



**ACTA Nº. 1/2024**

**SESIÓN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO, PATRIMONIO, SERVICIOS A LA CIUDAD, MEDIO AMBIENTE Y SOSTENIBILIDAD DE 16 DE ENERO 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 Elena Ares Osset

En la ciudad de Ávila, en la Sala de Banderas del Palacio de los Verdugo, siendo las trece horas del día dieciséis de enero 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.

**DICTÁMENES**

**1.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR Nº 11/2023 DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023.** Fue aprobada por unanimidad el acta de la sesión anterior incluyendo en la pág. 27, sobre Ruegos y preguntas del grupo del Partido Popular que no está cumpliendo lo dispuesto en el art. 67 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico y Funcionamiento de las Entidades Locales y art.16 del Reglamento Orgánico Municipal.





## 2.- URBANISMO.

### 2.1. PROYECTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA POR COMPENSACIÓN (ESTATUTOS, REPARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN) DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SSUNC 5-3 DE HERVENCIAS INDUSTRIAL DE LA 12ª MODIFICACIÓN DEL PGOU. TRÁMITES DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

#### 2.1.0.- MODIFICACIÓN Nº 12 DEL PGOU. APROBACIÓN DEFINITIVA SOBRE REDELIMITACIÓN DE LOS SECTORES SSUNC 5-2 Y 5-3 DE HERVENCIAS-INDUSTRIAL .

En relación con los asuntos reseñados, y como antecedente de los mismos, por la presidencia se dio cuenta, quedando la Comisión enterada, de la ORDEN MAV/1475/2023, de 20 de diciembre, por la que se aprueba definitivamente la modificación n.º 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, sobre redelimitación de los sectores SSUNC 5-2 y 5-3 de Hervencias-Industrial, publicada en el BOCyL nº 248 del 29 de diciembre de 2023.  
<https://bocyl.jcyl.es/boletines/2023/12/29/pdf/BOCYL-D-29122023-29.pdf>

#### 2.1.1.- PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SSUNC 8-3 DE HERVENCIAS INDUSTRIAL DEL PGOU. APROBACION DEFINITIVA.

**PROMOTOR:** Junta de Compensación preconstituida del sector 8-3 Hervencias-Industrial del Plan General de Ávila.

**TERRENOS DE ORIGEN DE LOS SECTORES 8-2 Y 8-3:** Referencias catastrales: 1) 8529021UL5082N0001HY. 2) 8232509UL5082N0001YY. 3) 8232508UL5082N0001BY. 4) 8232507UL5082N0001AY. 5) 8232225UL5083S0001GI. 6) 8232204UL5083S0001KI. 7) 8232203UL5083S0001OI. 8) 8232202UL5083S0001MI. 9) 8232201UL5083S0001FI.

**FINCAS REGISTRALES SECTOR 8-3:** 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 m². 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 - Dª 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.

Examinado el expediente resulta:

### ANTECEDENTES

**I.- PRESUPUESTOS URBANÍSTICOS.** El Planeamiento Urbanístico que establece la ordenación general de los terrenos afectados que se proyectan desarrollar, y para cuya iniciativa se tramita el proyecto de Estatutos reseñado, es la 12ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobada definitivamente mediante ORDEN MAV/1475/2023, por





la que se redelimitación de los sectores SSUNC 5-2 y 5-3 de Hervencias-Industrial, publicado en el BOCYL nº 248 del 29 de diciembre de 2023

<https://bocyl.jcyl.es/boletines/2023/12/29/pdf/BOCYL-D-29122023-29.pdf>

**II. INICIO DE TRAMITACIÓN.-** Con fecha 22 de noviembre de 2022 (Nº. Registro de entrada 31728/2022) se inicia la tramitación del expediente por D. Diego Esteban García, en nombre y representación de los propietarios mayoritarios presentando al efecto para su aprobación un proyecto de Estatutos por los que se regirá la Junta de Compensación del sector SSUNC 5-3 de Hervencias-Industrial del P.G.O.U., la cual se ha constituido al efecto en escritura pública de forma provisional y anticipada

