

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 1238/22

### 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 LA PARCELA 14 DEL SECTOR ARUP 3/9 “TIRO PICHÓN” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA, POR EL QUE SE MODIFICA SU CALIFICACIÓN Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA CON APERTURA DE VIARIO.**

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 TIRO PICHÓN ARUP 3/9. PARCELA 14. MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES CREANDO UN NUEVO VIARIO PRIVADO. TRÁMITE DE APROBACIÓN INICIAL E INFORMACIÓN PÚBLICA**

**Ámbito:** Sector ARUP 3/9 “Tiro Pichón. Parcela número 14.

**Rfa. catastral:** 7919706UL5071N0001ZI.

**Superficie:** 6.112,00 m<sup>2</sup>.

**Promotor:**

- D. LUIS A. JIMÉNEZ LABAIG-DOÑA BEGOÑAANTA RODRÍGUEZ. DNI. \*\*\*1289\*\*.
- D. ANTONIO FERNANDO ENCINAR VILLVERDE. DNI \*\*\*\*7660\*.
- D. CARLOS SANTAMARÍA SOLUCIONES 2018 S.L. DNI \*\*\*0393\*\*.
- D. DAVID ALMOHALLA GONZALEZ Y DOÑA SILVIA MARTÍN TURÓN. DNI \*\*8111\*\*\* y \*\*\*8133\*\*\*.
- DOÑA ROSAURA DE SOTO SIERRA Y D.JOSÉ M. MARTÍN VEGAS. DNI\*\*\*\*0273\* y \*\*\*8210.
- DOÑA SHEILA JIMÉNEZ MAROTO Y D.DIEGO BACHILLER GALÁN. DNI \*\*\*2398\*\* y \*\*\*\*6199\*.
- REPRESENTANTE-ARQUITECTO: D. GUSTAVO A. VÁZQUEZ SÁNCHEZ. DNI \*\*\*4157\*\*.

**Titularidad de las parcelas:**

- TITULAR 1. D. LUIS A. JIMÉNEZ LABAI. DNI \*\*\*1289\*\*.
- TITULAR 2. DOÑA BEGOÑA ANTA RODRÍGUEZ. DNI \*\*\*\*4510\*.
- TITULAR 3. D. ANTONIO FERNANDO ENCINAR VILLAVERDE. DNI \*\*\*3766\*\*.
- TITULAR 4. D. CARLOS SANTAMARÍA SOLUCIONES 2018 S.L. DNI \*\*\*\*3039\*.
- TITULAR 5. D. DAVID ALMOHALLA GONZÁLEZ. DNI \*\*\*1114\*\*.
- TITULAR 6. DOÑA SILVIA MARTÍN TURÓN. DNI \*\*\*\*3396\*.
- TITULAR 7. DOÑA ROSAURA DE SOTO SIERRA Y JOSÉ M. MARTÍN VEGAS. DNI \*\*\*1027\*\* y \*\*\*\*2108\*.
- TITULAR 8. DOÑA SHEILA JIMÉNEZ MAROTO Y D. DIEGO BACHILLER GALÁN. DNI. \*\*\*2398\*\* y \*\*\*\*6199\*.

**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.

Visto el Proyecto del Estudio de Detalle que afecta a la finca urbana Parcela 14 del ARUP 3/9: "Tiro Pichón", promovido a iniciativa privada por los interesados reseñados y redactado por el arquitecto don Gustavo Adolfo Vázquez Sánchez, por el que se modifica su calificación y las determinaciones de ordenación detallada con el fin de facilitar la edificación de la parcela, dividiendo la misma parcela en parcelas más pequeñas con accesos independientes, que faciliten su edificación por propietarios autopromotores.

La documentación presentada responde al siguiente índice:

**I. ÍNDICE DEL PROYECTO.****MEMORIA INFORMATIVA. DI-MI.****Título I. MARCO NORMATIVO.**

CAPÍTULO 1. LEGISLACIÓN APLICABLE.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

CAPÍTULO 3. OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

- A) Funciones de los Estudios de Detalle.
- B) Tipos de Estudio de Detalle.

C) Documentación y contenido del Estudio de Detalle.

D) Proceso de aprobación del Estudio de Detalle.

CAPÍTULO 4. AFECCIONES SECTORIALES.

**Título II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS.**

CAPÍTULO 1. EDIFICACIONES EXISTENTES.

CAPÍTULO 2. ANTECEDENTES.

CAPÍTULO 3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

**INFORME AMBIENTAL. DI-IA.**

**MEMORIA VINCULANTE. DN-MV.**

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

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

CAPÍTULO 3. MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO.

**Título II. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.**

**Título III. ORDENACIÓN GENERAL.**

**Título VI. ORDENACIÓN DETALLADA.**

**NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-UN.**

**ANEXOS. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

**II. MEMORIA. OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

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

En este sentido, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle se pueden alterar las Condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, y situación de los usos, sin infligir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes. No afecta por tanto a aspectos sustanciales de planificación urbanística, tales como la clasificación ni la calificación.

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

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

**A) Funciones de los Estudios de Detalle.**

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

- Puede delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero dichos espacios libres tendrían carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.

- No puede alterar el destino del suelo, ni incrementar la edificabilidad ni desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.
- Tampoco puede parcelar el suelo, pudiendo únicamente modificar las condiciones de parcelación, siendo el Estudio de Detalle la figura oportuna para parcelar. La licencia de parcelación o en su caso los instrumentos de gestión urbanística correspondientes.

#### **B) Tipos de Estudio de Detalle.**

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

En este caso se plantea con los siguientes objetivos: Generación de un espacio interpuesto en parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, que asegure la permanente y funcional conexión de las parcelas resultantes con las vías o espacios libres públicos al que necesariamente dicho espacio dará frente, siendo necesario tramitar un Proyecto de Parcelación asociado que se tramitará simultáneamente. En todo caso, el cambio de condiciones de parcelación no puede suponer incremento de la densidad o del número de viviendas, y se debe garantizar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios.

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

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

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

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

y la justificación de que la nueva ordenación garantiza la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

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

#### **A) Proceso de aprobación del Estudio de Detalle.**

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

- Aprobación inicial.

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

Si la propuesta es conforme a la ordenación urbanística vigente se emiten los correspondientes informes técnico y jurídico de admisión a trámite con propuesta de Aprobación Inicial para su elevación al organismo municipal competente (Junta de Gobierno del Ayuntamiento).

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

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

- Aprobación definitiva.

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

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

- Vigencia de un estudio de detalle.

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

El Estudio de Detalle es una herramienta de Planeamiento de Desarrollo, su contenido se recoge en el RUCyL (arts. 131-136)

### **B) Objeto del presente Estudio de Detalle.**

El objeto del presente Estudio de Detalle es facilitar la edificación de la Parcela 14 del ARUP 3/9: "Tiro Pichón", dividiendo la parcela original que tiene una gran extensión, en parcelas más pequeñas con accesos independientes, que faciliten su edificación por propietarios autopromotores.

Este objetivo se conseguirá completando el sistema local de viario mediante la ejecución de un nuevo vial privado de 12 metros, dentro de la parcela n.º 14.

Supondrá la generación de un espacio interpuesto en parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, que asegurará la permanente y funcional conexión de las parcelas resultantes con las vías o espacios libres públicos al que dicho espacio tiene frente.

En todo caso, el cambio de las condiciones de parcelación no supondrá incremento de la densidad o del número de viviendas; garantizándose, a su vez, el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios.

Con la ejecución del vial mencionado se mantiene la funcionalidad prevista en el Plan Parcial y se mejoran las características de las parcelas resultantes, sobre todo teniendo en cuenta su topografía la cual presenta un gran desnivel en descenso de norte a sur.

La funcionalidad de dicho vial es la de permitir el acceso a las parcelas resultantes de la nueva parcelación, generando a su vez un escalonamiento que suavice la topografía y facilite la edificabilidad de las parcelas resultantes. En este sentido, sentido se suavizará, igualmente, el impacto visual del actual terraplén existente.

El nuevo vial será de un solo sentido y se diseña con un ancho de 12,00 metros (lo que deberá ajustarse en el proyecto presentado).

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

No es necesario realizar un estudio del número de plazas de aparcamiento, pues la ejecución del vial no altera las previsiones de aparcamientos del Plan Parcial, y se generan ocho plazas más ubicadas en el nuevo viario.

### **III. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.**

El objeto del presente Estudio de Detalle es completar el sistema local de viario público mediante la ejecución de un nuevo vial dentro de la parcela n.º 14 (a la que denominaremos parcela P\_14V), que permita la división de ésta, en parcelas con una geometría y dimensiones más adecuadas que faciliten su futura edificación.

La funcionalidad de dicho vial es la de articular la parcela original, de forma pentagonal y con un acusado desnivel (que se constituye en la actualidad como una manzana), en dos zonas o submanzanas definidas como sigue:

Una submanzana norte que se denominará P\_14A, de geometría triangular, en la que las parcelas tendrán acceso desde el viario existente (Avda. Unión Europea y C/ Irlanda). Esta submanzana tendrá un desnivel considerablemente inferior al original.

Una submanzana sur que se denominará P\_14B, en la que las parcelas tendrán acceso desde el nuevo viario, el cual tendrá un carácter privado. Esta submanzana tendrá una topografía casi plana.

Para establecer las correcciones de las rasantes del terreno, se han aplicado las condiciones recogidas en el PGOU a este respecto, y en concreto lo establecido en el art. 67.

Una vez aprobado el presente documento, se procederá a la parcelación de las dos referidas submanzanas, para proceder al reparto de éstas entre los actuales propietarios del proindiviso, adjudicando a cada uno de los propietarios la parcela correspondiente.

El viario de nueva creación, será propiedad del conjunto de los propietarios de las parcelas en su correspondiente porcentaje de participación.

No es necesario realizar un estudio del número de plazas de aparcamiento, pues la ejecución del vial no altera las previsiones de aparcamientos del Plan Parcial, y se generan ocho plazas más ubicadas en el nuevo viario.

#### **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.

Legislación aplicable. El marco normativo básico vigente al que se atiende el presente Estudio de Detalle, está constituido por:

Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10.11.98), y sus modificaciones posteriores; el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (BOE 26.06.08), la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León -LUCyL- (BOCyL 15.04.1999), y sus modificaciones posteriores, y concretamente la aprobada mediante Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.09.08).

Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León -RUCyL- (BOCyL 2.02.2004), y sus modificaciones posteriores, y concretamente las aprobadas por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL de 26.12.2005), y por Decreto 68/2.006, de 5 de octubre (BOCyL 11.10.2005).

Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (inclusión parcial).

Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 19.07.002) y sus modificaciones posteriores; el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 25.04.07).

## V.- TRÁMITE DE INFORMES.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 –BOCyL 2/02/2004–, modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio, –BOCyL 17/07/2009–, establece en 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 posteriores informes no podrán disentir del primero respecto de lo que no haya sido modificado, ni podrán exigir documentación u otras condiciones que no se hayan requerido en el primero”.

A tal efecto, se abre 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 8/04/2016), por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

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 someterá 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 la parcela número 14 del ARUP 3/9: "Tiro Pichón", clasificada como suelo urbano consolidado por el vigente Plan General de Ordenación Urbana, promovido por los propietarios reseñados y redactado por el arquitecto don Gustavo Adolfo Vázquez Sánchez, que tiene por objeto facilitar la edificación de la PARCELA 14 del ARUP 3/9: "Tiro Pichón", dividiendo la parcela original que tiene una gran extensión, en parcelas más pequeñas con accesos independientes, que faciliten su edificación por propietarios autopromotores. Con tal fin se completa el sistema local de viario público mediante la ejecución de un nuevo vial interior de 12 metros dentro de la parcela n.º 14.

**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 [www.ayuntavila.es](http://www.ayuntavila.es). Todo ello al objeto de que pueda consultarse el expediente en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza del Mercado Chico, n.º 7, en horario de 9,00 a 14,00 horas.

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

Ávila, 26 de mayo de 2022.

El Alcalde, *Jesús Manuel Sánchez Cabrera*.



**ANEXO**

**PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE OBJETO DE INFORMACIÓN PÚBLICA**

**ESTUDIO DE DETALLE**

*DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL*

**MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES**

**PARCELA 14. ARUP 3/9: “Tiro Pichón”**

Diciembre 2021

## ÍNDICE

### AGENTES INTERVINIENTES

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

### MEMORIA INFORMATIVA. DI-MI

Título I.	<u>MARCO NORMATIVO</u>	LEGISLACIÓN APLICABLE
	CAPÍTULO 1.	INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
	CAPÍTULO 2.	OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE
	CAPÍTULO 3.	A) Funciones de los Estudios de Detalle
		B) Tipos de Estudio de Detalle
		C) Documentación y contenido del Estudio de Detalle
		D) Proceso de aprobación del Estudio de Detalle
	CAPÍTULO 4.	AFECCIONES SECTORIALES
Título II.	<u>ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS</u>	EDIFICACIONES EXISTENTES
	CAPÍTULO 1.	ANTECEDENTES
	CAPÍTULO 2.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
	CAPÍTULO 3.	

### INFORME AMBIENTAL. DI-IA

### MEMORIA VINCULANTE. DN-MV

Título I.	<u>CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE</u>	OBJETIVOS Y CRITERIOS
	CAPÍTULO 1.	JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
	CAPÍTULO 2.	MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO
	CAPÍTULO 3.	
Título II.	<u>ÁMBITO DE ACTUACIÓN</u>	
Título III.	<u>ORDENACIÓN GENERAL</u>	
Título VI.	<u>ORDENACIÓN DETALLADA</u>	

### NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-UN

### ANEXOS

### DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



## AGENTES INTERVINIENTES



**1. PROMOTOR**

Nombre	<b>LUIS A. JIMÉNEZ LABAIG_ BEGOÑA ANTA RODRÍGUEZ</b>
DNI	70812893X_71024510G
Domicilio	Calle Virgen de la Vega, 22 - 5º B 05005_ÁVILA
Nombre	<b>ANTONIO FERNANDO ENCINAR VILLAVERDE</b>
DNI	06537660W
Domicilio	Avda. Agustín Rodríguez Sahagún, 36. Portal 1_3º5 05003_ÁVILA
Nombre	<b>CARLOS SANTAMARIA SOLUCIONES 2018 S.L.</b>
DNI	B05230393
Domicilio	Calle Badajoz, 6_3ºC SAN FERNANDO DE HENARES (28830_Madrid)
Nombre	<b>DAVID ALMOHALLA GONZALEZ_ SILVIA MARTIN TURON</b>
DNI	70811141Y_70813396F
Domicilio	Avda. de la Inmaculada, 50_2º1 05005_ÁVILA
Nombre	<b>ROSAURA DE SOTO SIERRA_ JOSÉ M. MARTÍN VEGAS</b>
DNI	70810273N_06582108Z
Domicilio	Calle Salamanca, 31_bajo CABIZUELA (05165_ÁVILA)
Nombre	<b>SHEILA JIMÉNEZ MAROTO_ DIEGO BACHILLER GALÁN</b>
DNI	70823987H_11856199K
Domicilio	Carretera de El Espinar, 3_bajo 05004_ÁVILA



## 2. TÉCNICO REDACTOR

Nombre  
DNI  
Arquitecto Colegiado núm.  
Domicilio

**Gustavo A. Vázquez Sánchez**  
06541573M  
**0441 COACyLE**  
Plaza San Miguel, 5-1º1  
05001\_ÁVILA

### 3. TITULARIDAD DE LA PARCELA

La titularidad de la *parcela 14 del Plan Parcial del Sector ARUP 3/9: "Tiro Pichón"*, de Ávila, objeto del presente documento, corresponde a OCHO titulares, a su vez, promotores de este ESTUDIO DE DETALLE:

#### TITULAR 1

Nombre **LUIS A. JIMÉNEZ LABAI**  
DNI **70812893X**  
Domicilio Calle Virgen de la Vega, 22 - 5º B. 05005\_ÁVILA  
Porcentaje de propiedad **9,375%**

#### TITULAR 2

Nombre **BEGOÑA ANTA RODRÍGUEZ**  
DNI **71024510G**  
Domicilio Calle Virgen de la Vega, 22 - 5º B. 05005\_ÁVILA  
Porcentaje de propiedad **9,375%**

#### TITULAR 3

Nombre **ANTONIO FERNANDO ENCINAR VILLAVERDE**  
DNI **06537660W**  
Domicilio Avda. Agustín Rodríguez Sahagún, 36. Portal 1\_3º5. 05003\_ÁVILA  
Porcentaje de propiedad **12,500%**

#### TITULAR 4

Nombre **CARLOS SANTAMARIA SOLUCIONES 2018 S.L.**  
DNI **B05230393**  
Domicilio Calle Badajoz, 6\_3ºC. SAN FERNANDO DE HENARES (28830\_Madrid)  
Porcentaje de propiedad **18,750%**

#### TITULAR 5

Nombre **DAVID ALMOHALLA GONZALEZ**  
DNI **70811141Y**  
Domicilio Avda. de la Inmaculada, 50\_2º1. 05005\_ÁVILA  
Porcentaje de propiedad **18,750%**

#### TITULAR 6

Nombre **SILVIA MARTIN TURON**  
DNI **70813396F**  
Domicilio Avda. de la Inmaculada, 50\_2º1. 05005\_ÁVILA  
Porcentaje de propiedad **6,250%**

#### TITULAR 7

Nombre **ROSAURA DE SOTO SIERRA JOSÉ M. MARTÍN VEGAS**  
DNI **70810273N\_06582108Z**  
Domicilio Calle Salamanca, 31\_bajo. CABIZUELA (05165\_ÁVILA)  
Porcentaje de propiedad **12,500%**

#### TITULAR 8

Nombre **SHEILA JIMÉNEZ MAROTO\_DIEGO BACHILLER GALÁN**  
DNI **70823987H\_11856199K**  
Domicilio Carretera de El Espinar, 3\_bajo. 05004\_ÁVILA  
Porcentaje de propiedad **12,500%**

Dicha propiedad es adquirida en virtud de la ESCRITURA DE COMPRAVENTA número 1758 (MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO) firmada en Ávila, el veintinueve de julio de dos mil veintiuno, ante D. Daniel Villagrà Morán, Notario del Ilustre Colegio de Castilla y León, a la compañía GRAMINA HOMES, S.L.

Se adjunta como documentación complementaria:

- ESCRITURA DE COMPRAVENTA (Anexo\_1)
- FICHA CATASTRAL (Anexo\_2)



**MEMORIA INFORMATIVA. DI-MI**



**Título I.  
MARCO NORMATIVO**





## **CAPÍTULO 1**

### **LEGISLACIÓN APLICABLE**

El marco normativo básico vigente al que se atiene el presente ESTUDIO DE DETALLE, está constituido por:

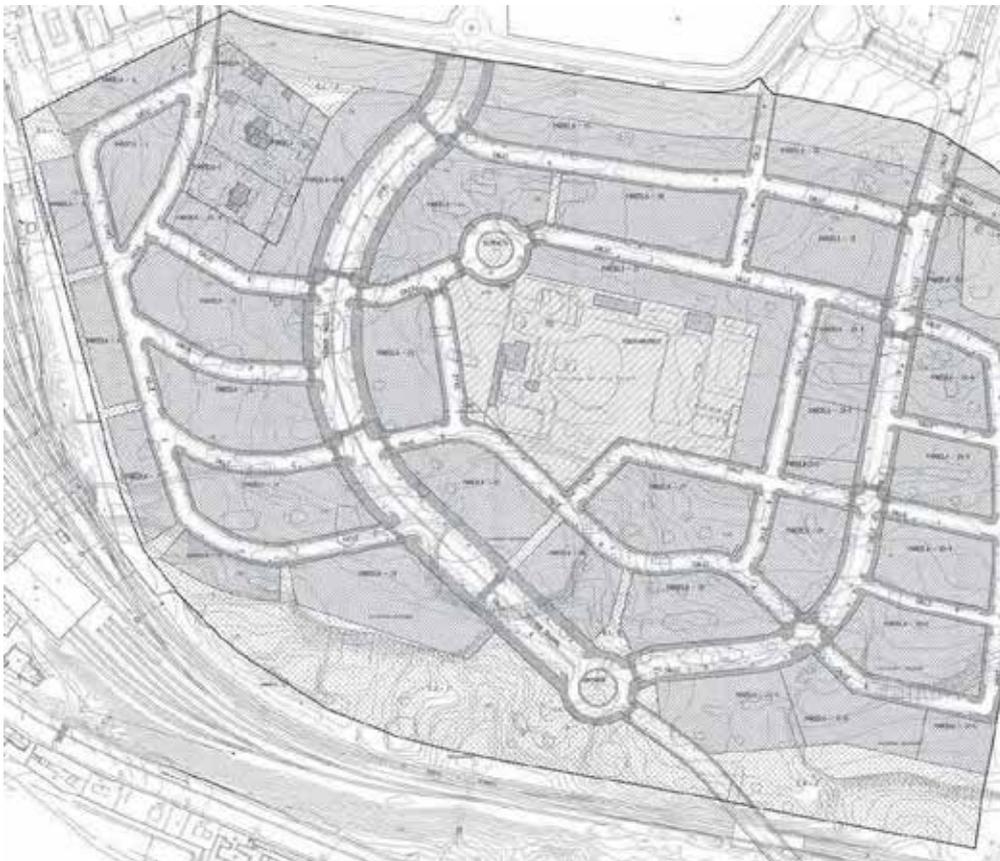
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10.11.98), y sus modificaciones posteriores; el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (BOE 26.06.08), la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León -LUCyL- (BOCyL 15.04.1999), y sus modificaciones posteriores, y concretamente la aprobada mediante Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.09.08)
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León -RUCyL- (BOCyL 2.02.2004), y sus modificaciones posteriores, y concretamente las aprobadas por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL de 26.12.2005), y por Decreto 68/2.006, de 5 de octubre (BOCyL 11.10.2005)
- Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (inclusión parcial)
- Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León
- Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 19.07.002) y sus modificaciones posteriores; el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (BOCyL 25.04.07)

## CAPÍTULO 2 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

El marco de referencia inmediato es el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila en vigor, aprobado por:

*Orden de la Consejería de Fomento nº 740/2005, de 1 de junio (BOCyL 8.06.2005), publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Avila nº.127, de 4 de julio de 2005.*

Más concretamente, el presente ESTUDIO DE DETALLE afecta a la PARCELA 14. ARUP 3/9: "Tiro Pichón".



Según el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, las determinaciones de la Ordenación Detalla que están recogidas en el TÍTULO III, CAPÍTULO I, artículos del 41 al 46.

### **Artículo 41 -Calificación de Suelo.**

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

### **Artículo 42 -Actuaciones Aisladas en S. Urbano.**

El presente Plan General contempla el desarrollo de actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano, mediante las figuras de Actuaciones Aisladas de Urbanización y de Expropiación, distintas de las edificatorias, y de Actuación Aislada de Normalización de fincas y Urbanización, grafizadas en los



planos como ámbitos de Urbanización, Expropiación o Normalización, cuyas determinaciones son las establecidas en este Título, en los Planos de Ordenación y en sus respectivas fichas (Anexo 1), que se desarrollarán conforme a lo establecido por la Ley de Urbanismo de Castilla y León.



## CAPÍTULO 3

### OBJETO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

En este sentido, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle se pueden alterar las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, y situación de los usos, sin infligir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes. No afecta por tanto a aspectos sustanciales de planificación urbanística, tales como la clasificación ni la calificación.

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

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

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

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

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

#### B) Tipos de Estudio de Detalle

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

En este caso se plantea con los siguientes objetivos:

- *Generación de un espacio interpuesto en parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, que asegure la permanente y funcional conexión de las parcelas resultantes con las vías o espacios libres públicos al que necesariamente dicho espacio dará frente, siendo necesario tramitar un Proyecto de Parcelación asociado que se tramitará simultáneamente. En todo caso, el cambio de condiciones de parcelación no puede suponer incremento de la densidad o del número de viviendas, y se debe garantizar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios.*

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

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

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

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

- *Resumen ejecutivo, incluyendo:*
  - Síntesis de la Memoria descriptiva y justificativa, incluyendo cuadro comparativo resumen de los parámetros urbanísticos según el Plan vigente y los resultantes del Estudio de Detalle.

