



**ACTA Nº. 3/2023**  
**SESIÓN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO, PATRIMONIO Y MEDIO**  
**AMBIENTE DE FECHA DE 21 DE MARZO DE 2023.**

---

**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 Don Javier Martín Navas (XAV)

Concejal Don Félix Meneses Sánchez (XAV)

Concejal Doña Sonia García Dorrego (XAV)

Concejal Doña M<sup>a</sup> Sonsoles Sánchez-Reyes Peñamaría (PP)

Concejal Don Miguel Ángel Encinar Castro (PP)

Concejal Doña Jacqueline Martín Álvarez (PP)

Concejal Don Manuel Jiménez Rodríguez (PSOE)

Concejal Doña Azucena Jiménez Martín (PSOE)

Concejal Doña Julia María Martín Velayos (Ciudadanos)

Concejal Don Josué Aldudo Batalla (No adscrito)

**SECRETARIO**

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

**TÉCNICO**

Doña Elena Ares Osset, Arquitecto municipal.

En la ciudad de Ávila, en la Sala de Banderas del Palacio de los Verdugo, siendo las trece horas del día veintiuno de marzo de dos mil veintitrés, se reúne la Comisión Informativa de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente 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. 2/2023 DE 14 DE FEBRERO.** Fue aprobada por unanimidad el acta de la sesión anterior.

**2.- URBANISMO.**

**2.1.- 12ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU. REDELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE LOS SECTORES SSUNC 5-2 Y 5-3 DE HERVENCIAS-INDUSTRIAL DEL PGOU. TRÁMITE DE APROBACIÓN PROVISIONAL.**

**PROMOTOR:** Mercantil Transportes M. Esteban, S.A., en adelante La promotora.

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





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

**Sector: SSUNC 5-3:** Referencias catastrales: 1) 8529017UL5082N0001UY. 2) 8529021UL5082N0001HY. 3) 8529022UL5082N0001WY.

**TITULARIDAD DE LAS PARCELAS:** Transportes M. Esteban, S.A. -D. Víctor Manuel Gómez Jiménez. -D<sup>a</sup> Sonsoles Gómez Jiménez. -DAVICOM CONTRATAS Y PROYECTOS MADRID S.L., con CIF \*\*\*0958\*\* (alegante).

**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 del que son sus

## ANTECEDENTES

**I.- INICIO DE TRAMITACIÓN Y OBJETO.** La presente modificación puntual nº 12 de iniciativa privada tiene por objeto modificar el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado por Orden FOM/740/2005, de 1 de junio (BOCyL 8/06/2005), publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila nº 127 de 4 de julio de 2005. Complementada mediante Orden FOM/1919/2006, de 13 de noviembre.

Más concretamente, tiene por objeto la modificación de las fichas de desarrollo de dos sectores de suelo urbano no consolidado del polígono industrial de “Las Hervencias”, cuyas referencias catastrales se han quedado relacionadas, lo que implica una redelimitación de los ámbitos de los sectores afectados.

En consecuencia, se pretende hacer una transferencia de una parte de la superficie afectada por el sector SUNC 5-2 al sector SUNC 5-3. Concretamente, dicha modificación afecta a la finca con referencia catastral 8529021UL5082N0001HY, la cual tiene una parte de su superficie en el sector 5-2, y se desea incluirla en su totalidad en el sector 5-3. Debido a este cambio en la superficie de actuación de ambos sectores, se deben redactar nuevamente las fichas de desarrollo de éstos, calculando, de nuevo, todos los parámetros urbanísticos de acuerdo 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 la incorporación de una misma finca, de grandes dimensiones, en dos sectores diferentes.

La transferencia de superficie que se pretende aplicar permitirá mayor facilidad en el desarrollo de ambos sectores al simplificarse bastante los 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 de la ciudad en la que se mejorará la trama urbana y se completarán y optimizarán las infraestructuras urbanas.





