libre de cargas y gravámenes, según resulta de la información registral y de las manifestaciones de la parte transmitente, a excepción de las afecciones fiscales que constan en la nota simple incorporada a la presente escritura. -----

INFORMACIÓN REGISTRAL. -----

La descripción del inmueble, su titularidad y situación de cargas, en la forma expresada en la parte



expositiva, resulta de las manifestaciones de la parte transmitente y de la información procedente de la nota simple del Registro de la Propiedad obtenida por telefax, de fecha diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno, que se incorpora a la presente escritura. -----

Yo, el Notario, advierto de que podrá prevalecer la situación registral existente en el momento de la presentación de la presente escritura, con relación a la que figura en la nota simple incorporada a la presente, todo ello de conformidad con el artículo 175 del Reglamento Notarial.-----

SITUACIÓN CATASTRAL.- La referencia catastral de la finca es **8529021UL5082N0001HY**, según resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, dando fe, yo el Notario, de que el soporte papel incorporado de dicha certificación es traslado fehaciente del electrónico obtenido por mí por medios telemáticos de la Oficina Virtual del Catastro. -----

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.- La parte transmitente manifiesta estar al corriente en el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles, lo cual me acredita mediante el último recibo del I.B.I, cuya fotocopia, deducida por mí, dejo incorporada a la presente escritura.-----



SITUACIÓN POSESORIA.- Manifiesta el propietario que la finca descrita está libre de arrendatarios y de cualquier posesión ajena.-----

II.- Manifiesta el representante de la parte vendedora, bajo su responsabilidad, que la presente transmisión no supera el veinticinco por ciento (25%) del valor de los activos que figuran en el último balance aprobado, conforme a lo dispuesto en el artículo 160 de la Ley de Sociedades de Capital.-----

III.- Manifiesta el representante de la parte compradora, bajo su responsabilidad, que la presente adquisición no supera el veinticinco por ciento (25%) del valor de los activos que figuran en el último balance aprobado, conforme a lo dispuesto en el artículo 160 de la Ley de Sociedades de Capital.-----

IV.- Expuesto cuanto antecede, los comparecientes, según intervienen, formalizan la presente escritura con sujeción a las siguientes-----

-----**CLÁUSULAS:**-----

PRIMERA.- COMPRAVENTA. REDEXIS, S.A. a través de su representante en éste acto vende y tras-



mite la finca descrita en la exposición de esta escritura, como cuerpo cierto, con cuantos derechos le sean inherentes, a **DON VICTOR MANUEL GOMEZ JIMENEZ, DOÑA SONSOLES GÓMEZ JIMÉNEZ y TRANSPORTES M ESTEBAN, S.A.**, ésta última debidamente representada en éste acto, quienes la **compran y adquieren** para sí, el primero una cuarta parte indivisa para su sociedad de gananciales, la segunda otra cuarta parte indivisa para sí, con carácter privativo y la última la restante mitad indivisa, para sí. -----

SEGUNDA.- PRECIO. MEDIOS DE PAGO-----

El precio de la compraventa es de **quinientos quince mil euros (515.000,00 €)**, que junto con el I.V.A. que grava la transmisión por importe de **ciento ocho mil ciento cincuenta euros (108.150,00 €)**, da como resultado una cantidad total de **seiscientos veintitrés mil ciento cincuenta euros (623.150,00 €)**.