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

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

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

El Estudio de Detalle es una herramienta de Planeamiento de Desarrollo, su contenido se recoge en el RUCyL,

#### **Sección 1.ª Estudios de Detalle**

##### *Artículo 131. Objeto.*

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

- a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- b) En los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- c) En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

##### *Artículo 132. Coherencia con el planeamiento general.*

1. No pueden aprobarse Estudios de Detalle en ámbitos que carezcan de planeamiento general en vigor.
2. Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.
3. Los Estudios de Detalle deben también:
  - a) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.
  - b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las

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

*Artículo 133. Determinaciones en suelo urbano consolidado.*

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

*Artículo 136. Documentación.*

1. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo, se hará referencia a los siguientes aspectos:
  - a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.
  - b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
  - c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
2. Además de la Memoria vinculante, los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir al menos los siguientes documentos:
  - a) Los documentos de información, anexos sin carácter normativo escritos y gráficos, estos últimos a escala mínima 1:1.000, comprensivos de toda la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones del Estudio de Detalle, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes de su ámbito, y al menos a los siguientes:
    - 1.º Situación.
    - 2.º Topografía.
    - 3.º Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.
    - 4.º Estructura de la propiedad.
    - 5.º Dotaciones urbanísticas existentes.
    - 6.º Otros usos del suelo existentes.
    - 7.º Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables.
    - 8.º Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.
    - 9.º El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.
    - 10.º Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.

- b) La normativa, que debe recoger las determinaciones escritas del Estudio de Detalle a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidos.
- c) Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas del Estudio de Detalle a escala mínima 1:1.000 con claridad suficiente para su correcta interpretación, y al menos las siguientes:
  - 1.<sup>a</sup> Calificación urbanística.
  - 2.<sup>a</sup> Reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos.
  - 3.<sup>a</sup> Red de vías públicas, definidas por sus alineaciones y rasantes.
  - 4.<sup>a</sup> Servicios urbanos.
  - 5.<sup>a</sup> Delimitación de unidades de actuación.
- d) El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE es facilitar la edificación de la **PARCELA 14 del ARUP 3/9: "Tiro Pichón"**, dividiendo la parcela original que tiene una gran extensión, en parcelas más pequeñas con accesos independientes, que faciliten su edificación por propietarios autopromotores.

Este objetivo se conseguirá completando el sistema local de viario mediante la ejecución de un nuevo vial privado, dentro de la parcela nº 14.

Supondrá la generación de un espacio interpuesto en parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, que asegurará la permanente y funcional conexión de las parcelas resultantes con las vías o espacios libres públicos al que dicho espacio tiene frente.

En todo caso, el cambio de las condiciones de parcelación no supondrá incremento de la densidad o del número de viviendas; garantizándose, a su vez, el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios.

Con la ejecución del vial mencionado se mantiene la funcionalidad prevista en el Plan Parcial y se mejoran las características de las parcelas resultantes, sobre todo teniendo en cuenta su topografía la cual presenta un gran desnivel en descenso de norte a sur.

La funcionalidad de dicho vial es la de permitir el acceso a las parcelas resultantes de la nueva parcelación, generando a su vez un escalonamiento que suavice la topografía y facilite la edificabilidad de las parcelas resultantes. En este sentido, sentido se suavizará, igualmente, el impacto visual del actual terraplén existente.

El nuevo vial será de un solo sentido y se diseña con un ancho de 9,00 metros.

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

No es necesario realizar un estudio del número de plazas de aparcamiento, pues la ejecución del vial no altera las previsiones de aparcamientos del Plan Parcial, y se generan ocho plazas más ubicadas en el nuevo viario.

## **CAPÍTULO 4**

### ***AFECCIONES SECTORIALES***

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

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



## Título II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS

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



**CAPÍTULO 1****ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES**

La parcela objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE se ubica en el sector ARUP 3/9: "TIRO Pichón", en concreto en la parte sur de este sector. Este sector se desarrolló según Plan Parcial aprobado por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Ávila, en sesión celebrada el 28 de noviembre de 2003, publicado en el BOCyL, el 3 de marzo 2004.

El solar tiene forma pentagonal y una topografía muy accidentada con un acusado desnivel en descenso de norte a sur.

Las fachadas norte dan a la Avenida de la Unión Europea y la Calle Irlanda; las fachadas este y oeste a dos calles peatonales y la fachada sur a una zona verde.



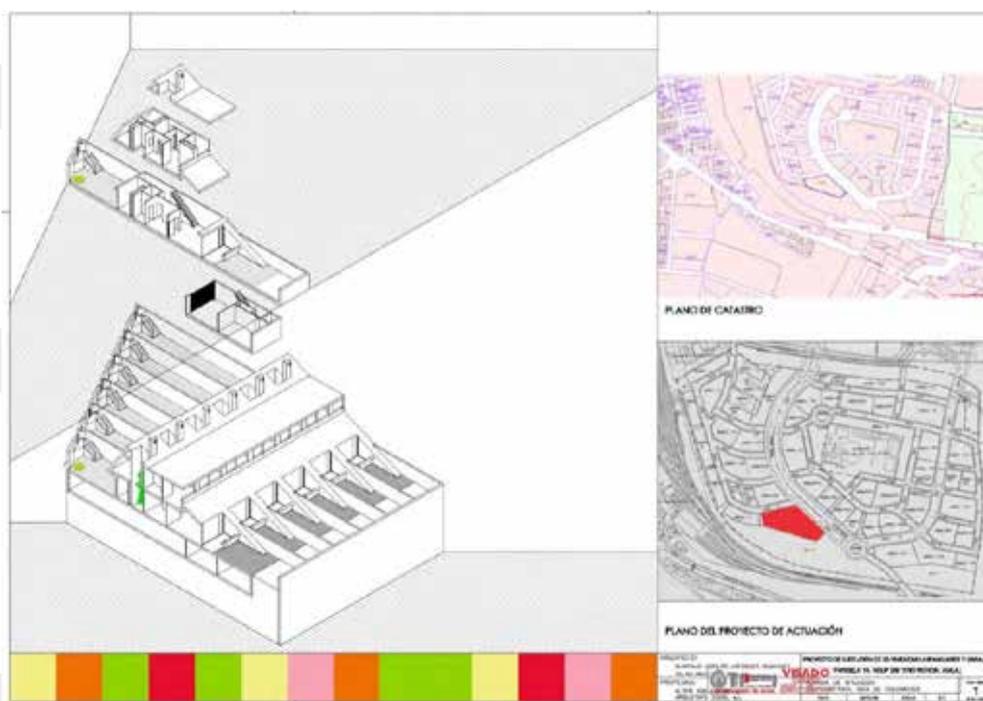
ORTOFOTO PARCELA 14 ARUP 3/9: "Tiro de Pichón"

Actualmente está libre de edificaciones, lo cual supone una ventaja a la hora de disponer el trazado del nuevo viario.

## CAPÍTULO 2 ANTECEDENTES

Con fecha 03\_06\_2008, se visa en el COACyLE, de marcación de Ávila, el PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE 23 VIVIENDAS UNIFAMILIARES PARCELA 14 ARUP 3/9 TIRO PICHON ÁVILA. Dicho proyecto lo conformaban 23 viviendas de tipología adosada, y el Excmo. Ayuntamiento de Ávila otorga la Licencia de Obras para su construcción.

En este proyecto se recoge la modificación de la rasante natural del terreno dado lo escarpado de ésta. Esta modificación de rasante será, igualmente objeto del Estudio de Detalle y del Posterior Proyecto de Urbanización.



*Proyecto de 23 viviendas unifamiliares y garajes*

Ante la imposibilidad de afrontar el proyecto por parte del promotor por la crisis económica, el solar pasa a ser propiedad de un Fondo de Inversión, el cual vende a los actuales propietarios.

## CAPÍTULO 3 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El objeto del presente Estudio de Detalle es completar el sistema local de viario público mediante la ejecución de un nuevo vial dentro de la parcela nº 14 (a la que denominaremos parcela P\_14V), que permita la división de ésta, en parcelas con una geometría y dimensiones más adecuadas que faciliten su futura edificación.

La funcionalidad de dicho vial es la de articular la parcela original, de forma pentagonal y con un acusado desnivel (que se constituye en la actualidad como una manzana), en dos zonas o submanzanas definidas como sigue:

- *Una submanzana norte que se denominará P\_14A, de geometría triangular, en la que las parcelas tendrán acceso desde el viario existente (Avda. Unión Europea y C/ Irlanda). Esta submanzana tendrá un desnivel considerablemente inferior al original.*
- *Una submanzana sur que se denominará P\_14B, en la que las parcelas tendrán acceso desde el nuevo viario, el cual tendrá un carácter privado. Esta submanzana tendrá una topografía casi plana.*

Para establecer las correcciones de las rasantes del terreno, se han aplicado las condiciones recogidas en el PGOU a este respecto, y en concreto lo establecido en el **art. 67 - PARCELAS:**

### 1. Parcela

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

#### 1.1. Parcela Catastral.

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

#### 1.2. Parcela Neta.

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

#### 1.3. Parcela Bruta.

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

#### 1.4. Parcela mínima

Es la establecida en las Normas Urbanísticas del Suelo Urbano, en los Planes Parciales o en los Planes Especiales que desarrollen el Plan General, con base en las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma y superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas. Las condiciones de forma de la parcela mínima serán las que permitan la inscripción de un rectángulo de superficie igual o mayor que la dimensión de la fachada mínima por su fondo. La longitud mínima de fachada deberá mantenerse en un fondo mínimo de modo que pueda inscribirse un rectángulo cuyas dimensiones sean de Longitud = 5 m mínimo x Fondo = 9 mínimo y cuya área sea al menos de 45 m<sup>2</sup>.

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

### 2. Solar

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

### 3. Linderos

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

#### a. Lindero frontal

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

#### b. Lindero posterior, testero o trasero

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

#### c. Linderos laterales

Los restantes límites que separan la propiedad respecto de los predios colindantes. *en caso de linderos curvos*, el Ayuntamiento determinará los tramos que conformen cada clase de linderos, con la interpretación que mejor se acomode a las definiciones anteriores.

#### 4. Alineaciones

##### 4.1. Alineaciones oficiales

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

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

#### 5. Rasantes

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

##### 5.1. Rasantes oficiales

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

##### 5.2. Rasante actual

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

##### 5.3. Rasante natural del terreno.

Es la correspondiente al perfil natural del terreno.

##### 5.4. Rasante ideal.

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

##### 5.5. Rasante definitiva.

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

##### 5.6. Perfil del terreno de parcela

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

Una vez aprobado el presente documento, se procederá a la parcelación de las dos referidas submanzanas, para proceder al reparto de éstas entre los actuales propietarios del proindiviso, adjudicando a cada uno de los propietarios la parcela correspondiente.

El viario de nueva creación, será propiedad del conjunto de los propietarios de las parcelas en su correspondiente porcentaje de participación.

No es necesario realizar un estudio del número de plazas de aparcamiento, pues la ejecución del vial no altera las previsiones de aparcamientos del Plan Parcial, y se generan ocho plazas más ubicadas en el nuevo viario.

**INFORME AMBIENTAL. DI-IA**





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

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

**Artículo 52 bis.** Trámite ambiental.

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

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

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

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

**MEMORIA VINCULANTE. DN-MV**



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

La nueva situación, en cuanto a demanda del mercado inmobiliario en Ávila, es la de autopromotores particulares que demandan parcelas de superficie media (entre 400,00m<sup>2</sup> y 500,00m<sup>2</sup>) sobre las que poder edificar viviendas unifamiliares, preferiblemente aisladas y de una planta. Para ello se hace necesario reorganizar las manzanas existentes sin edificar, resultantes de los desarrollos urbanísticos previos a la crisis del año 2008, puesto que estas manzanas estaban diseñadas principalmente para la construcción de promociones de viviendas unifamiliares adosadas.

Esta reorganización supone:

- La simple reparcelación de las manzanas en parcelas que den respuesta a este nuevo tipo de demanda
- La reorganización de las manzanas actuales, con la inclusión de nuevos viarios (de carácter público o privado), que permitan la reparcelación de las manzanas resultantes en el tipo de parcelas referido

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto de ubicar dentro de la parcela 14 un nuevo vial que pueda dar respuesta a esta demanda.

El objeto de dicho vial será la de dividir la parcela manzana en dos submanzanas, facilitando los accesos y posibilitando la segregación en parcelas con unas condiciones de geometría y topografía aptas para su edificación.

El trazado de este vial supondrá la posibilidad de parcelar y segregar las submanzanas resultantes, en parcelas edificables que cumplan las determinaciones establecidas en la ordenanza de aplicación.

El vial a ejecutar será de carácter privado.

El vial propuesto sería de titularidad privada, puesto que el objeto es únicamente de facilitar los accesos a las nuevas parcelas resultantes y a la vez facilitar la segregación en parcelas independientes, evitando las cargas de su mantenimiento al ayuntamiento de Ávila.

Las nuevas parcelas resultantes, una vez ejecutado el nuevo vial, tendrán todas ellas, una superficie superior a 500,00 m<sup>2</sup> y un lidero frontal a viario superior a 6 metros.

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

a) Atendiendo al Planeamiento, cumple con los objetivos que plantea el Plan Parcial ARUP 3/9 "Tiro de Pichón" y el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila con la ordenación del Sector de Planeamiento Asumido ARUP 3/9 "Tiro de Pichón":

- Completa la urbanización propuesta para el Sector ARUP 3/9 "Tiro de Pichón".
- Se facilita el desarrollo urbanístico de la parcela permitiendo la aparición de actuaciones edificatorias individualizadas, segregando parcelas conforme a la ordenanza urbanística.
- No se modifican las características edificatorias propias del ámbito, permaneciendo la ordenanza RU en todas sus acepciones: RUI, RUS y RUE.
- Se mejora la conexión de la parcela 14 con el viario público.
- Se facilita la implantación de la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar aislada o pareada, complementaria y compatible con la tipología de vivienda unifamiliar adosada en hilera.
- Se oferta un nuevo producto diferente que dinamiza el mercado edificatorio en la precaria situación en la que se encuentra actualmente. –
- Contribuye a garantizar la calidad urbana, así como la necesaria variedad de tipología edificatoria compatible.
- Se plantea como una alternativa de tipología edificatoria 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 tipología edificatoria en promoción de viviendas adosadas o en hilera provocada por la crisis inmobiliaria y económica que afecta a la totalidad del territorio nacional.
- Siendo competencia del Excmo. Ayuntamiento de Ávila la aprobación de este documento y de su propuesta, se garantiza la correcta gestión de los intereses públicos.

b) Atendiendo a la estructura económica de Ávila:

- Se justifica dado que Ávila tiene una sobre-oferta de edificaciones en promoción con tipologías de vivienda adosada o en hilera.

- Se abre una nueva oferta de edificación, con autopromoción de viviendas aisladas o pareadas, que permiten el desarrollo edificatorio individualizado, más pausado y acorde con las posibilidades del potencial cliente.
- c) Atendiendo al contexto socioeconómico:
- Se plantea la posibilidad de reactivar la actividad edificatoria, a escala muy reducida, de forma que las inversiones y los riesgos necesarios están de acuerdo con la coyuntura económica actual en la ciudad.
  - Se plantea la edificación de viviendas en el Suelo Urbano consolidado, amortizando de alguna manera el esfuerzo urbanizador ya realizado en el desarrollo del Plan Parcial y de los servicios urbanísticos ya implantados en la parcela.
  - Se permite un retorno al Ayuntamiento del esfuerzo de prestación de servicios urbanísticos al permitirse la edificación de nuevas viviendas que colmaten el Suelo Urbano que ahora está sin edificar



## CAPÍTULO 1 OBJETIVOS Y CRITERIOS

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

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

El presente ESTUDIO DE DETALLE afecta exclusivamente a aspectos de la ordenación detallada, en concreto se propone la apertura de una calle, de trazado prácticamente recto y casi sin desniveles, que sirva de soporte para una nueva ordenación de la parcela\_manzana con una nueva parcelación más lógica y con una topografía más suave que pueda facilitar la edificación de ésta.

Como resultado, se obtendrán dos subparcelas, que serán susceptibles de parcelación, y tendrán unas condiciones geométricas y topográficas más adecuadas para su edificación.

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

## CAPÍTULO 2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El Estudio de Detalle tiene por objeto modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del sector ARUP 3/9 "Tiro de Pichón" del Plan General de Ordenación Urbana (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131 a. RUCyL), para:

- a) *Completar el viario, mediante la ejecución de un nuevo vial de carácter privado, dentro de la parcela 14, conforme lo previsto en el artículo 133.1.a del RUCyL, en relación con los artículos 92.b, 95.1 que se remite al 83.1 del RUCyL.*

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

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

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



## CAPITULO 3 MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO

### 3.1.- INTRODUCCIÓN

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

---

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

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.
3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

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

---

*Artículo 2. Objetivos generales*

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

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

*Artículo 3. Principios que informan la actuación administrativa*

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

1. La Transversalidad que comporta aplicar la perspectiva de género en las fases de planificación, ejecución y evaluación de las políticas llevadas a cabo por las distintas Administraciones Públicas.
2. La Planificación como marco de ordenación estable en materia de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres en Castilla y León, que garantice la coherencia, continuidad y optimización de los recursos en todas las acciones que se lleven a cabo en esta materia.
3. La Coordinación como la ordenada gestión de competencias en materia de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres con objeto de aumentar la eficacia.

Para dar respuesta a estas exigencias en lo referente al Impacto de Género, se procederá a:

- a) La realización de una evaluación previa del impacto en función del género
- b) La incorporación, en función de dicha evaluación, de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres

### 3.2.- INFORME

#### *DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO*

1. Denominación del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:  
**ESTUDIO DE DETALLE**  
**Modificación de alineaciones de la Parcela 14 del ARUP 3/9: "Tiro de Pichón", del PGOU de ÁVILA**
2. Promotor del ESTUDIO DE DETALLE:  
**LUIS A. JIMÉNEZ LABAIG\_BEGOÑA ANTA RODRÍGUEZ**  
**ANTONIO FERNANDO ENCINAR VILLAVERDE**  
**CARLOS SANTAMARIA SOLUCIONES 2018 S.L.**  
**DAVID ALMOHALLA GONZALEZ\_SILVIA MARTIN TURON**  
**ROSAURA DE SOTO SIERRA\_JOSÉ M. MARTÍN VEGAS**  
**SHEILA JIMÉNEZ MAROTO\_DIEGO BACHILLER GALÁN**
3. Otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta:  
**Plan General de Ordenación Urbana de Ávila. Orden de la Consejería de Fomento el 740/2005, de 1 de junio (BOCyL 8.06.2005)**  
**Plan Parcial ARUP 3/9: "Tiro de Pichón"**
4. Exposición los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:
  - a) Atendiendo al Planeamiento, cumple con los objetivos que plantea el Plan Parcial ARUP 3/9 "Tiro de Pichón" y el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila con la ordenación del Sector de Planeamiento Asumido ARUP 3/9 "Tiro de Pichón":
    - Completa la urbanización propuesta para el Sector ARUP 3/9 "Tiro de Pichón".
    - Se facilita el desarrollo urbanístico de la parcela permitiendo la aparición de actuaciones edificatorias individualizadas, segregando parcelas conforme a la ordenanza urbanística.
    - No se modifican las características edificatorias propias del ámbito, permaneciendo la ordenanza RU en todas sus acepciones: RUI, RUS y RUE.
    - Se mejora la conexión de la parcela 14 con el viario público.
    - Se facilita la implantación de la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar aislada o pareada, complementaria y compatible con la tipología de vivienda unifamiliar adosada en hilera.
    - Se oferta un nuevo producto diferente que dinamiza el mercado edificatorio en la precaria situación en la que se encuentra actualmente.
    - Contribuye a garantizar la calidad urbana, así como la necesaria variedad de tipología edificatoria compatible.
    - Se plantea como una alternativa de tipología edificatoria 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 tipología edificatoria en promoción de viviendas adosadas o en hilera provocada por la crisis inmobiliaria y económica que afecta a la totalidad del territorio nacional.

- Siendo competencia del Excmo. Ayuntamiento de Ávila la aprobación de este documento y de su propuesta, se garantiza la correcta gestión de los intereses públicos.
- b) Atendiendo a la estructura económica de Ávila:
- Se justifica dado que Ávila tiene una sobre-oferta de edificaciones en promoción con tipologías de vivienda adosada o en hilera.
  - Se abre una nueva oferta de edificación, con autopromoción de viviendas aisladas o pareadas, que permiten el desarrollo edificatorio individualizado, más pausado y acorde con las posibilidades del potencial cliente.
- c) Atendiendo al contexto socioeconómico:
- Se plantea la posibilidad de reactivar la actividad edificatoria, a escala muy reducida, de forma que las inversiones y los riesgos necesarios están de acuerdo con la coyuntura económica actual en la ciudad.
  - Se plantea la edificación de viviendas en el Suelo Urbano consolidado, amortizando de alguna manera el esfuerzo urbanizador ya realizado en el desarrollo del Plan Parcial y de los servicios urbanísticos ya implantados en la parcela.
  - Se permite un retorno al Ayuntamiento del esfuerzo de prestación de servicios urbanísticos al permitirse la edificación de nuevas viviendas que colmaten el Suelo Urbano que ahora está sin edificar
5. Exposición de los objetivos para promover la igualdad de mujeres y hombres:
- Eliminación del riesgo de inseguridad derivado de los siguientes factores:
    - Tejido urbano degradado con aspecto de abandono y elementos de urbanización.
    - Mejora de la accesibilidad de la zona con el establecimiento de mecanismos que salven las diferencias de cotas, circulación de vehículos en y desarrollo de aceras, facilitando las comunicaciones y el transporte, así como su visibilidad.
    - Creación y diseño de unos espacios y una ordenación urbana que resulten adecuados para hacer más confortable el trabajo y, sobre todo, la vida cotidiana, sin olvidar la creación de unos espacios más seguros y unos entornos más agradables para la vida en sociedad. Lo que se aborda atendiendo a todas las etapas de la vida, desde la infancia a la vejez. Construyendo una ordenación urbanística que permita elaborar proyectos de convivencia y modos de vida equilibrados, más justos y solidarios.

#### EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Sí: en el proceso de exposición pública.*



## Título II. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se circunscribe a la Parcela número 14 del Sector ARUP 3/9 "Tiro Pichón", reflejada en los planos adjuntos y que se describe a continuación, según los datos registrales:

- Parcela número 14, con referencia catastral 7919706UL5071N0001ZI.
- PARCELA RESULTANTE NÚMERO CATORCE.  
Parcela de terreno señalada con el número 14 del Proyecto de Actuación ARUP 3/9 "Tiro de Pichón" del PGOU de Ávila en término de Ávila, situada en la calle A. Tiene una SUPERFICIE de seis mil ciento doce metros cuadrados -6.112,00-, con forma irregular.  
LINDA: por el frente entrando o norte, con calle A y calle C; por la derecha u oeste, con calle peatonal, por la izquierda o este con Zona Verde-1; y al fondo o sur con Zona Verde-1.  
DATOS URBANÍSTICOS: Le corresponde una edificabilidad máxima de tres mil doscientos cinco metros cuadrados -3.205,00m<sup>2</sup>- y un máximo de 25 viviendas.  
ORDENANZA Residencial Unifamiliar -RU- en todos sus grados -RUI, RUS y RUE-, con una altura máxima de dos plantas y con las limitaciones y compatibilidades que establece el P.G.O.U. de Ávila.

