



**ACTA Nº. 5/2024**

**SESIÓN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO, PATRIMONIO, SERVICIOS A LA CIUDAD, MEDIO AMBIENTE Y SOSTENIBILIDAD DE 21 DE MAYO DE 2024**

**ASISTENTES:**

**PRESIDENTE**

Tte. Alcalde Don Juan Carlos Corbacho Martín (XAV)

**VOCALES**

Concejal Don Félix Javier Ajates Mories (XAV)  
Concejal Don Ángel Sánchez Jiménez (XAV)  
Concejal Doña Cristina García García (XAV)  
Concejal Don Héctor Sastre Díaz (XAV)  
Concejal Don Jorge Pato García (P.P.)  
Concejal Don Alfonso González Garrido (P.P.)  
Concejal Don David Gil Chapado (P.P.)  
Concejal Don Julio Fernando Contreras Alonso (PSOE)  
Concejal Doña Juliana Jiménez Hernández (PSOE)  
Concejal Doña Laura García García (VOX)

**SECRETARIO:**

Don Jesús M<sup>a</sup> Sanchidrián Gallego

**TÉCNICOS.**

Doña Cristina Sanchidrián Blázquez (Arquitecta).

En la ciudad de Ávila, en la Sala de Comisiones de la Casa Consistorial, siendo las trece horas del día veintiuno de mayo de dos mil veinticuatro, se reúne la Comisión Informativa de Urbanismo, Patrimonio, Servicios a la Ciudad, Medio Ambiente y Sostenibilidad de este Excmo. Ayuntamiento, bajo la Presidencia de Don Juan Carlos Corbacho Martín, y asumiendo la dirección de la sesión convocada al objeto de tratar los asuntos comprendidos en el Orden del Día con independencia del tratamiento de su orden.

**1.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR Nº 4/2024 DE 16 DE ABRIL DE 2024.** Fue aprobada por unanimidad el acta de la sesión anterior.

**2.- URBANISMO.**

**2.1.- GESTIÓN URBANÍSTICA**

**2.1.1.- CONSTITUCIÓN DE JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 5-3 HERVENCIAS INDUSTRIAL. DECLARACIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA.**

**TERRENOS AFECTADOS: Sector SSUNC 5-3.** Referencias catastrales: 1)8529021UL5082N0001HY. 2) 859022UL5082N0001WY. 3) 859017UL5082N0001UY.

**FINCAS REGISTRALES SECTOR 5-3:** 1) PARCELA de terreno en el paraje de las Hervencias Altas de Ávila, 18.860 m2 Inscrita en el Registro de la Pro-piedad número 2 de Ávila, al tomo 1768, libro 476, folio 101, finca número 36.454. 2) PARCELA de terreno en el paraje de las Hervencias Altas de Ávila, de 8.115 m2. Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Ávila, al tomo 2554, libro 992, folio 184, finca 39.273. 3) PARCELA al sitio de las





Hervencias Altas, hoy en Camino de Azálvaro 11 de Ávila, de 1.552,50 m<sup>2</sup>. Inscrita en el Registro de la Pro-piedad de Ávila 2, al tomo 1190, libro 111, folio 176, finca 6844.

**TITULARIDAD DE LAS PARCELAS AFECTADAS:** Transportes M. Esteban, S.A. - D. Víctor Manuel Gómez Jiménez - D<sup>a</sup> Sonsoles Gómez Jiménez. – SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LAS REESTRUCTURACIONES BANCARIAS, S.A (SAREB). - Herederos de D. Luis Martín Gómez y Dña. Dorotea Sánchez Sáez.

**ADMINISTRACIONES INTERESADAS:** - Subdelegación de Gobierno de Ávila. C/ Hornos Caleros nº 1. 05071 Ávila.- Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila.- Servicio Territorial de Medio Ambiente. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila. – Servicio Territorial de Cultura. Pza. Fuente el Sol s/n. 05001 Ávila. - Dirección General de 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.

Vista la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación del sector 5-3 "Hervencias industrial", otorgada con fecha 26 de marzo de 2024, ante el Notario de Ávila Don Juan Luis Ramos Baeza, bajo el nº 802 de su protocolo.

Examinado el expediente, y considerando los siguientes antecedentes y fundamentos de derecho:

**I.- APROBACION DEL PROYECTO DE ESTATUTOS POR LOS QUE SE REGIRA LA JUNTA DE COMPENSACION.** La Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el 18 de enero de 2024, acordó:

«Primero.- Aprobar el Proyecto de Estatutos por las que habrá de regirse la Junta de Compensación del sector de suelo urbano no consolidado ssunc 5-3 Hervencias-Industrial en desarrollo de la 12ª Modificación del Plan General [BOCyL Nº 248 de 29/12/2023 Y BOP nº 16, de 26 de enero de 2024], presentado por la totalidad de los propietarios de los terrenos afectados constituidos provisionalmente en Junta de Compensación según escritura pública otorgada ante el Notario de Ávila Don Daniel Villagrà Morán, fechada el 14 de noviembre de 2022, bajo el número 2.967 de su protocolo.

Dicha escritura fue complementada con la adhesión de los Hermanos Martín Sánchez mediante otra de fecha 29 de diciembre de 2022 otorgada ante el Notario Don Daniel Villagrà Morán bajo el número 3.508 de su protocolo.

Y así mismo, complementada con otra de adhesión otorgada ante el Notario de Madrid Don Pedro Elizalde y Aymerich con fecha 3 de noviembre de 2023 8 de julio de 2010, bajo el nº 1.283 de su protocolo.

Los Estatutos aprobados entonces, los cuales figuran como anexo del presente acuerdo, coinciden con los presentados para su tramitación sin contra los mismos se hayan formulado alegaciones de contrario por ninguno de los propietarios afectados.

Transcurrido un mes desde la publicación del presente acuerdo, o bien con anterioridad, los propietarios deberán formalizar en escritura pública la constitución de la Junta de Compensación, la cual adquirirá personalidad jurídica una vez inscrita en el Registro de Urbanismo de Castilla y León y cuya inscripción deberá notificarse al Ayuntamiento y al Registro de la Propiedad.

Segundo.- Notificar el acuerdo de aprobación definitiva del expediente a los titulares registrales y catastrales de los terrenos afectados, y ordenar su publicación junto con el Proyecto de Estatutos aprobado en el Boletín Oficial de Castilla y León y





en el caso de que aparezcan nuevos interesados en el expediente se retrotraerán las actuaciones al trámite de audiencia para los mismos.

Publicada la aprobación de los Estatutos, todos los terrenos de la unidad quedarán vinculados a la actuación, y sus propietarios obligados a constituir con carácter definitivo la Junta de Compensación, mediante otorgamiento de escritura pública, antes de un mes desde la publicación (Art.81.1.d) Ley 5/99, art. 193.1.f) y art. 261.1.a) RUCyL)».

**II.- NOTIFICACION Y PUBLICACION DE LA APROBACION DE LOS ESTATUTOS.** El acuerdo de aprobación de los Estatutos fue notificado a través de su representante a los propietarios afectados que constan en el Registro de la Propiedad y en el Catastro. Igualmente, fue publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 19, de 26 de enero de 2024, y en el Boletín Oficial de la Provincia nº 20 de 29 de enero de 2024.

Publicada entonces la aprobación de los Estatutos, todos los terrenos de la unidad de actuación quedan vinculados a la misma, y sus propietarios obligados a constituir la Junta de Compensación, todo ello en los términos provistos en el art. 81.1 LUCyL.

**III.- CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION.** La constitución de la Junta de Compensación del sector por todos los propietarios se ha producido con la formalización de la escritura pública otorgada por los mismos y/o los titulares de derechos, en los términos recogidos en la escritura otorgada con fecha 26 de marzo de 2024, ante el Notario de Ávila Don Juan Luis Ramos Baeza, con el nº 802 de su protocolo.

VISTOS los arts. 80 a 82, y concordantes, de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y el artículo 193 de su Reglamento, así como la normativa aplicable y demás disposiciones de carácter general.

**POR TODO LO EXPUESTO, LA COMISION, POR UNANIMIDAD, DICTAMINA:**

**Primero.-** Declarar constituida la Junta de Compensación que ejecutará el desarrollo del sector SSUNC 5-3 del Plan General de Ordenación Urbana, según se recoge en la escritura otorgada con fecha 26 de marzo de 2024, ante el Notario de Ávila Don Juan Luis Ramos Baeza, bajo el nº 802 de su protocolo, sin perjuicio de la responsabilidad de los otorgantes sobre la veracidad de las declaraciones contenidas en la misma, y de la tramitación subsiguiente del correspondiente Proyecto de Actuación.

Todo ello, en los términos en que resultaron aprobados los estatutos por los que se regirá la Junta de Compensación publicados en el BOCyL nº 19, de 26/01/ 2024, y en el BOP nº 20 de 29/01/2024. En su virtud, la Junta de Compensación, representada por el órgano directivo de la misma con representación del Ayuntamiento, asumirá el papel de urbanizador.

**Segundo.-** La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. Contra sus acuerdos podrá interponerse recurso ordinario ante el Ayuntamiento.

**Tercero.-** La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas de sus miembros, sin más limitaciones que las señaladas en los Estatutos. La constitución de la Junta supone la vinculación de los terrenos de sus miembros al pago de los gastos de urbanización que les correspondan. Cuando algún miembro incumpla sus obligaciones, el Ayuntamiento podrá exigir el pago de las cantidades adeudadas por vía de apremio y en último extremo expropiar sus derechos en beneficio de la Junta.

**Cuarto.-** No podrá acordarse la disolución de la Junta de Compensación hasta que ésta no haya cumplido todos sus compromisos de gestión urbanística.

**Quinto.-** Ordenar la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León y remitir copia de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación para su inscripción en el registro de entidades públicas colaboradoras obrante en la Comisión Territorial de Urbanismo (art. 193.1, apdos. f y g) RUCyL, y art. 2.2.f. del Decreto 146/2000-BOCyL 4/07/2000).



Este dictamen se adopta por unanimidad con los votos favorables de XAV (5 votos), de PP (3 votos), del PSOE (2 votos) y de VOX (1 voto).

## 2.1.2.- PROYECTOS DE COMPENSACIÓN Y DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 5-3 HERVENCIAS INDUSTRIAL. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

**PROMOTOR:** Junta de Compensación.

**TÉCNICO REDACTOR:** Don José Gabriel Rodríguez González. Arquitecto.

**TERRENOS AFECTADOS: Sector SSUNC 5-3.** Referencias catastrales: 1)8529021UL5082N0001HY. 2) 859022UL5082N0001WY. 3) 859017UL5082N0001UY.

**FINCAS REGISTRALES SECTOR 5-3:** 1) PARCELA de terreno en el paraje de las Hervencias Altas de Ávila, 18.860 m2 Inscrita en el Registro de la Pro-piedad número 2 de Ávila, al tomo 1768, libro 476, folio 101, finca número 36.454. 2) PARCELA de terreno en el paraje de las Hervencias Altas de Ávila, de 8.115 m2. Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Ávila, al tomo 2554, libro 992, folio 184, finca 39.273. 3) PARCELA al sitio de las Hervencias Altas, hoy en Camino de Azálvaro 11 de Ávila, de 1.552,50 m<sup>2</sup>. Inscrita en el Registro de la Pro-piedad de Ávila 2, al tomo 1190, libro 111, folio 176, finca 6844.

**TITULARIDAD DE LAS PARCELAS:** Transportes M. Esteban, S.A. - D. Víctor Manuel Gómez Jiménez - D<sup>a</sup> Sonsoles Gómez Jiménez. – SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LAS REESTRUCTURACIONES BANCARIAS, S.A (SAREB). -Herederos de D. Luis Martín Gómez y Dña. Dorotea Sánchez Sáez.

**ADMINISTRACIONES INTERESADAS:** - Subdelegación de Gobierno de Ávila. C/ Hornos Caleros nº 1. 05071 Ávila.- Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila.- Servicio Territorial de Medio Ambiente. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila. - 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.

### ANTECEDENTES

**I.- PLANEAMIENTO QUE SE DESARROLLA.-** El proyecto presentado responde a las previsiones contenidas en el Planeamiento Urbanístico que establece la ordenación de los terrenos afectados que se proyectan desarrollar contenidos en la 12ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado aprobada definitivamente mediante ORDEN MAV/1475/2023, por la que se redelimitan los sectores SSUNC 5-2 y 5-3 de Hervencias-Industrial, publicada en el BOCYL nº 248 del 29 de diciembre de 2023, y en el BOP nº 19 del 20 de enero de 2024, en relación con lo dispuesto en el Plan General de Ávila aprobado por Orden de 1 de junio de 2005 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León (BOCYL 8/06/2005 y BOP 4/07/2005).

**II.- INICIO DE TRAMITACION.** De forma simultánea a la tramitación de la 12ª Modificación del PGOU, los propietarios de los terrenos afectados del nuevo sector SSUNC 5-3 "Hervencias Industrial" se constituyeron en Junta de Compensación con carácter provisional, presentando entonces para su aprobación los Estatutos de dicha entidad urbanística y el Proyecto de Actuación.

Así pues, dicha Junta quedó preconstituida anticipada y provisionalmente según escritura pública otorgada ante el Notario de Ávila Don Daniel Villagrá Morán, fechada el 14 de noviembre de 2022, bajo el número 2.967 de su protocolo. Dicha escritura fue complementada con la adhesión de los Hermanos Martín Sánchez mediante otra de fecha 29 de diciembre de 2022 otorgada ante el Notario Don Daniel Villagrá Morán bajo el número





3.508 de su protocolo. Y así mismo, complementada con otra de adhesión otorgada ante el Notario de Madrid Don Pedro Elizalde y Aymerich con fecha 3 de noviembre de 2023 8 de julio de 2010, bajo el nº 1.283 de su protocolo.

La referida Junta de Compensación quedó definitivamente constituida mediante escritura otorgada con fecha 26 de marzo de 2024, ante el Notario de Ávila Don Juan Luis Ramos Baeza, con el nº 802 de su protocolo al amparo de los Estatutos aprobados por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 18 de enero de 2024, y publicados en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 19, de 26 de enero de 2024, y en el Boletín Oficial de la Provincia nº 20 de 29 de enero de 2024.

Finalmente, la declaración de constitución de la Junta de Compensación se produce simultáneamente con la aprobación del Proyecto de Actuación que nos ocupa.

**III.- DOCUMENTACION.** El proyecto de actuación presentado tiene el siguiente contenido:

**I) MEMORIA**

- 1.- INTRODUCCION Y ANTECEDENTES
- 2.- SISTEMA DE ACTUACION PROPUESTO
- 3.- URBANIZADOR PROPUESTO
- 4.- IDENTIFICACION REGISTRAL Y CATASTRAL DE LAS FINCAS DE LA UNIDAD DE ACTUACION Y RELACION DE PROPIETARIOS
- 5.- DOCUMENTOS Y PLANOS DE INFORMACION
- 6.- GARANTIA DE URBANIZACION.
- 7.- PLAZOS PARA LA EJECUCION DE LA ACTUACION

**II) DETERMINACIONES SOBRE URBANIZACION**

- 1.- PLAZO PARA ELABORACION DEL PROYECTO DE URBANIZACION
- 2.- CARACTERISTICAS TÉCNICAS MÍNIMAS
  - SISTEMAS GENERALES
  - SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO (Parcela 11)
  - SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS (Parcela 12) y VIALES
  - EQUIPAMIENTO PRIVADO (Parcela 14 y 15)
  - PARCELAS EDIFICABLES (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10)
- 3.- ESTIMACION DEL IMPORTE DE GASTOS DE URBANIZACION
- 4.- CARGA URBANIZADORA
- 5.- CRITERIOS BASICOS PARA LA CONTRATACION DE **LAS OBRAS**

**III) DETERMINACIONE SOBRE REPARCELACION**

- 1.- DETERMINACION DE TERRENOS OBJETO DE CESION AL MUNICIPIO
- 2.- CUANTIA DE LOS DERECHOS ADJUDICADOS A LOS PROPIETARIOS Y AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AVILA. CRITERIOS SEGUIDOS PARA SU DEFINICION Y CUANTIFICACION
- 3.- CRITERIOS DE VALORACION
- 4.- JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE PARCELAS

**IV) EXENCIONES FISCALES**

**V) INSCRIPCIONES REGISTRALES**

**ANEXOS:**

**PLANOS.** - FICHAS DE REPARCELACIÓN. - MEDICIONES Y PRESUPUESTO  
**PROYECTO DE URBANIZACIÓN** (complementario):

1. MEMORIA
2. PLIEGO DE CONDICIONES
3. ANEXOS
4. CUADRO DE PRECIOS
5. PRESUPUESTO GENERAL
6. MODIFICACIONES ASUMIDAS POR PRESCRIPCIONES TÉCNICAS.
7. PLANOS







- 7.1. PLANO DE SITUACIÓN Y PLANEAMIENTO
- 7.2. PLANTA GENERAL, PARCELAS RESULTANTES
- 7.3. PLANTA GENERAL PARCELACION
- 7.4. PLANTA GENERAL DE APROVECHAMIENTOS
- 7.5. PLANO DE PERFILES LONGITUDINALES
- 7.6. PLANO DE SECCIONES DE VIARIO
- 7.7. PLANO DE ABASTECIMIENTO
- 7.8. PLANO DE SANEAMIENTO
- 7.9. PLANO DE ALUMBRADO PUBLICO
- 7.10. PLANO DE DETALLES DE ALUMBRADO
- 7.11. PLANO DE TELECOMUNICACIONES
- 7.12. PLANO DE CANALIZACION A.T Y C.Ts.
- 7.13. PLANO DE DETALLES C.T.s

**IV.- APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE.** Mediante el presente se hace público que la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día veinte de abril de dos mil veintitrés, adoptó entre otros, el siguiente ACUERDO:

«Visto el proyecto de referencia que se tramita simultáneamente en desarrollo de la 12ª Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana (art. 254.4 RUCyL), la cual fue aprobada provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 31 de marzo de 2023, cuyo documento inicial fue publicado íntegramente el Boletín Oficial de la Provincia 14 de noviembre de 2022.