**III.- DOCUMENTACIÓN.-** La documentación aportada consiste en una escritura pública otorgada el 14 de noviembre de 2022 ante el Notario de Ávila Don Daniel Villagrà Morán, bajo el número 2.967 de su protocolo, en la que se recogen los siguientes datos:

- A) Listado de Propietarios afectados.
- B) Relación de fincas de propietarios incorporados.
- C) Relación de fincas de otros propietarios.
- D) Información registral de las fincas afectadas.
- F) Propuesta de Estatutos.
- H) Proyecto de la Modificación nº 12 del PGOU aprobada inicialmente publicada den en BOP de 4/11/2022.

**IV.- ADMISIÓN A TRÁMITE Y AUDIENCIA A LOS INTERESADOS.**

Iniciada la tramitación del expediente conforme lo establecido en el artículo 193.1.b RUCyL, en relación con el artículo 260 RUCyL, la Junta de Gobierno Municipal, en sesión celebrada el 22 de diciembre de 2022, acordó:

«1º.- Admitir a trámite la solicitud presentada por D. Diego Esteban García, en nombre y representación de los propietarios mayoritarios, adjuntando al efecto para su aprobación un proyecto de Estatutos por los que se regirá la Junta de Compensación del sector SSUNC 5-3 de Hervencias-Industrial del P.G.O.U.

2º.- Abrir un plazo de audiencia de 15 días para que los propietarios afectados, tanto los titulares registrales como catastrales, puedan formular las alegaciones que estimen convenientes, durante el cual también deberá completarse la documentación presentada, en su caso.

3º.- Finalizado el trámite de audiencia, el Ayuntamiento resolverá expresamente sobre la aprobación de los Estatutos, introduciendo las modificaciones que procedan, para lo que previamente deberá haberse aprobado la 12ª Modificación del PGOU que se tramita simultáneamente.

4º.- Concluida la tramitación del expediente, el acuerdo de aprobación se notificará a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro, y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia. Asimismo, el Ayuntamiento solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas, la práctica de los asientos que correspondan y el depósito de los Estatutos, para lo que quedan facultados los promotores del expediente.

5º.- Publicada la aprobación de los Estatutos, todos los terrenos de la unidad quedarán vinculados a la actuación, y sus propietarios obligados a constituir la Junta de Compensación, mediante otorgamiento de escritura pública, antes de un mes desde la publicación, o en su defecto a ratificar la que ha quedado preconstituida al efecto».

**V.- INCORPORACIÓN DE PROPIETARIOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN PRECONSTITUIDA.** La totalidad de los propietarios afectados por la actuación urbanística,





según la identificación que consta en el expediente y han quedado reseñados, han suscrito el contenido de los Estatutos objeto de tramitación, tal y como se recoge en la escritura de preconstitución de la Junta de Compensación 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, con otra escritura de adhesión de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S. A. (SAREB), otorgada ante el Notario de Madrid Don Pedro Elizalde y Aymrich con fecha 3 de noviembre de 2023 8 de julio de 2010, bajo el nº 1.283 de su protocolo.

**VI- FUNDAMENTACION JURÍDICA.** Los razonamientos jurídicos que deben tenerse en cuenta en la resolución del expediente son los que se reproducen a continuación como Fundamentos de Derecho.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.- JUSTIFICACION DE LA ACTUACION.** Como ha quedado dicho en los antecedentes expuestos, el Planeamiento Urbanístico que establece la ordenación de los terrenos afectados que se proyectan desarrollar, y para cuya iniciativa se tramita el proyecto de Estatutos reseñado, es la 12ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado aprobada definitivamente mediante ORDEN MAV/1475/2023, por la que se redelimitación de los sectores SSUNC 5-2 y 5-3 de Hervencias-Industrial, publicada en el BOCYL nº 248 del 29 de diciembre de 2023

En consecuencia, en desarrollo de dichas previsiones se contempla la constitución la Junta de Compensación (Art.82.1 LUCyL), para lo cual se establece como requisito previo de aprobación de los Estatutos por los que habrá de regirse (art.81 Ley 5/1999 y 260 RUCyL).