La parte vendedora confiesa recibir en éste acto la parte correspondiente al IVA repercutido, es decir, la cantidad de **ciento ocho mil ciento cincuenta euros (108.150,00 €)**, mediante tres cheques bancarios nominativos, cuyos documentos me exhiben y de los que deduzco fotocopia, que incorporo a la presente escritura. -----



La parte compradora manifiesta, bajo su responsabilidad, que el cheque ha sido librado con cargo a una cuenta, con fondos suficientes, cuyos números son 0049 4630 11 2097228137, 0049 4630 16 2417562520 y ES02 3058 5301 9027 2000 2929.-----

La parte vendedora otorga a favor de la compradora plena y eficaz carta de pago, salvo buen fin del instrumento de giro. -----

Quedando por tanto aplazada la cantidad de **quinientos quince mil euros (515.000,00 €)**, que será abonada en el plazo de tres años, mediante pagos trimestrales en fechas 30 de marzo de 2022, 30 de junio de 2022, 30 de octubre de 2022 y 30 de diciembre de 2022, 30 de marzo de 2023, 30 de junio de 2023, 30 de octubre de 2023, 30 de diciembre de 2023, 30 de marzo de 2024, 30 de junio de 2024, 30 de octubre de 2024 y 30 de diciembre de 2024 pudiendo ser cancelada anticipadamente la cantidad que quede pendiente.-

El incumplimiento de pago dará por resuelta la presente transmisión con devolución a la parte vendedora de la finca objeto de ésta transmisión, sin perjuicio

de las medidas judiciales que pueda adoptar dicha parte vendedora por daños o perjuicios; para lo cual será competencia de los tribunales donde radica el bien transmitido. -----

TERCERA.- A través de la finca transmitida existe una red de distribución de gas propiedad de la transmitente construida con polietileno DN200 que atraviesa la parcela de Este a Oeste, con una longitud aproximada de ciento ochenta y seis metros cuadrados (186 m²); el trazado discurre desde la acera izquierda de la puerta principal de acceso ubicada en C/ Río Terra, rodeando la nave existente por la fachada sureste y suroeste en trazado paralelo a la misma 4m aproximadamente, continuando hasta el final de la parcela en su lateral este, hasta el acceso secundario ubicado en C/ Campo Azálaro. -----

La parte adquirente se compromete a dejar paso a la parte vendedora o a quien ésta designe para operaciones de mantenimiento, operación y reparación de dicha red a la parte transmitente o empresas contratadas por ella estableciendo un paso de dos metros de ancho (1 metro a cada lado del eje de la tubería), quedando totalmente prohibido construir en dicho perímetro mientras se encuentre vigente el derecho de paso.



La parte adquirente podrá realizar las tareas de desmonte y adaptación de la parcela para la construcción de la futura nave respetando la limitación anterior, si bien la misma podrá reducirse en caso excepcional y previo aviso a la transmitente para establecer las medidas de seguridad que permitan la reducción de dicha distancia. -----

Este derecho de paso solo estará operativo hasta que se construya la red principal por el vial definido en el PGOU de Ávila, ejecutando la vendedora sin coste para la compradora la obra mecánica para la instalación del tubo necesario, en un plazo de un (1) mes desde la ejecución de la obra civil, así como las correspondientes conexiones a la red existente que sean necesarias. Una vez puesta en servicio la red principal, la vendedora procederá a anular e inertizar la red existente, y por tanto dicho derecho de paso quedará sin efecto. -----

Además pactan expresamente las partes: -----

1. El comprador dispondrá, sin coste para el vendedor, de los medios de transporte necesarios para el



traslado de los equipos que se detallan a continuación, desde la planta de Ávila a la planta de Medina del Campo (Calle Dehesa de arriba, Polígono 4, parcela 5131, en el municipio de MEDINA DEL CAMPO, provincia de VALLADOLID (47400). Dicho traslado será realizado en un máximo de dos meses desde la firma del contrato, acordando las partes las fechas del mismo: -----

- 7 depósitos de GLP de diferentes capacidades (máximo 19m3). -----

- 1 ERM y pequeño depósito de THT. -----

- 1 Contenedor 20 pies. -----

- 10 tubos de 12m. -----

- Grupo Electrónico y depósito de combustible. -

- Sala de Calderas (módulo de 2x6m). -----

- Válvula de acero 2". -----

- 2 Armarios de botellas de propano. -----

2. Por otro lado el comprador se compromete a transportar sin coste para el vendedor, a un gestor autorizado de residuos de la provincia de Ávila, los contadores de titularidad de Redexis, almacenados en el inmueble objeto de venta. -----