El expediente ha sido promovido por los propietarios mayoritarios de los terrenos, los cuales se han preconstituido en Junta de Compensación en escritura pública otorgada el 14 de noviembre de 2022 ante el notario residente en Ávila Don Daniel Villagrà Moran (nº de protocolo 2.967), al amparo de los Estatutos cuya admisión a trámite fue acordada por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2022.

Así mismo, el presente proyecto se tramita teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 80 a 92 y 95 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y los arts. 259 a 263 y concordantes de su Reglamento, respondiendo su contenido al siguiente índice:

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

Primero: Aprobar inicialmente EL Proyecto de Actuación, Reparcelación y Urbanización del sector de suelo urbano no consolidado ssunc 5-3 de Hervencias Industrial del PGOU promovido por la Junta de Compensación preconstituida y en fase de aprobación de sus estatutos, Dicho proyecto, cuya la redacción técnica ha sido efectuada por el arquitecto José Gabriel Rodríguez, se tramita simultáneamente a la 12ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobada provisionalmente por Pleno Municipal el 31 de abril de 2023, cuyo documento inicial fue publicado íntegramente el Boletín Oficial de la Provincia 14 de noviembre de 2022.

Segundo: La referida aprobación inicial se efectúa a resultas de la tramitación que se sigue y del periodo de información pública al que se someterá el expediente, así como condicionada a la aprobación de la 12ª Modificación del PGOU de Ávila y la aprobación de la constitución de la Junta de Compensación que se tramitan simultáneamente. A tal efecto se abre un plazo de un mes de exposición pública del citado proyecto, lo que se anunciará en el Boletín Oficial de Castilla y León (Art. 251.3 RUCyL).

Tercero: Durante el periodo de información pública de un mes, contados desde la última fecha de publicación del presente acuerdo o del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, todas las personas, físicas y jurídicas, pueden:

1º. Consultar toda la documentación escrita, gráfica y cartográfica que integra el instrumento o expediente, a cuyo efecto el Ayuntamiento ha dispuesto un ejemplar





completo y diligenciado del mismo en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza del Mercado Chico nº 7, en horario de 9 a 14 horas de lunes a viernes.

2º. Consultar la documentación relacionada con el instrumento o expediente expuesto en la página Web municipal <http://www.avila.es>.

3º. Obtener copias impresas de la documentación relacionada con el instrumento o expediente expuesto, previa solicitud por escrito y abono de las tasas correspondientes, en su caso. No será necesaria solicitud ni pago de tasas para descargar, consultar e imprimir la documentación por vía electrónica.

4º. Presentar alegaciones, sugerencias, informes y cualesquiera otros documentos que estimen oportuno aportar en relación con el instrumento o expediente expuesto, lo cual se producirán a través del registro general del Ayuntamiento de Ávila y del portal del ciudadano de la página web municipal, sin perjuicio también de su presentación mediante fax al número 920 25 29 79 o por correo electrónico a las direcciones de la Oficina Técnica Municipal: [urbanismo@ayuntavila.com](mailto:urbanismo@ayuntavila.com).

El presente trámite de información pública se realiza también a los efectos previstos en el Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, en su caso.

Cuarto.- Notificar el acuerdo adoptado a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro. Asimismo, se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas, y la práctica de los asientos que correspondan, a cuyo efecto se faculta al promotor del expediente para la aportación de la citada certificación que deberá expedirse al día de la fecha. Igualmente se aportará certificación descriptiva y gráfica original expedida por el Centro de Gestión Catastral, en su caso. Si a la vista de dichas certificaciones aparecen nuevos interesados en el expediente, se les dará traslado igualmente de los acuerdos que se adopten.

Quinto.- Concluida la información pública, el Ayuntamiento resolverá expresamente sobre la aprobación definitiva de la Modificación del Proyectos de Actuación que se tramita, señalando los cambios que procedan respecto a lo aprobado inicialmente, lo cual se notificará igualmente a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad, a los titulares que consten en el Catastro y a quienes hubieran presentado alegaciones, y se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León».

**IV.- INFORMACION PUBLICA.-** Conforme establece el art. 76.3.a) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el art. 79.c) de la citada Ley, el acuerdo de aprobación inicial fue debidamente notificado a las administraciones interesadas y propietarios afectados. Asimismo, el trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de Castilla y León nº. 81, de fecha de 28 de abril de 2023, y en el Boletín Oficial de la Provincia nº. 83, de fecha 3 de mayo de 2023, donde se inserta el contenido el proyecto que se tramita, y también en la web municipal Durante el plazo abierto al efecto no se presentaron alegaciones.

**V.- INFORMES.** Sobre el expediente de referencia se recaban y emiten los correspondientes informes técnicos en materia urbanística, infraestructuras, jardinería y electricidad, sin perjuicio de que en el transcurso de las obras de urbanización debe observarse lo establecido en el Plan General y en el resto de normativa sectorial que resulte de aplicación, en su caso, también señalización viaria y afecciones arqueológicas y medioambientales que pudieran presentarse.

**V.1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.** De cuanto ha quedado expuesto puede decirse que el proyecto de referencia se tramita en desarrollo de la 12ª Modificación puntual del Plan General (BOCYL 29/12/2023 y BOP 19/20/01/2024) asumiendo su ordenación y localización de las parcelas edificables, así como de las dotaciones y terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento.





De la misma manera, los promotores constituidos en Junta de Compensación expediente gozan del plena legitimidad para la tramitación del expediente, una vez cumplidos los requisitos legalmente exigidos. Y en cuanto a los razonamientos jurídicos que deben tenerse en cuenta en la resolución del expediente son los que se reproducen más adelante como Fundamentos de Derecho.

**V.2.- INFORME EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURAS.** Con fecha 9 de febrero de 2024 de emite informe por D. Alberto Pato Martín Jefe del Servicio de Infraestructuras (ICCP), y doña Ana Isabel Herrero (Ingeniera Técnica de O.P. Municipal), cuyo tenor literal es el siguiente:

- 1) **SITUACIÓN.** El SSUNC 5-3 se encuentra ubicado entre las calles Campo Azálvaro y Río Tera en el Polígono Industrial de Hervencias
- 2) **DOCUMENTACIÓN:** 1. MEMORIA. 2. PLIEGO DE CONDICIONES. 3. ANEXOS. 4. CUADRO DE PRECIOS. 5. PRESUPUESTO GENERAL. 6. PLANOS. 1. PLANO DE SITUACIÓN Y PLANEAMIENTO. 2. PLANTA GENERAL, PARCELAS RESULTANTES. 3. PLANTA GENERAL PARCELACION. 4. PLANTA GENERAL DE APROVECHAMIENTOS. 5. PLANO DE PERFILES LONGITUDINALES. 6. PLANO DE SECCIONES DE VIARIO. 7. PLANO DE DETALLES DE VIARIO Y APARCAMIENTO. 8. PLANO DE SEÑALÉTICA. 9. PLANO DE SANEAMIENTO. 10. PLANO DE ALUMBRADO PUBLICO. 11. PLANO DE DETALLES DE ALUMBRADO. 12. PLANO DE TELECOMUNICACIONES. 13. PLANO DE CANALIZACIÓN DE B.T. 14. PLANO DE CANALIZACION A.T Y C.Ts. 15. PLANO DE DETALLES C.T.s 16.- PLANO DE GAS.
- 3) **OBSERVACIONES:**
  1. VIALES.
    - 1.1 Los viales 1 y 2 nuevos proyectados cumplen básicamente los anexos nº 1 y 2 Condiciones técnicas para la redacción de proyectos de urbanización del Exmo. Ayuntamiento de Ávila, así como son acordes a la normativa de accesibilidad, ORDEN TMA/851/2021 de 23 de julio por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados
    - 1.2 Deben presentar plano en el que se dibuje el encuentro de los nuevos viales con el tramo de vial que une el futuro vial 1 con la calle Río Tera. Esta documentación no se encuentra en el proyecto.
    - 1.3 SECCIÓN DEL FIRME: Se indica que la sección del firme propuesta T31 se asentará sobre explanada E-3, sin realizar estudio geotécnico para la caracterización del tipo de explanada. Debiendo justificar antes de la realización de las obras, el tipo de explanada sobre la que se asentará el firme, procediendo en caso de no lograr una explanada E-3 a cambiar la sección de firme, previo consenso con la Sección de Infraestructuras.
    - 1.4 No se presenta justificación del cumplimiento, de la Ordenanza Municipal de Arbolado Urbano y áreas verdes del Término Municipal de Ávila, objeto de informe por parte del Servicio de Jardines.
    - 1.5 **SUPERFICIE VIALES:** Superficies afectadas por la Urbanización, según plano 2.1: La calzada existente en la calle Campo Azálvaro frente a la acera que se proyecta frente a las parcelas de equipamiento y ELP, debe fresarse y asfaltarse con una capa de 5 cm de MBC AC16 surf D, al menos desde la acera hasta el eje de la calzada.
    - 1.6 **SECCIÓN TIPO DEL VIAL.**
      - Se aportan secciones longitudinales de los viales 1 y 2. Las pendientes longitudinales resultantes de los futuros viales según el plano 3 son del 5% en el vial 1 y del 6% en el vial 2, no debiendo superar en ningún caso estas pendientes por ser el 6% la pendiente máxima que para los itinerarios







peatonales accesibles establece la ORDEN TMA/851/2021. Las pendientes máximas transversales de calzada y aceras deben ser del 2%.

- Se han aportado secciones transversales de los diferentes viales. Debiendo instalar las redes de abastecimiento y saneamiento en la calzada, pudiendo instalar el resto de servicios en la acera, respetando las distancias de paralelismos y cruzamientos exigidas para cada servicio.

#### 1.7 PAVIMENTOS DE CALZADA Y ACERA Y APARCAMIENTOS:

- Pavimento de loseta igual al existente en la calle Campo Azálvaro debiendo ir asentado sobre solera de hormigón HM-20/P/20/I de 15 cm.
- Pavimento de adoquín irregular de 6 cm de espesor en viales 1 y 2, asentados sobre base de hormigón. Debiendo construir las aceras de los viales 1 y 2 con pavimento de adoquín irregular de 6 cm de espesor, asentado sobre solera de hormigón HM-20/P/20/I de 15 cm y pavimento de adoquín irregular de 8 cm de espesor, asentados sobre solera de hormigón HM-20/P/20/I de 15 cm con mallazo de 20cm \* 20 cm de 6 mm de diámetro en los futuros accesos vehiculares a las parcelas, en caso de que se conozcan.
- El pavimento de los vados peatonales será el recomendado por la ONCE, preferiblemente de espesor 6 cm.
- El pavimento de la calzada se proyecta con sección tipo de firme T31, formada por 25 cm de zahorra artificial y 16 cm de MBC. Según indica el proyecto se proyecta mezcla bituminosa en caliente con capa de 10 cm AC22 bin D y capa de rodadura de 6 cm de AC16surf D.

Catálogo de secciones del firme. Según el anexo nº 2 Obras de infraestructura del PGOU "Condiciones técnicas para la redacción de proyectos de urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Ávila"

- Pavimento formado por una base de 20 cm. de espesor final de hormigón y capa de rodadura de 4 cm. de espesor final de aglomerado asfáltico, o firme equivalente.

Según el anexo nº 1 del PGOU "Condiciones técnicas para la redacción de proyectos de urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Ávila":

- Se recomienda utilizar aglomerado asfáltico como capa de rodadura con un espesor mínimo de 7 cm.

Siendo más acorde y justificada la sección de firme propuesta en proyecto que la indicada en las Condiciones de Urbanización del PGOU, debiendo en todo caso justificar que la explanada sobre la que se construye la sección de firme es la E-3.

- #### 1.8 ENTRADA y SALIDA de VEHÍCULOS No se permitirá el corte de la acera y pintado en su lugar de pasos de peatones, para construir los accesos a las parcelas desde la vía pública, debiendo construir los vados para entrada y salida de vehículos de acuerdo con las indicaciones que se adjuntan como anexo y de acuerdo con las indicaciones sobre materiales y alineaciones que se acuerden en el momento con los Técnicos municipales. Los vados vehiculares no coincidirán en ningún caso con los vados peatonales.

#### 2 SEÑALIZACIÓN VIAL:

- 2.1 Se presentan dos planos de señalización horizontal y vertical, debiendo unificar los tamaños de la señalización horizontal, al incluir señales de 90 y de 60 en presupuesto.
- 2.2 En proyecto incluyen diferentes tipos de pintura para líneas y marcas horizontales. Las líneas de aparcamiento y eje de vial se pintarán con pintura acrílica de 10 cm de anchura y los pasos de peatones y símbolos, con pintura





de dos componentes.

- 2.3 La disposición de plazas de aparcamiento de movilidad reducida son acordes a la ORDEN TMA/851/2021

### 3 REDES DE SERVICIO:

- 3.1 Red de Saneamiento: Red de pluviales y red de residuales:

Se presupuestan dos tuberías de PVC corrugado de doble pared de 400 mm, que no se han dibujado en los planos. Estas tuberías recogerán las aguas residuales y pluviales, debiendo conectar al mismo pozo de registro en la calle Río Tera, al no existir actualmente red separativa, pero en previsión de que la haya en un futuro. Serán de rigidez anular SN 8KN/m<sup>2</sup>

Se incluyen en presupuesto 12 ud. de imbornales, debiendo garantizarse la clase resistente D-400 del conjunto cerco+ rejilla, y ser sifónicos.

Las acometidas e imbornales deben acometer a los pozos de registro.

Las acometidas contarán con arqueta de registro en acera de acuerdo con el Reglamento municipal de saneamiento y vertidos, debiendo tener en cuenta las demás prescripciones del Reglamento Municipal de saneamiento y vertidos.

Las arquetas y sumideros deben ejecutarse con elementos prefabricados, garantizando un acabado liso para evitar la proliferación de insectos en las mismas.

Deben realizar ensayos de estanqueidad así como revisar la instalación finalizada con cámara, y presentar estos ensayos y pruebas en el Ayuntamiento junto a la documentación final.

- 3.2 Red de Abastecimiento: El suministro se establece en un circuito mallado con tubería de fundición dúctil de 150 mm conectado a la red municipal en las calles Campo Azálvaro y Río Tera. En el vial 2 se instalará un tapón ciego en previsión de futuras ampliaciones.

RIEGO: Deben prever red de riego para las zonas ajardinadas según indique en su informe el Servicio de Jardines, debiendo disponer de contador en la acometida de la parcela ELP.

CONEXIONES: Se incluye una unidad de obra para conexiones de la nueva red con las redes existentes, no siendo acorde dicha valoración con la fijada en la Ordenanza Fiscal nº 26. Las valoraciones de las conexiones se realizarán por el Servicio de Aguas, pudiendo aportarse las piezas por el mismo o por el promotor.

Se proyectan 5 válvulas de compuerta de 150 mm y 3 de 100 mm, debiendo disponer todas las válvulas de compuerta de cierre elástico del mayor diámetro, 150 mm, disponiendo los conos/reducciones necesarias para conectar a las redes existentes. En este caso serán necesarias 3 válvulas en la conexión de la calle Río Tera para asegurar la sectorización de la zona, y 4 válvulas en el resto de conexiones.

ACOMETIDAS. Las acometidas de abastecimiento se realizarán con collarín de toma y válvula en escuadra, registrado con trampillón, y tubería de polietileno de al menos 2" de diámetro; en la acera se construirá arqueta con llave de cuadrado.