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

La parcela está afectada por la Ordenanza RU en todas sus categorías:

- RUI
- RUS
- RUE

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

### Artículo 52 – Residencial Unifamiliar Intensiva

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

Uso Básico	Condiciones
Residencial Unifamiliar	Vivienda Unifamiliar
Administrativo y S. Privados	Despachos profesionales del titular de la vivienda
Deportivo	Planta baja y sótano
Garaje y/o estacionamiento	1,25 plazas por vivienda al menos
Parques y Jardines	Todo

### Artículo 53 – Residencial Unifamiliar Pareada

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

Uso Básico	Condiciones
Residencial Unifamiliar	Vivienda Unifamiliar
Administrativo y S. Privados	Despachos profesionales del titular de la vivienda
Deportivo	Planta baja y sótano
Garaje y/o estacionamiento	1,25 plazas por vivienda al menos
Parques y Jardines	Todo

### Artículo 54 – Residencial Unifamiliar Extensiva

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

Uso Básico	Condiciones
Residencial Unifamiliar	Vivienda Unifamiliar
Administrativo y S. Privados	Todos
Espectáculo y Reunión	Uso exclusivo
Hostelería	Uso exclusivo
Deportivo	Planta baja y sótano
Garaje y/o estacionamiento	1,25 plazas por vivienda al menos
Parques y Jardines	Todo

### Título III. ORDENACIÓN GENERAL

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

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



ARUP 3/9: "Tiro de Pichón"

## Título IV. ORDENACIÓN DETALLADA

### 1.- ESTADO ACTUAL

En la actualidad, los terrenos que componen el ámbito de actuación de este Estudio de Detalle figura como una única parcela (Parcela P\_14). Existiendo, por tanto, una única referencia catastral de la parcela:

- **7919706UL5071N0001ZI**

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

- **frente entrando o norte, con calle A y calle C** (actualmente Avda. Unión Europea y C/ Irlanda)
- **derecha u oeste, con calle peatonal**
- **izquierda o este con Zona Verde-1**
- **fondo o sur con Zona Verde-1**

El Plan Parcial ARUP 3/9 "Tiro de Pichón" establece la ordenanza de aplicación RU (Residencial Unifamiliar en todos sus grados), asignándole, en base al Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, como Sector de Planeamiento Asumido ARUP 3/9 "Tiro de Pichón", los siguientes parámetros urbanísticos:

#### Ordenanza RUI

- **Uso pomenorizado:** 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 > 5,50m  
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 %
- **Superficie de parcela:** 6.112,00 m<sup>2</sup>
- **Retranqueos:** Uso Residencial:
  - Lindero frontal: Se permite adosamiento
  - Lindero lateral: Se permite adosamiento
  - Lindero posterior: ½ de la altura / mínimo 3 m
 Uso Comercial: Posición libre en parcela (3,00 m con zonas verdes)
- **Altura máxima:** Nº de plantas sobre rasante: 2  
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- **Edificabilidad máxima:** Según P.P. ARUP 3/9 "Tiro de Pichón"
- **Plazas de aparc.:** Uso comercial 3 plazas/100 m<sup>2</sup> de superficie construida  
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso

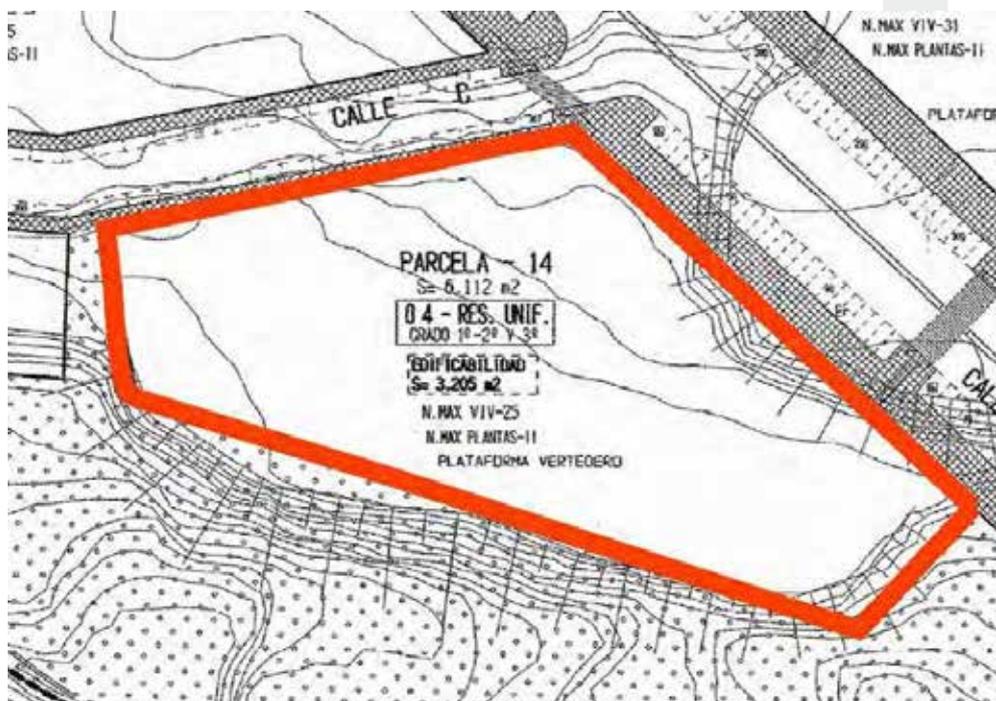
#### Ordenanza RUS

- **Uso pomenorizado:** Residencial Unifamiliar Semi\_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 pareada  
Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa
- **Parcela mínima:** Uso Residencial - Superficie > 200 m<sup>2</sup> y lindero frontal > 10 m  
Uso Comercial - Uso General 1.000 m<sup>2</sup>; Hipermercado 10.000 m<sup>2</sup>
- **Ocupación máxima:** Sobre rasante 60 %  
Bajo rasante 80 %
- **Superficie de parcela:** 6.112,00 m<sup>2</sup>
- **Retranqueos:** Uso Residencial:  
Lindero frontal: mínimo 4,00 m
  - Lindero lateral: Se permite adosamiento. ½ de la altura / mínimo 3 m
  - Lindero posterior: ½ de la altura / mínimo 3 m
 Uso Comercial: Posición libre en parcela (3,00 m con zonas verdes)

- Altura máxima: N° de plantas sobre rasante: 2  
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- Edificabilidad máxima: Según P.P. ARUP 3/9 "Tiro de Pichón"
- Plazas de aparc.: Uso comercial 3 plazas/100 m<sup>2</sup> de superficie construida  
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso

#### Ordenanza RUE

- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar Extensiva
- Usos compatibles: Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar  
Administrativo y S. Privados - Todos  
Espectáculo y Reunión – Uso exclusivo  
Hostelería - Uso exclusivo  
Deportivo - Planta baja  
Garaje y/o estacionamiento - Mínimo 1,25 plazas/vivienda  
Parques y jardines - Todo  
Comercial - Uso exclusivo
- Tipología: Uso residencial - Edificación aislada  
Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa
- Parcela mínima: Uso Residencial - Superficie > 500 m<sup>2</sup> y lindero frontal > 10 m  
Uso Comercial - Uso General 1.000 m<sup>2</sup>; Hipermercado 10.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: Sobre rasante 40 %  
Bajo rasante 60 %
- Superficie de parcela: 6.112,00 m<sup>2</sup>
- Retranqueos: Uso Residencial:  
Lindero frontal: Se permite adosamiento
  - Lindero lateral: ½ de la altura / mínimo 3 m
  - Lindero posterior: ½ de la altura / mínimo 3 m
 Uso Comercial: Posición libre en parcela (3m con zonas verdes)
- Altura máxima: N° de plantas sobre rasante: 2  
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- Edificabilidad máxima: Según P.P. ARUP 3/9 "Tiro de Pichón"
- Plazas de aparc.: Uso comercial 3 plazas/100 m<sup>2</sup> de superficie construida  
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso





2.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

















## 2.- ESTADO MODIFICADO

El presente Estudio de Detalle propone la modificación de las condiciones de la parcela que conforma ámbito de actuación (parcela P\_14) descrito, mediante el trazado de un vial de carácter privado de forma que se generen dos submanzanas susceptibles de segregar en parcelas fácilmente edificables que cumplan la normativa urbanística. Para ello es necesaria la materialización de dicho viario:

- En primer lugar, se procede a la definición del trazado del nuevo vial (parcela P\_14V).
- Una vez definido el nuevo vial, se generan dos submanzanas (parcela P\_14A y Parcela P\_14B) edificables y susceptibles de ser segregadas y edificadas.

Como complemento al presente Estudio de Detalle, se redactarán los correspondientes documentos de:

- Proyecto de Urbanización
- Proyecto de Parcelación\_Segregación

En el Proyecto de Urbanización se recogerá la definición geométrica y las condiciones constructivas del viario propuesto, así como las características (dimensionado, trazado y características materiales) de las instalaciones asociadas a éste.

En el Proyecto de Parcelación\_Segregación se recogerá, en primer lugar, la segregación de la parcela destinada a viario (que será propiedad del conjunto de los propietarios de la parcela original, en el porcentaje correspondiente) y en segundo lugar se procederá a la segregación de cada una de las dos submanzanas en las parcelas edificables, que se adjudicarán a cada uno de los propietarios.



*Trazado del nuevo viario y parcelas edificables*

Por consiguiente, los parámetros urbanísticos de aplicación en las parcelas resultantes, serían:

PARCELA P\_14A

#### Ordenanza RUI

- 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
- Parcela mínima: Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa  
Uso Residencial - Superficie > 150 m<sup>2</sup> y lindero frontal > 5,50m  
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 %
- Superficie de parcela: 1.201,875 m<sup>2</sup>
- Retranqueos: Uso Residencial:
  - Lindero frontal: Se permite adosamiento
  - Lindero lateral: Se permite adosamiento
  - Lindero posterior: ½ de la altura / mínimo 3 m
 Uso Comercial: Posición libre en parcela (3,00 m con zonas verdes)
- Altura máxima: Nº de plantas sobre rasante: 2  
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- Edificabilidad máxima: Según P.P. ARUP 3/9 "Tiro de Pichón"
- Plazas de aparc.: Uso comercial 3 plazas/100 m<sup>2</sup> de superficie construida  
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso

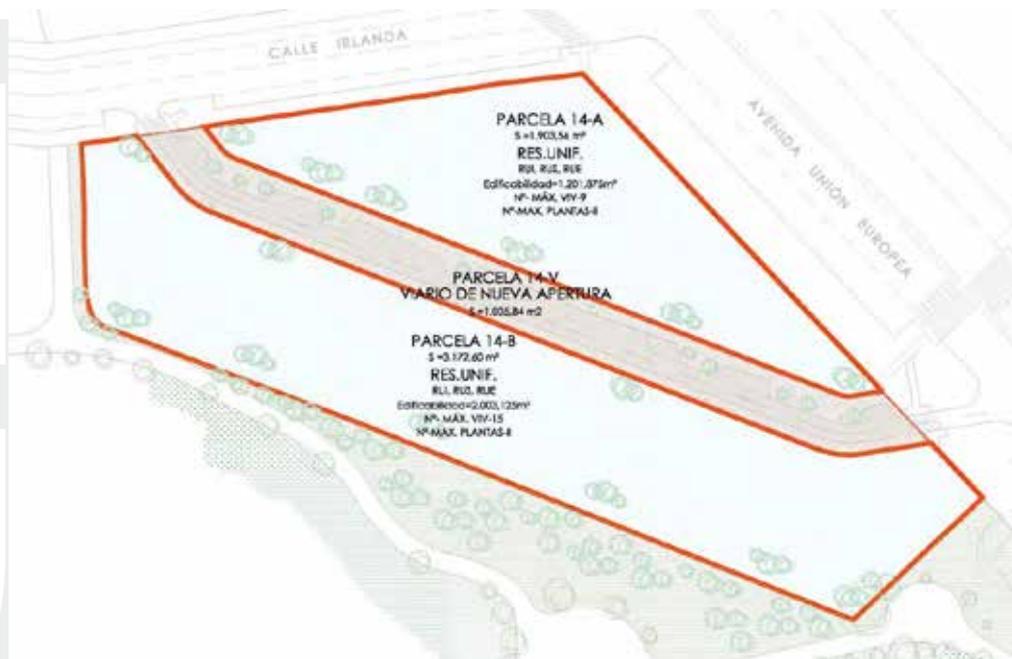
#### Ordenanza RUS

- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar Semi\_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 pareada
- Parcela mínima: Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa  
Uso Residencial - Superficie > 200 m<sup>2</sup> y lindero frontal > 10 m  
Uso Comercial - Uso General 1.000 m<sup>2</sup>; Hipermercado 10.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: Sobre rasante 60 %  
Bajo rasante 80 %
- Superficie de parcela: 1.201,875 m<sup>2</sup>
- Retranqueos: Uso Residencial:
  - Lindero frontal: mínimo 4,00 m
  - Lindero lateral: Se permite adosamiento. ½ de la altura / mínimo 3 m
  - Lindero posterior: ½ de la altura / mínimo 3 m
 Uso Comercial: Posición libre en parcela (3,00 m con zonas verdes)
- Altura máxima: Nº de plantas sobre rasante: 2  
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- Edificabilidad máxima: Según P.P. ARUP 3/9 "Tiro de Pichón"
- Plazas de aparc.: Uso comercial 3 plazas/100 m<sup>2</sup> de superficie construida  
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso

#### Ordenanza RUE

- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar Extensiva

- Usos compatibles: Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar  
Administrativo y S. Privados - Todos  
Espectáculo y Reunión – Uso exclusivo  
Hostelería - Uso exclusivo  
Deportivo - Planta baja  
Garaje y/o estacionamiento - Mínimo 1,25 plazas/vivienda  
Parques y jardines - Todo  
Comercial - Uso exclusivo
- Tipología: Uso residencial - Edificación aislada  
Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa
- Parcela mínima: Uso Residencial - Superficie > 500 m<sup>2</sup> y lindero frontal > 10 m  
Uso Comercial - Uso General 1.000 m<sup>2</sup>; Hipermercado 10.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: Sobre rasante 40 %  
Bajo rasante 60 %
- Superficie de parcela: 1.201,875 m<sup>2</sup>
- Retranqueos: Uso Residencial:  
Lindero frontal: Se permite adosamiento
  - Lindero lateral: ½ de la altura / mínimo 3 m
  - Lindero posterior: ½ 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 7 m
- Edificabilidad máxima: Según P.P. ARUP 3/9 "Tiro de Pichón"
- Plazas de aparc.: Uso comercial 3 plazas/100 m<sup>2</sup> de superficie construida  
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso



Condiciones urbanísticas parcela P\_14A

PARCELA P\_14B

#### Ordenanza RUI

- 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
- Parcela mínima: Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa  
Uso Residencial - Superficie > 150 m<sup>2</sup> y lindero frontal > 5,50m  
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 %
- Superficie de parcela: 2.003,125 m<sup>2</sup>
- Retranqueos: Uso Residencial:
  - Lindero frontal: Se permite adosamiento
  - Lindero lateral: Se permite adosamiento
  - Lindero posterior: ½ de la altura / mínimo 3 m
 Uso Comercial: Posición libre en parcela (3,00 m con zonas verdes)
- Altura máxima: Nº de plantas sobre rasante: 2  
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- Edificabilidad máxima: Según P.P. ARUP 3/9 "Tiro de Pichón"
- Plazas de aparc.: Uso comercial 3 plazas/100 m<sup>2</sup> de superficie construida  
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso

#### Ordenanza RUS

- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar Semi\_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 pareada
- Parcela mínima: Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa  
Uso Residencial - Superficie > 200 m<sup>2</sup> y lindero frontal > 10 m  
Uso Comercial - Uso General 1.000 m<sup>2</sup>; Hipermercado 10.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: Sobre rasante 60 %  
Bajo rasante 80 %
- Superficie de parcela: 2.003,125 m<sup>2</sup>
- Retranqueos: Uso Residencial:
  - Lindero frontal: mínimo 4,00 m
  - Lindero lateral: Se permite adosamiento. ½ de la altura / mínimo 3 m
  - Lindero posterior: ½ de la altura / mínimo 3 m
 Uso Comercial: Posición libre en parcela (3,00 m con zonas verdes)
- Altura máxima: Nº de plantas sobre rasante: 2  
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- Edificabilidad máxima: Según P.P. ARUP 3/9 "Tiro de Pichón"
- Plazas de aparc.: Uso comercial 3 plazas/100 m<sup>2</sup> de superficie construida  
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso

#### Ordenanza RUE

- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar Extensiva
- Usos compatibles: Residencial Unifamiliar - Vivienda Unifamiliar  
Administrativo y S. Privados - Todos

- Tipología: Espectáculo y Reunión – Uso exclusivo  
Hostelería - Uso exclusivo  
Deportivo - Planta baja  
Garaje y/o estacionamiento - Mínimo 1,25 plazas/vivienda  
Parques y jardines - Todo  
Comercial - Uso exclusivo
- Parcela mínima: Uso residencial - Edificación aislada  
Uso comercial - Singular Aislada en Parcela Completa
- Ocupación máxima: Uso Residencial - Superficie > 500 m<sup>2</sup> y lindero frontal > 10 m  
Uso Comercial - Uso General 1.000 m<sup>2</sup>; Hipermercado 10.000 m<sup>2</sup>
- Superficie de parcela: Sobre rasante 40 %  
Bajo rasante 60 %
- Retranqueos: 2.003,125 m<sup>2</sup>  
Uso Residencial:  
Lindero frontal: Se permite adosamiento
  - Lindero lateral: ½ de la altura / mínimo 3 m
  - Lindero posterior: ½ de la altura / mínimo 3 m
- Altura máxima: Uso Comercial: Posición libre en parcela (3m con zonas verdes)  
Nº de plantas sobre rasante: 2  
Altura de la edificación: 1 planta 4 m, 2 plantas 7 m
- Edificabilidad máxima: Según P.P. ARUP 3/9 "Tiro de Pichón"
- Plazas de aparc.: Uso comercial 3 plazas/100 m<sup>2</sup> de superficie construida  
Resto de usos: Según normativa del P.G.O.U. para cada uso



Condiciones urbanísticas parcela P\_14B

PARCELA P\_14V

Parcela destinada a viario, de carácter privado para garantizar el acceso a la parcela P\_14V.

**Ordenanza de Jardín privado (JP)**

- Uso pormenorizado: Jardín Privado.
  - a) En estos espacios libres de parcela se podrán disponer jardines, instalaciones deportivas descubiertas, accesos de vehículos y otros usos no cubiertos, así como las instalaciones complementarias necesarias para su uso.
  - b) En particular, los espacios grafiados como JP (Jardín Privado) en los Planos de Ordenación, no podrán ser ocupados por edificación, salvo con edificios auxiliares (almacén, garaje, jardinería, cenador, porche, vestuarios, etc.) de una planta y de superficie menor del 10% de la superficie de Jardín Privado, con un máximo absoluto de 20 m<sup>2</sup> de edificación. No se podrán rehabilitar los edificios que se encuentren incluidos en la zona grafiada como JP salvo que por su valor se cataloguen. La superficie de Jardín Privado no requiere necesariamente ser ajardinada, y puede ser ocupada bajo rasante definitiva. No obstante, se deberán respetar los árboles existentes de más de doce centímetros de diámetro del tronco medido a 1 m. del suelo, salvo que por razones constructivas se trasplante.
  - c) Se conservarán sin alteraciones dimensionales los espacios libres de aquellos JP existentes en parcelas con Ordenanza CA.
- Edificabilidad máxima:

Los espacios libres grafiados como Jardín Privado en los Planos de Ordenación computarán como superficie bruta de parcela a efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Para el caso de los JP incluidos en el supuesto c) anterior, la edificabilidad se regirá por los criterios de la Ordenanza CA.



## NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-UN

*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.*

*El conjunto de la parcela está afectada por la RU, en todos sus grados, definida en el Plan Parcial ARUP 3/9 "Tiro Pichón", y considerada como Planeamiento Asumido, según establece la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, adaptándose a la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, de 8 de abril, en su Tomo de Normativa del Documento Refundido de aprobación definitiva en abril de 2.005.*

*Atendiendo a cuanto consta expresado y justificado en la memoria vinculante, no existe una modificación de la normativa urbanística que afecta a la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, manteniéndose la ordenanza RU en todos sus grados que a continuación se exponen.*

**Artículo 81 - Ordenanza de Residencial unifamiliar intensiva (RUI)****1. ÁMBITO**

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

- RUI Unifamiliar intensiva

**2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS**

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

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

**3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA**

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General y con Ordenanza Residencial Unifamiliar son edificables. No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 5,5 metros ni a superficies de parcela menores de 150 m<sup>2</sup>, cumpliéndose en todo caso las condiciones generales de esta normativa. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, si existiese, no se considerará como lindero de las parcelas a las que corresponda el pro-indiviso.

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

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

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

Como excepción, en las parcelas catastrales de menos de 100 m<sup>2</sup> existente previamente a la aprobación provisional del Plan General, la nueva edificación podrá ocupar sobre rasante el 100% de la parcela, y siempre que sea admisible la edificación sin retranqueo de acuerdo con el Apartado siguiente.

**4.2. Alineaciones y Retranqueos**

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

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

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

En caso de no edificarse adosado o en hilera, los retranqueos mínimos de la edificación

a los linderos laterales serán iguales a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 metros.

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

En las actuaciones de edificación cuyo frente edificable a vía pública o a espacio libre frontal sea superior a 24 metros, se diseñará el tratamiento y la composición de los paramentos exteriores verticales del o de los frentes del edificio visibles desde espacios públicos, dividiéndolos en varios tramos verticales. El tratamiento y la composición diferenciados de cada uno de los tramos de fachada asegurarán el mantenimiento visual del ritmo y la escala del troceado tradicional de los frentes edificados a vía o espacio público del entorno visual de la actuación. En todo caso el máximo de fachada continua, no podrá superar los 48 m. de longitud, medidos en la alineación oficial de fachada a vía pública.

## 5. **ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

### 5.1. *Número máximo de plantas sobre rasante*

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

### 5.2. *Altura máxima de la edificación*

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

## 6. **EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

En Suelo Urbano Consolidado, el Aprovechamiento Real será el que resulte de la aplicación a la parcela bruta del coeficiente de edificabilidad máxima grafiado en los Planos de Ordenación o de las Condiciones de Ordenanza asignadas a cada parcela en su calificación. En defecto de este grafito en los Planos, el índice máximo de edificabilidad aplicable es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para RUI.

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

## 7. **ANEXOS DE EDIFICACIÓN**

Las construcciones anexas sobre el espacio libre privado de parcela, no podrán ser extensión directa de la edificación principal residencial, a la que siempre estarán funcionalmente vinculadas, ni ocupar en superficie más del 15% de la superficie total de parcela. Su edificabilidad, incluida en el cómputo global, no podrá superar el 10% m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la asignada a la parcela. Los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los del resto de la edificación.

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

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

- RUS Unifamiliar semi-intensiva

**2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS**

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

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

**3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA**

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General y con Ordenanza Residencial Unifamiliar son edificables. No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela menores de 200 m<sup>2</sup>, cumpliéndose en todo caso las condiciones generales de esta normativa. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, si existiese, no se considerará como lindero de las parcelas a las que corresponda el pro-indiviso.

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

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

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

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

**4.2. Alineaciones y Retranqueos**

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

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

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

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

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

**5.2. Altura máxima de la edificación**

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

**6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

En Suelo Urbano Consolidado, el Aprovechamiento Real será el que resulte de la aplicación a la parcela bruta del coeficiente de edificabilidad máxima grafiado en los Planos de Ordenación o de las Condiciones de Ordenanza asignadas a cada parcela en su calificación. En defecto de este grafismo en los Planos, el índice máximo de edificabilidad aplicable es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para RUS. En el caso de promociones unitarias con un espacio común se computará esta superficie como parte del ámbito espacial mínimo y el Aprovechamiento Urbanístico se materializará sobre las parcelas individuales en la proporción correspondiente al coeficiente de propiedad del pro-indiviso.