**II.- DOCUMENTACION.** La modificación objeto del expediente de referencia responde al siguiente índice relativo a los documentos que integran el proyecto (Art. 51 LUCyL):

### **INDICE**

#### **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 Ávila.
  - c. Atendiendo al contexto socioeconómico.

##### 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

**III. SOLICITUD DE INFORMES.** A la vista del proyecto presentado por los promotores del mismo que han quedado reseñados, se remitió el mismo a las administraciones interesadas recabando el oportuno informe conforme exige el artículo 153.1b del 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, y conforme establece la ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico con el resultado que luego se reseña. A tal efecto, los informes que deben emitirse sobre el proyecto de referencia fueron recabados conforme lo dispuesto en el cuyo artículo 153 establece:

«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 posteriores informes no podrán disentir del primero respecto de lo que no haya sido modificado, ni podrán exigir documentación u otras condiciones que no se hayan requerido en el primero».

**IV.- TRÁMITE DE APROBACION INICIAL.** Con independencia de los informes recabados al efecto y que se reseñan seguidamente, el expediente fue aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 28 de octubre de 2022, todo ello a resultas de los trámites de informes y del periodo de información pública, lo que se produjo en los siguientes términos:

«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 FYM/547/2019, de 29 de mayo (BOCyL10.06.2019 y BOP 11.09.2019).

Y CONSIDERANDO lo establecido en el artículo 52 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.

*Primero:* Aprobar inicialmente el proyecto de 12ª Modificación Puntual del PGOU relativo a la modificación de los ámbitos de los sectores SSUNC 5-2 y 5-3 de Hervencias-Industrial del PGOU, promovido por Mercantil Transportes M. Esteban, S.A., en adelante La promotora, representado por D. Ángel Esteban Sastre, Rpte. D.





José Javier Rodríguez Sáez, y redactado por el arquitecto Don José Gabriel Rodríguez González, el cual tiene por objeto modificar las fichas de desarrollo de dos sectores de suelo urbano no consolidado del polígono industrial de “Las Hervencias”. Todo ello a resultas del trámite de información pública al que se someterá el expediente y de las modificaciones que procedan conforme lo establecido en la legislación sectorial.

*Segundo:* Tener por solicitados los informes preceptivos conforme la normativa sectorial aplicable, debiendo considerarse al efecto el informe que deberá emitirse por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Fomento, que será vinculante en lo relativo al modelo territorial de Castilla y León. 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.

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.

*Cuarto:* 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).

Quinto: Concluida la información pública el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación provisional del expediente, en su caso, como trámite previo a la aprobación definitiva del mismo por parte de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León».

## V.- TRAMITE DE INFORMES.

En contestación a la solicitud de informes sobre el expediente fueron emitidos los siguientes:

**V.1. INFORME DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN.** Con fecha 7 de julio de 2022 por la Jefa de Servicio de Ordenación y Protección se emitió el siguiente informe:

«*Asunto: Modificación Puntual del PGOU Hervencias-Industrial, SSUNC 5-2 y 5-3. Ávila.* Recibida la documentación referida al expediente CPCCYL 175/2022 relativa a la Modificación Puntual del PGOU Hervencias-Industrial SSUNC 5-2 y 5-3, promovido por la mercantil Transportes M. Esteban, S.A. y enviado por el Ayuntamiento de Ávila,





analizada la documentación que se aporta y consultada nuestra base de datos, se informa que las actuaciones derivadas de la mencionada Modificación Puntual no inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado, ni tampoco existen bienes integrantes del patrimonio arqueológico en el ámbito de la intervención, por lo que, de conformidad con la normativa en materia de Patrimonio Cultural de aplicación, dicho proyecto no necesita ser informado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

No obstante, y si como consecuencia de los trabajos se realizaran hallazgos casuales de bienes del patrimonio cultural, los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieran sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración (artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León)».

**V.2. INFORME EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL.** Con fecha 12 de julio de 2022, la Jefa de la Sección de Protección Civil de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila emite el siguiente informe:

«ASUNTO: Informe sobre la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA, fichas SSUNC 5-2 y 5-3. MUNICIPIO: ÁVILA. PROVINCIA: Ávila. REF.: OTU-A V -2022/021. Con fecha de 6 de julio de 2022 se recibe en la Delegación Territorial de Ávila una solicitud de informe previo al procedimiento de modificación del instrumento urbanístico, remitido por el ayuntamiento de Ávila.