Todo ello, conforme la tramitación que previa y simultáneamente se ha seguido respecto a la mencionada modificación del Plan General (art. 189.1.b. RUCyL), y teniendo en cuenta que la justificación del expediente que se tramita se halla amparada en el artículo 260.2 RUCyL que contempla la posibilidad de tramitar la propuesta de Estatutos a cuyo amparo se ha constituido la Junta de Compensación de forma previa a la ordenación detallada del sector.

**SEGUNDO.- INICIATIVA URBANÍSTICA.** El Proyecto de Estatutos por el que se regirá la Junta de Compensación fue presentado inicialmente por la mayoría de los propietarios afectados que superan la titularidad del cincuenta por ciento de los terrenos afectados. Seguidamente, concluido el trámite de audiencia de los interesados, se produce la adhesión de los propietarios que no lo habían hecho en un principio, por lo que el contenido de dichos Estatutos responde a las previsiones establecidas al efecto por el art. 192 RUCyL, y no existe inconveniente en su aprobación tal y como fueron.

Finalmente, una vez acordada entonces la aprobación definitiva del expediente, los propietarios de los terrenos afectados deberán constituirse de forma fehaciente en Junta de Compensación a los efectos previstos en el apdo. f) del art. 193.1 RUCyL.

**TERCERO.- PROCEDIMIENTO.** El procedimiento establecido para la elaboración y aprobación de los Estatutos viene establecido por los arts. 80 y 81 Ley 5/99 y los arts. 192, 193 y 260 RUCyL. Así pues, examinada la documentación presentada puede comprobarse que los propietarios que promueven el desarrollo del sistema de compensación constituyen la totalidad de los propietarios del aprovechamiento de la Unidad de Actuación, según se deduce de la documentación aportada, además de no constar alegación alguna al respecto. Por ello, puede decirse que el contenido de los Estatutos se ajusta básicamente a lo establecido en el art. 192 RUCyL, procediendo en consecuencia continuar la tramitación correspondiente para su aprobación.





Una vez presentados los Estatutos por los propietarios habilitados para ello, el Ayuntamiento notificó a los propietarios que constan en el Registro de la Propiedad y a los titulares que constan en el Catastro, según los datos aportados en el expediente, otorgándoles un plazo de audiencia de 15 días (art. 193.1.b RUCyL), con el resultado que ha quedado reseñado.

Finalizado entonces el trámite de audiencia de quince días, el Ayuntamiento debe resolver sobre la aprobación de los Estatutos, introduciendo las modificaciones que procedan. Este acuerdo se notificará igualmente a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro, y se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León. Asimismo, se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas, la práctica de los asientos que correspondan.

Por otra parte, al objeto de documentar la titularidad de los terrenos afectados, en la escritura de constitución definitiva de la Junta de Compensación se incorporarán las correspondientes certificaciones registrales y catastrales de todos los propietarios, lo que no impide que si apareciesen otros titulares de bienes y derechos ahora desconocidos se retrotraigan las actuaciones al momento que debiera haberseles dado audiencia.

Por último, como se ha dicho, publicada la aprobación de los Estatutos, todos los terrenos de la unidad quedarán vinculados a la actuación, y sus propietarios obligados a constituir 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).

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

**Primero.-** Aprobar el Proyecto de Estatutos por las que habrá de regirse la Junta de Compensación del sector de suelo urbano no consolidado ssunc 8-3 Hervencias-Industrial en desarrollo de la 12ª Modificación del Plan General, 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).

Este dictamen se adopta por unanimidad de los miembros de la Comisión, con los votos favorables de XAV (6 votos), de PP (3 votos) y del PSOE (2 votos) y de Vox (1 voto).





### **2.1.2. PROYECTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA POR COMPENSACIÓN (REPARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN) DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SSUNC 5-3 DE HERVENCIAS INDUSTRIAL DE LA 12ª MODIFICACIÓN DEL PGOU.**

En relación con los asuntos reseñados, y como antecedente de los mismos, por la presidencia se dio cuenta, quedando la Comisión enterada, de la tramitación que siguen dichos proyectos, aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 20 de abril de 2023, lo que fue publicado en el BOCyL nº 81, de 28 de abril de 2023, así como en el BOP nº 83 de 3 de mayo de 2023 donde se insertó copia íntegra del proyecto conjunto de reparcelación y urbanización.