**7. ANEXOS DE EDIFICACIÓN**

Las construcciones anexas sobre el espacio libre privado de parcela, no podrán ser extensión directa de la edificación principal residencial, a la que siempre estarán funcionalmente vinculadas, ni ocupar en superficie más del 15% de la superficie total de parcela. Su edificabilidad, incluida en el cómputo global, no podrá superar el 10% m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la asignada a la parcela. Los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los del resto de la edificación.

**Artículo 83 - Ordenanza de Residencial unifamiliar extensiva (RUE)****1. ÁMBITO**

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

- RUE Unifamiliar extensiva

**2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS**

El Uso Pormenorizado será Residencial Unifamiliar.

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

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

**3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA**

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

En el Grado nº 3 (RUE: unifamiliar extensivo) no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores 10 metros ni a superficies de parcela menores de 500 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

**4.2. Alineaciones y Retranqueos**

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

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

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

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

**5.2. Altura máxima de la edificación**

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

**6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

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

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

En el caso de promociones unitarias con un espacio común se computará esta



superficie como parte del ámbito espacial mínimo y el Aprovechamiento Urbanístico se materializará sobre las parcelas individuales en la proporción correspondiente al coeficiente de propiedad del pro-indiviso.

**7. ANEXOS DE EDIFICACIÓN**

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

**Artículo 91 -Ordenanza de Jardín privado (JP)****1. USO Y OCUPACIÓN**

El Uso pormenorizado es el de Jardín Privado.

- a) En estos espacios libres de parcela se podrán disponer jardines, instalaciones deportivas descubiertas, accesos de vehículos y otros usos no cubiertos, así como las instalaciones complementarias necesarias para su uso.
- b) En particular, los espacios grafiados como JP (Jardín Privado) en los Planos de Ordenación, no podrán ser ocupados por edificación, salvo con edificios auxiliares (almacén, garaje, jardinería, cenador, porche, vestuarios, etc.) de una planta y de superficie menor del 10% de la superficie de Jardín Privado, con un máximo absoluto de 20 m<sup>2</sup> de edificación. No se podrán rehabilitar los edificios que se encuentren incluidos en la zona grafiada como JP salvo que por su valor se cataloguen. La superficie de Jardín Privado no requiere necesariamente ser ajardinada, y puede ser ocupada bajo rasante definitiva. No obstante, se deberán respetar los árboles existentes de más de doce centímetros de diámetro del tronco medido a 1 m. del suelo, salvo que por razones constructivas se trasplante.
- c) Se conservarán sin alteraciones dimensionales los espacios libres de aquellos JP existentes en parcelas con Ordenanza CA.

**2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

Los espacios libres grafiados como Jardín Privado en los Planos de Ordenación computarán como superficie bruta de parcela a efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Para el caso de los JP incluidos en el supuesto c) anterior, la edificabilidad se registrará por los criterios de la Ordenanza CA.

14 de enero de 2022.

El Arquitecto, *Gustavo A. Vázquez Sánchez*.



**ANEXOS**



**Anexo I.  
TÍTULO DE PROPIEDAD**



**NÚMERO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO.**-----

**ESCRITURA DE COMPRAVENTA.**-----

En Ávila, mi residencia, a veintinueve de julio de dos mil veintiuno.-----

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

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

**Como PARTE VENDEDORA,**-----

**DOÑA MARÍA TERESA MARTÍN GONZÁLEZ**, mayor de edad, abogada, casada, vecina de Ávila (05003-Ávila), con domicilio en Calle Agustín Rodríguez Sahagún, número 38, 2, 1º C; titular del D.N.I. número 70801251Y.-----

**Y como PARTE COMPRADORA,**-----

**DON CARLOS SANTAMARÍA MUÑOZ**, mayor de edad, autónomo, casado, vecino de San Fernando De Henares (28830-Madrid), con domicilio en calle Badajoz, número 6; titular del D.N.I. número 06584412H.

Los cónyuges **DON JOSÉ MANUEL MARTÍN VEGAS** y **DOÑA ROSAURA DE SOTO SIERRA**, ma-

yores de edad, empleados, casados en régimen de gananciales, vecinos de Ávila (05004-Ávila), con domicilio en Calle Vereda Del Esquileo, número 16; titulares de los DD.NN. de I. números 06582108Z y 70810273N, respectivamente. -----

**DON LUIS ALBERTO JIMENEZ LABAIG**, mayor de edad, farmacéutico, casado en separación de bienes con doña Begoña Anta Rodríguez en virtud de escritura de capitulaciones matrimoniales autorizadas, vecino de Ávila (05001-Ávila), con domicilio en Calle Sor Maria De San Jose, número 1; titular del D.N.I. número 70812893X. -----

**DOÑA BEGOÑA ANTA RODRIGUEZ**, mayor de edad, Casada, casada en separación de bienes con don Luis Alberto Jiménez Labaig en virtud de escritura de capitulaciones matrimoniales, vecino de Ávila (05001-Ávila) vecina de Ávila (05001-Ávila), con domicilio en Calle Sor Maria De San Jose, número 1, 3º 5; titular del D.N.I. número 71024510G. -----

**DON DAVID ALMOHALLA GONZALEZ**, mayor de edad, empleado, casado en separación de bienes con doña Silvia Martín Turón, vecino de Ávila (05001-Ávila) vecino de Ávila (05003-Ávila), con domicilio en Avenida De Los Derechos Humanos, número 84, 1, 4º



D; titular del D.N.I. número 70811141Y. -----

**DOÑA SILVIA MARTÍN TURÓN**, mayor de edad, otras, casada, casada en separación de bienes con don David Almohalla González, vecino de Ávila (05001-Ávila) vecina de Ávila (05003-Ávila), con domicilio en Avenida De Los Derechos Humanos, número 84; titular del D.N.I. número 70813396F.-----

Los cónyuges **DON DIEGO BACHILLER GALAN** y **DOÑA SHEILA JIMÉNEZ MAROTO**, mayores de edad, casados en régimen de gananciales, vecinos de Ávila (05001-Ávila), con domicilio en Calle Marques De Santo Domingo, número 9; titulares de los DD.NN. de I. números 11856199K y 70823987H, respectivamente. -

**DON ANTONIO FERNANDO ENCINAR VILLASVERDE**, mayor de edad, otras, divorciado, vecino de Ávila (05003-Ávila), con domicilio en calle Agustín Rodríguez Sahagún, número 36, portal 1, 3º 5; titular del D.N.I. número 06537660W. -----

-----**INTERVIENEN:**-----

**A).**- El primero en nombre y representación, de la entidad mercantil denominada **GRAMINA HOMES S.L.**

de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, Avenida de Burgos, número 12 y con C.I.F. B88367727; constituida, por tiempo indefinido, según escritura otorgada en Madrid, el día doce de abril de dos mil diecinueve, ante el Notario don Antonio Morenes Giles, bajo el número 1.576 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 39.099, folio 140, sección 8ª, hoja M-694666, inscripción 1ª. ---

Asimismo, hago constar expresamente que, previamente a este otorgamiento, se ha consultado la Base de Datos de Titularidad Real a través del Sistema Integrado de Gestión del Notariado por el procedimiento telemático previsto en la Legislación vigente, de cuya consulta resulta que los datos contenidos el informe obtenido NO coinciden con la realidad, según manifiesta, bajo su responsabilidad, el representante de la entidad interviniente, quien declara expresamente que la titularidad real es la que consta en el acta notarial autorizada por el Notario de Madrid, don Antonio Morenés Giles, el día veintiséis de julio de dos mil diecinueve, bajo el número 2.990 de su protocolo, que me exhibe, tengo a la vista y devuelvo, de cuya redacción resulta que la sociedad interviniente está participada, directa o indirectamente, en más de un veinticinco por ciento



FZ0425940

(25%) por don John Patrick Grayken de nacionalidad irlandesa y pasaporte LB3800669 . -----

Según escritura de apoderamiento otorgada en Madrid, el día veintiuno de mayo de dos mil diecinueve, ante el Notario don Antonio Morénes Giles, bajo el número 2015, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja M-694666, inscripción 2ª confirió poder a SERVIHABITAT SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L., domiciliada en Madrid, Avenida de Burgos, número 12, con C.I.F. B-66082629; constituida por tiempo indefinido, con la denominación de "Abington Invest, S.L.", mediante escritura autorizada el día nueve de julio de dos mil trece, por el notario de Barcelona, don Miquel Tarragona Corominas, bajo el número 2.378 de su protocolo; declarada la unipersonalidad, cambiado su objeto social y trasladado su domicilio al consignado en escritura autorizada el día veinte de septiembre de dos mil trece por la notario de Madrid, doña María del Rosario de Miguel Roses, bajo el número 1.396 de su protocolo; adoptada la actual denominación en escritura otorgada ante el notario de Barcelona, don Tomás Gimé-

nez Duart, el día diecisiete de octubre de dos mil trece; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 37153, folio 1, hoja B-663089, inscripción 1ª.-----

La entidad "SERVIHABITAT SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.", por vía de subapoderamiento en virtud de escritura otorgada en Madrid, el día veinticinco de junio de dos mil diecinueve, ante el Notario don Antonio Morénes Giles, bajo el número 2.473 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja M-694666, inscripción 10ª, confirió poder a favor de la sociedad "DIAGONAL COMPANY SERVICES & SOLUTIONS S.L. domiciliada en Barcelona, Paseo Zona Franca, número 191-205; tiene por objeto la realización de estudios, proyectos y servicios inmobiliarios y servicios de gestión administrativa, constituida por tiempo indefinido con la denominación de "Gestnova 97, S.L.", mediante escritura otorgada el 25 de junio de 1997 ante el Notario de Barcelona don José-Eloy Valencia Docasar, cambiada su denominación por la actual, mediante escritura otorgada el 3 de mayo de 2000 ante el mismo Notario, modificados sus estatutos sociales, mediante escritura otorgada el 21 de octubre de 2008 ante la Notaria de Barcelona doña María-Isabel Gabarró Miquel, número 2714 de Protocolo, e inscrita en el

02

B-6142882



FZ0425939

Registro Mercantil de Barcelona, en el folio 25 del tomo 40573, hoja B-167794, inscripción 146ª. -----

Dicho poder facultar al apoderado para que, a través de sus legales representantes o de apoderados por ella designados por vía de sustitución y/o subapoderamiento, pueda, con un límite de veinte millones de euros, vender a personas jurídicas toda clase de bienes inmuebles, percibir el precio y suscribir cuantos documentos públicos y privados sean necesarios. -----

A efectos internos, el apoderado deberá aportar una certificación en los términos reseñados en dicho poder, sin la cual el Notario deberá denegar la autorización. -----

La apodera está facultada en virtud de poder otorgado en Madrid, el día treinta y uno de enero de dos mil veinte, a ten el notario don Enrique Beltrán Ruiz, protocolo 76, debidamente inscrito en el registro de Barcelona, al tomo 47115, al folio 19, hoja B167794, inscripción 816. -----

Asegura el apoderado la vigencia e ilimitación de su representación y que no ha variado la capacidad,

objeto y domicilio de su representada, y exhibe copia autorizada de la reseñada escritura de sustitución de poder, y me entrega para unir a esta matriz Certificación relativa a esta operación. -----

A mi juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el otorgamiento de la presente escritura. -----

A los efectos de los dispuesto en el artículo 160, apartado f), de la Ley 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de sociedades de Capital, manifiesta la parte transmitente que el inmueble objeto de la presente escritura no tiene la consideración de activo esencial, en los términos recogidos en dicho precepto. -----

**B.- DON CARLOS SANTAMARÍA MUÑOZ** como administrador único en nombre y representación de la mercantil "**CARLOS SANTAMARIA SOLUCIONES 2018 SL**" con domicilio en Calle BADAJOZ 6, 3º- San Fernando de Henares-Madrid, de duración Indefinida, constituida el veintiocho e febrero de dos mil veinte ante el notario de Cebreros (Ávila) don Fajardo Olalla García de Cortazar, bajo el protocolo 149.; con NIF número B05260393, inscrita en el registro mercantil de Madrid: Hoja M-718771, Tomo 40485, Folio 131. Cuyo



FZ0425938



objeto social es: La construcción de edificios residenciales. 1.- La sociedad tiene por OBJETO, como actividad principal, la construcción de edificios residenciales (CNAE 4121). Son también objeto de la Sociedad las siguientes actividades: -Promoción inmobiliaria. - Construcción de edificios no residenciales. Construcción de otros proyectos de ingeniería civil n.c.o.p. - Demolición. -Preparación de terrenos. -Actividades inmobiliarias (CNAE 4110). -Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia (CNAE 6810). -Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia (CNAE 6820). - Agentes de la propiedad inmobiliaria (CNAE 6831). - Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria (CNAE 6832). 2.- Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por ésta sociedad. 3.- Si las disposiciones legales exigen para el ejercicio de alguna de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional o autorización administrativa, o la inscripción en Registros públicos, dichas actividades deberán reali-

zarse por medio de personas que ostenten la titulación requerida y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos. - 4.- Las actividades que integran el objeto social podrán ser realizadas por la Sociedad ya directamente, ya indirectamente, mediante su, participación en otras Sociedades con objeto idéntico o análogo. Constituyéndose la Sociedad, no como profesional, sino de intermediación profesional, y a través de profesionales con titulación suficiente para ello. -----

Su legitimación para este acto resulta del nombramiento de administrador único en fecha 1 de junio de 2018, elevado a público en la mencionada escritura de constitución, inscripción 1ª. -----

Así resulta de la copia autorizada de la escritura reseñada que me exhibe, tengo a la vista y devuelvo. -

El apoderado manifiesta, bajo su responsabilidad, que el poder no ha sido revocado, suspendido o limitado, que no ha variado ni la forma ni la personalidad jurídica de la sociedad poderdante y que no concurren las circunstancias indicadas en el artículo 1732 del Código Civil. -----

Asimismo, hago constar expresamente que, previamente a este otorgamiento, se ha consultado la Ba-



se de Datos de Titularidad Real a través del Sistema Integrado de Gestión del Notariado por el procedimiento telemático previsto en la Legislación vigente, de cuya consulta resulta que los datos contenidos el informe obtenido, que se incorpora a la presente escritura, coinciden con la realidad, según manifiesta, bajo su responsabilidad, el representante de la entidad interviniente En consecuencia, yo, el Notario, doy por cumplida la obligación de identificación del titular real, que impone la Ley 10/2018, de 28 de Abril.-----

Y, por último, hago constar expresamente que, previamente a este otorgamiento, se ha consultado la Base de Datos del Órgano Centralizado de Prevención de Blanqueo de Capitales, a través del Sistema Integrado de Gestión del Notariado por el procedimiento telemático previsto en la Legislación vigente, de cuya consulta resulta que no consta como revocado el Número de Identificación Fiscal de la entidad otorgante y, en consecuencia, yo, el Notario, doy por cumplida la obligación impuesta por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fis-

cal. -----  
Yo, el Notario, hago constar que, a mi juicio, las facultades representativas son suficientes para el otorgamiento de la presente escritura.-----

C).- Todos los demás 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, la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de **COMPRAVENTA**, y, a tal efecto, -----

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

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

**URBANA.- PARCELA RESULTANTE NÚMERO CATORCE.** Parcela de terreno señalada con el número 14 del Proyecto de Actuación Arup. 3/9 "Tiro de Pichón" del P.G.O.U. del término de Ávila, situada en la calle A. -----

Tiene una SUPERFICIE de seis mil ciento doce metros cuadrados -6.112,00-, con forma Irregular.-----

LINDA: Por el frente entrando o norte con calle A y calle C, por la derecha u oeste con calle peatonal, por



FZ0425936

la izquierda o este con Zona Verde-1; y al fondo o sur con Zona Verde-1. \_\_\_\_\_

**DATOS URBANÍSTICOS:** Le corresponde una edificabilidad máxima de tres mil doscientos cinco metros cuadrados-3.205-y un máximo de veinticinco viviendas-25-. Ordenanza 4, Residencial Unifamiliar -RU- en todos sus grados, con una altura máxima de dos plantas y con las limitaciones y compatibilidades que establece el P.G.O.U. de Ávila. \_\_\_\_\_

**TÍTULO.-** Le pertenece, con carácter privativo, por del pleno dominio, por título de aportación en aumento de capital, en virtud de la escritura de aportación en aumento de capital, que fue otorgada en Madrid, el día 4 de Junio de 2019, por el Notario Antonio Morenés Giles, Protocolo número 2.303. \_\_\_\_\_

**INSCRIPCIÓN.-** Inscrita en el Registro de la Propiedad número dos de Ávila, al tomo 2677, libro 1111, folio 1, finca 49777. \_\_\_\_\_

**CARGAS.-** La finca descrita se encuentra libre de cargas y gravámenes, según resulta de la información registral y de las manifestaciones de la parte transmi-

tente, 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 veintiocho de julio 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 7919706UL5071N0001ZI, 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. \_\_\_\_\_



FZ0425835

### **IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.-**

La parte transmitente manifiesta estar al corriente en el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles. No obstante, no me ha sido entregado, para dejar unido a esta matriz por fotocopia, el último recibo del I.B.I de la finca descrita, respecto lo cual yo, el Notario, advierto a los comparecientes de que la finca quedará afectada al pago de la totalidad de la cuota tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que pudiera haber pendiente.

**GASTOS DE COMUNIDAD.-** Manifiesta la parte vendedora que la finca objeto de esta escritura se encuentra al corriente en el pago de gastos de comunidad, contribuciones, arbitrios e impuestos.-----

La parte compradora exonera a la vendedora de la obligación que a ésta impone el Artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto a la justificación de estar al corriente en los gastos de comunidad.-----

**CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.** Manifiesta la parte transmitente, bajo su responsabilidad, que no es necesario aportar certificado de eficiencia energética por tratarse la finca objeto de la presente

escritura de un terreno sin edificar.-----

**SITUACIÓN POSESORIA.-** Manifiesta la parte vendedora que la finca descrita está libre de arrendatarios y de cualquier posesión ajena y que no está afectada a derechos de tanteo y retracto legal.-----

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

-----**CLÁUSULAS:**-----

**PRIMERA.- COMPRAVENTA. GRAMINA HOMES**, representada en la forma dicha **vende y transmite** la finca descrita en la exposición de esta escritura, como cuerpo cierto, con cuantos derechos le sean inherentes, a:-----

\ **CARLOS SANTAMARIA SOLUCIONES 2018 SLU**, el **18,750%**, representado en la forma dicha, compra y adquiere para sí.-----

\ **DON JOSÉ MANUEL MARTÍN VEGAS y DOÑA ROSAURA DE SOTO SIERRA** el **12,500%** quienes compran y adquieren para su sociedad de gananciales.

\ **DON LUIS ALBERTO JIMENEZ LABAIG** **9,375 %** quien la compra y adquiere para sí.-----

\ **DOÑA BEGOÑA ANTA RODRIGUEZ** **9,375 %** quien la compra y adquiere para sí.-----



FZ0425934

- ✓ DON DAVID ALMOHALLA GONZALEZ 18,750% quien la compra y adquiere para sí. -----
- ✓ DOÑA SILVIA MARTÍN TURÓN 6,250% quien la compra y adquiere para sí. -----
- ✓ DON DIEGO BACHILLER GALAN y DOÑA SHEILA JIMÉNEZ MAROTO 12,500% quienes la compran para su sociedad de gananciales. -----
- ✓ DON ANTONIO FERNANDO ENCINAR VILLAVERDE 12,500%; quien la compra y adquiere para sí.

**SEGUNDA.- PRECIO.** El precio de esta compraventa es de **DOSCIENTOS MIL EUROS (200.000,00 €)**, más el IVA correspondiente, que la parte compradora satisface a la vendedora en este acto. -----

Manifiestan las partes contratantes que en la fijación del precio de esta transmisión, se han considerado las circunstancias concurrentes en la finca de que se trata y el estado físico y jurídico en que se encuentra, y muy especialmente la de haber sido adquirida la misma por GRAMINA HOMES, .SL. en virtud del título mencionado en el Expositivo I, razón por la que la Entidad vendedora sólo puede responder frente a la comprado-

ra de evicción y saneamiento en los casos y forma que se expresan en las Cláusulas de este otorgamiento.

Que la parte vendedora declara haberlo recibido de la compradora de la siguiente manera: -----

-mil quinientos euros (1.500,00 €) el día veinticinco de mayo de dos mil veintiuno, mediante transferencia bancaria, fotocopia de cuyo resguardo, deducida por mí, incorporo a la presente escritura, por lo que se otorga plena y eficaz carta de pago. -----

- y los restantes ciento noventa y ocho mil quinientos euros (198.500,00 €) es recibido en este acto de la compradora, mediante cheque bancario, cuyo documento me exhiben y del que deduzco fotocopia, que incorporo a la presente escritura. -----

- y la cantidad de mil ciento treinta y cinco euros (1.135,00 €) es recibido en este acto de la compradora, mediante cheque bancario para el pago del Ibi. -----

La parte compradora manifiesta, bajo su responsabilidad, que el cheque ha sido librado con cargo a una cuenta, con fondos suficientes, cuyo número es ES70 2100 2246 300200215573. -----

La parte vendedora otorga a favor de la compradora plena y eficaz carta de pago. -----

**TERCERA.- NOTIFICACIÓN A LA COMUNI-**



**DAD.** Yo, el Notario, advierto a la parte transmitente de la necesidad de comunicar al Secretario de la Comunidad de Propietarios el cambio de titularidad. Igualmente le advierto de que el incumplimiento de esta obligación, lleva consigo la responsabilidad solidaria del transmitente con el adquirente, por razón de las deudas con la comunidad posteriores a la presente transmisión, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9.1.i) de la citada Ley de Propiedad Horizontal. -----

**CUARTA.- GASTOS E IMPUESTOS.-** Todos los tributos, honorarios y suplidos notariales y registrales, arbitrios, y demás gastos que se deriven de la presente escritura de compraventa, serán de cargo y cuenta de la parte compradora. El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plus Valía), si se devengase, será de cargo y cuenta de la parte vendedora. -----

En cuanto a servicios y suministros de la finca, ésta se entrega a la parte compradora en el estado en que se encuentran, que ésta declara conocer. Por consiguiente, cualquier actuación que tenga que realizarse

para dotar de suministros a la finca, o mantener la continuidad de los que ya existan, será de cuenta y cargo de la parte compradora, con entera indemnidad para la vendedora. -----

Esta asunción de la parte compradora sobre servicios y suministros de la finca, con exoneración de responsabilidad de la vendedora, comprende, entre otras: la contratación de los que no existan; y el pago de los consumos anteriores, si fuere requisito exigido para la continuación de los servicios y suministros que ya existan contratados, para el caso de que la parte compradora optara por la continuidad de los mismos.

De haber intervenido en esta operación inmobiliaria algún agente o intermediario por parte de la vendedora, las partes manifiestan que la comisión o derechos de intermediación que correspondan a dicho profesional, son de cuenta y cargo de la vendedora, por lo que la compradora no deberá abonarle cantidad alguna por dicha gestión. -----

La parte compradora adquiere por este acto la calidad de propietaria de la finca transmitida, quedando sujeta por tanto a los derechos y obligaciones que le son inherentes a dicha calidad, en especial al pago de las tasas, arbitrios e impuestos que gravan la propie-



dad, y el de todos los recibos de Comunidad de Propietarios que se pongan al cobro a partir del día de hoy inclusive. En el caso de los recibos de la Comunidad de Propietarios ello es así aunque correspondan a obras, derramas o gastos extraordinarios que hubieran sido aprobados con anterioridad, o tengan que ver con el fondo de reserva y la liquidación anual que resulte.