La documentación presentada se refiere a la Modificación Puntual del Plan General De Ordenación Urbana de Ávila, fichas SSUNC 5-3 y 5-2.

Su objeto es la transferencia de una parte de la parcela con referencia catastral 8529021UL5082N0001HY, que se encuentra dividida en dos sectores, del sector 5-2, al sector 5-3, debiendo redactarse de nuevo las fichas de desarrollo. Esta modificación pretende facilitar el desarrollo de ambos sectores al integrar la totalidad de la parcela de un mismo titular en un único sector, simplificándose los trámites jurídicos para el desarrollo de los mismos.

En el documento no se hace referencia a la existencia de un estudio de riesgos naturales o tecnológicos.

El presente informe se emite en aplicación del punto 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León (BOCyL nº 70, miércoles 11 abril de 2007), según redacción dada en la disposición final novena de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre (BOCYL nº 246, jueves 23 de diciembre de 2010).

Consultada la información a nivel de municipio, disponible en la Agencia de Protección Civil de la Junta de Castilla y León, este término municipal se encuentra afectado por los siguientes riesgos/peligrosidades:

1. Riesgo de Inundaciones. De acuerdo al Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCYL), cuya aprobación fue publicada en el BOCyL el 3 de marzo de 2010, la clasificación en función del riesgo poblacional es: MEDIO.

Además, deberá tenerse en cuenta la Cartografía de Peligrosidad y Riesgo de Inundaciones del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables según el RD 903/2010, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, disponible en:

<http://www.mapama.gob.es/es/agua/temasgestion-de-los-riesgos-de-inundacion/snczi/>

Según dicha cartografía existen dos áreas dentro del municipio de Ávila con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIS), una en el río Chico y otra en el río Adaja.

2. Riesgo de Incendios Forestales: De acuerdo al Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL), cuya aprobación fue publicada en el BOCyL el 3 de noviembre de 1999, la clasificación en





función del Índice de Riesgo es: • Índice de Peligrosidad: Moderado. • Índice de Riesgo Local: Moderado.

La Dirección General del Medio Natural de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, establece esta información anualmente, pudiéndose consultar en:  
<http://www.medioambiente.jcyl.es/web/jcyl/MedioAmbiente/es/Plantilla100/1131977710119///>

Según la ORDEN MAM/851/2010, de 7 de junio, por la que se declaran zonas de alto riesgo de incendio en la Comunidad de Castilla y León, en función de la frecuencia de los incendios y de la vulnerabilidad del territorio a proteger, ha sido declarado el municipio de Ávila como Zona de Alto Riesgo de Incendio.

3. Riesgo derivado del Transporte por Carretera y Ferrocarril de Sustancias Peligrosas. De acuerdo al Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL), cuya aprobación fue publicada en el BOCyL el 23 de enero de 2008, la clasificación es: • Riesgo por carretera: A-50 tramo ÁVILA-ARAPILES riesgo MEDIO. -AP-5 1 ÁVILA-VILLACASTÍN, riesgo BAJO. • Riesgo por ferrocarril: FFCC- MADRID-ÁVILA: riesgo BAJO. -FFCC ÁVILA-MEDINA DEL CAMPO: riesgo MEDIO

Esta información se encuentra disponible en:  
<http://www.jcyl.es/web/jcyl/AdministracionPublica/es/Plantilla100/1283000221141///>

4. Riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan Sustancias Peligrosas. De acuerdo al RD 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.

Toda la información relativa a los Planes de Emergencia Exterior se puede visualizar y consultar a través del Geoportal de Protección Civil de Castilla y León:  
<http://www.geoportalpc.jcyl.es/>

Ninguna de las actuaciones que se planifiquen, ni los diferentes usos que se asignen al suelo deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente.

Si alguna de las actuaciones derivadas de la modificación/aprobación pudiera potencialmente aumentar el riesgo sobre las personas, sus bienes o el medio ambiente, debería hacerse un análisis previo, indicando el grado de afección así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos».

**V.3. INFORME EN MATERIA DE INDUSTRIA Y ENERGÍA.** Con fecha 25 de julio de 2022, la Jefa de la Dependencia de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno de Ávila se emitió el siguiente informe.