Deberán ensayarse las tuberías instaladas, pruebas de presión y estanqueidad así como presentarse los certificados de las mismas y los resultados de los ensayos en el Ayuntamiento junto con la documentación final de obra.

CONDICIONES DE LA RED DE HIDRANTES: Instalación de hidrante para incendios tipo acera con tapa, ambos de fundición, equipado con una toma de D=100 mm, tapón y llave de cierre y regulación, con válvula de compuerta





D=100 mm de cierre elástico para aislamiento en caso de avería, i/conexión a la red de distribución con tubo de fundición D=100 mm mediante T embreadada.

Todas las Tés, válvulas, conos de reducción y codos serán embreadados.

3.3 Red de Alumbrado:

Queda fuera del informe de Infraestructuras la red de alumbrado, debiendo instalarse las farolas de acuerdo con las prescripciones de la ORDEN TMA/851/2021, art. 31.

3.4 Red de telecomunicaciones:

Se proyectan arquetas tipo M y H, así como canalización de 3 tubos de 110 mm de PVC-U flexibles según proyecto.

Debiendo disponer una arqueta tipo M y realizar distribución de las tipo H, así como cumplir la normativa de telecomunicaciones

De estos 3 tubos al menos uno quedará libre y a disposición del ayuntamiento

3.5 Red de gas natural:

Se presenta acuerdo con REDEXIS GAS S.A. indicando que Debido a que la compañía REDEXIS GAS, S.A., es la vendedora de la parcela mayoritaria del sector, han llegado a un acuerdo de ejecución de infraestructura que se recoge en la escritura de compraventa y que a continuación adjunto, en el que la empresa se compromete a la ejecución de las obras necesarias para la derivación de las conducciones de gas, por lo que en la documentación de este proyecto de urbanización no se incluye ningún otro documentos salvo un plano de ubicación de la infraestructura. Toda la documentación técnica se aportará en la finalización de obra.

Se aporta plano de canalizaciones de gas.

3.6 Arquetas, pozos y sumideros:

Las arquetas, sumideros y pozos deben ejecutarse con elementos prefabricados que eviten la proliferación de insectos en las mismas.

Las tapas de arquetas, pozos y sumideros de la calzada serán de clase resistente E-600 y las de la acera de clase resistente D-400

3.7 Mobiliario urbano

Se instalarán papeleras. El mobiliario deberá cumplir la normativa de accesibilidad:

- *Ley 3/1998, de 24 junio por la que se regula la accesibilidad y supresión de barreras*
- *Decreto 217/2001, de 30 agosto por el que se aprueba el Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras. Artículo 17*
- *Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Capítulo VIII*
- *ORDEN TMA/851/2021 de 23 de julio por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados*

CONCLUSIONES.

Examinado el Proyecto de Urbanización de referencia, redactado por D. JOSE GABRIEL RODRIGUEZ GONZÁLEZ, considerando lo anteriormente expuesto, y que el proyecto de urbanización se ajusta básicamente a las determinaciones establecidas en el ANEXO de Condiciones técnicas para la redacción de proyectos de urbanización y de obras de Infraestructuras del PGOU, se informa FAVORABLEMENTE el Proyecto presentado, condicionado al cumplimiento de las PRESCRIPCIONES, arriba indicadas en cada uno de los apartados y las que se





indican a continuación:

- 1.- No se autoriza ninguna actuación no incluida en proyecto o diferente a la solicitada, ni aquellas que, aun estando incluidas, no estén suficientemente definidas en proyecto y ajustada a lo establecido en el Planeamiento
- 2.- Deben presentar plan de ensayos como trámite previo a la ejecución de las obras.
- 3.- Deben presentar el proyecto VISADO [aunque dicho visado no es obligatorio].
- 4.- DOCUMENTACIÓN:
  - 4.1.- Junto con la solicitud de recepción del vial deberá presentarse:
    - a) Justificación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad vigente.
    - b) Justificación de plazas reservadas para vehículos con personas con movilidad reducida.
    - c) Justificación de la Ordenanza municipal de arbolado y áreas verdes del término municipal de Ávila.
    - d) Justificación de los Anexos nº 1 y 2 del PGOU: Condiciones técnicas para la redacción de Proyectos de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Ávila.
    - e) Justificación de las prescripciones del informe de Infraestructuras.
    - f) Los resultados de los ensayos a realizar durante la ejecución de las obras realizados por un OCA. Certificados de todos los materiales.
    - g) Fotografías en fase de obra, finales o cualquier otra fotografía que permita comprobar la correcta ejecución de la obra y grabación del interior de las redes
    - h) Planos finales en formato SHAPE y DWG de las infraestructuras realizadas, así como memoria y presupuestos finales.
    - i) Documentación Técnica de legalización de las instalaciones, diligenciadas por el Servicio Territorial de Industria y, en caso necesario, certificado por Organismo de Control autorizado.
    - j) JUSTIFICACIÓN DE LA CORRECTA GESTIÓN DE RESIDUOS: Deben presentar la siguiente documentación:
      - a. Certificado del Técnico Director de la ejecución de la obra, acreditativo de que se ha comprobado que todos los residuos de construcción y demolición, realmente producidos en la obra, han sido gestionados en los términos recogidos en la normativa vigente (RD 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición) y son coincidentes con los que figuran en proyecto o, en su caso, justificación de la variación producida.
      - b. Certificado de recepción y gestión de residuos, en los términos recogidos en el artículo 5 del RD 105/2008, y de que, la empresa que emite el certificado, se encuentra inscrita en el Registro como gestora de los diferentes tipos de residuos gestionados en el expediente de referencia.
- 5.- Se comunicará a la Unidad de Infraestructuras el comienzo de las obras y cualquier incidencia que en la misma se produzca.
- 6.- El informe favorable, se emite dando por supuesto que:
  - Se requiera el cumplimiento de las prescripciones propuestas en el mismo.
  - Son ciertos cuantos datos ha suministrado el interesado por lo que, cualquier falsedad o alteración, podrá ser causa de anulación de la misma.
  - La resolución se otorgue sin perjuicio de otras competencias concurrentes, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

### V.3. INFORME MATERIA DE JARDINERÍA





Con fecha 9 de febrero de 2024, el Aparejador municipal responsable del servicio de jardines, informa que a la vista del proyecto reseñado en la parte referida a la JARDINERÍA lo siguiente:

«Según figura en el proyecto, se ha dispuesto de una zona verde para uso público situada en la parte sur de la parcela coincidiendo con una zona verde ya existente.

Se proyecta únicamente la plantación de diferentes especies arbóreas de fácil adaptación al clima y terrenos abulenses (roble, abetos, cedros etc).

Las zonas estarán dotadas de redes de riego por goteo en la zona de árboles.

A juicio del técnico municipal que suscribe se informa FAVORABLEMENTE la solución propuesta, ya que al colocar únicamente árboles no precisa de un mantenimiento continuo.

No obstante se deberá variar el tamaño de los árboles a colocar, que serán de 16/18 cm de perímetro y las coníferas de 2.50 m. de altura como mínimo.

La tubería de polietileno será de uso alimentario.

Previo a los inicios de los trabajos de jardinería, el promotor se deberá poner en contacto con el Servicio de jardines para concretar las piezas necesarias para realizar la correcta instalación de la red de riego».

**V.4. INFORME EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA.** Por parte del Ingeniero municipal se emite el correspondiente informe, de donde resulta:

«1.- INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA DE ALUMBRADO PÚBLICO: Se comprueba que se ha dotado de la infraestructura de alumbrado público a la zona referenciada SECTOR SUNC-5-3 conforme a lo establecido en el PGOU de Ávila y se informa FAVORABLEMENTE, y por tanto no existe inconveniente técnico en que el expediente continúe su tramitación administrativa.

Las instalaciones de alumbrado público está sometidas al cumplimiento de lo establecido en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión RD 842/2002 y sus instrucciones técnicas complementarias en particular ITC-BT-09 Alumbrado exterior así como al Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias RD 1890/2008. Las instalaciones deberán ser legalizadas ante la JCYL SERVICIO TERRITORIAL DE INDUSTRIA, COMERCIO Y TURISMO y previo a la recepción de las instalaciones por parte del Ayuntamiento deberá entregarse a este por parte del promotor la documentación de autorización diligenciada por el órgano competente de la comunidad autónoma.

2.- INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA DE DISTRIBUCIÓN: e comprueba que se ha dotado de la Infraestructura Eléctrica de Distribución a la zona referenciada SECTOR SUNC-5-3 conforme a lo establecido en el PGOU de Ávila y se informa FAVORABLEMENTE, y por tanto no existe inconveniente técnico en que el expediente continúe su tramitación administrativa.

Las instalaciones de Infraestructura Eléctrica de Distribución deberán ser legalizadas ante la JCYL SERVICIO TERRITORIAL DE INDUSTRIA, COMERCIO Y TURISMO.

Las mencionadas instalaciones pasaran a formar parte de la red de distribución eléctrica en la zona y serán cedidas por parte del promotor a la empresa Distribuidora en la zona de actuación en este caso I-DE REDES ELECTRICAS INTELIGENTES S.A.U. Grupo Iberdrola, por tanto se realizarán teniendo en cuenta sus normativas de régimen interno y bajo sus prescripciones y consideraciones técnicas particulares.

Previo a la recepción de las instalaciones por parte del Ayuntamiento deberá entregarse a este por parte del promotor la documentación de autorización diligenciada por el órgano competente de la comunidad autónoma así como el







convenio de cesión de las instalaciones entre el promotor y la compañía I-DE REDES ELECTRICAS INTELIGENTES S.A.U. Grupo Iberdrola, siendo esta última la Compañía de distribución de energía eléctrica en la zona de actuación y propietario y gestor final de la instalación».

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.- JUSTIFICACION DE LA ACTUACION.-** El proyecto presentado responde a las previsiones contenidas en el Planeamiento Urbanístico que establece la ordenación de los terrenos afectados que se proyectan desarrollar contenidos en la 12ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado aprobada definitivamente mediante ORDEN MAV/1475/2023, por la que se redelimitan los sectores SSUNC 5-2 y 5-3 de Hervencias-Industrial, publicada en el BOCYL nº 248 del 29 de diciembre de 2023, y en el BOP nº 19 del 20 de enero de 2024, en relación con lo dispuesto en el Plan General de Ávila aprobado por Orden de 1 de junio de 2005 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León (BOCyL 8/06/2005 y BOP 4/07/2005).

**SEGUNDO.- INICIATIVA URBANISTICA.-** El Proyecto de Actuación reseñado ha sido presentado por la Junta de Compensación del sector 5-3 "Hervencias industrial", en su calidad de entidad urbanística colaboradora en constitución, la cual se consituyó definitivamente con entidad urbanística, ante el Notario de Ávila Don Juan Luis Ramos Baeza, con el nº 802 de su protocolo.

A tal efecto, el Proyecto de Actuación reseñado, que incluye determinaciones de reparcelación y de urbanización, complementadas estas en proyecto independiente, ha sido presentado al amparo de lo dispuesto en el art. 82 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en el art. 260.2 RUCyL por la totalidad de los propietarios de los terrenos afectados constituidos en Junta de Compensación como se ha dicho.

A tal efecto, se considera que el Proyecto de Actuación en el sistema de compensación elegido es un instrumento de gestión urbanística que abarca una unidad de actuación y que tiene por objeto garantizar que se lleve a efecto la actuación urbanística en sus dos vertientes: ejecución física mediante proyecto de obras de infraestructuras y urbanización, y ejecución jurídica mediante un proyecto de equidistribución (art. 75. Ley 5/1999).

El cumplimiento de las obligaciones establecidas se hará con cargo a los propietarios de los terrenos afectados por la actuación urbanística, quienes deberán sufragar los costes de la urbanización previstos en el planeamiento. En consecuencia, el citado proyecto constituye el instrumento necesario para el desarrollo de todas las determinaciones previstas por el planeamiento en cuanto a obras de urbanización, tales como viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas, en los términos que también recoge el art. 68 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en los arts. 198 a 205 RUCyL).

Asimismo, debe tenerse en cuenta que los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, no pudiendo contener determinaciones propias de dicho planeamiento, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras (art. 95 LUCyL).

Todo ello, al amparo de lo dispuesto en el art. 78 y 79 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, teniendo en cuenta que el Proyecto de Actuación es un instrumento de gestión urbanística que abarca una unidad de actuación y que tiene por objeto garantizar que se lleva a efecto la actuación urbanística en sus dos vertientes: ejecución física mediante proyecto de obras de infraestructuras y urbanización, y ejecución jurídica mediante un proyecto de equidistribución (art. 75. Ley 5/1999). Así pues, el presente proyecto se tramita teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 80 a 92 y 95 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y los arts. 259 a 263 y concordantes de su Reglamento, respondiendo su contenido a la documentación reseñada anteriormente





**TERCERO.- PROYECTO DE ACTUACIÓN.** El Proyecto de Actuación que se tramita incluye entre sus determinaciones la reparcelación de las fincas. Como consecuencia de ello, diremos que tiene por objeto expresar literaria y gráficamente con carácter vinculante, de acuerdo con las determinaciones del Plan General que le legitima y al que ejecuta, la localización y descripción de las superficies de suelo y sus aprovechamientos que han de adjudicarse a los propietarios del suelo y a la Administración actuante, en este caso el Excmo. Ayuntamiento de Ávila, así como determinar y distribuir la carga urbanizadora.

Ciertamente, el Proyecto de Actuación incluye entre sus determinaciones la reparcelación de las fincas, definición de derechos, y valoración y adjudicación de parcelas resultantes (arts. 244 a 248 RUCyL). Como consecuencia de ello, diremos que tiene por objeto expresar literaria y gráficamente con carácter vinculante, de acuerdo con las determinaciones del Plan General que le legitima y al que ejecuta, la localización y descripción de las superficies de suelo y sus aprovechamientos que han de adjudicarse a los propietarios del suelo y a la Administración actuante, en este caso el Excmo. Ayuntamiento de Ávila, así como determinar y distribuir la carga urbanizadora.

Así pues, la delimitación de la Unidad de Ejecución proyectada por el Plan General describe literal y gráficamente la realidad física de los terrenos, incluyendo la situación jurídica de los mismos, con lo que el promotor del expediente asume cualquier responsabilidad que se derive sobre la omisión, error o falsedad de sus declaraciones.

Examinado entonces el proyecto, resulta que incluye la delimitación del área del sector, señala las reservas de terreno para parques y jardines públicos, las reservas para dotaciones y la localización del aprovechamiento municipal.

Con anterioridad al inicio de la ejecución material del planeamiento, es decir a la urbanización y edificación de los terrenos, es necesario que se haya procedido a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del propio Plan (Art.18.3 c de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León), lo cual se produce en este caso con la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de actuación. Igualmente, deberá haberse aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de urbanización que se tramita simultáneamente.

Como consecuencia entonces de lo dispuesto en el art. 249 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León procede tener en cuenta en la resolución de aprobación del proyecto de actuación lo siguiente:

1) Las determinaciones del Proyecto de Actuación se complementan con el Proyecto de Urbanización que se tramita conjuntamente.

2) Las obras de urbanización previstas se llevarán a cabo de acuerdo con el correspondiente pliego de condiciones, y supletoriamente por el que rige para la contratación de las obras públicas, donde se añadirán las condiciones administrativas de urbanización del sistema general viario en las que participará el propio Ayuntamiento.

3) Se consideran gastos de urbanización todos los derivados de la gestión y tramitación administrativa, así como los de conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción.

4) Todos los gastos de urbanización proyectados son provisionales, por lo que deberá estarse a los presupuestos que apruebe la Junta de Compensación y a la liquidación definitiva de los mismos.

A la finalidad expresada anteriormente responde el mencionado proyecto, y la documentación presentada conforme el art. 249 del RUCyL tiene por objeto lo siguiente:

A) Establecer las bases técnicas y económicas de la actuación integrada que abarca el ámbito territorial del sector.

B) El establecimiento y reparto de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística en el ámbito territorial de dicho sector.

C) La regularización de la configuración de las fincas.

D) Fijar el aprovechamiento urbanístico asignado al Ayuntamiento.





**CUARTO.- URBANIZACIÓN.** El proyecto de urbanización presentado de forma complementaria como parte del Proyecto Actuación responde a las previsiones del art. 242.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Así pues, con anterioridad al inicio de la ejecución material del planeamiento, es decir a la urbanización de los terrenos, es necesario que se haya procedido a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del propio Plan (art. 9 de la Ley del Suelo, de 20 de junio de 2008 y art. 18.3.c. de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León), y ello se produce en este caso en el proyecto de actuación del que forma parte conjunta.