CUARTA.- GASTOS E IMPUESTOS. Todos los gastos e impuestos a que dé lugar esta transmisión se-



rán de cuenta exclusiva de la parte compradora.-----

QUINTA.- DECLARACION FISCAL. -----

1º.- Impuesto sobre el Valor Añadido: -----

La presente transmisión inmobiliaria es una operación sujeta y no exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, al tratarse de por empresario o profesional en el ejercicio de su actividad empresarial o profesión, según manifiesta la parte transmitente bajo su exclusiva responsabilidad, en los términos descritos en los artículos 4, 5, 8 y 20.1.20 de la Ley 37/1992 de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. -----

Manifiesta la parte transmitente, bajo su responsabilidad, que repercute, **el veintiuno (21%)** por ciento del precio total de la venta cuyo importe asciende a **ciento ocho mil ciento cincuenta euros (108.150,00 €)** antes indicado, en concepto del Impuesto sobre el Valor Añadido, cantidad que ingresará en el Tesoro Público dentro del plazo reglamentario.-----

La parte compradora acepta la repercusión del I.V.A., y otorga a favor de la vendedora plena y eficaz carta de pago.-----



2º.- Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados:-----

De conformidad con lo dispuesto en el anterior apartado, la parte adquirente manifiesta, bajo su responsabilidad, que la presente transmisión no está sujeta al concepto de "Transmisiones Patrimoniales Onerosas", sino al concepto de "Actos Jurídicos Documentados" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, conforme a lo dispuesto en el art. 7.5º del Texto Refundido de su Ley Reguladora, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre de 1993, y en el artículo 4, apartado cuatro, de la Ley 37/1992 de 28 de diciembre del Impuesto Sobre el Valor Añadido. -----

En consecuencia, advierto expresamente a la parte adquirente de la obligación de autoliquidar el referido Impuesto, cuyo importe es el resultado de aplicar al precio de adquisición establecido para la presente compraventa el **tipo impositivo del uno con cincuenta por ciento (1,5%)**, en el plazo de treinta días hábiles a contar desde el otorgamiento de la presente escritura, de la afección del bien al pago de dicho Impuesto, y de las responsabilidades en que incurre por su falta de presentación en plazo. -----



Asimismo, advierto expresamente a los otorgantes que la función de asesoramiento notarial en materia fiscal se circunscribe exclusivamente a la obligatoriedad de presentación del documento público en la Oficina Liquidadora correspondiente, a su plazo de presentación y a la afección de los bienes al pago del impuesto; sin embargo, en ningún caso se extiende a la comprobación de los requisitos legales exigibles para la sujeción al Impuesto del Valor Añadido ni a las restantes circunstancias relativas a la gestión y liquidación de los impuestos derivados de la presente escritura, de conformidad con la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado y la jurisprudencia emanada del Tribunal Supremo. -----

SEXTA- DECLARACIÓN CATASTRAL.- -----

a) En cuanto a la obligación de declarar la alteración catastral, establecida en el artículo 13 de Ley del Catastro, hago saber a los comparecientes, que habiéndose aportado la Referencia Catastral y siendo uno de los supuestos de comunicación notarial previstos en el artículo 14 de la mencionada Ley, no están obliga-



dos a realizar la correspondiente declaración de alteración catastral. -----

Si el resultado de la comunicación por mí efectuada es positivo en su totalidad, la parte adquirente me autoriza para adjuntarle a la copia autorizada de la presente, nueva certificación descriptiva y gráfica obtenida, a mi elección, a través de Signo o de la Sede Electrónica del Catastro, lo que haré acompañándosela a la copia autorizada de la escritura junto con la comunicación de inicio del procedimiento. Si no fuera total, la acompañaré con las notificaciones recibidas de Catastro. -----