[https://www.diputacionavila.es/bops/2023/03-05-2023/03-05-2023\\_107123.pdf](https://www.diputacionavila.es/bops/2023/03-05-2023/03-05-2023_107123.pdf)

Una vez concluidos los trámites de aprobación de la 12ª Modificación del PGOU y de aprobación de los Estatutos por los que se regirá la Junta de Compensación promotora de la actuación urbanística, procederá la constitución definitiva de dicha Junta y la aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación y urbanización conforme los correspondientes informes técnicos que se recabarán al efecto.

### **2.2. MODIFICACIÓN 13ª DEL PGOU EN EL ÁMBITO DEL SSUNC 8-1 ALDEA DEL REY NIÑO. TRAMITE DE APROBACIÓN INICIAL.**

Por la Presidencia se dio cuenta, quedando la Comisión enterada del asunto de referencia, teniendo en cuenta que una copia del expediente ha sido facilitado a los grupos municipales que integran esta Comisión, de donde resulta:

**PROMOTOR.** Hermanos Hernández del Río.

**EMPLAZAMIENTO:** Callejón del Monte. Aldea del Rey Niño. Ávila

**TERRENOS AFECTADOS:** Fincas catastrales número

- 1) 2643003UK5924S0001MI
- 2) 2643004UK5924S0001OI
- 3) 2643020UK5924S0001UI
- 4) 2643029UK5924S0001LI
- 5) 2643030UK5924S0001QI
- 6) 2643031UK5924S0001PI
- 7) 2643032UK5924S0001LI
- 8) 2643033UK5924S0001TI
- 9) 2643034UK5924S0001FI
- 10) 2643035UK5924S0001MI
- 11) 2643036UK5924S0001OI

**ADMINISTRACIONES INTERESADAS Y OTROS:** - Subdelegación de Gobierno de Ávila. C/ Hornos Caleros nº 1. 05071 Ávila.- Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila.- Servicio Territorial de Medio Ambiente. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila.- Dirección General de Vivienda, Arquitecturas, Ordenación del Territorio y Urbanismo. Consejería de Medio Ambiente, Vivienda Y Ordenación del Territorio. Junta de Castilla y León. C/ Rigoberto Cortejoso, 14. 47014 Valladolid. – Confederación Hidrográfica del Duero. C/ Muro, 5. 47071 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.

**TÉCNICO REDACTOR:** D. J. Gabriel Rodríguez González.

**Visto** el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ávila objeto de modificación, el cual resultó aprobado mediante Orden de la Consejería de Fomento 740/2005, de 1 de junio (BOCyL nº. 110, de 8.06.2005 y BOP nº 127, de 4.07.2005), modificado mediante Orden de la Consejería de Fomento 875/2007, de 11 de mayo (BOCyL 18.05.2007 y 5.06.2007 y BOP nº 129 de 4 de julio de 2007), así como mediante Orden.





**Visto** el Proyecto de la 13ª Modificación del Plan General reseñado que tiene por objeto dividir el sector SSUNC NI/8 en dos sectores, denominado SSUNC NI/8A y SSUNC I/8B.

**Y considerando** lo establecido en el artículo 58 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/1999), en relación con lo establecido en el artículo 169 de vigente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 (BOCyL 2/02/2004), y demás disposiciones concordantes y de general aplicación procede resolver sobre la aprobación inicial del expediente, a resultas del trámite de información pública al que se someterá el mismo, de la emisión de los correspondientes informes y de la complementación documental que proceda, en su caso, conforme las siguientes determinaciones:

**I.- DOCUMENTACIÓN.** El contenido de la presente Modificación 11ª. del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, promovida por los Hermanos Hernández del Río según el proyecto redactado por el arquitecto J. Gabriel Rodríguez González, formado por los siguientes documentos:

**1. MEMORIA INFORMATIVA**

T.P. TITULO PRELIMINAR

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

**2. MEMORIA VINCULANTE**

T.I. ANTECEDENTES

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

T.II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

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

T.III. ORDENACIÓN GENERAL

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

T.IV. ORDENACION DETALLADA

T.V. INFLUENCIA SOBRE LA ORD. GENERAL DEL MUNICIPIO

T.VI. ESTUDIO ECONOMICO

T.VII. RESUMEN EJECUTIVO

T.VIII. PLAN DE ETAPAS

T.IX. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

T.X. PRESCRIPCIONES Y REF. NORM. DE INFORMES SECTORIALES

**PLANOS**

**II. OBJETO DE LA 11ª MODIFICACIÓN DEL PGOU.** La presente modificación puntual del PGOU se redacta con siguiente objetivo y finalidad, según el proyecto:

« Modificar la ficha de desarrollo de un sector de suelo urbano no consolidado de la localidad de Aldea del Rey Niño, cuyas referencias catastrales se han relacionado en el punto T1.1.





Se pretende hacer una división del sector inicial SSUNC NI/8 en dos sectores SSUNC NI/8A y SSUNC NI/8b. En concreto, afectaría a la finca con referencia catastral 2643003UK5924S0001MI que tiene un 36,14 % del sector inicial, convirtiendo esta parcela en el sector SSUNC NI/8A y el resto de parcelas en el SSUNC NI/8B. Debido a este cambio en la superficie de actuación de ambos sectores, se deben redactar nuevamente las fichas de desarrollo de éstos, calculando, de nuevo, todos los parámetros urbanísticos de acuerdo con las nuevas superficies.

Esta modificación pretende facilitar el desarrollo de ambos sectores, ya que se delimitaron en la redacción inicial del PGOU y, a día de hoy, no se han desarrollado entre otros motivos, por la complejidad jurídica que suponía así como la gran diferencia de necesidades que tiene unas fincas con respecto a otras por lo que los propietarios de las parcelas beneficiadas no tienen ningún interés en desarrollar y esto perjudica al resto de parcelas haciéndolo, además, inviable al no contar con la superficie suficiente para poder inicial el desarrollo por su cuenta.

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

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

**III- TRAMITACIÓN INICIAL.** El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 –BOCyL 2/02/2004-, modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio –BOCyL 17/07/2009, establece en artículo 153:

«1. Una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuestos para su aprobación inicial, previamente a la misma el Ayuntamiento debe solicitar:

a) Los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, que serán vinculantes cuando así lo determine la legislación sectorial, pero sólo dentro del ámbito competencial que justifique su emisión.

b) Informe de la Administración de la Comunidad Autónoma, que será vinculante dentro de su ámbito competencial en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y orientativo respecto de la oportunidad, calidad, coherencia y homogeneidad de las restantes determinaciones y de la documentación. Este informe se emitirá:

1º. Por el Servicio Territorial de Fomento, respecto de los instrumentos de planeamiento de todos los municipios con población inferior a 5.000 habitantes, así como de los municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con una capital de provincia.

2º. Por el centro directivo competente en materia de urbanismo, respecto de los demás instrumentos de planeamiento urbanístico.

c) Informe de la Diputación Provincial, vinculante en lo que afecte a sus competencias y orientativo en cuanto a las restantes determinaciones y a la documentación, respecto de lo cual debe prestar especial atención al fomento de la calidad y la homogeneidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico de la provincia correspondiente.

2. Con la solicitud de informe debe adjuntarse un ejemplar del instrumento de planeamiento elaborado, en soporte digital. Asimismo se indicará la página Web en la cual se encuentre disponible la documentación del instrumento.