Así mismo, deben considerarse como determinaciones asumidas por el proyecto de urbanización las prescripciones establecidas en materia de jardinería, señalización viaria, seguridad del tráfico rodado y mobiliario urbano, aguas, arqueología, en su caso, y electricidad. En consecuencia con esto último la efectividad de la aprobación de los proyectos eléctricos queda condicionada a lo que se resuelva al respecto por la autoridad competente en razón de la materia.

Finalmente, dada la naturaleza administrativa de la Junta de Compensación como entidad urbanística colaboradora, debe tenerse en cuenta que resultan de aplicación las condiciones generales de contratación de las administraciones públicas.

A la finalidad expresada anteriormente responde el mencionado proyecto. Por lo tanto, la documentación presentada se ajusta a lo dispuesto a los art. 243 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y a la vista de los documentos aportados se ha podido comprobar que básicamente el proyecto es suficiente a los fines expuestos, tal y como ha sido informado por los servicios técnicos municipales, cuyas prescripciones quedan incorporadas directamente, por lo que el proyecto debe completarse con las correspondientes obras de jardinería, alumbrado e infraestructura eléctrica, arqueología, señalización viaria y seguridad del tráfico. Además de lo anterior, debe señalarse expresamente que la aprobación del proyecto incluye los correspondientes gastos de soterramiento de la totalidad de las líneas eléctricas de media y alta tensión que afecte al sector, en su caso, así como el vallado de las parcelas de cesión municipal.

Al objeto de garantizar la total ejecución de la actuación urbanística, el art. 202 RUCyL establece la necesidad de garantizar la totalidad de la urbanización, lo cual debe producirse en el plazo de un mes contado desde la aprobación del Proyecto de Actuación. A tal efecto, dicha garantía deberá constituirse mediante alguna de las formas establecidas en el apartado 6 del citado artículo 202 RUCyL.

**SEXTO.- PROCEDIMIENTO.** El procedimiento de elaboración y aprobación del Proyecto de Actuación y el Proyecto de Urbanización que se tramitan conjuntamente, que se ha seguido es el establecido por los artículos 76 y 82 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y arts. 193. 250, 251 y 261 a 263 RUCyL.

En consecuencia, una vez aprobado inicialmente el Proyecto de Actuación, con determinaciones de reparcelación y urbanización completadas en un Proyecto de Urbanización, por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 20 de abril de 2023, el expediente fue sometido al correspondiente trámite de información pública, y audiencia de los interesados durante el plazo de un mes en el Boletín Oficial de Castilla y León nº. 81, de fecha de 28 de abril de 2023, y en Boletín Oficial de la Provincia nº. 83, de fecha 3 de mayo de 2023, donde se insertó el contenido completo del proyecto que se tramita. Durante el plazo abierto al efecto no se presentaron alegaciones.

A la vista del resultado de la información pública y de los informes técnicos emitidos al efecto, procede entonces resolver sobre la aprobación definitiva del expediente (art. 76.3.b. Ley 5/1999, 193.1.d y 251.3.d RUCyL), para lo que es competente la Junta de Gobierno Local en virtud de la delegación de competencias efectuada por la Alcaldía mediante resolución de 9 de junio de 2023 (BOP nº 121, de 26/06/2023), en relación con las atribuciones que le confiere el art. 21.1.j) de la Ley de Bases de Régimen Local según la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre. La aprobación del Proyecto de Actuación producirá los efectos contemplados en el art. 77 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, debiéndose llevar a efecto lo establecido en el art. 76.3.d. de la citada Ley.





Igualmente, debe considerarse que el procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización tramitado conjuntamente que se ha observado es el establecido por el artículo 95 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en relación con lo establecido en el art. 75.4. de la citada Ley, por lo que se ha realizado la misma tramitación que para la aprobación de los Proyectos de Actuación (art. 253.4 en relación con el art. 251.3 RUCyL).

**POR TODO LO EXPUESTO, LA COMISION, PRO UNANIMIDAD, DICTAMINA:**

**Primero.-** Aprobar definitivamente el Proyecto de Actuación elaborado por los propietarios de los terrenos constituidos en Junta de Compensación en ejecución del sector SSUNC-5-3 "Hervencias Industrial" delimitado al amparo de la 12ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado aprobada definitivamente mediante ORDEN MAV/1475/2023, publicada en el BOCYL nº 248 del 29 de diciembre de 2023, y en el BOP nº 19 del 20 de enero de 2024, en relación con lo dispuesto en el Plan General de Ávila aprobado por Orden de 1 de junio de 2005 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León (BOCyL 8/06/2005 y BOP 4/07/2005).

El citado proyecto queda complementado, a su vez, con las determinaciones establecidas en el Proyecto de Urbanización. Y así mismo, el Proyecto de Actuación se entiende, igualmente, completado con las determinaciones establecidas en el planeamiento urbanístico y legislación aplicable, en aquellos aspectos no contemplados expresamente en el expediente, sin que pueda modificarse en éste lo establecido en la ordenación del Plan General que se desarrolla.

Además, cabe considerar que la descripción de la realidad física de los terrenos, incluyendo la situación jurídica de los mismos realizada en el expediente implica que los promotores del mismo asumen cualquier responsabilidad que se derive sobre la omisión, error o falsedad de sus declaraciones.

En el caso de que sea necesario documentar y concretar las determinaciones exigibles sobre reparcelación conforme las prescripciones establecidas al respecto, se elaborará el correspondiente documento refundido, el cual se elevará con el presente dictamen a la Junta de Gobierno Local para su aprobación.

**Segundo.-** Aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización de los terrenos incluidos en el sector SSUNC- 5-3 "Herencias Industrial" promovido por la Junta de Compensación, y redactado por el arquitecto Don Gabriel Rodríguez como documento que detalla las determinaciones del Proyecto de Actuación como parte del mismo, sin perjuicio de la tramitación que deban seguir unidades eléctricas que deba ser objeto de tramitación y aprobación por el Servicio Territorial de Industria de la Junta de Castilla y León.

Igualmente, dicho proyecto debe entenderse complementado con las prescripciones contenidas en los informes técnicos emitidos o que deban tramitarse sobre aguas, jardinería, infraestructuras, arqueología, en su caso, e instalaciones eléctricas, y por el planeamiento urbanístico y legislación aplicable, en relación a las características y condiciones que deben reunir las obras de urbanización.

Por lo tanto, las obras proyectadas se completarán con las correspondientes prescripciones sobre de jardinería y mobiliario urbano, señalización viaria, seguridad de tráfico, cerramiento de las parcelas de cesión municipal y soterramiento de la líneas eléctricas afectadas, en su caso.

De la misma manera, se observaran la legislación sectorial y demás determinaciones en materia de arqueología, electricidad y aguas, incluyéndose aquí todos los gastos y actuaciones que precise su ejecución y gestión.

Además, se observará lo establecido en materia de contratación de las Administraciones Públicas respecto a las cláusulas administrativas generales que resulten aplicables al desarrollo de las obras de urbanización.

Por último, como ha quedado dicho respecto a las determinaciones de la reparcelación, al objeto, en su caso, de documentar y concretar las prescripciones exigibles sobre la urbanización, en el caso de que sea necesario documentar y concretar las mismas, se elaborará el







correspondiente documento refundido, el cual se elevara con el presente dictamen a la Junta de Gobierno Local para su aprobación.

**Tercero.-** Como garantía de la actuación y del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras, según la evaluación del propio Proyecto de Actuación, las parcelas edificables resultantes, quedan gravadas, con carácter real, como garantía de la actuación.

Dicha afección tendrá la misma preferencia a cualquier otra y a todas las hipotecas y cargas anteriores, excepto a los créditos a favor del Estado y demás créditos tributarios en favor del mismo, que estén vencidos y no satisfechos y se hayan hechos constar en el Registro antes de practicarse la afección ahora establecida. La citada afección solo podrá cancelarse a instancia de la parte interesada a la que se acompañe certificación, debidamente aprobada por el Ayuntamiento, donde se haga constar que están totalmente pagados los costes de urbanización correspondientes a la actuación. Todo ello conforme lo establecido en el art.78 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, y teniendo en cuenta que la total ejecución de la actuación urbanística deberá garantizarse mediante cualquiera de las formas legalmente establecidas, lo cual se producirá en el plazo de un mes contado desde la aprobación del Proyecto de Actuación.

Así mismo, la eficacia de la aprobación de los expedientes queda condicionada a la documentación del cumplimiento de las prescripciones establecidas, en su caso, en cuyo momento el promotor de las mismas deberá efectuar la oportuna acta de comprobación de replanteo de las mismas con asistencia de los técnicos municipales, y la autorización correspondiente del Tte. Alcalde Delegado de Medio Ambiente y Urbanismo.

**Cuarto.-** Los efectos que se producen como consecuencia de la aprobación del Proyecto de Actuación son los siguientes (art. 252 RUCyL):

1.- La aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto.

2.- Además de lo establecido en la legislación del Estado en cuanto a extinción de derechos reales y cargas constituidos sobre las fincas originales y exenciones fiscales para la adjudicación de nuevas fincas, la aprobación del Proyecto de Actuación, producirá los siguientes efectos inmediatos:

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que son objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal, de Suelo en su caso.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas, una vez establecida su correspondencia, y documentada la titularidad de las fincas aportadas respecto de aquellas sobre las que no se haya suscrito la correspondiente escritura pública de transmisión, en su caso.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

**Quinto.-** Notificar el acuerdo de aprobación definitiva del expediente a los titulares registrales y catastrales de los terrenos afectados, y ordenar su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. A este respecto, deberá tenerse en cuenta el contenido de las correspondientes certificaciones descriptivas y gráficas expedidas por el Centro de Gestión Catastral al día de la fecha, así como de certificaciones registrales actualizadas, y en el caso de que aparezcan nuevos interesados en el expediente se retrotraerán las actuaciones al trámite de audiencia para los mismos. Todo ello, porque es necesario que se hallen incorporados a la Junta de Compensación la totalidad de los propietarios de bienes y derechos del sector como requisito previo para la eficacia de las aprobaciones acordadas.

**Sexto.-** Una vez practicadas las notificaciones correspondientes y sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación, en un plazo de tres meses el urbanizador depositará el Proyecto de Actuación en el Registro de la Propiedad, para su publicidad y la práctica de los asientos que correspondan, procediendo su efectiva inscripción del mismo conforme establece el RD 1093/97 de 14 de julio (BOE 23/07/97).







**Séptimo.-** Facultar al Sr. Alcalde para la realización de cuantas operaciones materiales, técnicas y jurídicas resulten necesarias, tendentes a producir dicha inscripción registral, formalizando al efecto cuantos documentos sean precisos.

Este dictamen se adopta por unanimidad con los votos favorables de XAV (5 votos), de PP (3 votos), del PSOE (3 votos) y de VOX (1 voto).

## 2.2.- DISCIPLINA URBANÍSTICA.

### 2.2.1. LICENCIA DE INTERVENCIÓN EN EL PALACIO DEL MARQUÉS DE BENAVIDES (PARADOR DE TURISMO). INFORME SOBRE AFECCIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE.

**INTERESADO:** Ministerio de Industria, Comercio y Turismo. Rpte. Yolanda Álvarez Sanz.

**ASUNTO:** Propuesta tala de árbol vinculado a la ejecución de la obra y mantenimiento del bien protegido del Palacio destinado a Parador de Turismo.

**SITUACION:** C/ Marqués de Canales -Chozas, nº 2. Ávila

**EQUIPO REDACTOR:** Escribano, Arrieta y Saiz AU Arquitectos SLP. D. Félix Escribano Martínez. Dña. Arantza Arrieta Goitia. D. Santiago Escribano Martínez. D. Ignacio Sáiz Camarero. Dª María San Juan Grande

#### I.- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

1) Oficio de remisión de Dña. YOLANDA ALVAREZ SANZ, en representación del Instituto de Turismo de España (TURESPAÑA):

«Dentro del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR), Componente 14, Inversión 4, Proyecto 3, Subproyecto 11 – Financiado por la Unión Europea Next Generation EU, El Instituto de Turismo de España (en adelante TURESPAÑA) como titular de 39 inmuebles cedidos a la Red de Paradores de Turismo S.M.E. S.A (PARADORES) formalizó el día 16 de septiembre de 2022 un encargo al medio propio SOCIEDAD MERCANTIL ESTATAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA DE PATRIMONIO, M.P.S.A. (en adelante SEGIPSA) cuya finalidad consistía en la ejecución de las actuaciones para la mejora de la conservación y puesta en valor de 39 inmuebles adscritos a TURESPAÑA y cedidos a la Red de Paradores de Turismo S.M.E. S.A (PARADORES) y un conjunto monumental adscrito a TURESPAÑA. Entre los inmuebles adscritos a TURESPAÑA se encuentra el Parador de Ávila, del cual se adjunta Proyecto Básico de Restauración de diferentes áreas del mismo, para su valoración y tramitación de licencia».

2) Escrito de JUSTIFICACIÓN DE URGENCIA Y DESPACHO PRIORITARIO A LA SOLICITUD REALIZADA, junto con la documentación que se acompaña y proceda a su tramitación urgente conforme a la normativa vigente resolviendo el expediente a la mayor brevedad con el fin de poder acometer las obras proyectadas a los efectos oportunos.

3) PROYECTO BÁSICO.

4) Suspensión del plazo de resolución de la Licencia de Obra: La solicitud del presente informe y/o autorización suspende el plazo de concesión de la licencia según resulta de los art.22 de la L39/2015 de 1 de octubre hasta la remisión del mismo o por un plazo máximo de DOS meses, art. 99 de la L5/99 de Urbanismo de C y L y el art. 293.5 del D22/04 de 29 de enero, Reglamento del urbanismo de C y L (RUCYL).

5) Informe sobre el patio del palacio Benavites: con fecha 6 de Mayo de 2024, se presenta por el redactor del proyecto, informe sobre el patio del palacio de Benavites, el grado de protección del bien y la integración del patio dentro de esta tipología arquitectónica. Así como la descripción del patio en el estado actual y la posible afección





patrimonial de la especie de árbol ubicada en el mismo. Concluyendo con una propuesta de retirada del árbol por la posible afección de este al bien inmueble protegido.

**II.- RESUMEN DE LAS ACTUACIONES A REALIZAR:** Se trata de un edificio histórico que data del siglo XVI, antiguo Palacio reconvertido a parador. *“Según la ficha de catálogo, se destaca dentro del conjunto el patio ajardinado existente entre el palacio y el lienzo norte de la muralla.”*

El objeto del presente Proyecto Básico consiste, entre otras, de las siguientes actuaciones:

1) Reconexión de la Puerta del Carmen y el Arco del Mariscal, mediante la puesta en valor de los jardines y sus elementos singulares.

2) Recuperación de la lectura original del Patio. Cobertura del espacio del patio, proponiendo para ello dos opciones: a) Opción 1 con la eliminación del Pino. b) Opción 2 con el mantenimiento del árbol.

3) Restauración y Puesta en valor del Palacio.

4) Incorporación de la iluminación monumental de los jardines, fachada principal y la torre.

5) No se modifican los usos, alineaciones, alturas ni edificabilidad, siendo las obras previstas de restauración, mantenimiento y puesta en valor sin afectar a ningún parámetro urbanístico. El uso al que está destinado es Uso Terciario, el uso se mantiene.

6) Protección del inmueble: a) Protección Estructural para el palacio S.XVI: con ficha de catálogo E-153. b) El palacio está calificada con la ordenanza de CA Casco Antiguo, y encontrándose bajo las Condiciones de Rehabilitación RH. c) Protección Ambiental para el muro perimetral de la parcela: con ficha de catálogo E-153. d) El resto de inmuebles están calificados con la ordenanza de CA III y encontrándose bajo las Condiciones de Integración IN. c) Se encuentra asociado a la edificación un JPa Jardín privado tipo a, a excepción de la zona de acceso a los garajes que se encuentra calificado como JPb tipo b.

**III. CONSIDERACIONES SOBRE EL ARBOLADO EXISTENTE EN EL PATIO RENACENTISTA DEL PALACIO.** Según se describe en el proyecto presentado, se expone respecto al pino existente en la actualidad lo que sigue:

«Como se expone en el presente proyecto, la existencia en el patio renacentista del palacio de un pino de gran porte a escasos centímetros del alero de la cubierta del cuerpo superior del patio, está poniendo en riesgo la integridad del monumento, especialmente debido a los eventos climáticos de impacto como los últimos episodios de este otoño. Así mismo, tal y como se explica en la “Memoria histórica del inmueble”, la probabilidad de que se conserven restos arqueológicos en el patio es alta, poniendo en riesgo, la acción de las raíces del pino, la estratigrafía arqueológica.