El importe del Impuesto de Bienes Inmuebles del año en curso (que por no haberse girado todavía por el Ayuntamiento, se han determinado en base a una estimación sobre la base de los importes correspondientes al ejercicio anterior, realizada por la Vendedora y aprobada por la Compradora), más su IVA correspondiente (en su caso), se prorratean entre la Vendedora y la Compradora, correspondiendo a esta última el pago de los días que van desde la fecha de esta Escritura hasta el 31 de diciembre del año en curso, ambos inclusive formando el mismo parte indisoluble de la total contraprestación percibida.. En este acto, la Compradora entrega a la Vendedora un cheque bancario en pago de la parte de los mencionados tributos que le

corresponden, por los cuales la Vendedora da carta de pago, salvo buen fin del cheque. -----

Dado que en la fecha de la Escritura todavía no se han girado estos tributos, la Vendedora se compromete a destinar las cantidades recibidas al pago de los tributos, cuando le sean girados los correspondientes recibos. -----

En este sentido, la parte compradora se obliga a obtener lo antes posible, y como máximo antes de final del actual periodo impositivo, de los organismos públicos competentes, el cambio de titularidad a su nombre de todas aquellas tasas, arbitrios e impuestos, en especial el de Bienes Inmuebles, respondiendo frente a la parte vendedora de cualquier perjuicio que a esta última le pudiera ocasionar el incumplimiento de aquellas obligaciones fiscales. -----

La parte vendedora responde y queda obligada del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, por los ejercicios devengados con anterioridad al día de hoy, una vez que el Ayuntamiento correspondiente, expida expediente de insolvencia y derivación necesario para poder efectuar el pago, con entera indemnidad para la parte compradora y para la propia finca. -----

Serán de cuenta y cargo de la parte vendedora



FZ0425931

aquellos gastos, tributos y cuotas de Comunidad de Propietarios, anteriores a este Contrato, y que legalmente sean exigibles a la parte compradora; de producirse éstos, la parte compradora vendrá obligada a comunicar a la vendedora, de forma inmediata y en un plazo no superior a cinco días desde su recepción, cualquier acto o reclamación que le sea notificada por dichos conceptos; al propio tiempo, la parte compradora autoriza ya desde ahora a la vendedora, en la forma más amplia a que haya lugar en derecho, para que en tal caso pueda gestionar cuanto proceda para la liberación de dichas responsabilidades; en el supuesto de que la parte compradora no cumpliera con dicha notificación, la parte vendedora quedaría liberada de cualquier responsabilidad.-----

La parte compradora expresamente exonera a la vendedora de la obligación de aportar la Certificación sobre el estado de deudas con la Comunidad de Propietarios, a que se refiere el art. 9.1 .e) de la Ley de Propiedad Horizontal, según redacción dada por la Ley 8/1999 Esta exoneración no modifica la obligación que

expresamente asume la parte vendedora, de responder frente a la Comunidad de Propietarios de los gastos que le sean legalmente exigibles y que se adeuden a fecha de la Escritura de venta, con entera indemnidad para la parte compradora.-----

**QUINTA.- SITUACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA.----**

La parte compradora manifiesta, que con anterioridad al otorgamiento de esta escritura ha tenido ocasión de visitar ampliamente la finca que se le transmite, y tantas veces le ha convenido. Asimismo la parte compradora declara conocer y aceptar la situación y estado físico, jurídico y urbanístico y posesorio actuales de la finca que se transmite, circunstancias que la parte compradora acepta con entera indemnidad para la entidad vendedora. También, que la parte vendedora adquirió la propiedad de dicha finca por adjudicación judicial en subasta pública dentro del procedimiento judicial expresado en el Antecedente I de este otorgamiento; por ello, la parte compradora renuncia a cualquier reclamación, por vicios ocultos o manifiestos de la propia finca, referidos a una falta, defecto o vicio de su construcción, instalaciones y servicios, como por su situación urbanística.-----

La finca objeto de este otorgamiento es vendida



FZ0425930

como cuerpo cierto, delimitado por los linderos, que lo concretan y lo determinan; en consecuencia las partes contratantes renuncian desde ahora en lo menester a las acciones que pudieran corresponderles, en los casos en que hubiere diferencia en más o en menos, entre la realidad física y la superficie reseñada en la descripción de la finca, según consta en el Antecedente I. 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, aprobatorio del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la parte COMPRADORA manifiesta haber realizado las gestiones, consultas e indagaciones ante los registros, organismos y entidades que ha estimado oportunas, por lo que declara expresamente conocer y aceptar la situación jurídica y urbanística en la que se encuentra la FINCA. -----

La parte COMPRADORA asume expresamente cuantas cargas, deberes y/u obligaciones de naturaleza jurídico-urbanística resulten exigibles con motivo de la FINCA (con independencia del momento del devengo de las mismas), quedando subrogada en cualesquiera cargas, deberes y/u obligaciones urbanísticas

de la parte VENDEDORA o sus causantes, así como en las obligaciones por éstos asumidas frente a la Administración competente; todo ello con total indemnidad para la parte VENDEDORA. facultad rescisoria e indemnizatoria que dicho precepto contiene.-----

**SEXTA.- 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, 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.-----

El/los representante/s de la entidad vendedora hace/n constar que por la presente transmisión se ha devengado, con ocasión del importe total del Precio y, en su caso, de los tributos repercutidos al comprador, el correspondiente Impuesto sobre el valor Añadido, que asciende a la cantidad de cuarenta y dos mil euros (42.000,00 €) , calculado al tipo del 21% por ciento, cuya cantidad ha sido percibida de la parte compradora, por del que deduzco fotocopia que incorporo a la pre-



sente matriz, a su entera satisfacción, por lo que le otorga la más eficaz y cabal 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 cincuen-**

**ta 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.-----

Asimismo, advierto expresamente a los comparecientes 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 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. -----

**2º.- Impuesto sobre Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana.** Asimismo, advierto a la parte vendedora de la obligación de efectuar, en el Ayuntamiento correspondiente, la declaración del referido Impuesto 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. -----

A los efectos de levantar el cierre registral previsto en el artículo 254-5 de la Ley Hipotecaria mientras no se acredite el pago o presentación del Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, la parte adquirente me autoriza para que

remita al Ayuntamiento copia simple electrónica de esta escritura, con el valor de la comunicación a que se refiere el artículo 110-6-b de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. -----

En caso de imposibilidad de presentación telemática, se solicita igualmente que se remita copia simple mediante correo postal certificado, incorporando por testimonio el correspondiente resguardo. -----

**SÉPTIMA.- 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 obligados 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 comu-



FZ0425927

nicación 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.-----

**OCTAVA** - **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. -----



FZ0425926

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. -----

**NOVENA.- 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



FZ0425925

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 dieciocho folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, serie FW, el presente y los diecisiete siguientes correlativos en orden ascendente, que firmo, sello y rubrico. —

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

APLICACIÓN DISPOS. ADICIONAL 3ª LEY 8/89. BASES DE CÁLCULO: Valor declarado. HONORARIOS EN FUNCIÓN BASES (Nº 2, 4 y 8), IVA, RETENCIÓN, SUPLIDOS Y DEMÁS: En minuta. -----

**DILIGENCIA.**- Dentro del plazo legal he remitido por vía telemática y/o correo postal al Ayuntamiento competente copia simple electrónica de la escritura que antecede a los efectos previsto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, resguardo he impreso e incorporo a esta matriz. DOY FE.-----

FIRMADO Y SIGNADO: EL NOTARIO AUTORIZANTE.- RUBRICADO Y SELLADO.------

**DILIGENCIA.**- Dentro del plazo legal he remitido por vía telemática al/los Registro/s competente/s copia

autorizada electrónica parcial de la escritura que antecede a los efectos de su presentación telemática en el/los mismo/s. DOY FE. \_\_\_\_\_

FIRMADO Y SIGNADO: EL NOTARIO AUTORIZANTE.- RUBRICADO Y SELLADO.- \_\_\_\_\_

**DILIGENCIA.**- Dentro del plazo legal he recibido por vía telemática la comunicación del acuse del número de entrada y la práctica del asiento de presentación de la presente escritura en el/los Registro/s de la Propiedad Mercantil, la/s cual/es he impreso y queda/n incorporada/s a esta matriz. DOY FE. \_\_\_\_\_

FIRMADO Y SIGNADO: EL NOTARIO AUTORIZANTE.- RUBRICADO Y SELLADO.- \_\_\_\_\_

**SIGUE DOCUMENTACIÓN UNIDA**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES




FZ0425824

---

8/07 2021 MIE 10:23 FAX 920253962 REGISTRO AVILA 2 001/693

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE AVILA**  
 C/ DUQUE DE ALBA, 6. PORTAL 1. PISO 1º.  
 05001 AVILA  
 TELFN: 920.35.23.10 // FAX: 920.21.37.81

---

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS  
 Artículo 175-1 R.N.

Fecha de Petición: 23/07/2021  
 Fecha de Despacho: 28/07/2021 10:16:46  
 Fecha de Emisión: 28/07/2021  
 Petición nº 596-T del Notario de Avila, Daniel Villagrà Morán.

FINCA DE AVILA Nº: 45777  
 IDUPIR: 05003000466376

REFERENCIA CATASTRAL: 7919706UL307IN000121  
 CALIFICACION EFICIENCIA ENERGETICA: DE FECHA:

---

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: PARCELA RESULTANTE NÚMERO CATORCE. Parcela de terreno señalada con el número 14 del Proyecto de Actuación Arup. 3/9 "Tiro de Pichón" del P.G.O.U. del término de Avila, situada en la calle A. Tiene una SUPERFICIE de seis mil ciento doce metros cuadrados -6.112,00-, con forma irregular. LINDA: Por el frente entrando o norte con calle A y calle C, por la derecha u oeste con calle peatonal, por la izquierda o este con Zona Verde-1; y al fondo o sur con Zona Verde-1. DATOS URBANÍSTICOS: Le corresponde una edificabilidad máxima de tres mil doscientos cinco metros cuadrados -3.205- y un máximo de veinticinco viviendas -25-. Ordenanza 4, Residencial Unifamiliar -RU- en todos sus grados, con una altura máxima de dos plantas y con las limitaciones y compatibilidades que establece el P.G.O.U. de Avila. Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

---

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
GRACINA MORGES, S.L.	888367727	2677	1111	1	11

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de aportación en aumento de capital.  
 En virtud de la escritura de aportación en aumento de capital, que fue otorgada en MADRID, el día 4 de Junio de 2019, por el Notario ANTONIO MORENÉS GILES, Protocolo número 2.303.

---

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, LIBERADA en cuanto a la cantidad de 2.644,13 euros satisfechos por autoliquidación.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 9 Tomo: 2.425 Libro: 876 Folio: 10 Fecha: 05/04/2015

- 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, LIBERADA en cuanto a la cantidad de 8.653,5 euros satisfechos por autoliquidación.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE AVILA 05003000466376 Pág: 1 de 3

28/07 2021 MIX 10:23 FAX 970253962 REGISTRO AVILA 2

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 10 Tomo: 2.677 Libro: 1.111 Fojas: 1  
 Fecha: 18/05/2015

**- 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.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 11 Tomo: 2.677 Libro: 1.111 Fojas: 1  
 Fecha: 21/08/2019

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigentes al momento 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

**Informaciones pendientes de contestar:**

Notas Fax Pendientes sobre esta finca:  
 No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.  
 Notas Simples Pendientes sobre esta finca:  
 No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.  
 Certificaciones Pendientes sobre esta finca:  
 No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:  
 No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

*SE RUEGA que en el documento para cuyo otorgamiento se solicita la presente, se exprese la FECHA para la cual se solicita la información.*

*AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTIOCHO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, 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.- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 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 (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE AVILA 05093000466376

pg: 7 de 3



TIMBRE EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



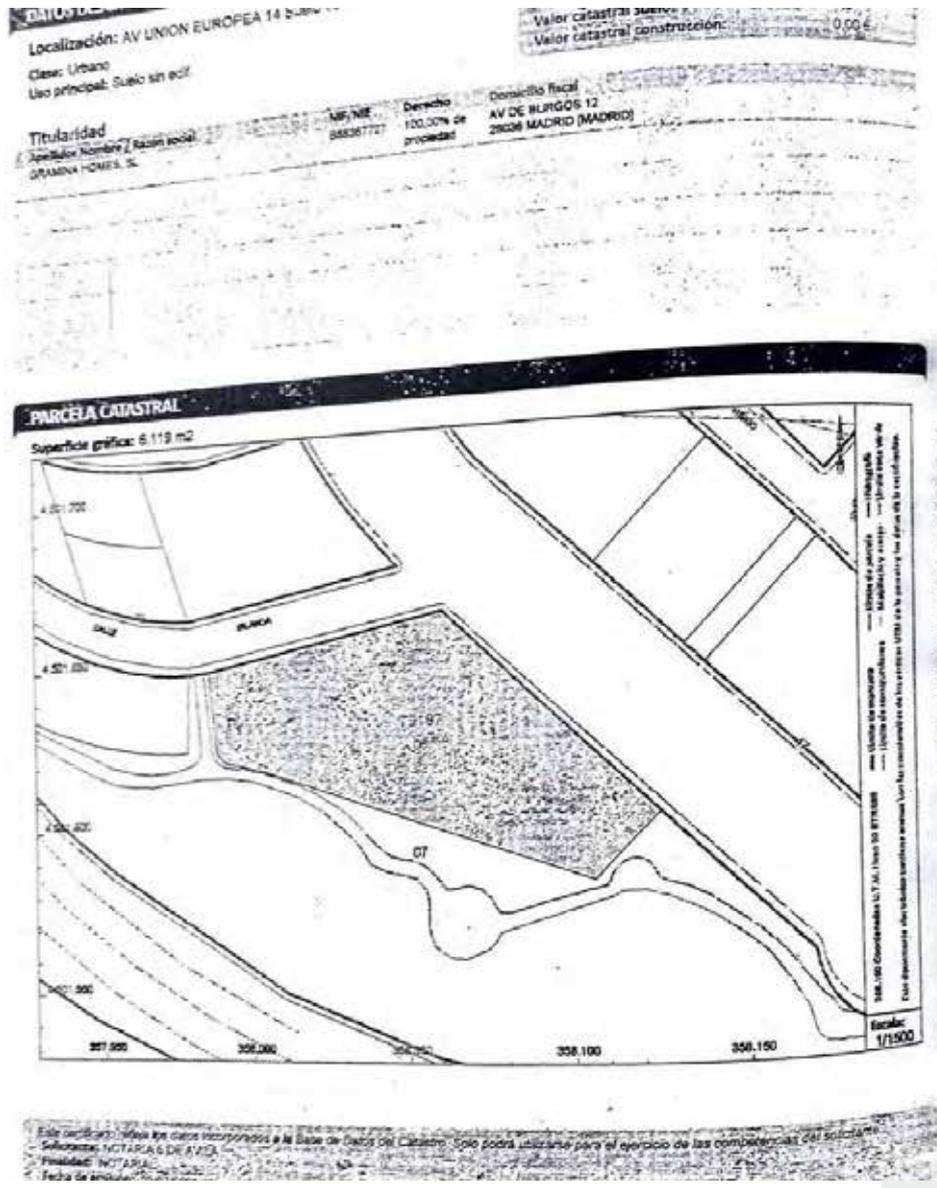

FZ0425923

20/07 2021 MIE 10:24 FAX 920253952 REGISTRO AVILA 1 003/003

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-
- El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Públicas e Instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.aepd.es](http://www.aepd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@correos.es](mailto:dpo@correos.es)

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE AVILA 0500300048376 Pág: 3 de 3





**CaixaBank** Transferencia interna/ Traspaso  
Cargo

---

Fecha: 26 DE 2021    Hora: 15:58 NUESTRA OFICINA DE BONSOLDES    Referencia: 05270003642104    Importe: 1.500,00 €

---

**DATOS DEL ORDENANTE**

Depósito de cargo: 8370 2100 2248 3902 0034 9373  
 Titular ordenante: DAVID ALMCHALLA GONZALEZ

---

**DATOS DEL INGRESO**

Fecha operación: 25-05-2021 08:48:50  
 Depósito de abono: 8311 2200 2931 3902 0066 1482  
 Cuenta destino: 9004 2890753124  
 Destinatario: GRAMINA ROMES  
 Residente: DAVID ALMCHALLA GONZALEZ  
 Concepto: RREER 0005415492  
 Importe: 500,00  
 NIP: 70811111  
 N.º de control: 0243641-57  
 Ref. ingreso: 30ING88167727398052108464270825052100001500000

---

**PRECIO DEL SERVICIO**  
 Gratuito

---

Localidad y fecha  
 AVILA a 26 de mayo de 2021

---

Señ. y firma de la oficina

**CaixaBank**

---

CaixaBank, S.A. Calle Príncipe de Asturias, s/n. 41003 Villavieja (Sevilla) - I.B. 00862381  
 Inscripción en el Registro Mercantil de Sevilla, tomo 30370, folio 61, Book número 1/17830 - Inscripción 21



TIEMPO DEL ESTADO

DANIEL VILLAGRA MORAN  
AVILA

0,13 €

FZ0425921

CaixaBank

Chèque bancaire

IBAN ES46 2100 2248 3289 9999 9904

1274373A2100E 2206A 99999999064 75034

75034





PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

FZ0425920

**OCP NOTARIADO**  
ORGANO CENTRALIZADO DE PREVENCIÓN  
DEL BLANQUEO DE CAPITAL

29 de julio de 2021

Consulta Lista: NIFs revocados

Parámetros de consulta

Nombre / Razón social:	gramina
Apellidos:	
Documento:	888367727
Nacionalidad:	

Resultados consulta:  
Con los datos introducidos no hay coincidencias en la lista

*Silvano nº 55 - 28043 Madrid - Teléfono 913 913 171 - Fax, 913 913 175 - www.notariado.org*



29 de julio de 2021

Consulta Lista: NIFs revocados

Parámetros de consulta

Nombre / Razón social: carlos santamria soluciones 2018  
Apellidos:  
Documento: b05260393  
Nacionalidad:

Resultados consulta:  
Con los datos introducidos no hay coincidencias en la lista

Sifvno n° 55 - 28043 Madrid - Teléfono 913 913 171 - Fax, 913 913 175- www.notariado.org



#### Justificante de comunicación

A las 16:03 del día 29/07/2021 he comunicado al Ayuntamiento de Ávila la escritura número 1758 de 2021 de D./Dña Daniel Villagrà Moran y he puesto a su disposición una copia electrónica de la referida escritura.

El Ayuntamiento de Ávila, a través de su servidor (sistemas informáticos acreditativos autoritativos) ha remitido un justificante electrónico de recepción el 29/07/2021 a las 16:06 con el siguiente código de comunicación:

202107291603050198aca07a06a1d1

La comunicación al ayuntamiento se ha realizado para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 110.6 letra b) del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales y al párrafo 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, añadido por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre de 2012, publicada en el BOE número 312 del viernes 28 de diciembre de 2012. Y en el marco del convenio suscrito entre el Consejo General del Notariado y la Federación Española de Municipios y Provincias.

Documento generado el 29/07/2021 a las 17:15

Comunicación Registral de Asiento de Presentación  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 2 DE ÁVILA

Datos Entrada

N.º Entrada: 4474      Hora: 16:03:55  
Fecha: 29/07/2021  
Naturaleza: Escritura Pública  
N.º Protocolo: 1758 / 2021  
Notario: DANIEL VILLAGRÁ MORÁN  
Presentante: DANIEL VILLAGRÁ MORÁN

Datos Presentación

Asiento: 36      Diario: 139  
Fecha Presentación: 29/07/2021

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ÁVILA 2 a día veintinueve de Julio del año dos mil veintiuno.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (\*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(\*) C.S.V.: 205008181ANCF208

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradoras.org/csv>



C.S.V.: 205008181ANCF208



FZ0425918

ES PRIMERA COPIA de su matriz con la que concuerda fielmente y donde queda anotada. La expido YO, JUAN LUIS RAMOS BAEZA, Notario del Ilustre Colegio de Castilla y León, como sustituto por imposibilidad física accidental de mi compañero DANIEL VILLAGRA MORAN a instancia de LA PARTE COMPRADORA, en veinticinco folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, serie FZ, número 0425942 y los veinticuatro anteriores correlativos. Ávila, al día siguiente de su autorización. DOY FE. -----



DILIGENCIA:

Con el número de presentación 05-INDI-PRE-PRE-21-008774, el día 8 de Septiembre de 2021, se ha recibido el presente documento en Servicio Territorial de Hacienda de Avila. Por los actos o negocios contenidos en el mismo se han presentado las declaraciones-liquidaciones del IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS que seguidamente se relacionan, aportando justificante del ingreso que se indica en cada caso o alegando la exención o no sujeción al pago del citado impuesto.

Decl.-Liquidación	Imp. ingresado	Fecha ingreso	Nº Carta pago	Int. colaborad.	Exención/No sujeción
600P811070565-00	562,50	06/09/2021		2100	
600P811070583-00	375,00	02/05/2021		0081	
600P811070592-00	281,25	02/05/2021		2100	
600P811070601-00	281,25	02/09/2021		2100	
600P811070617-00	562,50	02/09/2021		3081	
600P811070626-00	187,50	03/09/2021		3081	
600P811070635-00	375,00	03/09/2021		0049	
600P811070644-00	375,00	02/09/2021		0049	

Copia de este documento se conserva en esta Oficina, para comprobación de las auto liquidación/es y rectificación, en su caso, así como para la práctica de la liquidación, o liquidaciones, que procedan.

Ávila, a 8 de Septiembre de 2021

FOR EL/LA JEFE DE LA SECCIÓN 1ª DE CONTROL TRIBUTARIO





36

**DILIGENCIA COMPLEMENTARIA.**- En Ávila, mi residencia, a siete de octubre de dos mil veintiuno. -----

Yo, **DANIEL VILLAGRÀ MORÁN**, Notario del Ilustre Colegio de Castilla y León, Notario autorizante de la escritura precedente de compraventa, formalizada el día veintinueve de julio de dos mil veintiuno, número 1758 de protocolo, hago constar que al no incluirse en la copia autorizada electrónica, por error informático, certificación relativa a esta operación emitido por SERVIHABITAT; por la presente diligencia queda incorporada la referida documentación y subsanado dicho error. -----

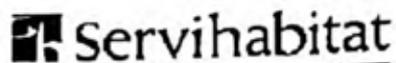
Firmado: EL NOTARIO AUTORIZANTE.- Rubricado y sellado.

-----**Sigue documentación unida**-----

ÁVILA 2  
Fecha de Entrada: 07/10/2021 10:22:32  
Entrada Nº: 5791 DE: 2.021

Loc: 20500899EE03FESC





GRAMINA HOMES, S.L. en relación a la presente compraventa, CERTIFICA que la misma debe otorgarse de conformidad con las siguientes estipulaciones:

UR: 60578434  
Gestoría: DIAGONAL COMPANY SERV. & SOL.

**DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS OBJETO DE LA VENTA**

Dirección: AV. UNION EUROPEA, N.14  
Población: AVILA  
Provincia: AVILA

**DATOS REGISTRALES**

Finca: 49777  
Registro: AVILA N.º 02

**DATOS DEL COMPRADOR**

Comprador: CARLOS SANTAMARIA SOLUCIONES 2018  
DNI/NIE/NIF: B05260393 - 9,10

: ROSAURA DE SOTO SIERRA  
DNI/NIE/NIF: 70810273N

: JOSE MANUEL MARTIN VEGAS  
DNI/NIE/NIF: 06582108Z

Comprador: LUIS ALBERTO JIMENEZ LABAIG  
DNI/NIE/NIF: 70812893X - 9,09

Comprador: DAVID ALMOHALLA GONZALEZ  
DNI/NIE/NIF: 70811141Y - 9,09

Comprador: DIEGO BACHILLER GALAN  
DNI/NIE/NIF: 11856199K - 9,09

Comprador: ANTONIO FERNANDO ENCINAR VILLAVERDE  
DNI/NIE/NIF: 06537660W - 9,09

Comprador: BEGOÑA ANTA RODRIGUEZ  
DNI/NIE/NIF: 71024510G - 9,09

Comprador: CARLOS SANTAMARIA SOLUCIONES 2018  
DNI/NIE/NIF: B05260393 - 9,09

Comprador: SILVIA MARTIN TURON  
DNI/NIE/NIF: 70813396F - 9,09

Comprador: SHEILA JIMENEZ MAROTO  
DNI/NIE/NIF: 70823987H - 9,09

Apoderado: CARLOS SANTAMARIA MUÑOZ  
DNI/NIE/NIF: 06584412H

**DATOS DEL USUFRUCTUARIO**

**VALIDAD DE LA COMPRAVENTA**

General ( 21,00 ¢ )

**PRECIO DE LA COMPRAVENTA**

no urbano - solar:	200.000,00 Eur	UR: 60578434
AL:	200.000,00 Eur	
ERVA:	1.500,00 Eur	
AS:	0,00 Eur	
ORTE A SUBROGAR	0,00 Eur	
	42.000,00 Eur	
<b>TO A PERCIBIR:</b>	<b>240.500,00 EUR</b>	



**ES DILIGENCIA ELECTRONICA EXACTA** de su original, donde queda anotada. Yo, Notario autorizante del documento, la expido conforme al artículo 110.1 de la Ley 24/2001, para su remisión al Registro de correspondiente.-----

Esta diligencia electrónica solamente tiene validez para la finalidad respecto de la cual fue solicitada, que es su presentación e inscripción. -----

En Ávila, el siete de octubre de dos mil veintiuno. DOY FE.-----



REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 2 DE ÁVILA  
C/ DUQUE DE ALBA, 6. PORTAL 1. PISO 1.º.  
05001 AVILA  
TLFN: 920.35.23.10 // FAX: 920.21.37.81

Copia autorizada del precedente documento fue presentada telemáticamente por don Daniel Villagrà Morán el día 29/07/2021 según el asiento 36 del diario 139.