3. Respecto de los informes regulados en este artículo se aplican las siguientes reglas, salvo cuando la legislación del Estado señale otras diferentes:

a) El carácter desfavorable de los informes, en su caso, se hará constar expresa y motivadamente y sólo podrá afectar a las cuestiones respecto de las cuales el informe resulte vinculante.

b) Para la emisión de los informes no serán exigibles al Ayuntamiento documentos cuya elaboración corresponda al órgano informante, ni su ausencia será causa de interrupción del plazo de emisión.

c) El plazo para la emisión de los informes será de tres meses desde la recepción de la solicitud, salvo cuando la normativa sectorial señale otro diferente. Transcurrido el plazo sin que el informe haya sido notificado al Ayuntamiento, se podrá continuar el procedimiento. Los informes notificados después de dicho plazo podrán no ser tenidos en cuenta.

d) No será exigible un segundo informe cuando el Ayuntamiento se limite a cumplir lo prescrito en el primero. En otro caso, el segundo y ulteriores informes no podrán disentir del primero respecto de lo que no haya sido modificado, ni podrán exigir documentación u otras condiciones que no se hayan requerido en el primero».

A tal efecto, ya han sido solicitados los correspondientes informes sectoriales, por lo que procede resolver sobre la aprobación inicial del expediente, a resultas del trámite de información pública al que se someterá el mismo (Arts. 154 y 155 RUCyL) conforme lo informado al respecto por la Dirección General de Vivienda, Arquitecturas, Ordenación del Territorio y Urbanismo. Consejería de Medio Ambiente, Vivienda Y Ordenación del Territorio, así como por la Arquitecta Municipal.

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

**Primero:** Aprobar inicialmente el proyecto de 13ª. Modificación del PGOU promovida por los Hermanos Hernández del Río, que tiene por objeto dividir el sector SSUNC NI/8 del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila en dos sectores, denominados SSUNC NI/8A y SSUNC I/8B, englobando en el primero de ellos la totalidad de la parcela con referencia catastral 2643003UK5924S0001MI y el resto de parcelas en el sector NI/8B, generando una ficha independiente para cada uno de estos sectores.

**Segundo:** Tener por solicitados los informes preceptivos conforme la normativa sectorial aplicable, debiendo considerarse al efecto el informe emitido al efecto por la Dirección General de Vivienda, Arquitecturas, Ordenación del Territorio y Urbanismo. Consejería de Medio Ambiente, Vivienda Y Ordenación del Territorio, así como por la Arquitecta Municipal. En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunica la resolución al Ayuntamiento antes de tres meses desde la recepción del instrumento. Todo ello conforme lo dispuesto en el art.52.4 LUCyL según la redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18/09/08).

**Tercero:** Ordenar la publicación de este acuerdo o del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León y en el Diario de Ávila, sin perjuicio de la utilización de otros medios de difusión y participación.

**Cuarto:** El periodo de información pública al que se someterá el expediente será de dos meses, contados desde la última fecha publicación del presente acuerdo o del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León.

**Quinto:** Durante el periodo de información pública 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> y en la página Web de la Junta de Castilla y León <http://www.jcyl.es/Plau/>.

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).

**Sexto:** Concluida la información pública el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación provisional del expediente, en su caso, respecto al expediente de la 13ª Modificación del Plan General como trámite previo a la aprobación definitiva del mismo por parte de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

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

### 3.- ASUNTOS DE PRESIDENCIA.

**3.1. 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:

#### 3.1.1.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DE VOX EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 21 DE DICIEMBRE DE 2023.

*-RUEGO. Ruego se repare el grifo de agua existente en el espacio para perros del jardín de San Antonio, pues se está saliendo el agua (queja presentada en registro el día 18).*

CONTESTACIÓN. La Presidencia responde que ya se está reparando dicha incidencia.

*-PREGUNTA. En una comunidad de vecinos de la C/Alemania tienen problemas en su planta baja con olores fecales provenientes de la red de saneamiento, debido a que esta es muy antigua. Como se van a realizar trabajos de reparación en la C/Colindante Reyes Católicos, ¿se van a extender estos trabajos a la C/Alemania para solucionar los problemas de insalubridad relatados?*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota y añade que ha quedado acreditado que dichos olores proceda de la red municipal, no obstante se inspeccionará.