Para el caso de que la comunicación no consiga automáticamente la alteración catastral pero haya iniciado la comunicación de datos, se acompañará a dicha copia autorizada la comunicación generada desde la Sede Electrónica de Catastro donde se indicará que es posible que el interesado deba acudir a las oficinas catastrales para verificar el cambio. -----

Los comparecientes, me requieren a mí, el Notario, para que remita a la Dirección General del Catastro, copia simple electrónica de la presente escritura por los medios telemáticos habilitados a tal fin. -----

b) Igualmente, manifiestan los otorgantes, a mí



requerimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que la descripción contenida en la certificación catastral incorporada se corresponde con la realidad física de la finca. -----

c) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.a del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, reformado por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, sólo serán tramitados los documentos cuyo contenido suponga la adquisición o consolidación de la propiedad, o la adquisición o constitución de los derechos de usufructo, superficie o de una concesión administrativa, ya se refieran a la totalidad del inmueble o a una cuota indivisa del mismo previamente incorporada en el Catastro. -----

Asimismo constituirá comunicación la segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, siempre que, realizadas las actuaciones que prevé el artículo 47.2, conste la referencia catastral de los inmuebles afectados, exista correspondencia



entre los inmuebles objeto de dichas actuaciones y la descripción que figura en el Catastro y que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, que permita la identificación de esas alteraciones.-----

SÉPTIMA.- DECLARACIÓN REGISTRAL. -----

En relación con lo dispuesto en el artículo 196.1 del Reglamento Notarial, los comparecientes solicitan la presentación telemática de copia autorizada electrónica de esta escritura en los Registros competentes. --

En caso de imposibilidad de presentación telemática, se solicita igualmente que se realice asiento de presentación por medio de telefax.-----

Asimismo, los comparecientes me autorizan expresamente a remitir una copia simple electrónica de la presente escritura a la Delegación Territorial competente.-----

OCTAVA.- APODERAMIENTO. Los comparecientes se facultan recíprocamente para subsanar unilateralmente cualquier defecto que la presente escritura pudiera adolecer en orden, exclusivamente, a su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.-----

OTORGAMIENTO: -----

Así lo dicen y otorgan los comparecientes, a



quienes, a quienes hago de palabra las reservas y advertencias legales, en especial las de orden fiscal y registral.-----

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, y en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, los comparecientes, según intervienen, quedan informados y aceptan la incorporación de sus datos a los ficheros informatizados de protocolo y documentación notarial, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento que, en favor de las Administraciones Públicas, determine la Ley. Asimismo, se advierte A Los Comparecientes de su derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición en relación a sus datos personales en los términos y con las limitaciones que determina la Legislación vigente.-----