Ávila a catorce de octubre de dos mil veintiuno

El Registrador.

Fdo.: Luis Delgado Juega

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 2 DE ÁVILA  
C/ DUQUE DE ALBA, 6. PORTAL 1. PISO 1.º.  
05001 AVILA  
TLFN: 920.35.23.10 // FAX: 920.21.37.81

Datos del documento

Entrada: 4474/2021

Asiento: 36 Diario: 139, presentado telemáticamente el veintinueve de julio de dos mil veintiuno

Aportada otra copia idéntica en soporte papel el nueve de septiembre de dos mil veintiuno, que se despacha de conformidad con el artículo 428 del Reglamento Hipotecario

Notario autorizante: don Daniel Villagrà Morán, con residencia en Ávila

Fecha del documento: veintinueve de julio de dos mil veintiuno

Número de protocolo: 1758/2.021

Aportado el día veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno, entrada 5591/2021, certificación del Registro Civil de Ávila de fecha veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno.

Aportado el día uno de octubre de dos mil veintiuno, entrada 5673/2021, certificación del Registro Civil de Ávila de fecha treinta de septiembre de dos mil veintiuno.

Aportada telemáticamente el día siete de octubre de dos mil veintiuno, entrada 5791, copia electrónica de la diligencia complementaria extendida en igual fecha por el citado notario autorizante.

Previa calificación jurídica del precedente documento y examinados los antecedentes del Registro, he **INSCRITO** la transmisión de la finca a que se refiere el mismo en el tomo 2.677, libro 1.111, folio 2, finca 49777 de Ávila, inscripción 12ª, quedando inscrito el dominio de la misma, por título de compraventa, a favor de: la compañía mercantil **CARLOS SANTAMARIA SOLUCIONES 2018 S.L.** en cuanto al 18,750%, los cónyuges **DON JOSÉ MANUEL MARTÍN VEGAS** y **DOÑA ROSAURA DE SOTO SIERRA** en cuanto al 12,500% con carácter ganancial, **DON LUIS ALBERTO JIMENEZ LABAIG** en cuanto al 9,375 %, con carácter privativo, **DOÑA BEGOÑA ANTA RODRIGUEZ** en cuanto al 9,375 %, con carácter privativo, **DON DAVID ALMOHALLA GONZALEZ** en cuanto al 18,750%, con carácter privativo, **DOÑA SILVIA MARTÍN TURÓN** en cuanto al 6,250%, con carácter privativo, los cónyuges **DON DIEGO BACHILLER GALAN** y **DOÑA SHEILA JIMÉNEZ MAROTO** en cuanto al 12,500%, con carácter ganancial, y **DON ANTONIO FERNANDO ENCINAR VILLAVERDE** en cuanto al 12,500%, con carácter privativo.

Al margen de la inscripción practicada se han extendido las

correspondientes notas de Arancel cancelado varias afecciones fiscales por lo que...

El Código Registral Único de la finca objeto de inscripción, es el que consta en la nota informativa que se acompaña.

El asiento practicado queda bajo la salvaguardia de los Tribunales, será inoponible lo no inscrito (artículo 32 Ley Hipotecaria) y gozará de la presunción de exactitud e integridad derivada del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y de los medios de defensa previstos en el artículo 41 del texto legal. En cumplimiento de cuanto ordena el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria se acompaña en documento aparte, nota simple informativa, expedida del estado de cargas del derecho inscrito.

Ávila a catorce de octubre de dos mil veintiuno  
El Registrador.

Fdo.: Luis Delgado Juega

Aplicación Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, y Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre  
Honorarios, incluido I.V.A.: según minuta que se acompaña  
Números de Arancel aplicados: 1, 2, 3 y 4. Base: Declarada en el documento.  
Minuta n.º:

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 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 (en adelante, "RGPD"), que se informa:

De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación de servicio.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citados, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. En el mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpd@corpme.es](mailto:dpd@corpme.es)



REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 2 DE ÁVILA  
C/ DUQUE DE ALBA, 6. PORTAL 1. PISO 1.º.  
05001 AVILA  
TLFN: 920.35.23.10 // FAX: 920.21.37.81

#### NOTA SIMPLE INFORMATIVA

La información de consumidores se hace constar que la manifestación de los datos por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en su caso, el juicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según establece el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: CATORCE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO

FINCA DE AVILA N.º: 49777  
Código Registral Único: 05003000466376  
Tomo: 2677 Libro: 1111 Folio: 2 Inscripción: 12 Fecha: 14/10/2021  
REFERENCIA CATASTRAL: 7919706UL5071N0001ZI  
CALIFICACION EFICIENCIA ENERGETICA: DE FECHA:

#### DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA: PARCELA RESULTANTE NÚMERO CATORCE. Parcela de terreno señalada con el número 14 del Proyecto de Actuación Arup. 3/9 "Tiro de Pichón" del P.G.O.U. del municipio de Avila, situada en la calle A. Tiene una SUPERFICIE de seis mil ciento ochenta y cinco metros cuadrados -6.112,00-, con forma irregular. LINDA: Por el frente con calle A y calle C, por la derecha u oeste con calle peatonal, por la izquierda o este con Zona Verde-1; y al fondo o sur con Zona Verde-1. DATOS CATASTRALES: Le corresponde una edificabilidad máxima de tres mil ochocientos cincuenta metros cuadrados -3.205- y un máximo de veinticinco viviendas -25-. Clasificación: 4, Residencial Unifamiliar -RU- en todos sus grados, con una altura máxima de dos plantas y con las limitaciones y compatibilidades que establece el P.G.O.U. de Ávila. Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

#### TITULARIDADES

TITULAR: CARLOS SANTAMARÍA SOLUCIONES 2018, S.L.

IF: B05260393

no: 2677

bro: 1111

lio: 2

ta: 12

0,750000% (3/16) del pleno dominio, por título de COMPRAVENTA.

En virtud de la escritura de compraventa, que fue otorgada en AVILA, el día 29 de octubre de 2021, por el Notario DANIEL VILLAGRÁ MORÁN, Protocolo número 1.758.

Observaciones:

TITULAR: MARTIN VEGAS, JOSE MANUEL

IF: 06.582.108-Z

TITULAR: DE SOTO SIERRA, ROSAURA

IF: 70.810.273-N

no: 2677

bro: 1111

lio: 2

ta: 12

2,500000% (1/8) del pleno dominio con carácter ganancial, por título de

**COMPRAVENTA.**

En virtud de la escritura de compraventa, que fue otorgada en AVILA, el día 29 Julio de 2021, por el Notario DANIEL VILLAGRÁ MORÁN, Protocolo número 1.758.  
Observaciones:

**TITULAR: JIMENEZ LABAIG, LUIS ALBERTO**

NIF: 70.812.893-X

Tomo: 2677

Libro: 1111

Folio: 2

Alta: 12

**9,375000% (3/32) del pleno dominio con carácter privativo, por título****COMPRAVENTA.**

En virtud de la escritura de compraventa, que fue otorgada en AVILA, el día 29 Julio de 2021, por el Notario DANIEL VILLAGRÁ MORÁN, Protocolo número 1.758.  
Observaciones:

**TITULAR: ANTA RODRIGUEZ, BEGOÑA**

NIF: 71.024.510-G

Tomo: 2677

Libro: 1111

Folio: 2

Alta: 12

**9,375000% (3/32) del pleno dominio con carácter privativo, por título****COMPRAVENTA.**

En virtud de la escritura de compraventa, que fue otorgada en AVILA, el día 29 Julio de 2021, por el Notario DANIEL VILLAGRÁ MORÁN, Protocolo número 1.758.  
Observaciones:

**TITULAR: ALMOHALLA GONZALEZ, DAVID**

NIF: 70.811.141-Y

Tomo: 2677

Libro: 1111

Folio: 2

Alta: 12

**18,750000% (3/16) del pleno dominio con carácter privativo, por título****COMPRAVENTA.**

En virtud de la escritura de compraventa, que fue otorgada en AVILA, el día 29 Julio de 2021, por el Notario DANIEL VILLAGRÁ MORÁN, Protocolo número 1.758.  
Observaciones:

**TITULAR: MARTIN TURON, SILVIA**

NIF: 70.813.396-F

Tomo: 2677

Libro: 1111

Folio: 2

Alta: 12

**6,250000% (1/16) del pleno dominio con carácter privativo, por título****COMPRAVENTA.**

En virtud de la escritura de compraventa, que fue otorgada en AVILA, el día 29 Julio de 2021, por el Notario DANIEL VILLAGRÁ MORÁN, Protocolo número 1.758.  
Observaciones:

**TITULAR: BACHILLER GALAN, DIEGO**

NIF: 11.856.199-K

Tomo: 2677

Libro: 1111

Folio: 2

Alta: 12

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE AVILA 05003000486378**



io: 2  
N: 12  
500000% (1/8) del pleno dominio con carácter ganancial, por título de  
PRAVENTA.  
virtud de la escritura de compraventa, que fue otorgada en AVILA, el día 29 de  
de 2021, por el Notario DANIEL VILLAGRÁ MORÁN, Protocolo número 1.758.  
ervaciones:

UIAR: ENCINAR VILLAVERDE, ANTONIO FERNANDO  
: 06.537 660-W  
o: 2677  
ro: 1.111  
io: 2  
a: 12

500000% (1/8) del pleno dominio con carácter privativo, por título de  
PRAVENTA.  
virtud de la escritura de compraventa, que fue otorgada en AVILA, el día 29 de  
de 2021, por el Notario DANIEL VILLAGRÁ MORÁN, Protocolo número 1.758.  
ervaciones:

#### CARGAS

##### AFECCIÓN.

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,  
siendose alegado **exención/no sujeción**.

ta Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 11 Tomo: 2.677 Libro: 1.111 Folio:  
cha: 21/08/2019

##### AFECCIÓN.

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,  
BERADA en cuanto a la cantidad de 375 euros satisfechos por autoliquidación.

ta Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 12 Tomo: 2.677 Libro: 1.111 Folio:  
cha: 14/10/2021

##### AFECCIÓN.

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,  
BERADA en cuanto a la cantidad de 562,5 euros satisfechos por autoliquidación.

ta Número: 2 Al Margen de Insc/Anot: 12 Tomo: 2.677 Libro: 1.111 Folio:  
cha: 14/10/2021

##### AFECCIÓN.

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,  
BERADA en cuanto a la cantidad de 375 euros satisfechos por autoliquidación.

ta Número: 3 Al Margen de Insc/Anot: 12 Tomo: 2.677 Libro: 1.111 Folio:  
cha: 14/10/2021

##### AFECCIÓN.

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,  
BERADA en cuanto a la cantidad de 562,5 euros satisfechos por autoliquidación.

Nota Número: 4 Al Margen de Insc/Anot: 12 Tomo: 2.677 Libro: 1.111  
Fecha: 14/10/2021

- 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. LIBERADA en cuanto a la cantidad de 187,5 euros satisfechos por autoliquidación.

Nota Número: 5 Al Margen de Insc/Anot: 12 Tomo: 2.677 Libro: 1.111  
Fecha: 14/10/2021

- 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. LIBERADA en cuanto a la cantidad de 281,25 euros satisfechos por autoliquidación.

Nota Número: 6 Al Margen de Insc/Anot: 12 Tomo: 2.677 Libro: 1.111  
Fecha: 14/10/2021

- 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. LIBERADA en cuanto a la cantidad de 375 euros satisfechos por autoliquidación.

Nota Número: 7 Al Margen de Insc/Anot: 12 Tomo: 2.677 Libro: 1.111  
Fecha: 14/10/2021

- 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. LIBERADA en cuanto a la cantidad de 281,25 euros satisfechos por autoliquidación.

Nota Número: 8 Al Margen de Insc/Anot: 12 Tomo: 2.677 Libro: 1.111  
Fecha: 14/10/2021

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigentes al momento 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 OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO**, antes de la apertura del diario.

La constancia registral de la referencia catastral, de constar en el Registro, no implica la extensión de los efectos del principio de la legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

ADVERTENCIA

1.- Esta información registral tiene valor puramente informativo, careciendo de garantía pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 223)

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE AVILA 05003000466376

Pág: 4 de 5



**Anexo II.  
FICHA CATASTRAL**

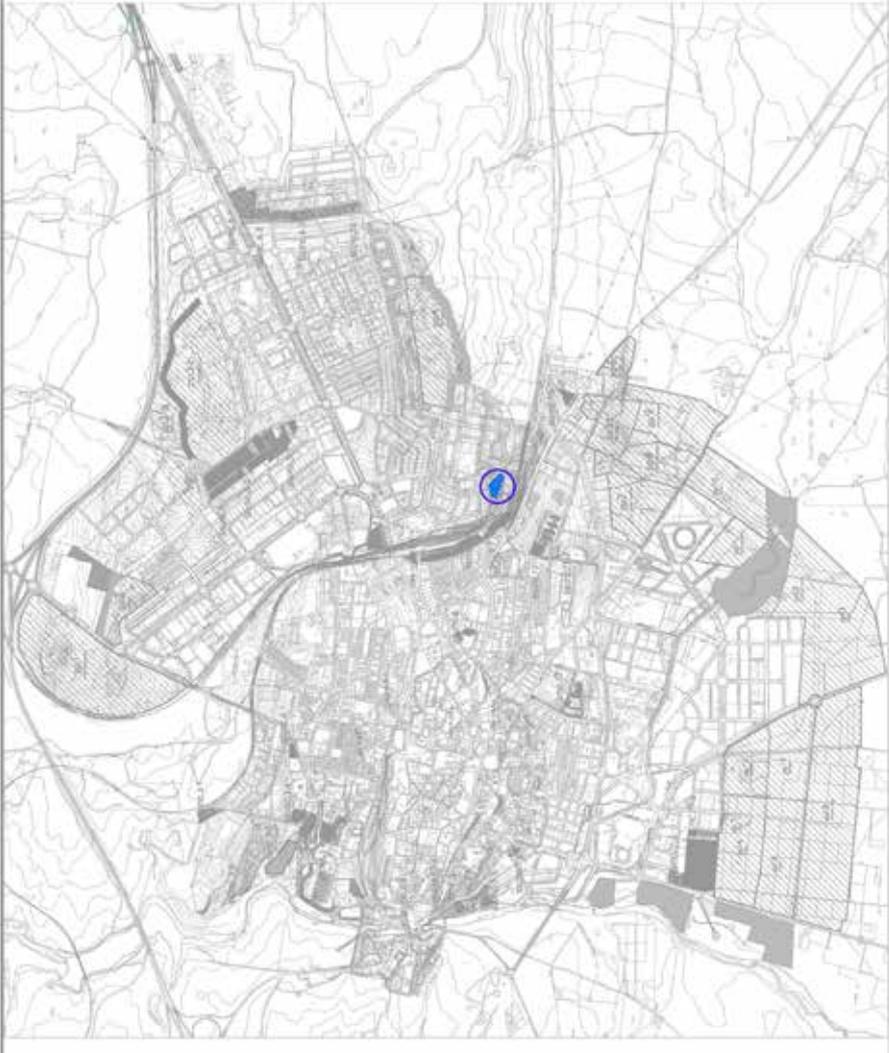






**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**





— LÍMITE DE PARCELA

ESTUDIO DE DETALLE  
MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES, PARCELA 14, ARUP 3/9: "TIRO PICHÓN"  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

ARQUITECTO:  
D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ

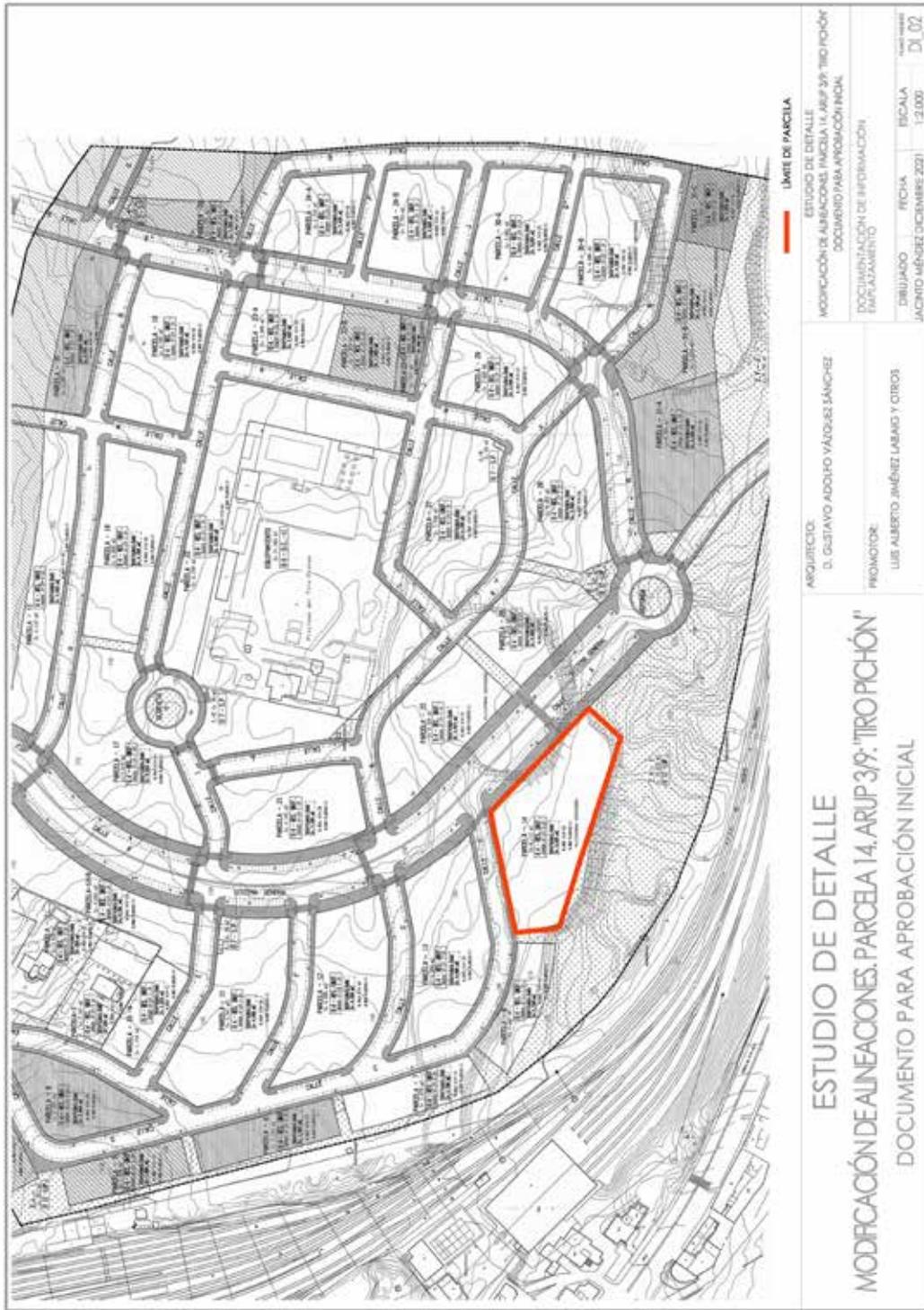
PROMOTOR:  
LUIS ALBERTO JIMÉNEZ LABRADO Y OTROS