«Instrumento de planeamiento: Modificación del PGOU de las Hervencias Industrial en los sectores SUNC 5-2 y 5-3. Término municipal: Ávila. Promotor: MERCANTIL TRANSPORTES M.ESTEBAN, S.A. El 6 de julio de 2022 ha tenido entrada en la Subdelegación del Gobierno en Ávila petición de informe sectorial, procedente del Ayuntamiento de Ávila, en relación con la MODIFICACIÓN DEL PGOU DE LAS HERVENCIAS-INDUSTRIAL EN LOS SECTORES SUNC 5-2 Y 5-3 ( *con el objetivo de poder desarrollar el sector SUNC 5-3, teniendo en cuenta que los propietarios de una de las parcelas de este sector cuya referencia catastral es 8529021UL5082N0001HY puedan incluir la totalidad de la parcela en dicho sector, afectando parte importante de éste al sector SUNC 5-2* ), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en el artículo 153 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León .

Del examen de la documentación recibida se desprende que el instrumento de planeamiento urbanístico objeto del presente informe no afecta a servidumbres de la infraestructura energética básica estatal (oleoductos, gasoductos de transporte primario





y secundario, y red de transporte primario de energía eléctrica) existente ni planificada, competencia de la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Por todo ello INFORMAMOS FAVORABLEMENTE. En cualquier caso, dicha modificación deberá estar sujeta a lo establecido en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (y su normativa de desarrollo), y en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (y su normativa de desarrollo)».

**V.4. INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIRGRÁFICA DEL DUERO.** Con fecha 13 de septiembre de 2022, la Comisaria de Aguas emite el siguiente informe:

«ASUNTO: INFORME SOBRE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ÁVILA, HERVENCIAS INDUSTRIAL SECTORES SUNC 5-2 Y 5-3.

ANTECEDENTES: El Ayuntamiento de Ávila, provincia de Ávila, con fecha 7 de julio de 2022, solicita que por parte de esta Confederación Hidrográfica, se emita el correspondiente informe preceptivo respecto a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, Hervencias-Industrial Sectores SUNC 5-2 y 5-3 (Ávila).

MARCO JURÍDICO: La emisión del citado informe se fundamenta en la siguiente normativa: □ Artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, según la redacción dada en la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio. □ Artículo 22.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. □ Artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero. □ Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

ASPECTOS A INFORMAR POR LA CHD: 1. Afección de la actuación sobre el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y de policía. □ Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables. □ Afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas o productos residuales. 2. Disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender el incremento de la demanda de agua que implique la actuación propuesta. 3. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca.

OBJETO DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA: La documentación presentada ante este Organismo de cuenca, de título “*Modificación Puntual 2022 Fichas SSUNC 5-2 y 5-3 Ávila*” redactado en diciembre de 2021 por el arquitecto D. Gabriel Rodríguez González, tiene por objeto la inclusión de la parcela de referencia catastral 8529021UL5082N0001HY dentro del sector SUNC 5-3 del PGOU de Ávila. Se pretende transferir parte de la parcela del Sector SUNC 5-2 al Sector SUNC 5-3.

VALORACIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO.

1. Afección al dominio público hidráulico o a sus zonas de protección; zona de servidumbre y policía. Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables. Según la documentación gráfica presentada y comprobado el mapa a escala 1:25.000 del Instituto Geográfico Nacional, la zona que se pretende reclasificar se encuentra alejada de cauces públicos. Por lo tanto no estaría afectado por ninguna de las zonas de protección de cauces (zona de servidumbre o policía). Respecto a la incidencia en el régimen de corrientes, tanto el río Adaja como el río Chico a su paso por Ávila se encuentran analizados por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, cuyos resultados se encuentran disponibles para su consulta pública en el visor del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (<http://sig.magrama.es/snczi/>). No viéndose afectado el ámbito por ninguna de sus líneas de inundación.

2. Afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas o productos residuales. Redes de saneamiento y evacuación de aguas residuales y aguas pluviales.