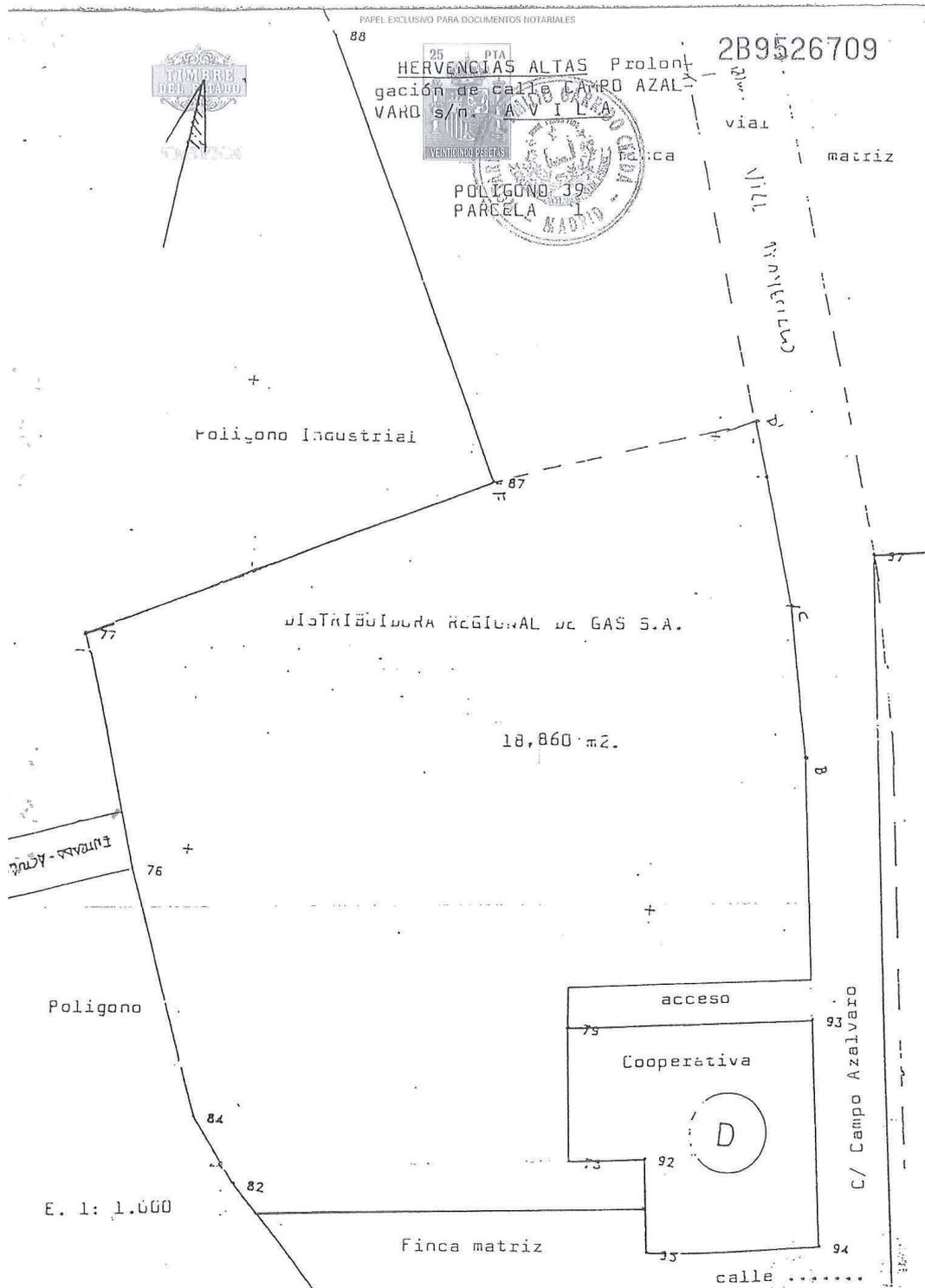
Leo a los comparecientes, por su elección, la presente escritura pública y, haciendo constar que han quedado informados de su contenido y que su consentimiento ha sido libremente prestado, se ratifican y firman conmigo, el Notario.-----

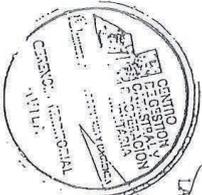
-----**AUTORIZACIÓN:**-----

DOY FE de todo cuanto queda consignado en la presente escritura pública, asimismo, de la identidad de los comparecientes por los medios establecidos en la Ley, de que el consentimiento prestado lo ha sido libremente, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada De los otorgantes y de ir extendida en doce folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, serie GC, el presente y los once siguientes correlativos en orden ascendente, que firmo, sello y rubrico.-----

SIGUEN LAS FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES.- SIGNADO: EL NOTARIO AUTORIZANTE.- RUBRICADOS Y SELLADO.-----