La propiedad, TURESPAÑA, considera prioritaria la conservación preventiva con la retirada del pino ante los posibles daños al patrimonio, dado que es responsable de los daños que pudiese ocasionar el árbol (así indicado en la ordenanza municipal de arbolado urbano y áreas verdes del término municipal de Ávila).

TURESPAÑA, en caso de autorización a la retirada del pino, se ofrece a colaborar en la plantación de nuevas especies en el municipio de modo que mitigue el posible impacto ecológico de la retirada del ejemplar.

La actuación no restaría interés paisajístico al Parador y la ciudad, dado que el proyecto contempla actuación paisajística, puesta en valor e iluminación del jardín del palacio, con el mantenimiento del arbolado de gran porte existente en el mismo y mejora del resto del entorno.

Por parte de la propiedad se puso de manifiesto los riesgos que esta solución supone a futuro para su mantenimiento, teniendo en cuenta el futuro crecimiento del árbol, su posible movimiento con episodios de mucho viento, y la posible caída de alguna rama, además de la caída continua de pinaza y piñas, lo que supondrá un condicionante de mantenimiento





del sistema de recogida de aguas pluviales para evitar posibles atascos y problemas de entradas de agua que generen patologías en el patio del palacio».

**IV. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.** EL Plan Especial del Conjunto Histórico de Ávila (P.E.C.H) que clasifica este sector de la ciudad como Zonificación arqueológica 1ª, es decir, "área en el que se han dado, históricamente, ocupaciones desde la prehistoria hasta la actualidad. Allí se han concentrado la mayoría de los hallazgos más significativos efectuados en la ciudad y la probabilidad de que se den secuencias estratigráficas de interés en el subsuelo son muy altas"

Así pues, la probabilidad de que se conserven restos arqueológicos en zonas no alteradas del espacio en el que se ubica el Parador de Turismo, como es el patio interior, es muy alta.

Sin embargo, los vestigios que hayan podido quedar preservados en el solar del Palacio de Henao o de Benavites tienen el riesgo de verse profundamente alterados e incluso destruidos en el área del patio interior, donde la acción negativa de las raíces de un pino de gran porte pone en riesgo la estratigrafía arqueológica; por este motivo podría resultar aconsejable la supresión de dicho árbol.

**V. ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL DE ÁVILA DE FECHA REGISTRO 02 DE FEBRERO DE 2024.** Con fecha 07 de Febrero de 2024 se registra notificación de acuerdo adoptado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Expediente RH-258/2023-5, con el siguiente acuerdo:

1) «El cerramiento diseñado para ocultar las máquinas frigoríficas y el grupo electrógeno deberá ocultar en su totalidad la vistas de las máquinas y las instalaciones desde el adarve de la muralla siguiendo la estética planteada.

2) Respecto a la actuación en fachadas, los nuevos rejuntados que se realicen no llevarán piezas de escoria, con objeto de diferenciar los rejuntados antiguos de los nuevos realizados.

3) Respecto de la iluminación propuesta, el modelo de farola que se coloque será como el utilizado por el Ayuntamiento en intervenciones anteriores, y las casamatas del mismo color que las utilizadas por el ayuntamiento en la iluminación monumental de la ciudad realizada recientemente en la Calle San Segundo.

4) Respecto de la cubrición del patio, se autoriza la cubierta a un agua propuesta con las prescripciones de que se baje su altura lo máximo posible para que se garantice la ventilación y de que los perfiles metálicos sean de color oscuro.

5) Respecto del pasillo de mantenimiento propuesto en la cubierta alrededor del patio, se autoriza el previsto en la opción 1, con la prescripción de que deberá reducirse su ancho al mínimo posible respetando al máximo la cubierta inclinada de la primera crujía. Se entiende que la cubierta plana no corresponde con la tipología constructiva de este edificio.

6) Deberá presentarse proyecto detallado de la actividad arqueológica que se plantea, que deberá ser aprobado previamente a la ejecución de las obras por la Comisión Territorial de Patrimonio».

**VI. SITUACIÓN RESPECTO AL PGOU DE ÁVILA Y EL CATÁLOGO.** Consultado el vigente Plan General de Ordenación Urbana y el Decreto 3.920/1982, por el que se declara la Ciudad Conjunto Histórico, resulta que el inmueble antes referenciado, se encuentra dentro del conjunto histórico, dentro de las zonas afectadas por el Plan especial de Casco histórico de Ávila, y dentro del entorno de protección BIC de la Muralla, incluido en el CATÁLOGO: INVENTARIO DE ELEMENTOS E INMUEBLES PROTEGIDOS:

Consultado el vigente Plan Especial de protección del Conjunto Histórico, aprobado definitivamente el día 26 de Julio de 2019 (BOCYL 08/08/2019), resulta que, la parcela objeto de actuación, se encuentra dentro del conjunto histórico declarado de la ciudad,





dentro del entorno de protección de BIC de la muralla, y por ende dentro de los límites de afección del plan especial, la parcela objeto de actuación se encuentra incluida en el catálogo de inmuebles protegidos:

- 1) Protección Estructural para el palacio S.XVI: con ficha de catálogo E-153.
- 2) El palacio está calificada con la ordenanza de CA Casco Antiguo, y encontrándose bajo las Condiciones de Rehabilitación RH.
- 3) Protección Ambiental para el muro perimetral de la parcela: con ficha de catálogo E-153.
- 4) El resto de inmuebles están calificados con la ordenanza de CA III y encontrándose bajo las Condiciones de Integración IN.
- 5) Se encuentra asociado a la edificación un JPa Jardín privado tipo a, a excepción de la zona de acceso a los garajes que se encuentra calificado como JPb tipo b.

## VII. CONSIDERACIONES PREVIAS Y DOCUMENTACIÓN SOBRE LA INTERVENCIÓN EN PATIO RENACENTISTA Y PROPUESTA DE RETIRADA DEL ÁRBOL.

**VII.1. INTERVENCIÓN EN PATIO RENACENTISTA DEL PALACIO:** Además de las obras a ejecutar sobre la totalidad del inmueble incluida la restauración del espacio ajardinado que lo circunda, se proyecta la recuperación de la lectura original del patio.

Dentro de las actuaciones a realizar, se planea la restauración y recuperación del patio central porticado. Se pretende con ello, recuperar la configuración original espacial del patio como lugar de encuentro.

1) Se restauran las columnas de granito, de valor histórico por ser de las pocas partes originales del primer palacio, y se liberan sus basas que se encuentran parcialmente ocultas en sus laterales por el zócalo añadido posteriormente.

2) Nueva solución de climatización del nuevo espacio, eliminando los aparatos existentes actualmente en los corredores del patio. Se propone su sustitución por otros convectores lineales dispuestos bajo los bancos previstos, combinados con dos pequeños ventiladores en la parte superior del espacio que actúen como desestratificadores del aire caliente.

3) Para conseguir este objetivo se propone la eliminación de los actuales acristalamientos con carpintería de madera y la cubrición del espacio del patio con una cubierta acristalada por encima de sus cubiertas, que permita eliminar el cierre acristalado existente en planta baja.

4) Se aportan dos soluciones alternativas para la solución de la nueva cubierta acristalada del patio:

Opción 1: Cubrir el patio eliminando el árbol. No se varía la configuración arquitectónica. Se respetan los faldones inclinados del patio, con la necesaria línea de apoyo del lucernario y creación de un pesebrón amplio que garantice la recogida de aguas pluviales y permita las labores de mantenimiento. Será necesario facilitar la salida a esta cubierta desde una de las habitaciones que tienen ventana al mismo, rasgando dicho hueco para su transformación en un balcón practicable.

Opción 2: Cubrir el patio manteniendo el árbol: La cubierta es similar en su configuración espacial a la de la Opción1. Esta solución conlleva la eliminación de la cubierta perimetral del patio creando una cubierta plana accesible, para hacer viable su mantenimiento.

Se proyecta la sustitución de los pequeños faldones inclinados de teja por una cubierta perimetral transitable y accesible con facilidad. Para facilitar la salida a esta cubierta





será necesario hacerlo desde una de las habitaciones que tienen ventana al mismo, rasgando dicho hueco para su transformación en un balcón practicable. La evacuación de aguas se resuelve por la zona del patio anexo destinada a aparcamiento.

- 5) En cuanto a la justificación de la actuación proyectadas y su afección sobre el árbol existente en el patio del palacio de informa:
- Actualmente el árbol supone un riesgo para la conservación del inmueble protegido del Palacio de Benavites, dado que su tronco se encuentra a escasos 20/30 cm de la cornisa del edificio, de modo que en días de vientos fuertes puede llegar a acercarse más al edificio.
  - Es presumible que esta situación se haga más crítica en los próximos años, dado el rápido crecimiento del pino y la leve inclinación que presenta hacia la fachada del patio y sus galerías.
  - Las raíces del árbol están dañando los pavimentos del patio y es presumible que puedan dañar también las cimentaciones de las columnas, o en su caso afectar a posibles restos arqueológicos existentes en el subsuelo, de conformidad con el estudio arqueológico que se adjunta.
  - La caída continua de piñas y de pinaza sobre las cubiertas de teja del perímetro del patio obstruyen continuamente los pesebrones, con el consiguiente peligro de generar patologías de filtración de agua.
  - La caída sobre las cubiertas de ramas muertas o debido al viento, pone en riesgo la integridad de la cubierta.
  - En cuanto a previsiones a futuro, se trata de una especie que se adapta mejor a zonas cercanas a la costa, pero también se adapta bien a suelos sueltos y arenosos del interior peninsular, siempre y cuando el clima no sea muy severo. Por lo tanto, no es un ejemplar que tenga buena previsión de cara a posibles eventos extremos derivados del cambio climático, lo que podría acarrear daños graves en el monumento.
  - Como medida "compensatoria", se propone proceder a la plantación de algunos nuevos ejemplares en la intervención de mejora del jardín existente entre el palacio y la muralla.

## VII.2. DOCUMENTACIÓN APORTADA SOBRE LA TALA DEL ÁRBOL.

**VII.2.1. INFORME DE JARDINERÍA.** Con fecha 11 de Octubre de 2023, el responsable de jardines emite informe desestimando la tala del árbol, por las siguientes consideraciones:

- "Realizada la correspondiente visita de inspección, se ha podido comprobar, y como se observa en las fotografías que se acompañan, que se trata de un pino (pinus nigra) de muy grandes dimensiones, existente en el patio del Palacio mencionado, con una edad superior a los 60 años.
- Dicho pino presenta, a simple vista, un estado perfecto de conservación estando la copa por encima de las cubiertas que delimitan el patio donde se sitúa. No se han observado ramas secas, ni heridas ni ningún síntoma que pueda presagiar mal estado del pino.
- Se ha observado que el tronco está separado unos 30 centímetros del alero de la cubierta.
- El pavimento que rodea al alcorque del pino tiene rotas algunas de las losas de piedra. Rotura que se ha producido por el crecimiento de las raíces, pero no se han observado daños importantes en el pavimento. Los daños que se han producido son fácilmente reparables."

**VII.2.2. DECRETO INICIDA DESAUTORIZANDO LA TALA DEL PINO.** Con fecha 17 de Octubre de 2023 se emite DECRETO DE LA TENENCIA DE ALCALDIA DE URBANISMO, PATRIMONIO, SERVICIOS A LA CIUDAD, BARRIOS ANEXIONADOS, MEDIO AMBIENTE Y SOSTENIBILIDAD, no autorizando la tala del Pino.







**VII.2.3. INFORME DE PATRIMONIO.** Con fecha 02 de Febrero de 2024, se adopta por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila, el siguiente acuerdo en relación con las actuaciones en el patio y la cubrición de este:

1) "Respecto de la cubrición del patio, se autoriza la cubierta a un agua propuesta con las prescripciones de que se baje su altura lo máximo posible para que se garantice la ventilación y de que los perfiles metálicos sean de color oscuro.

2) Respecto del pasillo de mantenimiento propuesto en la cubierta alrededor del patio, se autoriza el previsto en la Opción 1, con las prescripciones de que deberá reducirse su ancho al mínimo posible respetando al máximo la cubierta inclinada de la primera crujía. Se entiende que la cubierta plana no corresponde a la tipología constructiva de este edificio."

**VII.2.4. INFORME DE MEDIO AMBIENTE.** Con fecha 25 de Abril de 2024 se emite informe de la Sección de Medio Ambiente sobre el EJEMPLAR DE PINO LARICIO DEL PALACIO DE BENAVIDES PARADOR DE ÁVILA, con las siguientes apreciaciones:

1) "Se trata de un ejemplar de pinus nigra (pino negral, laricio o salgareño), especie robusta y de gran altura (normalmente entre 30 y 40 m, aunque puede llegar a los 55 m), que tiende a ser muy longeva (algunos ejemplares del sur de la península llegan a alcanzar cerca de los 1000 años de edad), y está presente en la mayor parte de la Europa mediterránea, en altitudes que pueden variar entre los 500 y 2.000 m.

2) Posee unas raíces secundarias muy largas y fuertes que se adaptan perfectamente a todo tipo de terrenos y sustratos, aunque prefiere suelos calizos.

3) ...esta especie está presente en parques y jardines de la ciudad como puede ser el Jardín de la Viña, el Parque de San Antonio, el Jardín de las Tres Culturas o el Jardín del Camino del Cerezo.

4) ... se comprueba que se trata de un ejemplar de pinus nigra de unos 80 cm de diámetro de tronco, y unos 25 metros de altura, que sobrepasa holgadamente los tres niveles de los edificios que conforman el patio, siendo previsible que crezca más tanto en altura como en anchura, ya que, según se puede constatar tras la consulta de documentos e imágenes de archivo del edificio, se trata de un árbol de unos 60 años de edad.

5) ... Presenta unas fuertes raíces secundarias que en su crecimiento han movido las piezas del alcorque y del pavimento del patio."

**VII.2.4. INFORME DE LOS REDACTORES DEL PROYECTO.** Con fecha 6 de Mayo de 2024 se emite informe sobre el patio del palacio Benavites, el grado de protección del bien y la integración del patio dentro de esta tipología arquitectónica. Así como la descripción del patio en el estado actual y la posible afección patrimonial de la especie de árbol ubicada en el mismo. Concluyendo con una propuesta de retirada del árbol por la posible afección de este al bien inmueble protegido, con las siguientes consideraciones:

1) El patio del palacio tiene un indudable valor arquitectónico, en la medida que es una de las pocas partes que se conserva del palacio renacentista original. El patio es un elemento estructurador para el edificio, dado que constituye el elemento central del mismo a partir del cual se articulan y se comunican las distintas dependencias del inmueble. Además, permite una adecuada ventilación e iluminación de las estancias centrales del mismo.

2) La ubicación descentrada del árbol y una ligera inclinación del tronco hace que actualmente este queda a escasos 20/30 cm de la cornisa del patio, ... En días de mucho viento la gran altura de la copa por encima del patio provoca un cierto movimiento de todo el tronco.

3) No consta que cuente con protección específica.





4) El contexto natural de esta especie es propio de lugares amplios en el medio natural, de modo que su emplazamiento actual no parece ser un lugar adecuado para su correcto crecimiento.

5) Se estima que el árbol no crecerá mucho más en altura, pero si en anchura y porte. En cuanto a las raíces, posiblemente sean muy profundas hacia abajo, ya que al no tener riego cercano no estará alimentándose superficialmente y estará buscando profundidad.

6) Probablemente el pino ha sido sometido a podas para eliminar las ramas de la parte baja del tronco, con el objetivo de permitirle crecer dentro de los límites físicos del patio, lo que resulta inadecuado para su naturaleza y crecimiento, alterando su morfología natural.

7) Las raíces están generando también lesiones en el pavimento que se encuentra algo levantado y con alguna losa rota, que requiere reparaciones anuales. Además, al interior de las galerías del patio se dan humedades provenientes del suelo, que se sospecha puedan estar siendo provocadas por las propias raíces del árbol.