Desde el punto de vista del saneamiento y depuración de las aguas residuales, según los datos disponibles en este Organismo de cuenca, la localidad de Ávila, con una población de 250.000 habitantes equivalentes (V-0001.-AV), realiza el vertido al embalse de las Cogotas, previo paso por una EDAR con Pretratamiento (Desbaste de grueso, tanque de retención, desbaste de finos, desarenado-desengrasado), Decantación primaria, Tratamiento biológico, Decantación secundaria, Espesamiento de fangos, Digestión anaerobia y Espesamiento de fangos, cuyo tratamiento se considera adecuado para la población a la que presta servicio. No obstante, en caso de necesidad, deberán adaptarse las actuales y futuras infraestructuras de saneamiento y de depuración de la localidad a la futura incorporación a las mismas del incremento de caudal y carga contaminante que supondrá el desarrollo urbanístico objeto de este informe. En cualquier circunstancia, y con carácter general, se deberán tener en cuenta las siguientes obligaciones en materia de vertidos: - El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal corresponde al Ayuntamiento, según dispone el artículo 101 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Para lo cual, el Ayuntamiento, deberá elaborar y aprobar una Ordenanza Municipal de Vertidos, en caso de no disponer de la misma, para una correcta regulación y control de los vertidos de origen industrial que se realicen a la red de saneamiento municipal. - Además, las redes de saneamiento municipal, en caso de necesidad, deberán ser ampliadas o reforzadas para asegurar su funcionamiento, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 20.c de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, que modifica la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León. - Asimismo, se recuerda al Ayuntamiento, que corresponde a las entidades locales la competencia sobre alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, según lo establecido en la letra c del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

3. Disponibilidad de recursos hídricos. En cuanto a la disponibilidad, desde este Organismo se informa que consultado el Registro de Aguas de este Organismo de cuenca el Ayuntamiento de Ávila tiene inscritos los siguientes aprovechamientos de aguas para abastecer a la población: - CP-20414-AV: concesión con tres tomas de un aprovechamiento de aguas subterráneas con un caudal de 30 l/s (10 l/s cada toma) procedentes de la Unidad Hidrogeológica 02.21 "Valle de Amblés" con destino abastecimiento, todo ello en zona de policía del río Adaja. - C-7622-AV: concesión de un aprovechamiento de aguas superficiales procedentes del río Voltoya (embalse de Serones) que otorga un caudal de 302 l/s. - C-2087-AV: concesión de 25 l/s para aprovechar, mediante elevación, aguas del río Adaja con destino a la mejora del abastecimiento de la población. Se trata de un pozo situado en el paraje "El Soto", muy próximo al cauce del río Adaja, detrayendo en todo momento las aguas superficiales de dicho cauce a través de zanjas drenantes. - C-989-AV ó AV-8: concesión de 138 l/s de agua procedentes del embalse del Becerril (arroyo Becerril) y del río Mayor. Por tanto, el Ayuntamiento de Ávila dispone de un caudal medio equivalente de 495 l/s con destino al abastecimiento de la población, procedente en su mayoría de aguas superficiales. De acuerdo con la información facilitada por el Instituto Nacional de Estadística, en el año 2020 Ávila tenía una población de 57.700 habitantes. De acuerdo con los valores usualmente utilizados por este Organismo de cuenca, para dicha población se fija una dotación de 330 l/hab/d, lo cual supone el consumo de un caudal medio estimado de 220,38 l/s. En cualquier circunstancia, se informa que la obligación del suministro de agua para el abastecimiento de la población es del Ayuntamiento de Ávila (artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local). Por lo tanto, en el caso de que el Ayuntamiento no pueda atender las necesidades del municipio con los derechos de agua que posea en la actualidad, deberá solicitar una ampliación de concesión u otra nueva, en el caso de que el abastecimiento se fuera a suministrar de manera independiente del actual.





**4. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca:** De acuerdo con la documentación aportada, y comprobados los datos obrantes en este Organismo, el planeamiento no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras de este Organismo de cuenca.

**CONCLUSIONES:** Por todo lo anteriormente expuesto, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado con anterioridad, la Confederación Hidrográfica del Duero **INFORMA FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, Hervencias -Industrial Sectores SUNC 5-2 y 5-3 (Ávila), siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo se deban obtener de este Organismo de cuenca.