Es copia simple

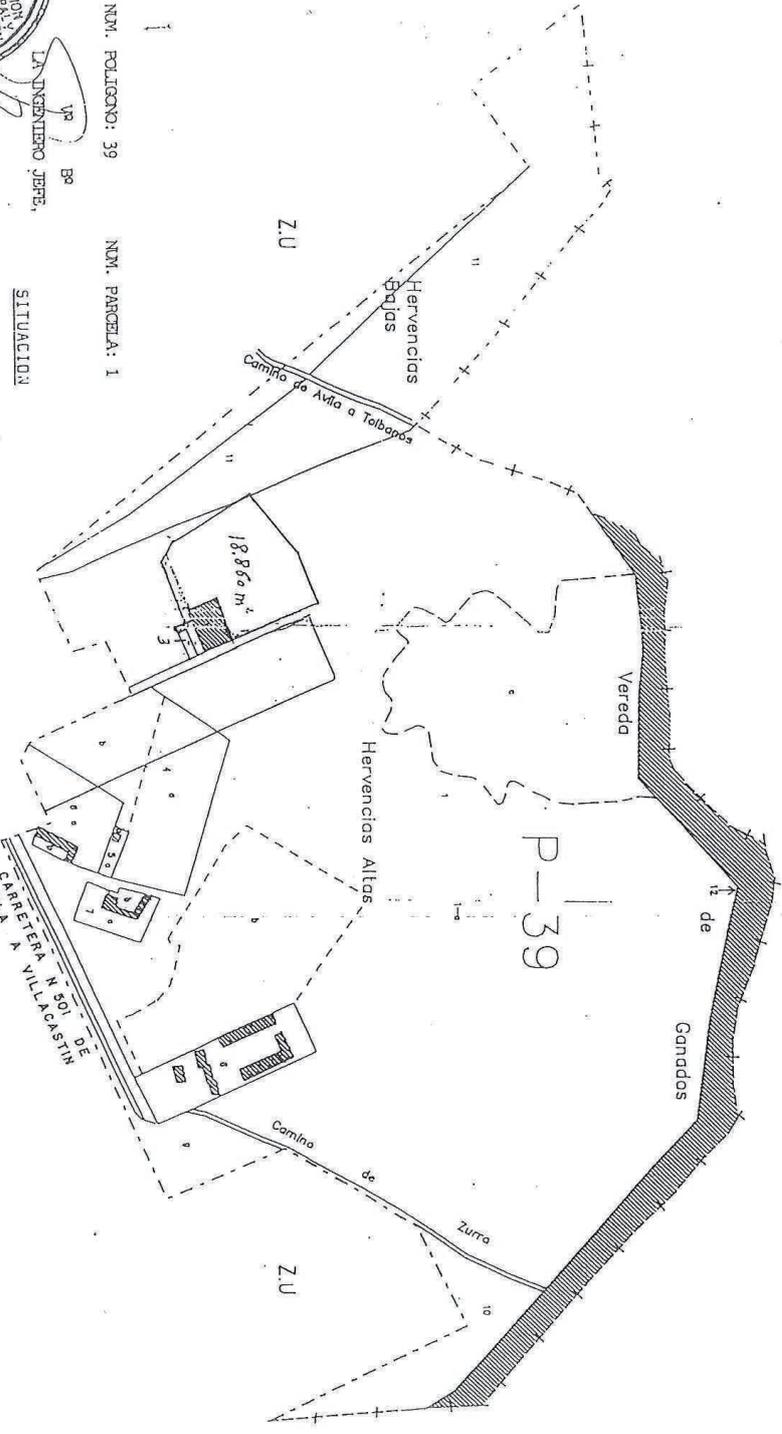




IP
BP
NOM. POLIGONO: 39
NOM. PARCELA: 1

SITUACIÓN:
LAS HERRENCIAS ALTAS AVILA
Parcela de 18.860 m², Pog. 39 parc.1
para su venta a DISTRIBUIDORA REGIO-
NAL DEL GAS S.A.A.

AVILA DE LOS CABALLEROS
CALLE CARRETERA N.º 501 D.E.
AVILA VILLAGASTIN



TERMINO MUNICIPAL DE AVILA EN SU ANEJO VICILOZANO