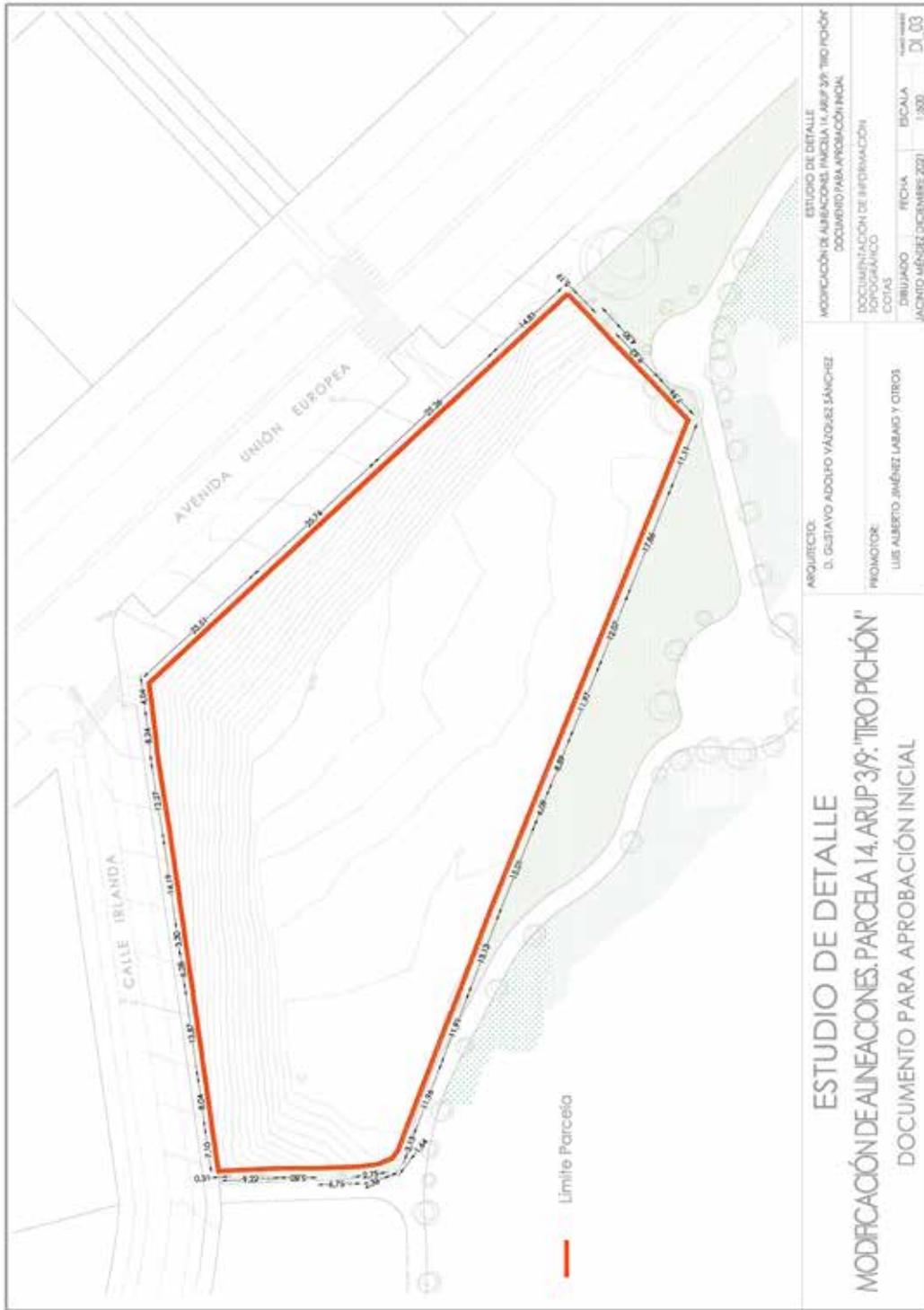
FECHA: 1/20/2022

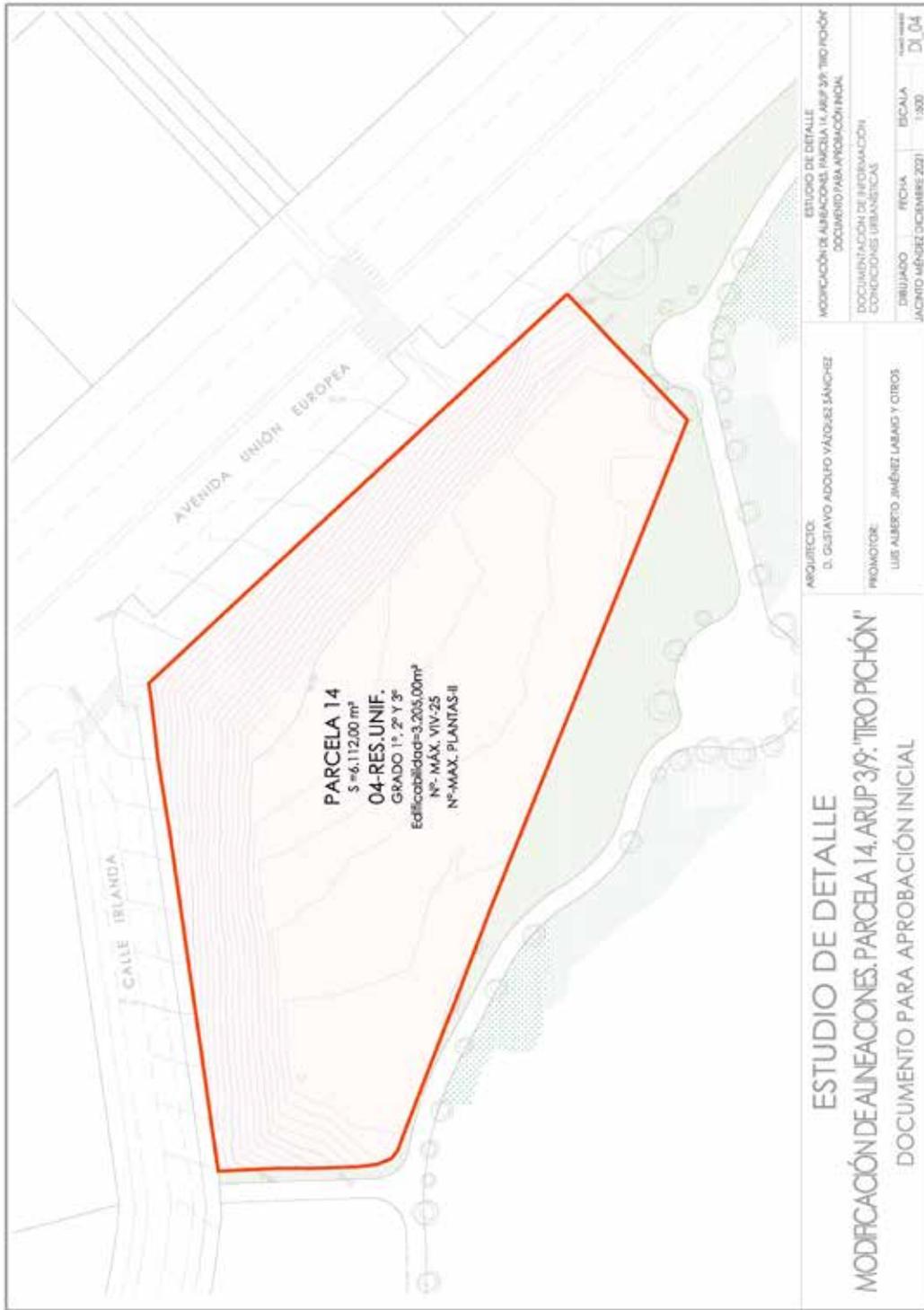
ESCALA: 1:20.000

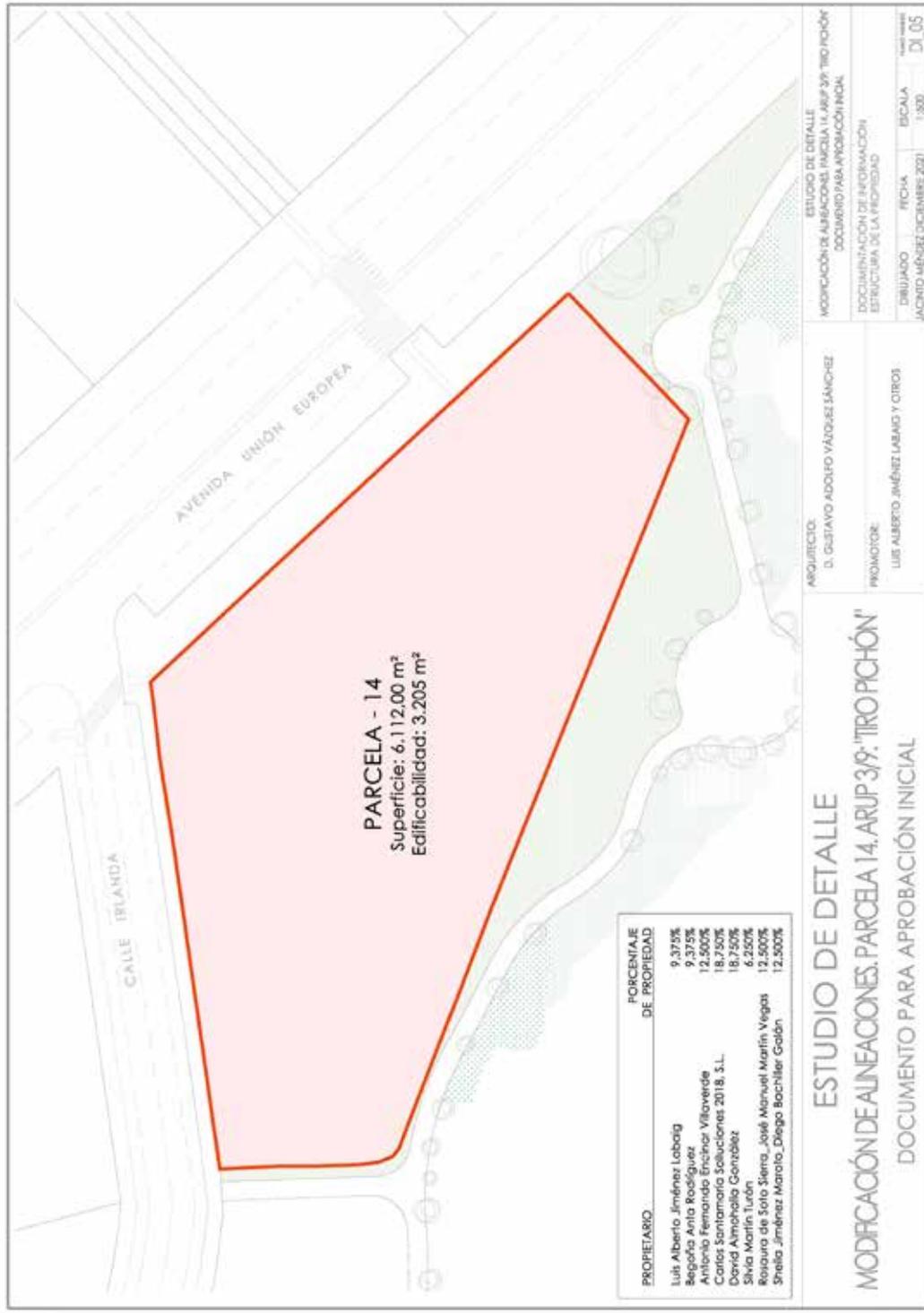
HOJA: 01

DE 01









ESTUDIO DE DETALLE  
 MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES, PARCELA 14, ARUP 3/9: "TIRO PICHÓN"  
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

ARQUITECTO: D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ  
 PROMOTOR: LUIS ALBERTO JIMÉNEZ LABAJO Y OTROS

ESTUDIO DE DETALLE  
 MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES, PARCELA 14, ARUP 3/9: "TIRO PICHÓN"  
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

PROYECTO: DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN ESTRUCTURAL DE LA PROPIEDAD  
 DIBUJADO: JACINTO MÉNDEZ, DICIEMBRE 2021 | FECHA: ESCALA: 1:300 | HOJA: 01 DE 05

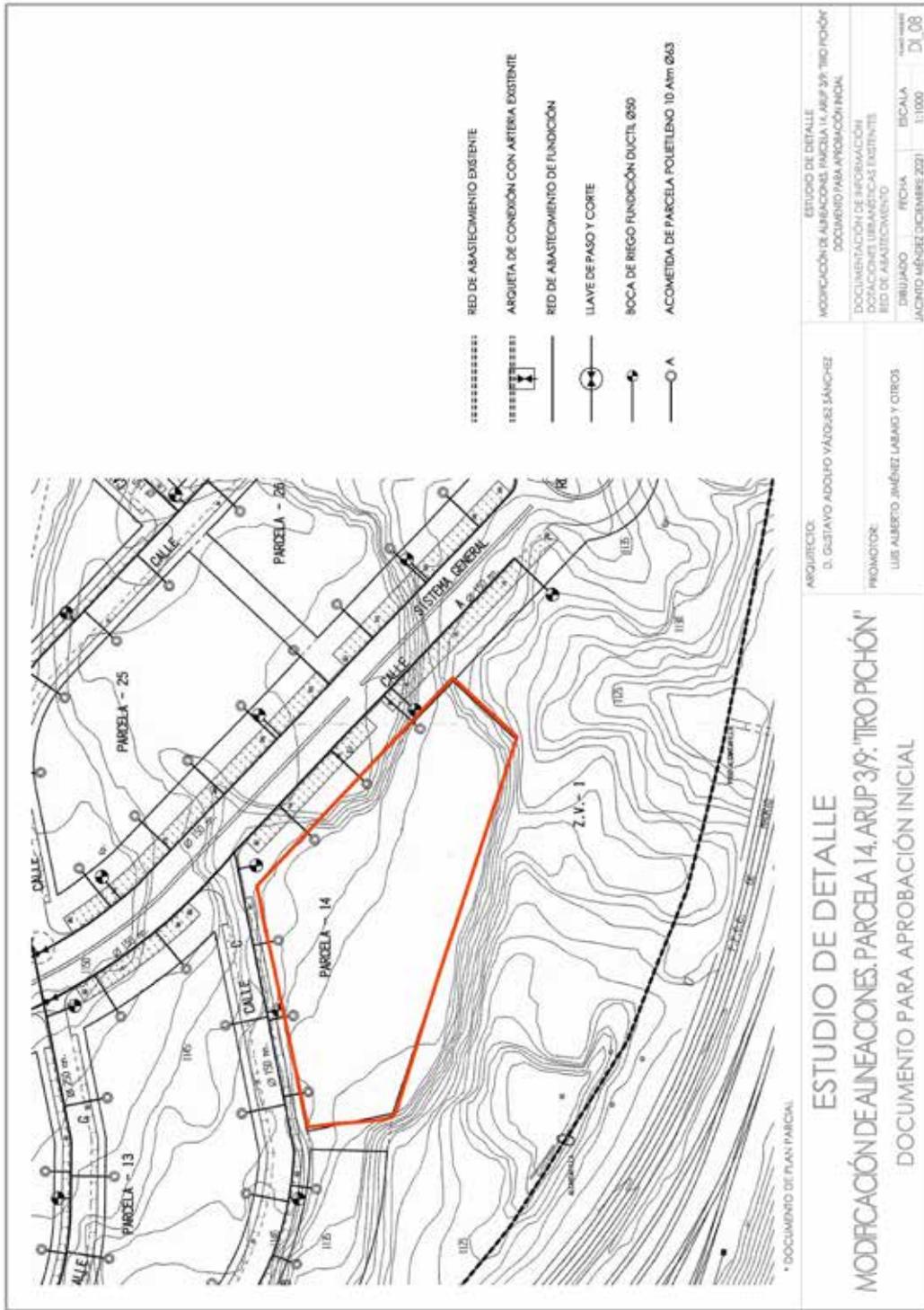


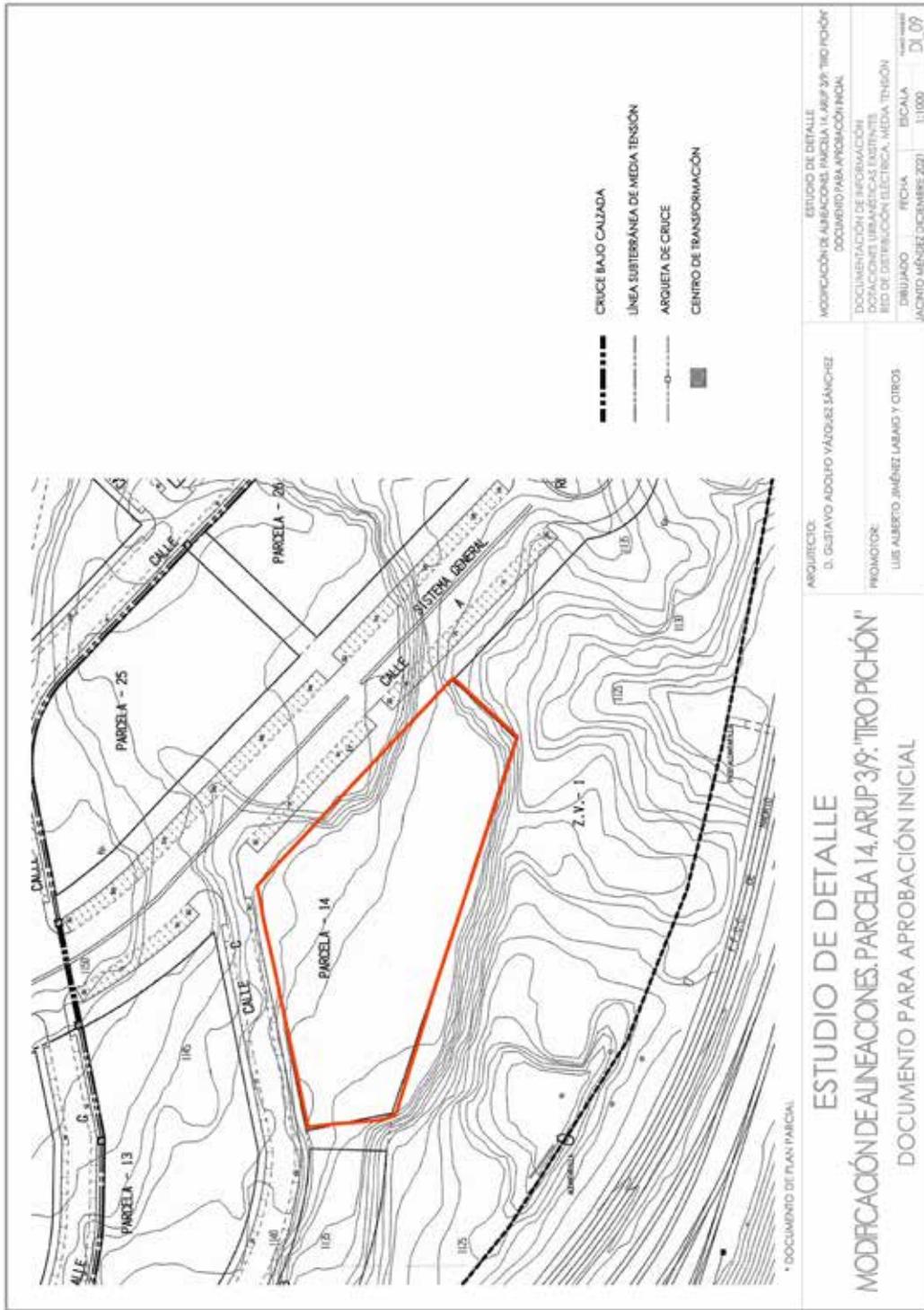
**ESTUDIO DE DETALLE**  
**MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES, PARCELA 14, ARUP 3/9: "TIRO PICHÓN"**  
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

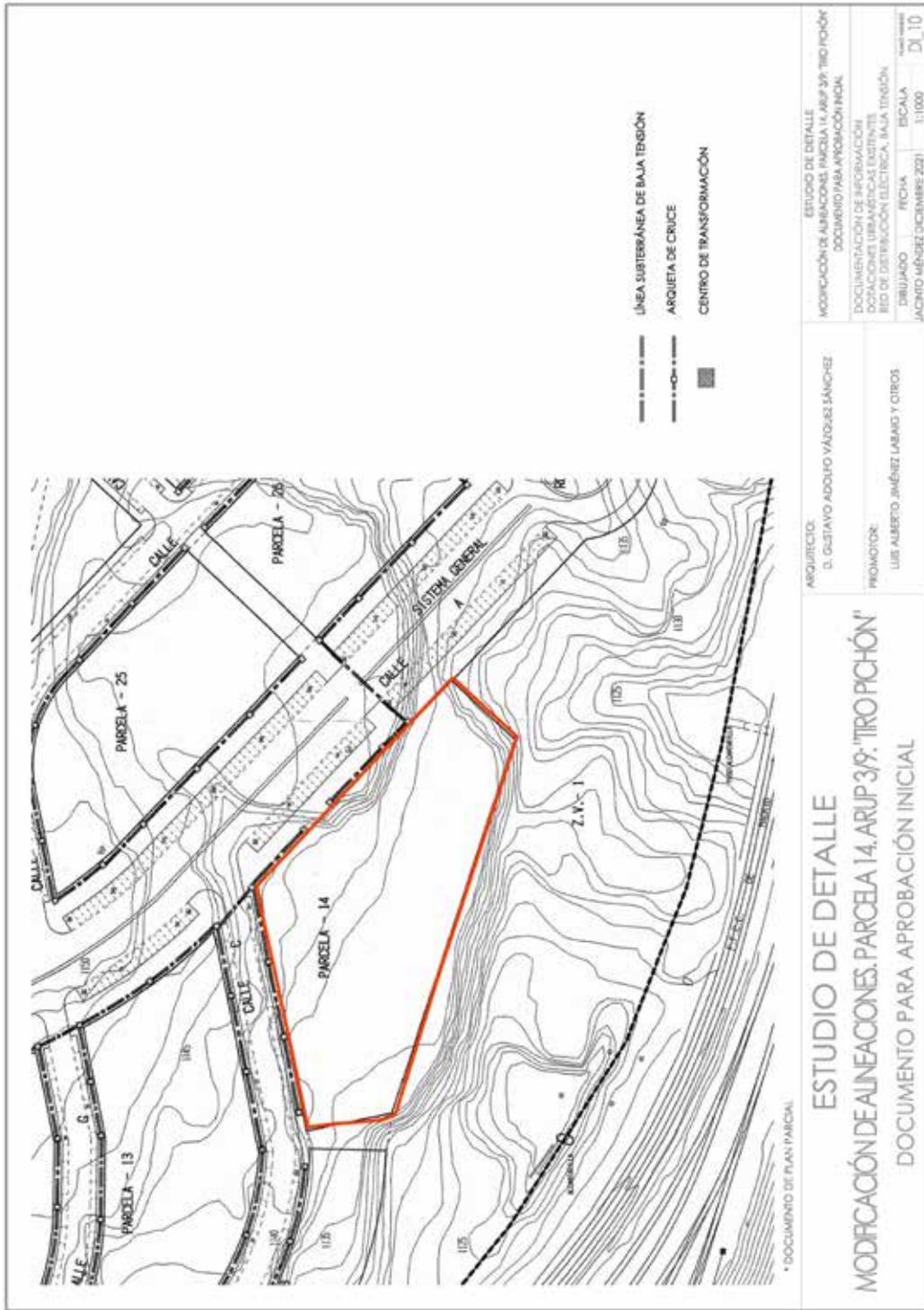
ARQUITECTO: D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ  
 PROMOTOR: LUIS ALBERTO JIMÉNEZ LABRADO Y OTROS

ESTUDIO DE DETALLE  
 MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES, PARCELA 14, ARUP 3/9: "TIRO PICHÓN"  
 DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL  
 DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN  
 DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES  
 SITUACIÓN VIAL  
 DIBUJADO: FECHA: ESCALA:  
 JACINTO MÉNDEZ, DICIEMBRE 2021 1:1000 D1\_06