El presente informe no exime de cualquier autorización o concesión que competa otorgar a esta Confederación Hidrográfica en aplicación de la legislación vigente en materia de su competencia. Cualquier obra en cauce o zona de policía requerirá de la correspondiente autorización de este Organismo de cuenca, así como de autorización de vertido en caso de que éste se realice al dominio público hidráulico, así mismo, todo aprovechamiento de aguas superficiales o subterráneas deberá estar amparado por la preceptiva concesión».

**V.5. INFORME AMBIENTAL.** Con fecha 19 de septiembre de 2022, el Director General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental emite el siguiente informe:

«ASUNTO: TRAMITE AMBIENTAL DEL PROYECTO RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL PGOU HERVENCIAS-INDUSTRIAL, SSUNC 5-2 Y 5-3. AVILA. El 7 de julio de 2022 ha tenido entrada en el registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y ordenación del Territorio un escrito procedente del Ayuntamiento de Ávila con el asunto "Trámite ambiental del proyecto relativo a la modificación del PGOU Hervencias-Industrial, SSUNC 5-2 y 5-3. Ávila, al que adjunta el documento de la Modificación Puntual De acuerdo con lo expuesto en el apartado T.II de la Modificación Puntual remitida, el objeto es modificar las fichas que definen los sectores de suelo urbano no consolidado SUNC 5-2 y SUNC 5-3, cambiando la superficie de cada uno de los sectores al incorporar en el sector SUNC 5-3 una parte de la parcela con referencia catastral 8529021UL5082N0001HY que estaba incluida en el sector SUNC 5-2. El 1 de marzo de 2022, el Ayuntamiento de Ávila realizó consulta sobre el trámite a aplicar en el "Estudio de Detalle Hervencias Industrial. Modificación SSUNC 5-2 Y 5-3 del PGOU de Ávila", cuyo objeto es sustancialmente el mismo que el de la presente modificación puntual. A dicha consulta la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental contestó indicando que *"de acuerdo con el informe del Servicio de Evaluación Ambiental, no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica, ya que el referido plan o programa no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental"*.

Por otra parte, la referida modificación puntual se encuentra dentro de los supuestos recogidos en el artículo 12 del Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica, por lo que se considera que dicha modificación puntual no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y por lo tanto no debe de ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada».

**V.6. INFORME PREVIO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTUA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.** Con fecha 19 de octubre de 2022, el Jefe del Servicio de Urbanismo y la Directora General de Vivienda, Arquitectura,





Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Castilla y León emitió el siguiente informe:

«INFORME PREVIO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA "HERVENCIAS-INDUSTRIAL" SSUNC 5-2 y 5-3. Con fecha de entrada en el registro electrónico de 7 de julio de 2022, el Ayuntamiento de Ávila remite solicitud de informe sobre el documento (en formato digital) de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila "Hervencias-Industrial" SSUNC 5-2 y 5-3, promovido por la Mercantil Transportes M. Esteban. S.A.

Se emite este informe según lo previsto en el artículo 52.4. de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL en adelante) y el 153.1.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL en adelante). La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU en adelante) de Ávila fue aprobada definitivamente mediante Orden FOM/1919/2006, de 13 de noviembre.

1) EL CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO RECIBIDO SE DESCRIBE EN EL INFORME TÉCNICO DEL SERVICIO DE URBANISMO, QUE SE TRASCRIBE EN SU CONTENIDO ESENCIAL:

1.1) **ÁMBITO Y SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR.** El ámbito afectado por este Estudio de Detalle comprende los terrenos incluidos en los sectores de suelo urbano no consolidado SUNC 5-2 y SUNC 5-3 del PGOU de Ávila~ situados en el polígono industrial "Las Hervencias", al noreste del núcleo urbano de Ávila, Concretamente, los terrenos están delimitados por la calle Campo Azálvaro, al este, el sector SUNC 5-2 al norte, y el área industrial consolidada al sur y al oeste.

1.2) **LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL** se establecen en la Revisión del PGOU de Ávila, definitivamente aprobado por Orden FOM/1919/2006, de 13 de noviembre.