*-RUEGO. Ruego se intensifiquen los trabajos de esparcimiento de fundentes, pues aparte de recoger las pertinentes quejas en el registro, hemos visualizado a varios viandantes que han sufrido caídas.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota y añade que ya se está trabajando en ello.

#### 3.1.2.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DEL PARTIDO POPULAR (PP) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 21 DE DICIEMBRE DE 2023.

*-PREGUNTA: ¿Se ha producido alguna modificación en el proyecto de obra de la plaza Ajates?*





**CONTESTACIÓN.** La Presidencia toma nota y añade que efectivamente se ha producido una modificación, tal y como ya se ha dado cuenta.

*-RUEGO: Solicitamos el planning completo [y actualizado] del proyecto de obra de la plaza de Italia puesto que la documentación remitida no contempla el cronograma desde el inicio de los trabajos ni la intervención de la calle San Segundo o la avenida de Portugal.*

**CONTESTACIÓN.** La Presidencia toma nota y añade que el *planning* disponible es el que ya se ha facilitado, si bien se recabará la información pertinente para su actualización.

### **3.2.1.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DEL PARTIDO SOCIALISTA (PSOE) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 11 DE ENERO DE 2024.**

*-RUEGO: Tras el conocimiento de la tala de árboles en el Parque San Antonio, rogamos que se nos dé cuenta de los informes técnicos de medioambiente que avalen dichas actuaciones.*

**CONTESTACIÓN.** La Presidencia toma nota y añade que según ha informado el Jefe de Servicio la tala realizada solo afecta a los árboles secos, y que se facilitará dicho informe.

### **3.2.2.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO DE VOX EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 11 DE ENERO DE 2024.**

*-PREGUNTA: Son múltiples las quejas que entran en el registro municipal en referencia a las obras. En relación a una derivada de este asunto, muchos son los vecinos que presentan quejas por no poder acceder a sus propios garajes, teniendo que aparcar, algunos de ellos, en la zona azul. ¿Se van a tomar medidas para paliar los efectos de las obras en estos vecinos? Por ejemplo, realizando descuentos en la renovación de sus vados, o alguna medida similar.*

**CONTESTACIÓN.** La Presidencia toma nota para el estudio de cada queja y resolverlas en la medida de lo posible.

## **4.- RUEGOS Y PREGUNTAS.**

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

*-RUEGO. Rueda se adopten medidas para reparar el bache existente en la rotonda entre la calle Vereda de las Mozas y Derechos Humanos, dado el peligro que supone para la circulación de motocicletas.*

**CONTESTACIÓN.** La Presidencia toma nota para su reparación.

*-RUEGA. Rueda se mejore la iluminación de la calle María Antonia Nebreda.*

**CONTESTACIÓN.** La Presidencia toma nota.

*-RUEGA. Rueda se mejore la iluminación de la zona del Skatepark de la Ctra de Burgohondo.*

**CONTESTACIÓN.** La Presidencia responde que se ha solucionado.

*-RUEGO. Rueda se atiendan las quejas de los vecinos por las molestias que ocasionan los perros que invaden el parque de la calle Carmen Conde.*

**CONTESTACIÓN.** La Presidencia toma nota.

*-RUEGO. Rueda se repare el bache existente en la calle Chequia nº 6.*

**CONTESTACIÓN.** La Presidencia toma nota.





*-RUEGO. Rueda se adopten medidas para facilitar la accesibilidad a los baños del Parque de San Antonio.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota para su traslado al área de Servicios Sociales.

*-RUEGA. Rueda se atienda la petición anterior de reparación de la barandilla de acceso al parking del Rastro.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota, aunque ello es una cuestión que se requerirá a la empresa concesionaria.

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

*-RUEGO. Rueda se repare el bache existente en la calle Aurelio Sánchez Tadeo nº 19.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-RUEGA. Rueda se adopten medidas respecto a la lamentable forma de retirar el hielo de la pista instalada en el Mercado Grande, lo que se ha hecho con mazas que dañan el enlosado, lo que se ha podido comprobar 'in situ'.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota, si bien no se ha apreciado la rotura de ninguna losa rota.