#### 8) Conclusiones de informe:

- a) Actualmente el árbol supone un riesgo para la conservación del inmueble protegido del Palacio de Benavites, dado que su tronco se encuentra a escasos 20/30 cm de la cornisa del edificio, de modo que en días de vientos fuertes puede llegar a acercarse más al edificio. Es decir, se considera que debe primar el valor histórico del inmueble frente al ejemplar (sobre el que no consta protección específica) y con un elevado riesgo de generar daños al edificio.
- b) Es presumible que esta situación se haga más crítica en los próximos años, dado el rápido crecimiento del pino y la leve inclinación que presenta hacia la fachada del patio y sus galerías. A medida que pasen los años será más difícil revertir esta situación. Ante la futura necesidad de tala y/o retirada del pino, cuanto mayor sea la envergadura del ejemplar, más arriesgada será la maniobra de su retirada para mantener la integridad del edificio. Por todo ello se considera adecuado adelantar la eliminación y retirada del ejemplar para evitar en la medida de lo posible mayores daños al patrimonio.
- c) Las raíces del árbol están dañando los pavimentos del patio y es presumible que puedan dañar también las cimentaciones de las columnas, o en su caso afectar a posibles restos arqueológicos existentes en el subsuelo, de conformidad con el estudio arqueológico que se adjunta.
- d) La caída continua de piñas y de pinaza sobre las cubiertas de teja del perímetro del patio obstruyen continuamente los pesebrones, con el consiguiente peligro de generar patologías de filtración de agua. La caída sobre las cubiertas de ramas muertas o debido al viento, pone en riesgo la integridad de la cubierta.
- e) En cuanto a previsiones a futuro, se trata de una especie que se adapta mejor a zonas cercanas a la costa, pero también se adapta bien a suelos sueltos y arenosos del interior peninsular, siempre y cuando el clima no sea muy severo. Por lo tanto, no es un ejemplar que tenga buena previsión de cara a posibles eventos extremos derivados del cambio climático, lo que podría acarrear daños graves en el monumento. El porte actual del ejemplar hace muy complicado tener un control adecuado de su crecimiento.





- f) En el Proyecto se plantea como medida compensatoria la plantación de nuevos ejemplares integrados en la intervención de mejora del jardín existente en la propia parcela del palacio, situado al oeste del mismo.

**VIII. CONCLUSIONES.** A la vista de los antecedentes expuestos y a tenor de los distintos informes emitidos y obrantes en el expediente sobre la solicitud de la retirada del árbol y su afección respecto a las obras de restauración proyectadas respecto a su posible afección patrimonial, SE CONCLUYE:

1) Según el acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio, se considera viable la Opción número 1, autorizando la cubrición del patio con las prescripciones impuestas en el citado acuerdo. No siendo viable la Opción 2, al no autorizarse la sustitución de la cubierta inclinada perimetral del patio, por una cubierta plana.

2) Las actuaciones proyectas en la opción 1 se ajustan a las determinaciones establecidas en el PEPCH así como al catálogo de protección de bien, siendo autorizables desde el punto de vista urbanístico.

3) Aunque desde el área de Jardines, se emite informe DESFAVORABLE para la tala del árbol del patio, se deberá considerar las justificaciones desarrolladas por el técnico redactor, sobre el impacto del árbol sobre la protección del patrimonio y mayormente, en las afecciones de carácter arqueológico descritos con anterioridad.

4) Es decir, por parte de la propiedad se pretende abordar obras de rehabilitación parcial, restauración y puesta en valor del presente palacio, así como la renaturalización del espacio arbolado circundante al bien inmueble protegido.

5) No obstante, estas obras quedan condicionadas a la retirada del árbol existente en el patio renacentista interior del palacio, ya que una de las actuaciones a realizar para la puesta en valor del bien, es cubrir el patio renacentista.

6) Esta actuación de cubrición del patio manteniendo el pino, desde el punto de vista patrimonial y a tenor de la autorización emitida por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila, no es viable, pues lleva a aparejado el cambio arquitectónico de cubierta inclinada a cubierta plana, modificando la configuración arquitectónica que rodea el patio. Siendo esta una tipología arquitectónica no adecuada con la protección y catalogación del inmueble protegido, de ahí la no autorización por parte de la Comisión Territorial de Patrimonio.

7) A continuación, y en aras a clarificar la cuestión planteada, se procede a realizar un breve resumen de los informes obrantes en lo relativo a intromisión de la naturaleza en un inmueble protegido.

8) Del análisis de los distintos informes emitidos se puede concluir en lo que concierne a estado y tipo de árbol lo que sigue:

- Se trata de una especie arbórea no protegida.
- Su hábitat natural se ubica en medios naturales, o en parques y jardines, existiendo varios ejemplares en jardines amplios de la ciudad.
- Es una especie longeva. En este caso se trata de un árbol de 60 años, por lo que aún tiene altas probabilidades de crecimiento.
- Puede llegar a 55 m. de altura (actualmente 25 m.), con un diámetro entre 70 y 80 cm en la actualidad.





- Raíces muy largas y fuertes.
- Tronco limpio de ramas hasta la copa por efecto de la poda.
- El ejemplar, aparentemente, se encuentra en perfecto estado.

9) Ciertamente es que el buen estado en el que se encuentra el ejemplar ha sustentado el informe no favorable de la tala y el decreto de no autorización, pero no se entra a valorar la injerencia de este sobre el inmueble protegido y su alto grado de catalogación, cuestión que se analiza a continuación para poder tener todos los elementos de juicio suficientes, que permitan determinar la autorización que se establezca.

10) A tenor de los informes emitidos, se formulan las siguientes conclusiones:

- a) Se trata de una especie arbórea no protegida ubicada en un patio renacentista de un inmueble catalogado y por ende protegido, con un alto grado de catalogación que se ha expuesto con anterioridad.
- b) No se encuentra en su hábitat natural, el tamaño del patio y su ubicación ha provocado en él un crecimiento anómalo. Creciendo con una inclinación muy acusada hacia la cubierta y fachada del bien protegido, afectando a este.
- c) El troco se ubica 30 cm del alero, con posibilidad de un mayor crecimiento por su juventud, al tratarse de una especie longeva, afectando a largo plazo a elementos arquitectónicos protegidos, como es el caso de este palacio.
- d) No se puede asegurar que su crecimiento no genere patologías graves en la edificación protegida, suponiendo un riesgo para la conservación de este. El porte actual del ejemplar hace complicado tener un control adecuado de su crecimiento.
- e) Sus raíces largas y fuertes siguen produciendo daños en el pavimento, así como la posibilidad de crear patologías graves en las columnas del patio y en los posibles restos arqueológicos.
- f) Su cercanía a las cubiertas complica el mantenimiento y la correcta evacuación del agua de lluvia, favoreciendo las lesiones provocadas por patologías difíciles de controlar.

Como puede observarse, en este supuesto, nos encontramos ante un conflicto entre el árbol existente y el bien inmueble protegido. La no autorización de su tala, no solo genera la imposibilidad de acometer las obras de restauración solicitadas, si no que aviva un debate sobre su afección futura del árbol en el bien, no estando garantizado que su crecimiento no afecta a su protección, sino más bien al contrario. Pues se manifiesta de manera reiterada, que su crecimiento afectará de manera negativa a los elementos y arquitectura protegida. Puntualizando que en la actualidad ya se generan lesiones en suelos, cubiertas, aleros, etc., provocadas por el crecimiento de esta especie.

En cualquier caso, puede tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 8 del PEPCH, que, si bien no es aplicable a supuestos de interpretación de documentos que integran el plan, se puede realizar una extrapolación a la situación que nos ocupa, debiendo prevalecer siempre el mayor grado de conservación del patrimonio cultural, así como la mayor contribución al interés general de la colectividad. Por lo tanto, procede dictaminar sobre la retirada o no de esta especie arbórea, pudiendo proponer medidas compensatorias de ser autorizada su tala.

**POR TODO LO EXPUESTO, Y CONSIDERANDO LA PROPUESTA CONTENIDA EN EL INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO QUE HA QUEDADO TRANSCRITO, LA COMISION, POR UNANIMIDAD, DICTAMINA:**

Autorizar la tala del árbol solicitada en el expediente de intervención en el palacio del Marqués de Benavites (Parador de Turismo) sito en la calle Marqués de Canales -Chozas, nº 2,





la cual se realizará con el correspondiente seguimiento arqueológico y, simultáneamente, con la plantación de nuevo arbolado en el espacio municipal a determinar por el Servicio Municipal de Jardines.

Este dictamen se adopta por unanimidad con los votos favorables de XAV (5 votos), de PP (3 votos), del PSOE (3 votos) y de VOX (1 voto).

### 3.- PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

#### 3.1.- ADQUISICIÓN A TÍTULO GRATUITO POR DONACIÓN DEL SISTEMA GENERAL RÍO CHICO 12 DEL PGOU. PARCELA CATASTRAL 7604701UL5070S0001OX. INTERESADO: MANUEL ARRIBAS RODRÍGUEZ. INICIO TRAMITACIÓN.

Por la Presidencia se dio cuenta del inicio de tramitación del expediente reseñado conforme lo solicitado al efecto por el interesado, según la copia facilitada a los miembros de la Comisión.

**I. SOLICITUD DE ESTIMACIÓN DE CESIÓN.** Don Santiago Arribas Rodríguez (DNI. 06478379S) manifiesta que es propietario de la finca con referencia catastral 7604701UL5070S0001OX (TN sistemas general Río Chico 12 del Plan General de Ordenación Urbana), estando la misma libre de carga y gravámenes, manifestando libre y voluntariamente que es su deseo ceder gratuitamente al ayuntamiento de la Capital para los usos que considera conveniente dicha administración. Y solicita que tras el trámite correspondiente se acuerde aceptar dicha cesión gratuita por dicho Ayuntamiento.

**II. NATURALEZA DE LA CESIÓN.** La naturaleza de la cesión de terrenos reseñada se corresponde con la donación definida en el artículo 618 del Código Civil, consistente en «un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa en favor de otra que la acepta». Ello significa, en este caso, que la adquisición de bienes a título gratuito por parte del Ayuntamiento no estará sujeta a restricción alguna. No obstante, si la adquisición llevare aneja alguna condición o modalidad onerosa, solo podrán aceptarse los bienes previo expediente en el que se acredite que el valor del gravamen impuesto no excede del valor de lo que se adquiere.

**II. NORMATIVA APLICABLE.** La legislación aplicable es la siguiente:

- Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, artículos 10 a 13 del
- Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, arts. 15 y 21.
- Ley de Patrimonio de las Administraciones públicas-
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, art. 15.c, 21 y 113.
- Reglamento General de Patrimonio de las Administraciones Públicas de 28 de agosto de 2009, arts. 37 y siguientes
- Ley 11/2006, de 26 de octubre, del Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León, art. 94.

**III. PROCEDIMIENTO.** El procedimiento para llevar a cabo la adquisición de bienes a título gratuito con condición onerosa es el siguiente:

- Solicitud del interesado propietario del bien objeto de cesión.
- Aportación de certificación al Registro de la Propiedad sobre la titularidad, cargas y gravámenes que puedan pesar sobre el bien inmueble.
- Por los Servicios Técnicos Municipales se deberá emitir un informe sobre la valoración del bien que se pretende ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y además una valoración del gravamen impuesto, para comprobar que el valor de este último no excede del valor de lo que se adquiere.
- La Resolución o el Acuerdo de aceptación de la cesión, en su caso, será notificado a los interesados, y se procederá a la inscripción del bien en el Libro Inventario de Bienes del Ayuntamiento al efecto de actualizarlo. Una vez finalizada la adquisición, se remitirá la documentación necesaria al Registro de la Propiedad







para que efectúen los oportunos asientos registrales.

**POR TODO LO EXPUESTO, LA COMISIÓN, POR UNANIMIDAD, DICTAMINA:**

Iniciar la tramitación del expediente correspondiente tendente a la aceptación de la cesión gratuita y libre de cargas y gravámenes, y sin gasto de ningún tipo, de la finca con referencia catastral 7604701UL5070S0001OX, clasificada como Sistema General Río Chico por el Plan General de Ordenación Urbana. A tal efecto, y con carácter previo a la aceptación de la cesión reseñada, se recabará la oportuna certificación del Registro de la Propiedad, así como el informe técnico de valoración.

Este dictamen se adopta por unanimidad de los miembros de la Comisión, con los votos favorables de XAV (5 votos), de PP (3 votos), del PSOE (2 votos), de VOX (1 voto).

**3.2.- CESIÓN DE SEPES DE VIARIOS EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL HERVENCIAS  
1. ACEPTACIÓN DE CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL "LAS HERVENCIAS 1ª FASE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ÁVILA.**

Por la Presidencia se dio cuenta del asunto de referencia, así como del escrito presentado por Sepes (Entidad Pública Empresarial de Suelo), con domicilio en paseo de la Castellana, 91. 28046 – Madrid, interesando de este Ayuntamiento la aceptación gratuita de los terrenos que se describen a los efectos de proceder a la inscripción de las fincas que se citan en el Registro de la Propiedad nº 2 de Ávila a favor de ese Ayuntamiento. A tal efecto se adjuntan plano y notas simples registrales de las parcelas de la red viaria objeto de cesión obligatoria y gratuita.

Examinado el expediente, y los antecedentes que concurren en el mismo, resultan los siguientes:

**ANTECEDENTES**

**I.- DESARROLLO URBANÍSTICO.** Los terrenos objeto de cesión están situados en el POLÍGONO INDUSTRIAL "LAS HERVENCIAS" FASE I. Con carácter previo a la actuación urbanizadora, dichos terrenos estaban calificados como suelo industrial conforme al anterior Plan General de Ordenación Urbana de Ávila de 1.976.

La promoción del polígono se llevó a cabo conforme el Pla Parcial aprobado el 2 de enero de 1962 por SEPES (Entidad Pública Empresarial de Suelo) en el marco de su función de promoción, adquisición y preparación de suelo para asentamientos residenciales, industriales, terciarios y de servicios sobre la siguientes finca:

**URBANA:** Parcela de terreno sita en los términos de Ávila y Vicolozano, en la partida de Fuentes Claras de Arriba, y a los sitios de Huerta del Lomo y Pradillo, con una superficie después de diversas segregaciones de 87.482,42 m<sup>2</sup>. Forma una poligonal cerrada, que linda: Norte, la Carretera de Toledo a Valladolid; Sur, el ferrocarril de Madrid a Valladolid; Este, las tapias de los Silos del Servicio Nacional del Trigo; y Oeste, la carretera de Ávila a Mingorría.

Los límites de esta finca se especifican así: Partiendo del punto de intersección de la carretera de Ávila a Mingorría con la C.N 403 de Toledo a Valladolid, punto uno, el límite sigue la carretera últimamente citada en dirección Sur, en una longitud aproximada de novecientos quince metros, hasta las tapias de los Silos del Servicio Nacional del Trigo, punto dos, donde quiebra, siguiéndolas hasta el ferrocarril de Madrid a Valladolid en una longitud de unos doscientos veinte metros, en este punto tres, donde nuevamente quiebra para seguir el ferrocarril en dirección Este-Oeste, en una longitud de unos seiscientos noventa metros hasta cuarenta y dos metros antes de llegar a la Carretera de Ávila a Mingorría, punto cuatro, continúa en línea recta detrás de las edificaciones existentes hasta el punto cinco, en la Carretera de Ávila a Mingorría, que está situado a veintitrés metros en dirección Norte de la intersección del ferrocarril con la referida carretera de Mingorría, quedando fuera de la delimitación un triángulo de unos cuatrocientos cincuenta metros cuadrados, en





que están enclavadas las edificaciones. Sigue el límite del polígono por la Carretera de Ávila a Mingorría en dirección Norte a partir del punto cinco, en línea de cuatrocientos setenta y cinco metros hasta el punto uno, con lo que se cierra el límite del polígono.

**DATOS REGISTRALES:** Inscrita a favor de SEPES, Entidad Pública Empresarial de Suelo, al Tomo 2.599, Libro 1.036, Folio 65, **Finca 8.421**, Inscripción 2ª.

**TÍTULO:** Le pertenece en virtud de Certificación Administrativa de Agrupación del Director- Gerente de la Gerencia de Urbanización (hoy SEPES) del Ministerio de la Vivienda de 31 de enero de 1.970, rectificada mediante Certificación Administrativa expedida por el Secretario General de SEPES con fecha 15 de febrero de 2011.

**PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.** El vigente Plan General de Ordenación Urbana aprobado mediante Orden FOM/740/2005, de 1 de junio, y publicado en el BOP nº 127 de 4 de julio de 2005, cuya ordenación incorpora las determinaciones del Plan Parcial Hervencias 1ª Fase de 2 de enero de 1962, así como la parcelación producida conforme las condiciones y características de ejecución del Plan Parcial tramitado en su día, incluida la ocupación por el Ayuntamiento de las parcelas objeto de cesión.

**II.- CESIONES.** Las superficies objeto de cesión que se indican a continuación han sido segregadas para constituirse en fincas independientes mediante Decreto municipal de fecha Certificación Administrativa de fecha 1 de julio de 2016, cuyo contenido es el siguiente, en relación con lo recientemente solicitado.

**1) URBANA:** Terreno de forma irregular en término municipal de Ávila, parte del polígono "Las Hervencias", denominada RED VIARIA 1 y calificada en el vigente PGOU de Ávila como SISTEMA GENERAL-VÍAS PÚBLICAS-VIARIO, que se corresponde con los viales existentes en el ámbito, es decir, con las calles: Río Eresma, Río Esla, Río Pomar, Río Cega y Río Torio. Tiene forma irregular y una superficie de 40.452,62 m<sup>2</sup>.