1.3) **LA FICHA DEL SECTOR SUNC 5-2** recoge las siguientes determinaciones de ordenación general: Uso predominante Industrial; 33.806 m2 de superficie bruta; índice de edificabilidad máximo de 0,85 m2/ m2; ordenanzas de aplicación en usos privados Industria intensiva/Industria extensiva (INDI) y Espacios libres públicos (ELP) y Equipamientos (EC) en usos públicos; la edificabilidad máxima asignada en el uso predominante es de 25.405,65 m2; se destina una superficie de 3.917 m2 a Sistema Generales Viario (SGVP), siendo vinculante el trazado, dimensiones y condiciones de ordenación del viario.

1.4) **LA FICHA DEL SECTOR SUNC 5-3** recoge las siguientes determinaciones de ordenación general: Uso predominante Industrial; 22.496 m2 de superficie bruta; índice de edificabilidad máxima de 0,77 m2/ m2; ordenanzas de aplicación en usos privados. Industria intensiva/Industria extensiva (INDI) y Espacios libres públicos (ELP) y Equipamientos (EC) en usos públicos; la edificabilidad máxima asignada en el uso predominante es de 15.777,30 m2; se destina una superficie de 2.006 m2 a Sistemas Generales Viario (SG-VP), siendo vinculante el trazado, dimensiones y condiciones de ordenación del viario.

1.5) **[OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL].** Además de las anteriores determinaciones, ambas fichas recogen, como determinaciones de ordenación general, las reservas mínimas de suelo para los sistemas locales de espacios libres públicos y de equipamientos (al menos el 50% de esta reserva de titularidad pública) según RUCyL, la reserva para viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras y la reserva de aparcamientos.

## 2) **OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

2.1) El objeto de la Modificación es modificar las determinaciones de ordenación general y detallada de los sectores descritos, SUNC 5-2 y 5-3, con el fin de facilitar el desarrollo urbanístico de los mismos. Actualmente, la parcela catastral





8529021UL5082N0001HY cuenta con una superficie total de 19.468 m<sup>2</sup>, de los cuales 7.695,57 m<sup>2</sup> pertenecen al sector SUNC 5-2 y el resto al SUNC 5-3.

2.2.) La presente modificación propone cambiar la delimitación de los dos sectores con el fin de que la citada parcela quede incluida en su totalidad en el sector SUNC 5-3. Para ello se propone transferir los 7.695,57 m<sup>2</sup> pertenecientes al actual sector SUNC 5-2 al sector SUNC 5-3, incluyendo la parte reservada al sistema general viario tal como se refleja en la documentación gráfica. La transferencia supone el recálculo de los parámetros de ordenación en proporción a las nuevas superficies, de tal manera que la edificabilidad conjunta de ambos sectores se mantiene invariable en la ordenación modificada respecto de la ordenación vigente.

2.3.) Concretamente, la superficie total que pasa del sector SUNC 5-2 al sector SUNC 5-3 es de 7.695,57 m<sup>2</sup>, de los cuales: - 6.917,30 m<sup>2</sup> son suelo privado, con una edificabilidad de 5.979,70 m<sup>2</sup> con uso industrial. - 778,27 m<sup>2</sup> se destinan a sistema general viario.

2.4) La modificación propuesta supone la alteración de las fichas de ambos sectores, incluyendo modificaciones de ordenación general y de ordenación detallada. En los siguientes cuadros se muestran las determinaciones de ordenación general que se modifican:

SECTOR SUNC 5-2	ORDENACIÓN VIGENTE	ORDENAC. MODIFICADA
<b>Determinaciones de ordenación general</b>		
Superficie bruta	33.806 m <sup>2</sup>	26.110 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima en uso predominante	25.405,65m <sup>2</sup>	19.525,94m <sup>2</sup>
Sistema General viario (SG-VP)	3.917 m <sup>2</sup>	3.138 m <sup>2</sup>
<b>Sistemas locales mínimos según RUCyL</b>		
Sistema local de Espacios libres públicos	3.810,85 m <sup>2</sup>	2.928,89 m <sup>2</sup>
Sistema local de Equipamientos	3.810,85 m <sup>2</sup>	2.928,89 m <sup>2</sup>
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras	3.265 m <sup>2</sup>	2.491,45 m <sup>2</sup>
Plazas de aparcamiento	508 (254 públicas)	390 (195 públicas)