*-RUEGA. Se adopten medidas para mejorar la iluminación de la calle Paramera, dado su estado deficiente.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota y responde que se incrementará el alumbrado existente con la colocación de cuatro farolas nuevas.

*-RUEGA. Se adopten medidas para reparar el mal estado del parque canino del parque de San Antonio que actualmente está lleno barro.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-RUEGA- Rueda se facilite el programa de actividades del Centro Mediambiental de San Segundo, el cual se ha presentado a los medios de comunicación sin ni siquiera conocerse por esta Comisión lo que no es correcto.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota y añade que se facilitará dicho programa.

*-PREGUNTA. En relación con las actuaciones realizadas en la Tenería de San Segundo, pregunta se para ello se ha contado con informe en materia de arqueología y si cuentan con la aprobación de la Comisión Territorial de Patrimonio, lo que se desconoce.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota y añade que tan solo se han colocado unas jardineras por el área de Turismo, sin que ello suponga ninguna afección a los restos arqueológicos de las Tenerías.

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

*-RUEGO. Rogamos se evalúe la necesidad de limpiar el cauce de los ríos en la parte de competencia municipal, a la vista de mal estado de los mismos y la previsión de deshielo.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-PREGUNTA. Ante el desestimiento de llevar a cabo la ampliación del cementerio hacia el Este, pregunta se no habría sido más fácil modificar el proyecto inicial, así como si no se ha valorado recuperar las sepulturas antiguas. También reitera su pregunta sobre la tramitación*





*que ha permitido la realización de una sepultura en zona antigua sobre la que se interesó en la Comisión anterior solicitando el oportuno informe.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia responde que se están estudiando otras opciones para la ampliación del cementerio y también que se está tramitando la recuperación de las antiguas sepulturas. Y toma nota para facilitar el oportuno informe sobre la sepultura interesada.

*-RUEGO. Ruego se proceda a solicitar a la empresa que realizó las obras de las escaleras mecánicas el borrado del paso de peatones provisional, ya que está provocando problemas de seguridad a los peatones al parecer que sigue teniendo esa función.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-RUEGO. Solicitamos se nos informe como se va a compensar la tala de los árboles de San Antonio. Ubicación de nuevas plantaciones, dimensiones y especies.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-PREGUNTA. Pregunta si han sido notificados los afectados por las distintas obras municipales que se están realizando en la ciudad.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia responde que efectivamente los afectados por las obras son convenientemente informados.

*-RUEGO, Ruego se proceda a solicitar a la empresa que ha ejecutado la obra de urbanización de la plaza San Francisco a revisar los bancos de hormigón, ya que está despegándose la pintura de acabado y está en garantía.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota para su revisión.

*-RUEGO. Ruego se reparen el mal estado de las aceras de la Avda. de Portugal, frente al acceso a los mesones de la zona, y de la calle Maestro de Secaduras donde los árboles levantan la acera.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-PREGUNTA. ¿Cuál es el motivo del retraso en los trabajos de las obras de las calles del centro?*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-PREGUNTA. Por la solicitud de informe sobre el estado de las fuentes municipales interesada en Comisiones anteriores, cuya falta supone un incumplimiento del Reglamento orgánico municipal.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-PREGUNTA. ¿Cuál es el motivo de que la muralla no tenga encendida su nueva iluminación?*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-RUEGO. Rogamos se vigile de forma especial el cumplimiento de los plazos de aviso a los vecinos afectados por nuevas obras, para que no ocurran situaciones como las que se han vivido en la C Dr. Jesús Galán con coches que se han quedado en el garaje al no haber sido avisados del inicio de las obras.*

CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

*-PREGUNTA. Pregunta sobre las razones por las que se cierra el tráfico en la esquina de la calle Arturo Duperier y en cambio se cierra la circulación en el circuito de las manzanas afectadas por las obras que se realizan en la zona, y reitera su solicitud del informe de la Policía local sobre dicha calle.*





CONTESTACIÓN. La Presidencia toma nota.

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

Ávila, 16 de enero de 2024.  
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Vº Bº  
EL TTE. ALCALDE,