Sus linderos son: al Norte, con Carretera de Ávila a Arévalo, hoy Carretera de Toledo a Valladolid, actualmente N-403 y con parcelas segregadas anteriormente y parcelas a segregar en este acto; Sur, ferrocarril de Madrid a Valladolid y con parcelas segregadas anteriormente y parcelas a segregar en este acto; Este, las tapias de los silos del ferrocarril de Madrid a Valladolid y con parcelas segregadas anteriormente y parcelas a segregar es este acto; Oeste, Carretera de Ávila a Mingorría, actualmente Paseo del Cementerio y con parcelas segregadas anteriormente y parcelas a segregar en este acto.

Inscripción registral: Registro de la propiedad nº 2 de Ávila. Finca 67.356. Tomo: 2683 Libro: 1117 Folio: 67 Inscripción: 1

Referencia Catastral: Sin catastrar

**2) URBANA:** Terreno de forma irregular en término municipal de Ávila, parte del polígono "Las Hervencias", denominada RED VIARIA 2, de forma irregular y una superficie de 4.991,80 m<sup>2</sup>, de los que 1.595,00 m<sup>2</sup> estaban calificados en el Plan Parcial del Polígono como ESPACIOS COMUNES (ENERGÍA ELÉCTRICA), y 3.396,80 m<sup>2</sup> calificados como SUELO INDUSTRIAL.

En la actualidad el vigente PGOU de Ávila califica la superficie total de la parcela como SISTEMA GENERAL-VÍAS PÚBLICAS-VIARIO.

Sus linderos son: al Norte, con la confluencia de la Carretera de Ávila a Mingorría, actualmente Paseo del Cementerio y la Carretera de Ávila a Arévalo, hoy Carretera de Toledo a Valladolid, actualmente N-403; al Sur, con la parcela 39 del polígono y parcela Viario 1; al Este, Carretera de Ávila a Arévalo, hoy Carretera de Toledo a Valladolid, actualmente N-403; y al Oeste, Carretera de Ávila a Mingorría, actualmente Paseo del Cementerio. Referencia Catastral:

Inscripción registral: Registro de la propiedad nº 2 de Ávila. Finca 67.354. Tomo: 2683 Libro: 1117 Folio: 65. Inscripción: 1

Referencia catastral: Sin catastrar.





## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO: OBJETO DEL EXPEDIENTE DE CESIÓN.** El objeto de la cesión cuyo expediente se tramita no es otro que la simple formalización y regularización de situación jurídica de las parcelas que han quedado descritas, que aunque se encuentran en posesión del Ayuntamiento con el destino que se indica, sin embargo, todavía figuran como solar propiedad de SEPES.

A este respecto, el vigente artículo 41.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, igual que lo ha hecho siempre la normativa urbanística, establece que los propietarios de suelo urbano tienen el deber de costear todos los gastos de urbanización sobre regularización de las vías públicas, así como de “entregar al Ayuntamiento con carácter de cesión gratuita, los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico”. Cesión ésta en la que el Ayuntamiento no tiene obligación alguna de sufragar gasto alguno, pues son los propietarios a quienes se atribuyen (apdo. VI exposición de motivos RUCYL), y que según el art. 198.3.a.3º RUCyL se consideran gastos de urbanización los derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad.

En consecuencia, la presente transmisión será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad de Ávila a favor del Ayuntamiento de dicha localidad a título de Cesión Gratuita y al amparo de lo que dispone en el art. 1, ap. 2, con relación al art. 30, ap. 3, del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, así como el art. 2, ap. 1 de la Ley Hipotecaria con relación al art. 33 del Reglamento Hipotecario.

Así mismo, el art. 206 RUCyL establece que una vez terminada la ejecución de las obras de urbanización incluidas en una actuación urbanística, procede su recepción por el Ayuntamiento.

**SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS PARCELAS OBJETO DE CESIÓN.** Las parcelas objeto de cesión que ha quedado descritas anteriormente proceden del desarrollo POLÍGONO INDUSTRIAL “LAS HERVENCIAS” FASE I realizado conforme el Plan Parcial aprobado el 2 de enero de 1962.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana, aprobado mediante Orden FOM/740/2005, de 1 de junio, y publicado en el BOP nº 127 de 4 de julio de 2005, incorpora la parcelación producida conforme las condiciones y características de ejecución de dicho Plan Parcial, incluida la ocupación por el Ayuntamiento de las parcelas objeto de cesión, tal y como se recoge en el Decreto municipal de segregación de fecha 18 de enero de 2016.

**TERCERO: JUSTIFICACIÓN.** Examinados entonces los antecedentes que concurren en el expediente, en relación con lo dispuesto en los artículos citados 206 y 207 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), y considerando que la urbanización del viario ya se produjo al momento de su apertura al tráfico viario y de personas, así la ocupación de las zonas verdes y deportivas, procede formalizar la cesión gratuita de la parcela de referencia en los términos solicitados y sin que el ayuntamiento deba asumir gasto alguna, toda vez que la justificación de todo ello se halla suficientemente acreditada en la documentación obrante en el expediente.

### **POR TODO LO EXPUESTO, LA COMISIÓN, POR UNANIMIDAD, DICTAMINA:**

**Primero:** Aceptar la cesión gratuita y libre de cargas y gravámenes, y sin gasto de ningún tipo, de las fincas que han quedado descritas.

**Segundo:** Elevar el presente dictamen a la Junta de Gobierno Local para la adopción del acuerdo de aceptación de la cesión de las fincas reseñadas.

**Tercero:** Facultar al Sr. Alcalde para formalizar la cesión convenida y realizar cuantas operaciones complementarias que resulten necesarias a tal fin.

Este dictamen se adopta por unanimidad de los miembros de la Comisión, con los votos favorables de XAV (5 votos), de PP (3 votos), del PSOE (2 votos), de VOX (1 voto).





**3.3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE PARCELAS DOTACIONALES 122-123 ARUP ACADEMIA.** En cumplimiento de lo acordado por el Pleno Municipal de fecha 26 de abril de 2024, en el que se dispuso el tratamiento sobre las condiciones urbanísticas de las parcelas reseñadas en el seno de esta Comisión, se ha incluido el presente punto en el orden del día.

Vistos los antecedentes que concurren sobre el asunto de referencia, así como la documentación facilitada a los miembros de la Comisión, de donde resulta:

#### I.- ANTECEDENTES.

«MOCIÓN PRESENTADA AL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 26 DE ABRIL DE 2024. 5º.- PROPOSICIONES: MOCIÓN QUE PRESENTA EL GRUPO MUNICIPAL VOX DEL AYUNTAMIENTO DE ÁVILA PARA SOLICITAR EL CIERRE DE LA ZONA VERDE DE LA C/CARMEN CONDE.

*«El grupo municipal VOX en el Ayuntamiento de Ávila, conforme a las estipulaciones del Reglamento Orgánico, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, eleva al Pleno municipal la siguiente moción:*

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

*Las denominadas zonas verdes, constituyen espacios de esparcimiento, descanso y recreo, además de actuar como “pulmones” de la ciudad.*

*Constituyen espacios propicios para caminar, desestresarse o simplemente disfrutar. El Ayuntamiento de Ávila es responsable del cuidado de todas las zonas verdes de la ciudad, siendo conscientes de que cuenta con recursos humanos y económicos limitados para realizar el correcto mantenimiento de todas ellas. La principal consecuencia de este hecho, es que encontramos jardines relativamente bien mantenidos en el centro de Ávila, y otros, en peor estado conforme nos alejamos del mismo.*

*El principal ejemplo, que es sobre el que versa la presente moción, lo encontramos en la zona verde existente en la C/Carmen Conde, encontrando un espacio vallado, deteriorado en parte de su perímetro, e identificado como tal, a través de una placa identificativa en su puerta de acceso, que ya ha desaparecido. Esta zona no es para nada un jardín, pues claramente se identifica con el campo alledaño; no está acondicionada, presenta deficiencias en muchos aspectos, cuenta con la presencia de escombros y basura, heces de animales, etc.*

*En el pasado, dicho espacio, estuvo cerrado al público, puesto que su interior, es difícilmente aprovechable como parque. Tras su apertura, comenzaron a llegar al registro del consistorio multitud de quejas vecinales, pues su mantenimiento y limpieza eran inexistentes, provocando incomodidades y olores. Si en la situación actual no contamos con los recursos necesarios para su correcto mantenimiento, ¿por qué no cerrarlo evitando quejas, posibles accidentes y limitando su mantenimiento hasta que la situación permita hacerlo?*

**MOCIÓN:** *Por las razones expuestas anteriormente, y el cumplimiento de nuestras obligaciones como representantes públicos en Ávila, el Grupo Municipal VOX, insta al Ayuntamiento de Ávila a alcanzar los siguientes acuerdos:*

*Punto único: Se proceda a la reparación del vallado del perímetro, y al cierre de dicha zona, mientras las circunstancias impidan su correcto acondicionamiento y mantenimiento.”*

*El Sr. Lorenzo Serapio, en nombre del Grupo Municipal de VOX, intervino en los siguientes términos:*

*En primer lugar, saludar a todos presentes, público asistente que nos acompaña en este salón de plenos, medios de comunicación, fuerzas y cuerpos de seguridad, compañeros de corporación, y, por supuesto, a todos los que nos siguen a través del canal de youtube.*





*La moción que el Grupo Municipal de VOX somete hoy a su consideración, trata de solucionar un problema, de resolver una queja, que una parte de la ciudadanía lleva años reclamando ante este consistorio. No es la solución que nos gustaría, pero entendemos que es la más realista, y, para eso estamos los políticos, para dar soluciones reales, a problemas reales.*

*Por ponerles en antecedentes, como conocerán, el Ayuntamiento de Ávila es propietario de una zona verde ubicada en la C/Carmen Conde, en la zona de la carretera del Espinar. Los allí residentes, los vecinos de las calles Carmen Conde y Ferrán Caballero, casi las últimas de Ávila en la salida hacia la carretera de El Espinar, compraron sus casas en los años 2006/2007, ilusionados por vivir muy cerca del campo y frente a una parcela que el Ayuntamiento les dijo que iba a convertirse en una zona verde.*

*Pero hoy, casi dos décadas después, estos vecinos de las Hervencias, sufren cada día las consecuencias derivadas de tener cerca de sus viviendas un espacio sucio y descuidado al que nadie presta atención. Esta parcela municipal, zona verde, parque, o como la quieran denominar, está totalmente abandonada, pues según nos han indicado desde los servicios municipales de parques y jardines, no la pueden atender, puesto que disponen de recursos humanos y materiales limitados.*

*La parcela se encuentra vallada, aunque dicha valla está rota en varios puntos de su recorrido. Lo primero que habría que hacer sería arreglar dicha valla.*

*En este Grupo Municipal tenemos muy claro que hemos entrado en las instituciones para tratar de mejorar la vida de los abulenses, para alzar la voz de aquellos que no están siendo escuchados, y cumplimos con nuestra responsabilidad denunciando situaciones como esta, y aportando soluciones a problemas concretos. Los vecinos de la zona nos indican que hay gente que va a la parcela con los perros a cualquier hora, que ladran tanto a primerísima hora de la mañana como de madrugada; que hacen sus necesidades y nadie las recoge, o se acumulan en las papeleras, lo que genera muy malos olores. El sufrimiento por esos malos olores es especialmente complicado en verano, por culpa de los excrementos que se acumulan, y el calor....*

*Además, en la época veraniega los riesgos son mayores, ya que, según nos exponen los vecinos, han visto alacranes, culebras, y hasta escorpiones, en una zona donde deberían estar jugando los niños, el riesgo de un incidente grave es enorme. Incluso algunos vecinos comparten su preocupación de sufrir algún incendio en una zona llena de maleza y seca durante los meses más calurosos del año. Meses en los que, además, abundan en sus quejas los vecinos, es frecuente que acudan jóvenes a beber y fumar bajo un árbol en una zona a la que han trasladado palés, y hasta muebles y alfombras para sentarse, a lo que se unen cristales rotos. En definitiva, el riesgo de que algún día ocurra una desgracia es muy elevado.*

*De todo ello, los vecinos han presentado numerosas quejas y denuncias, tanto ante el Ayuntamiento como ante la Policía Local, algunas de las cuales han quedado recogidas en la Sede Electrónica del Consistorio.*

*Ante esta situación, preguntamos a los vecinos que, ¿qué querrían ellos que se hiciera con la parcela?, y, de entrada, nos contestan, que querrían que se cerrara hasta que no pudiese ser convenientemente cuidada. Y si tiene que ser un parque para perros, que lo sea, pero entonces que se mantenga adecuadamente, se cuide, y se limpie.*

*Aunque, como parece lógico, ellos preferirían que se convirtiera en un parque como otros muchos que hay en la ciudad, con zonas verdes y columpios para los niños, ya que, además, en esa zona no hay parques para niños.*

*Nuestro Grupo Municipal ha hablado varias veces con ellos, y al igual que nosotros, ven la solución clara, si no disponemos ahora de fondos económicos para adecentar la zona y transformarla en un parque municipal, cerrémosla evitando todos los problemas que les hemos indicado. Cuando la situación económica sea diferente, y se puedan acometer los trabajos necesarios para reabrirla, que se proceda a ello, pero con el mantenimiento necesario que requieren este tipo de instalaciones, con riego,*







*iluminación, papeleras, bancos, desbroce, etc. Pero nos lo dejan claro, lo que es insostenible en la situación actual, ya que, insisten, tienen la sensación de que están viviendo en un vertedero. Muchas gracias».*

**(...) Finalizadas estas intervenciones [de los portavoces municipales], por el grupo municipal proponente se retiró la proposición y el Pleno Corporativo acordó por unanimidad elevar la misma a la Comisión Informativa de Urbanismo, Servicios a la Ciudad, Medio Ambiente y Sostenibilidad para su debate y consideración».**

**II.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.** La información urbanística correspondiente a las parcelas afectadas por la moción que ha quedado reseñada es la siguiente, conforme la documentación facilitada a los miembros de la Comisión:

**A) PARCELA N° 122. Emplazamiento: CL ANTONIO VEREDAS FINCA REGISTRAL: 45.150. Rfa. Catastral: 0027402UL6002N0001WO.**

- ✓ TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AVILA.
- ✓ NATURALEZA: URBANA, carretera Ávila - El Espinar, sin número, señalada con la cédula urbanística número 4, del Proyecto de Actuación y Reparcelación del Sector ARUP 3/11 "Academia". Tiene su origen en cuanto a 4.292,79 m2 en la finca aportada n° 1.
- ✓ SUPERFICIE: 4191,79 m2
- ✓ LINDEROS: Norte: Parcela 215, propiedad del Excmo. Ayuntamiento destinada a viario interior. (Calle - O). Sur: Parcela 215 propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Ávila destinada a viario interior. (Calle - M). Y Parcela 123 propiedad de Proysol – Proyectos Inmobiliarios, S.L. destinada a vivienda. Este: Resto Finca Matriz 1 (Polígono 41 Parcela 1). Oeste: Parcela 124 propiedad de Proysol Proyecto Inmobiliarios, S. L. destinada a vivienda.
- ✓ USO: Dotación Común. Deportivo.
- ✓ EDIFICABILIDAD: Según ordenanza.
- ✓ CARGAS: Parcela libre de cargas.
- ✓ VALOR: CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TR EINTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y CINCO CENTIMOS (196.636,65 €).

**B) PARCELA N° 123. Emplazamiento: CL CARMEN CONDE. FINCA REGISTRAL: 45.152 . Rfa. Catasral: 0027403UL6002N0001AO**

- ✓ TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AVILA.
- ✓ NATURALEZA: URBANA, carretera Ávila - El Espinar, sin número, señalada con la cédula urbanística número 4, del Proyecto de Actuación y Reparcelación del Sector ARUP 3/11 "Academia". Tiene su origen en cuanto a 2318,51 m2 en la aportada finca n° 1 y en cuanto a 45,05 m2 en la aportada n° 2
- ✓ SUPERFICIE: 2363,56 m2
- ✓ LINDEROS: Norte: Parcela 122, propiedad de Proysol Proyectos Inmobiliarios, S.L. destinada a vivienda a vivienda. Sur: Parcela 215 propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Ávila destinada a viario interior. (Calle - M). Este: Resto Finca Matriz 1 (Polígono 41 Parcela 1). Oeste: Parcela 215 propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Ávila destinada a viario interior. (Calle - M).
- ✓ USO: Dotacional Común.
- ✓ EDIFICABILIDAD: Según ordenanza
- ✓ CARGAS: Parcela libre de cargas.
- ✓ VALOR: CIENTO DIEZ MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y SIETE CENTIMOS (110.874,47€).