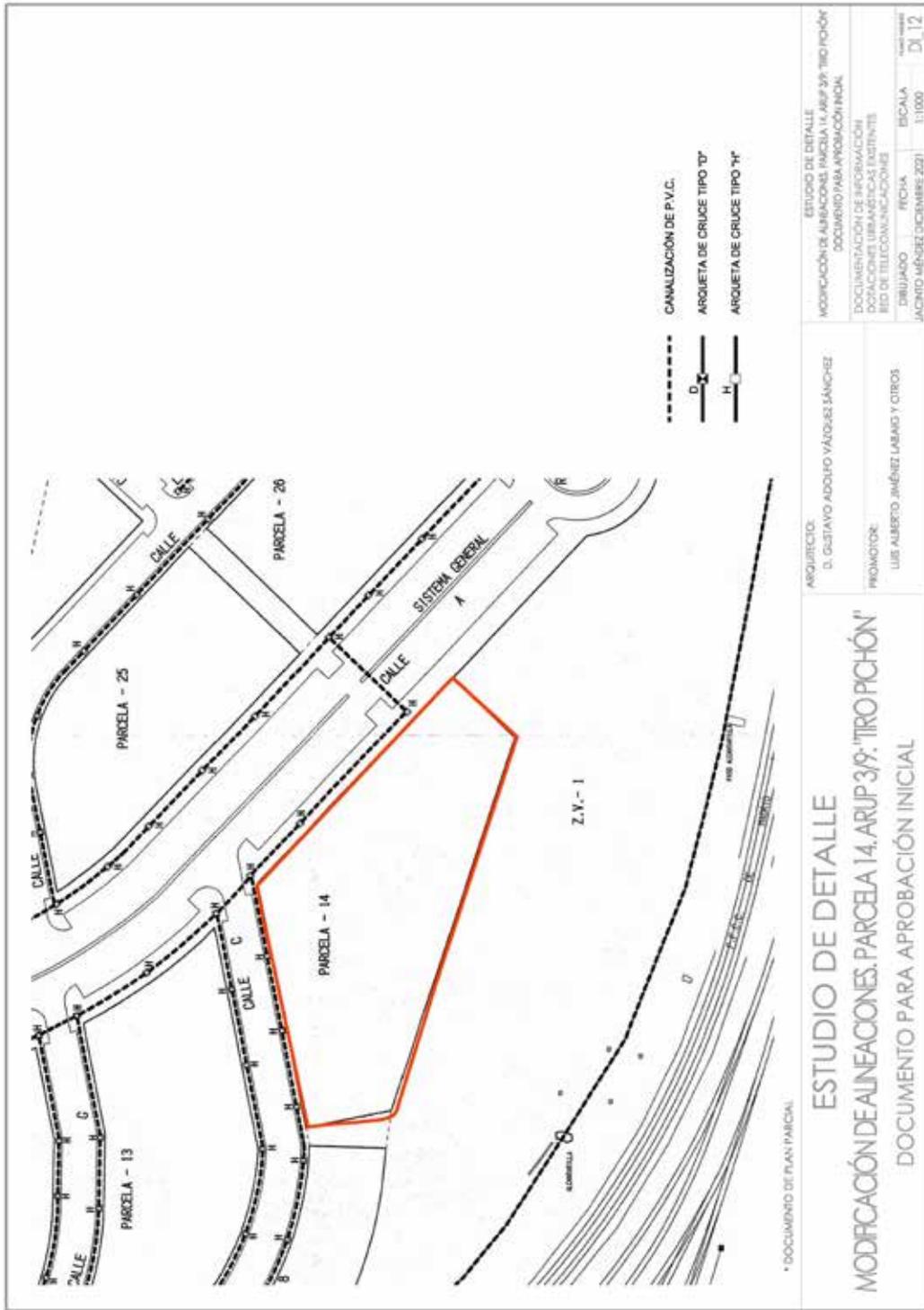


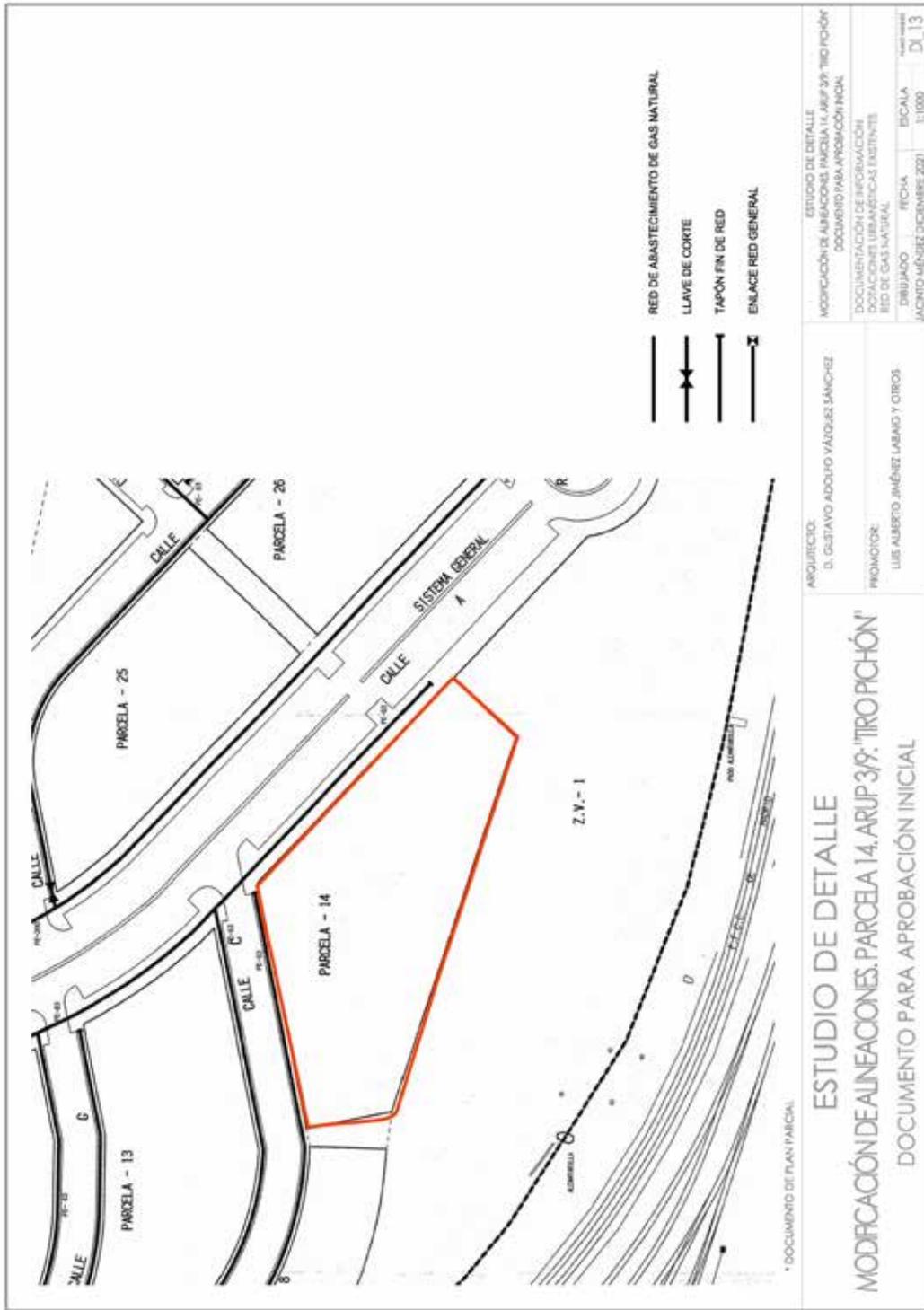






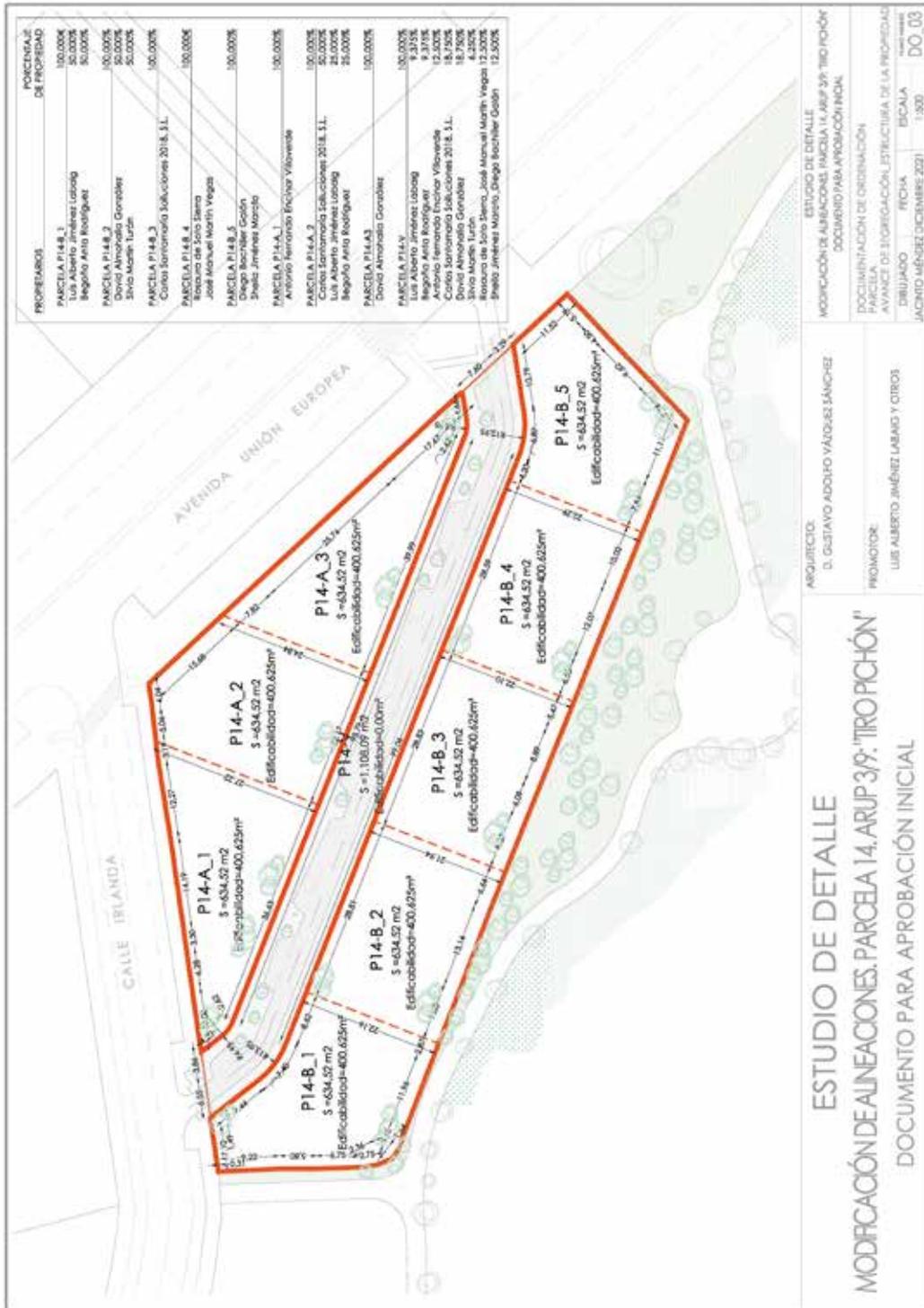












**ESTUDIO DE DETALLE**  
**MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES, PARCELA 14, ARUP 3/19: "TIRO PICHÓN"**  
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

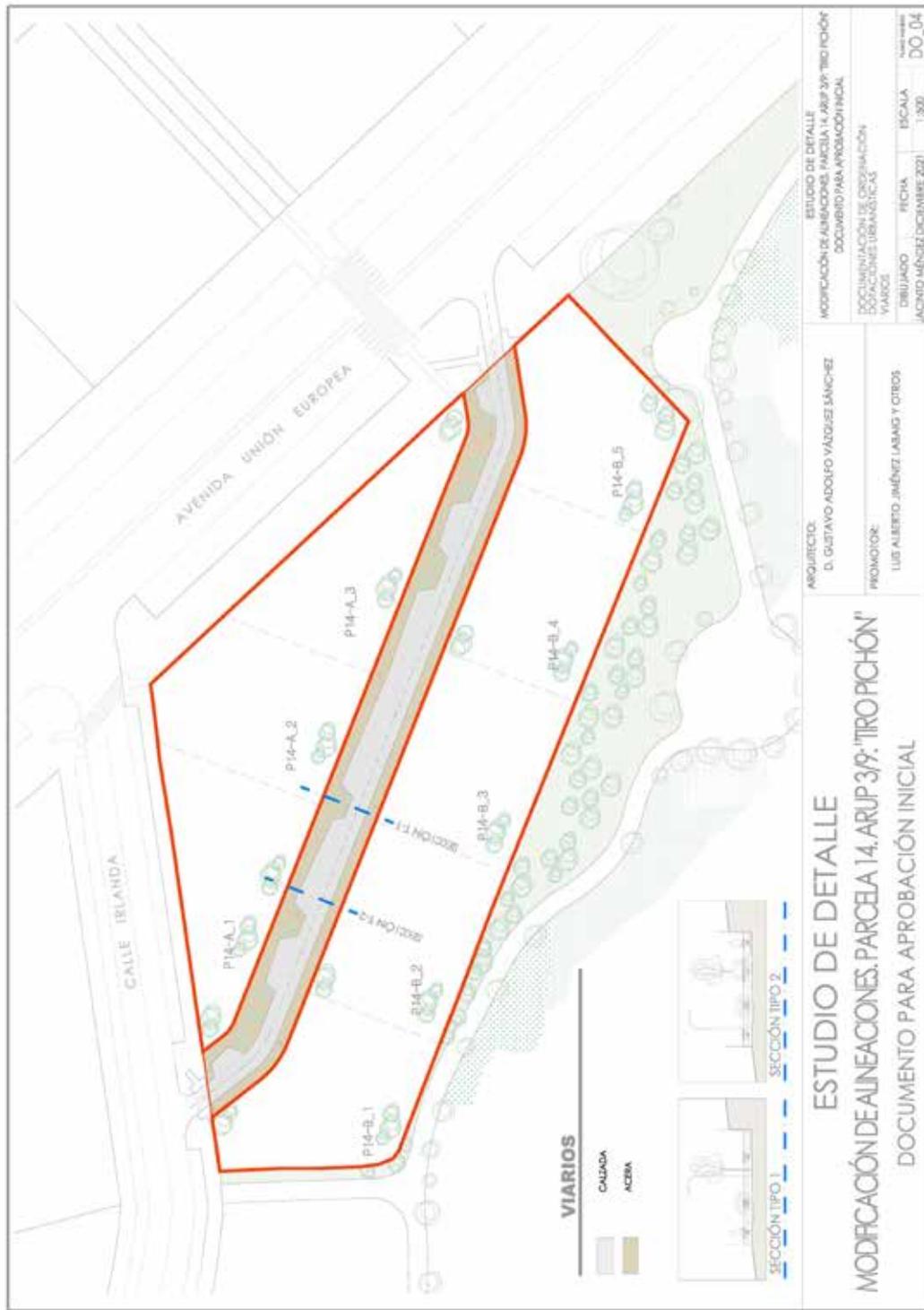
ARQUITECTO:  
D. GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ

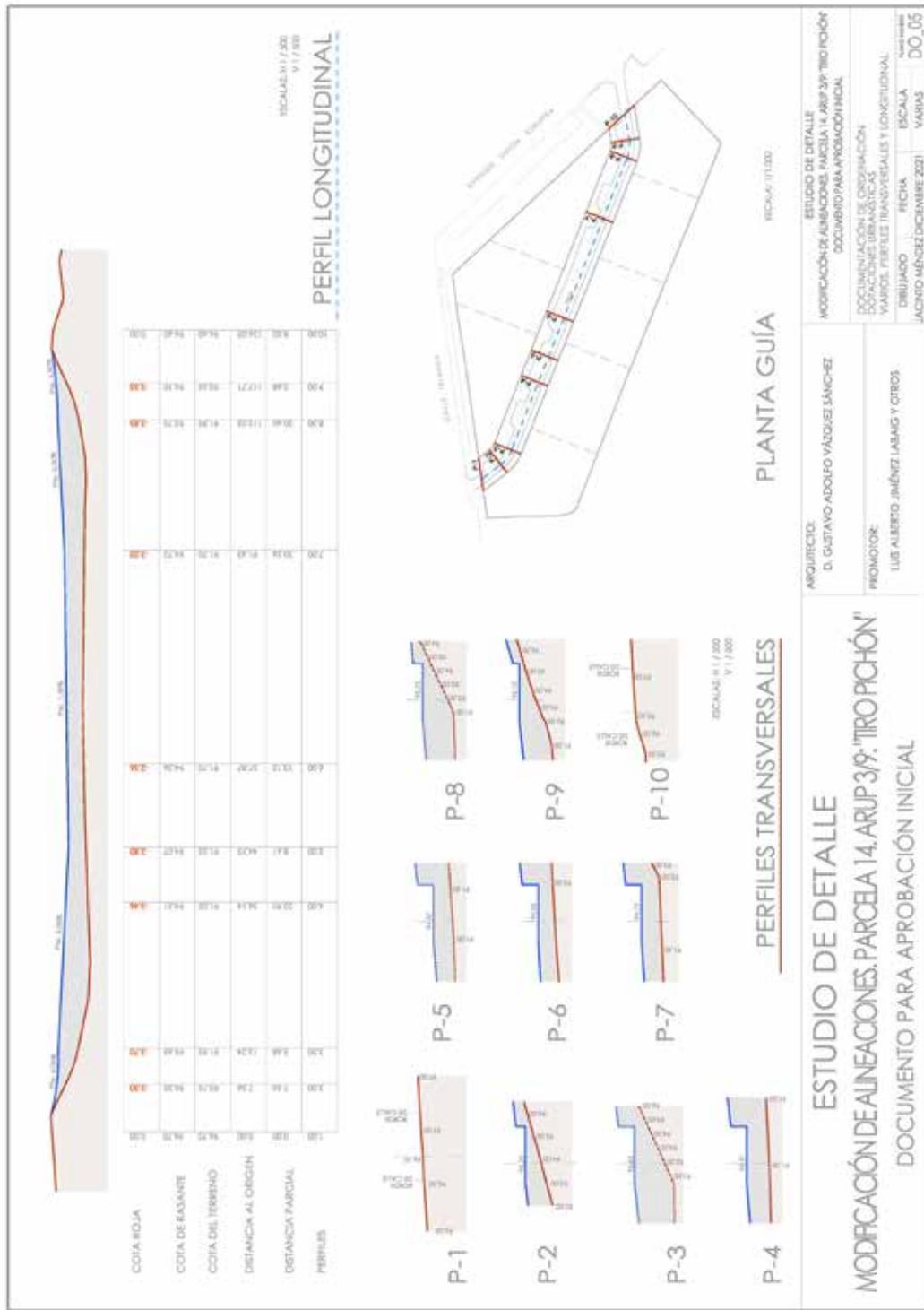
PROMOTOR:  
LUIS ALBERTO JIMÉNEZ LABRANG Y OTROS

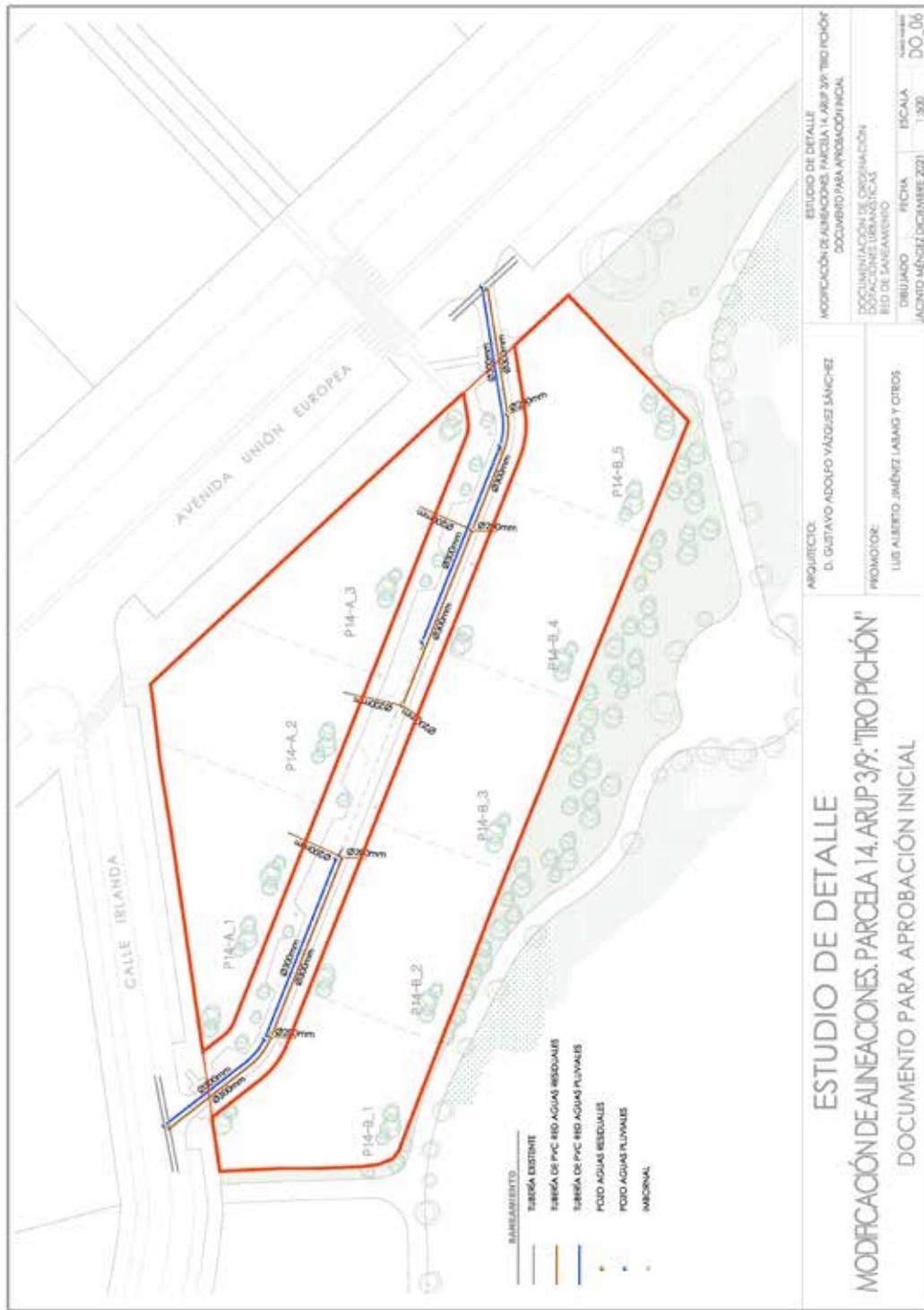
ESTUDIO DE DETALLE  
 MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES, PARCELA 14, ARUP 3/19: "TIRO PICHÓN"  
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

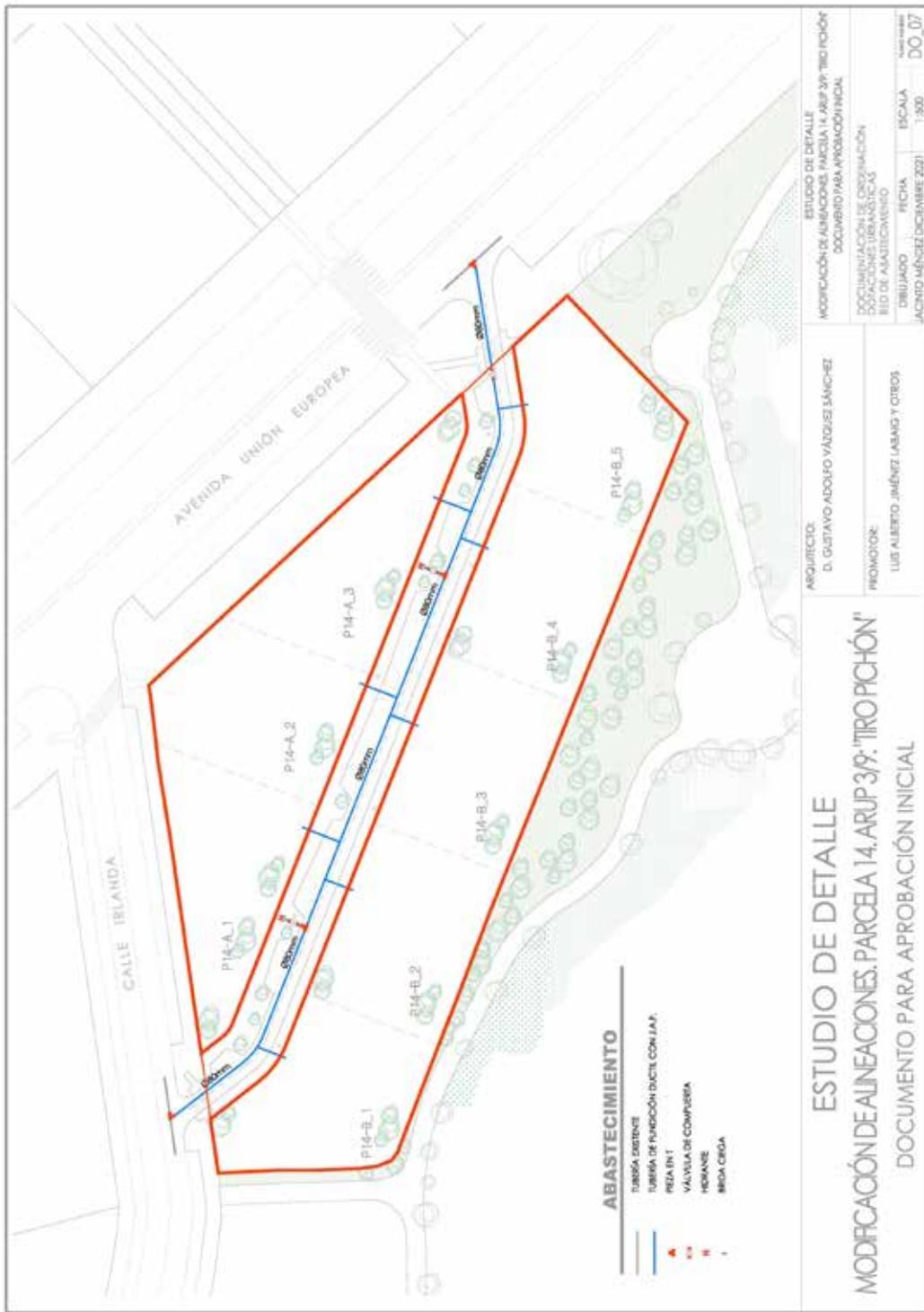
DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN  
 PARCELA  
 AVANCE DE 3ª ORDENACIÓN, ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PROYECTO  
 DIBUJADO: FICHA: ESCALA: DO: 03  
 JACINTO MÚÑEZ, DICIEMBRE 2021 1:300









**ESTUDIO DE DETALLE**  
**MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES, PARCELA 14, ARUP 3/9, "TIRO PICHÓN"**  
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

