

Según consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales, conforma un terreno con una cabida de 375m².



GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8850001UK4785S0001KR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CERCO 2 Suelo
05113 BURGOHONDO (ÁVILA)

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

PARCELA

Superficie gráfica: 375 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

ORDENACIÓN Y CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Según los planos de Ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales, vigentes desde febrero de 2007, la finca referida se haya calificada como suelo urbano, quedando afectada por la ordenanza Vivienda Unifamiliar Aislada (VA) que entre otros parámetros prescribe los siguientes:

- Parcela mínima: 300m²
- Frente mínimo a vía de uso y dominio público: 9m, deduciéndose de esta y la anterior que constituye una parcela susceptible de ser construida en caso de atesorar la categoría de solar que ya aparenta tener.
- Ocupación máxima: 50%
- Edificabilidad máxima 0,6m²/m².
- Retranqueos a fachada no inferiores a 4m y laterales con predios vecinos no inferiores a 3m.
- Fondo superior a 3m
- Uso predominante: residencial en tipología de vivienda unifamiliar

Se anexa a continuación detalle del plano en el que se localiza gráficamente la situación de la parcela y a renglón seguido el plano del que se extrae el detalle señalado





La finca objeto del presente cuenta con 3 frentes abiertos a vía de uso y dominio público: calle Cerco, calle Palancar y camino de Puentenueva, siendo el cuarto lindero de su forma trapezoidal con predio privativo vecino.

JUSTIFICACIÓN:

Esgrime el Estudio de Detalle presentado que sería conveniente desde el punto de vista estético mantener un tratamiento o imagen homogénea en toda la acera noroeste de la calle Cerco, lo que se materializaría en una reducción del retranqueo a dicha vía (calle Cerco) de 4m a 2m, distancia esta que afirma el Estudio de Detalle es el retranqueo formalizado en las 5 viviendas ya existentes en el mismo lado de la calle. Con esta modificación se posibilitaría, además, un mejor aprovechamiento geométrico de la parcela sin que ello represente una alteración del uso ni un aumento de la edificabilidad asignada ($0,6\text{m}^2/\text{m}^2$) que para esta finca con 375m^2 se traduciría en una superficie máxima edificable de 225m^2 .

ÁMBITO DE APLICACIÓN. ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El Estudio de Detalle afecta únicamente a la finca sita en el nº2 de la calle Cerco y en particular únicamente al retranqueo establecido para esa vía.

MARCO NORMATICO Y LEGISLACIÓN:

RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES

Medidas Liberalizadoras en materia de Suelo

- Ley 7/1997, de 14-Abril
- Ley 6/1998, de 13-Abril. Modificada por medidas urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario Art.1 – Real Decreto Ley 4/2000, de 23-Junio
- Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo derogando la Ley 6/98 de 13 de Abril.
- Corrección de erratas: 28-Junio-2000. Modificación del Art. 25 de la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 53/2002, de 30-Diciembre (Art. 104), de la Jefatura del Estado

ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

Ordenación del Territorio de Castilla y León.

- Ley 10/1998, de 5-Diciembre, de la Comunidad de Castilla y León
- Corrección de errores: 18-Noviembre-1999 Modificación de la Ley 5/1999, de 8-Abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 10/2002, de 10-Julio, de Presidencia de la Comunidad de Castilla y León. Tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos aplicables respecto a la Ley 5/1999.
- Decreto 223/1999, de 5-Agosto, de la Comunidad de Castilla y León

- Ley 21/2002 de 27 de diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas
- Ley 09/2007 de 27 de diciembre, de Medidas Financieras
- Ley 04/2008 de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo
- Ley 17/2008 de 23 de diciembre, de Medidas Financieras
- Ley 19/2010 de 22 de diciembre, Modificación de la Ley 4/2007 de Protección Ciudadana.
- Legislación Urbanística específica aplicable al Estudio de Detalle

De la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 45.- Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

- a) En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.

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

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

Del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

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 en suelo urbano consolidado, completar o modificar 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.

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 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.

Artículo 49 Determinación de los plazos

1. El instrumento que establezca la ordenación detallada debe señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos regulados en este capítulo, a contar desde su entrada en vigor, con un máximo de diez años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos.

2. En defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos es de ocho años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada.

CONCLUSIÓN:

Se considera el documento de Estudio de Detalle apto para su aprobación inicial, haciendo constar las siguientes puntualizaciones referentes al aprovechamiento edificatorio de la parcela:

- Se reduce el retranqueo frontal en la calle Cerco a 2m
- Se mantiene el uso residencial del terreno.
- Se conserva la edificabilidad asignada ($0,6\text{m}^2/\text{m}^2$) que para esta finca con 375m^2 se traduce en una superficie máxima edificable de 225m^2
- Se mantiene la ocupación máxima del 50% que para esta finca con 375m^2 se traduce en una proyección que no supere $187,5\text{m}^2$ de superficie. Lo cual es compatible con el aumento de la superficie capaz de albergar una futura hipotética construcción. Es decir, se aumenta el espacio capaz de albergar una construcción sin que ello represente rebasar la ocupación del 50% asignada.
- No procede fijación de plazos dado el alcance del Estudio de Detalle.
- Respecto a la documentación entregada se considera que el Resumen Ejecutivo se corresponde con el apartado 5 "Cuadro de parámetros urbanísticos" del Estudio de Detalle entregado, constituyendo el resto la Memoria Vinculante. No siendo esta incidencia, a juicio del que suscribe, suficiente para la denegación de la Aprobación Inicial.

Para que conste, y a instancia del Ayuntamiento de Burgohondo (Ávila), se emite el presente informe significando su carácter no vinculante.

En Burgohondo, a 12 de febrero de 2026.

Servicios Técnicos Municipales
Jesús Martín Domínguez