**POR TODO LO EXPUESTO,**

Y considerando que las parcelas sobre las que se interesa una actuación municipal se hallan calificadas con uso dotacional, y no como zona verde o jardín público,

**LA COMISIÓN, POR UNANIMIDAD, DICTAMINA:**

Que se adopten las medidas necesarias tendentes a la limpieza de las parcelas municipales que han quedado referenciadas, y se proceda a su cerramiento hasta tanto se decida sobre el uso y destino definitivo de las mismas.

**4.- ASUNTOS DE PRESIDENCIA.**

**4.1. CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR LOS GRUPOS MUNICIPALES EN LA JUNTA DE GOBIERNO MUNICIPAL.** Por la Presidencia se procede a contestar a los ruegos y preguntas formuladas por los grupos municipales en distintas sesiones de la Junta de Gobierno Local, lo que se produce en los siguientes términos:

**4.1.1.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DE VOX EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 18 DE ABRIL DE 2024.**

*-PREGUNTA. Existen múltiples quejas relacionadas con plagas de cucarachas en la ciudad de Ávila. Somos conscientes de que este es un tema estacional, pero también tenemos que tener en cuenta que las partidas presupuestarias de anualidades anteriores se han mostrado insuficientes para paliar el problema, en la propuesta de presupuestos para el año 2024, esta partida se ha reducido. ¿Qué medidas van a poner en práctica para paliar las consecuencias de éste problema?*

**CONTESTACIÓN.** La Presidencia toma nota y añade que según el pliego de licitación la empresa adjudicataria se hará cargo del control de plagas.

*-RUEGO. Imagino que todos Vds. Habrán visualizado el video de las ratas campando a su anchas en Ávila (en el parque que está enfrente de la Caixa en la C/Nuestra Señora de Sonsoles). Rogamos se adopten las medidas necesarias para limitar el problema. En el misma índole de asuntos, rogamos se atiendan las quejas de la existencia de ratas en la zona del Paseo de la Estación.*

**CONTESTACIÓN.** La Presidencia toma nota y añade que ya se han tomado las medidas necesarias sobre la problemática planteada por parte de la empresa adjudicataria del servicio de limpieza y recogida de residuos sólidos urbanos FCC.

**4.1.2.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DEL PARTIDO SOCIALISTA (PSOE) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 18 DE ABRIL DE 2024.**

*-RUEGO. Ante las quejas vecinales de la zona de la Cacharra, entre las que se incluye la Asociación de vecinos, tras las múltiples obras, rogamos que ponga solución y mejoren el mantenimiento de las aceras situadas en la calle Segovia (altura del número 1) donde en estas semanas se ha caído una vecina a causa del mal estado de los adoquines en la misma.*

**CONTESTACIÓN.** La Presidencia toma nota.

**4.1.3.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DEL PARTIDO POPULAR (PP) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 18 DE ABRIL 2024.**

*-PREGUNTA. En la Comisión de urbanismo celebrada esta semana el presidente de la misma informó que el levantado del pavimento de la plaza de San Vicente (dentro de las obras de la plaza de Italia) se había producido por haber puesto la contrata un pavimento que no era el que correspondía. Al comprobar el proyecto de ejecución en él se contempla el solado de esa zona*





con baldosa de hormigón y no con adoquín de granito reutilizado. Rogamos que se aclare este asunto. Aparte de que la recolocación del adoquín de piedra se limpie de pintura azul

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota y añade que en el presupuesto de la obra figura la colocación de adoquín de piedra, mientras que en la planimetría se detalla de hormigón, por lo que se ha requerido la colocación de adoquín de granito.

#### **4.2.1.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DE VOX EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 25 DE ABRIL DE 2024.**

##### **VOX**

*-RUEGO. Existen múltiples quejas relacionadas con la desinsectación y desratización. Son varios los foros en los que los vecinos están reclamando este asunto, y la situación está empeorando, por lo que urgimos al equipo de gobierno a que aporte soluciones, y responda a las reclamaciones de los vecinos.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia responde que se está actuando conforme lo dispuesto en el pliego de licitación del servicio de desinsectación y desratización.

*-PREGUNTA. Son múltiples las quejas sobre la situación de abandono y suciedad en la que se encuentra el polígono industrial de Las Hervencias. Tiene el equipo de gobierno prevista alguna actuación sobre el mismo, para mejorar su limpieza y atender a las quejas de los que allí trabajan.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota, si bien no se ha observado que exista tal situación de abandono y suciedad.

*-PREGUNTA. ¿El equipo de gobierno piensa responder a las quejas recibidas en relación al lamentable estado en el que se encuentran los parques caninos de la ciudad de Ávila? El estado de alguno de ellos empieza a suponer un importante peligro para la seguridad.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota para recabar la información correspondiente a tal efecto.

#### **4.2.2.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DEL PARTIDO POPULAR (PP) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 25 DE ABRIL DE 2024.**

*-PREGUNTA. ¿Se va a reponer la barandilla ubicada en la C/ Vasco de la Zarza c/v calle Hermanos Bécquer?*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

#### **4.3.1.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DE VOX EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 9 DE MAYO DE 2024.**

*-PREGUNTA. Son múltiples las quejas sobre la situación de abandono y suciedad en la que se encuentran las calles de las Hervencias, sus aceras, parques y jardines. ¿Tiene el equipo de gobierno prevista alguna actuación en la zona, para mejorar su limpieza y atender a las quejas de los vecinos?*

CONTESTACIÓN. La Presidencia responde que ya se están haciendo aceras nuevas, que la empresa del servicio municipal de limpieza ya está actuando y que la Policía local vigila el buen uso de los espacios públicos y la posible invasión de árboles y setos sobre la vía pública desde los patios y jardines particulares.

*-PREGUNTA. Desde hace varias semanas, no se recoge la basura de las papeleras del camino que discurre por el río chico, desde el puente Sancti Spiritu al puente de las Sanguijuelas. ¿Existe algún problema?, y ¿cómo piensa resolverlo el equipo de gobierno?*





**CONTESTACIÓN.** La Presidencia responde que ya se están recogiendo dichas papeleras.

*-PREGUNTA. ¿Qué ha pasado con los columpios de la zona infantil del Parque del Recreo, han desaparecido?, ¿cuál ha sido el motivo?, y, si volverán especialmente uno de ellos que era específico para personas con discapacidad.*

**CONTESTACIÓN.** La Presidencia responde que se han retirado los columpios para proceder a su reparación.

#### **4.3.2.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DEL PARTIDO SOCIALISTA (PSOE) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 9 DE MAYO DE 2024.**

*-RUEGO. Teniendo en cuenta la evolución hídrica de los embalses municipales, se ruega informen de aquellas acciones, que se estén llevando a cabo o que se piensen iniciar, para garantizar el suministro de agua potable, tal y como viene indicada en la Ley de Bases del Régimen Local.*

**CONTESTACIÓN.** La Presidencia responde que se está trabajando con ACUAES para la adopción de medidas preventivas, no siendo necesaria, por el momento, ninguna otra medida al no existir problemas de escasez de agua, pues las presas de abastecimiento están llenas.

#### **4.3.3.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DEL PARTIDO POPULAR (PP) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 9 DE MAYO DE 2024.**

*-PREGUNTA. ¿Se sigue reuniendo la mesa de barrios anexionados? En caso afirmativo ¿Dónde se encuentran las actas de esas reuniones? En caso negativo ¿Cuál es la justificación para no convocarse esta mesa?*

**CONTESTACIÓN.** La Presidencia responde que dicha mesa se sigue reuniendo y que las actas levantadas al efecto se envían desde la Secretaría general del Ayuntamiento.

#### **4.4.1.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DE VOX EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 16 DE MAYO DE 2024.**

*-PREGUNTA. ¿Se tiene previsto algún plan para arreglar la calle del Castillo de la Mota, que está intransitable, o sobre la cual los vecinos han realizado numerosas quejas?*

**CONTESTACIÓN.** La Presidencia responde que se está elaborando un proyecto de sustitución de tuberías de abastecimiento y saneamiento, el cual se espera esté terminado en un mes.

#### **4.4.2.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DEL PARTIDO SOCIALISTA (PSOE) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 16 DE MAYO DE 2024.**

*-PREGUNTA. Pregunta si se tiene constancia de que haya habido alguna queja o denuncia de los vecinos de la plaza Ajates en el día de ayer por inundaciones derivadas de filtraciones con causa en las obras que allí están llevando a cabo.*

**CONTESTACIÓN.** La Presidencia responde que se está estudiando una propuesta para solucionar la problemática derivada de dichas filtraciones.

A ello, el portavoz socialista pide se le facilite copia de dicha propuesta y que se comprueben también las características de los peldaños construidos en la plaza.

La Presidencia toma nota.

### **5.- RUEGOS Y PREGUNTAS.**

#### **5.1. POR EL GRUPO MUNICIPAL DE VOX SE FORMULAN LOS SIGUIENTES RUEGOS Y/O PREGUNTAS.**





*-RUEGA que los bancos de la calle de Jesús del Gran Poder que están sueltos se fijen debidamente.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-RUEGA se proceda al desbroce de las parcelas 22.2, 2.2 y 2.3 de la calle Irlanda.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-RUEGA se cambien las plantas de las macetas del Mercado Grande que se encuentra secas.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-RUEGA se asfalte el espacio destinado a aparcamiento "privado" existente en la Avda. de la Juventud, frente a la Ciudad Deportiva.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-RUEGA que se repare la barandilla existente en el mismo lugar de la Avda. de la Juventud.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota, si bien la misma de es privada.

*-RUEGA se mejore la iluminación del tramo de la Avda. de la Juventud que cruza con la Avda. de Rodríguez Sahagún, entre los números 31 y 37.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-RUEGA se retire el árbol caído en la calle Víctimas del Terrorismo*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-RUEGA se repare la acera de la calle del Cronista Gil González Dávila.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-RUEGA se proceda al desbroce de la calle Cogotas donde la vegetación invade la acera.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

## **5.2. POR EL GRUPO MUNICIPAL DEL PSOE SE FORMULAN LOS SIGUIENTES RUEGOS Y/O PREGUNTAS.**

*-PREGUNTA sobre los actuaciones que se siguen para la retirada de las jardineras de las tenerías de san Segundo, tal y como había sido requerido por la Comisión de Patrimonio.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota y añade que ya se está trabajando en ello, aunque la arqueóloga encargada del trabajo se encuentra de baja.

*-RUEGA se limpien los jardines y se revisen y mantengan los parques infantiles.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-RUEGA se limpie el recinto del centro Vicente Ferrer.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota, si bien ello depende de los Servicios Sociales.

*-RUEGA se adopten medidas frente al ruido que se produce en el centro de Correos existente en la Calle Valseca destinado a la distribución de paqueterías, de lo que se quejan los vecinos.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.







*-RUEGA se adopten medidas para que las terrazas de la calle san Segundo no estén pegadas a los monumentos, y que la existente en la heladería Vhola no impida la utilización de los bancos, como así ocurre, además de incumplir las distancias establecidas.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-PREGUNTA sobre la problemática de la Urbanización existente entre la Dehesa de El Pinar y la calle Vereda del Esquileo, y la necesidad que existe de conectar el viario que las comunica.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota, añadiéndose que la problemática suscitada por el anuncio de venta de parcelas en dicha urbanización de Camineros II se encuentra judicializado y que el Ayuntamiento no está personado en dicho procedimiento que se sigue en los juzgados de Ávila. Por lo demás, el sector se encuentra pendiente de recepción por falta de la correspondiente infraestructura eléctrica, por lo que no puede abrirse el viario interesado.

*-RUEGA se proceda a la limpieza y desbroce la zona de Fuentebuena.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-RUEGA se facilite el acceso de vehículos de carga y descarga en el Mercado Grande en los eventos como el de la Feria del libro.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-RUEGA se revise el estado de la plataforma de la parada de los autobuses de Vicolozano, donde existe un escalón y una banda reductora de velocidad.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

### **5.3. POR EL GRUPO MUNICIPAL DEL PP SE FORMULAN LOS SIGUIENTES RUEGOS Y/O PREGUNTAS.**

*-RUEGA se tenga en cuenta que la carga y descarga en eventos como la Feria del libro debe hacerse en carretilla, igual que ocurre con los negocios existentes.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-RUEGO. Rogamos se modifique la barandilla de la baja del jardín del Rastro al aparcamiento debido a la inseguridad que genera a las personas con movilidad reducida.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota y añade que se está a la espera de una propuesta de reparación.

*-RUEGO. Reiteramos la necesidad de cumplimiento de la ordenanza de terrazas tanto en lo relativo a terrazas pegadas a monumentos protegidos como respecto al cumplimiento de mobiliario, distancias, etc.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-RUEGO. Rogamos se atienda la queja del titular del restaurante "El Zamorano" lindero con el restaurante "El Viejo Marqués" respecto a la ubicación de la terraza frente a la fachada del colindante y que se reduzca.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*RUEGO. Se ruega se adopten medidas respecto a la caída de revoco de una fachada de la travesía de san Cristóbal.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.





*-RUEGO. Se ruega se retire una albardilla caída sobre los escalones del acceso a la rotonda central del Jardín del Recreo habida cuenta de los eventos que van a tener lugar allí.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-RUEGO. Se ruega se exija la construcción de un muro de cerramiento del solar del antiguo bar Monet que fue demolido por ruina del mismo.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-RUEGO. Rogamos se atienda la queja de varios ciudadanos sobre el uso de carpas sin sujeción para ampliar espacios de terraza.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota

*-RUEGA. Sobre la obra de la Plaza Italia y el nivel de ejecución, que según el planning el día 29 debía estar acabada la intervención en plaza Nalvillos, Luis Lobera y C/ teatro, ruega se vigile el cumplimiento, dado que el 14MAY24 tenía que estar terminada toda la demolición de plaza Italia y Leales, y no se está cumpliendo. El levantado de colectores y excavación en zanja tenían que estar ejecutado y no lo está. Rogamos que se pida nuevo plan de obra y se controle la ejecución.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-RUEGO. Sobre los bancos de San Francisco, desde enero está pendiente de que se informe sobre la subsanación de la deficiencia detectada.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota y añade que se está a la espera del correspondiente informe de la empresa suministradora.

*-PREGUNTA. Fátima Aboín presenta escrito para reducción de restos el 12 de mayo de 2024, ¿se le ha contestado? ¿Se han ejecutado los trabajos?*

CONTESTACIÓN. La Presidencia responde que ya se ha contestado.

*-PREGUNTA. En qué situación se encuentra la solicitud de D. Javier Velasco Martín en relación con la solicitud sobre las sepulturas a la que hace referencia el rescrito de entrada 11341/2024 de fecha 24ABR24 que aún no se ha respondido a pesar de haberse reiterado el día 20MAY24.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota y responde que ya se están resolviendo las solicitudes estaban pendientes.

*-PREGUNTA. En qué estado de tramitación se encuentra el nuevo Reglamento del Cementerio.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia responde que ya se ha elaborado el borrador y que se está revisando.

*-PREGUNTA. ¿Es cierto que el césped de S. Vicente se corta a las 7 de la mañana? Incumplimiento ley del ruido de CyL.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia nota para comprobar, aunque es extraño, pues a esa hora todavía o se ha entrado a trabajar-

*-PREGUNTA. Qué se tiene previsto hacer con las zonas ajardinadas de la C/ Cronista Gil González Dávila a raíz de la queja presentada por los empresarios de la zona.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-PREGUNTA. ¿En qué situación se encuentra el expediente No 2/2024 LICENCIA DE PARCELACIÓN?. "ROMPIDAS VIEJAS" PP 18?*



CONTESTACIÓN. La Presidencia nota y responde que está pendiente de informe de la Arquitecta municipal.

*-RUEGO. En cumplimiento de la ley del ruido en vigor, rogamos se vigile que en la ejecución de las obras no haya trabajos que generen altos niveles de ruido antes de las 8 de la mañana, ya que ha habido varias quejas de vecinos de las calles Reyes Católicos, Tostado y Jimena Blázquez.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-RUEGO. Rogamos se aclaren las dudas sobre el informe de las fuentes ornamentales ya que al día de la fecha no se han aclarado los extremos manifestados en la comisión de marzo incumplimiento del ROM. "Rogamos se investiguen las fechas de elaboración y firma del informe de las fuentes ya que según el concejal de obras existía en el mes de julio y sin embargo la fecha de firma del documento es el 12 de febrero de 2024 y la fecha de creación del archivo también. Se adjuntan pantallazos que apoyan estos datos".*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

Y no habiendo más asuntos que tratar, la Presidencia levantó la sesión, siendo las quince horas y treinta y cinco minutos del día al principio indicado, de todo lo cual, yo, el Secretario, doy fe.

Ávila, 21 de mayo de 2024.  
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