SECTOR SUNC 5-3	ORDENACIÓN VIGENTE	ORDENAC. MODIFICADA
<b>Determinaciones de ordenación general</b>		
Superficie bruta	22.496 m <sup>2</sup>	30.191 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima en uso predominante	15.777,30 m <sup>2</sup>	21.657 m <sup>2</sup>
Sistemas Generales (SG-VP)	2.006 m <sup>2</sup>	2.784 m <sup>2</sup>
<b>Sistemas locales mínimos según RUCyL</b>		
Sistema local de Espacios libres públicos	2.366,60m <sup>2</sup>	3.248,55 m <sup>2</sup>
Sistema local de Equipamientos	2.366,60m <sup>2</sup>	3.248,55 m <sup>2</sup>
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras	2.285 m <sup>2</sup>	3.058m <sup>2</sup>
Plazas de aparcamiento	316 (158 públicas)	434(217 públicas)

3) CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. La Memoria vinculante recoge una serie de consideraciones para justificar la conveniencia de la propuesta. Entre otros, los argumentos atienden: a) Al cumplimiento de los objetivos que plantea el PGOU: - Facilitar el desarrollo de I sectores de SUNC aún sin desarrollar. - Simplificar la tramitación administrativa y jurídica para ese desarrollo. - Completar el desarrollo del polígono industrial. - Contribuir a garantizar la calidad urbana y la variedad de tipología edificatoria. b) A la estructura económica de Ávila, por considerar que Ávila tiene déficit de suelo industrial en este polígono. c) Al contexto socioeconómico, posibilitando la reactivación de la actividad edificatoria.

En particular, el documento presentado propone la modificación del Artículo 65 - Usos Globales, del PGOU, para permitir la compatibilidad del uso asistencial dentro del uso global industrial, tal como se muestra a continuación:





**4) EL INFORME TÉCNICO DEL SERVICIO DE URBANISMO CONCLUYE LO SIGUIENTE:**

4.1) Desde el punto de vista formal se puede considerar que el documento presentado cumple los requisitos exigidos por el artículo 169 del RUCyL para reflejar sus determinaciones y en especial los cambios que se introducen en las determinaciones de ordenación vigentes; asimismo, no se aprecia incidencia alguna sobre el modelo territorial.

4.2) DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL CONTENIDO, SE HACEN LAS SIGUIENTES OBSERVACIONES:

1º.- Deberá mejorarse la redacción de la justificación de la conveniencia de la modificación, haciendo referencia expresa a la acreditación de su interés público, tal como exige el artículo 169 del RUCyL.

2º.- De acuerdo con el citado artículo 169 del RUCyL, deberá completarse la Memoria vinculante mejorando la justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, en particular, en relación con el cumplimiento de la normativa vigente, de los parámetros de ordenación general y detallada propuestos (edificabilidad máxima; reservas mínimas de sistemas locales de espacios libres públicos, equipamientos públicos y plazas de aparcamiento). Concretamente, se debe tener en cuenta que, de acuerdo con el artículo 106 del RUCyL, en suelo urbano no consolidado se exige una reserva mínima de suelo para equipamientos públicos de 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles.

3º.- Asimismo, dado que se modifican las reservas de espacios libres públicos y equipamientos públicos, deberá justificarse el cumplimiento del artículo 172 del RUCyL.

4º.- El documento recoge gráficamente las determinaciones de ordenación modificada de los sectores SUNC 5-2 y SUNC 5-3, pero no se identifican correctamente (como "ordenación modificada") los correspondientes planos. Por otra parte, se echan de menos en la documentación informativa los planos correspondientes a la ordenación vigente, por lo que deberá completarse la documentación gráfica identificando claramente si los planos de ordenación muestran la "ordenación vigente" o bien la "ordenación modificada".

5) TRAMITACIÓN. En cuanto a la tramitación, se trata de la modificación del instrumento de planeamiento general, que afecta a la ordenación general y detallada, por lo que el Ayuntamiento debe seguir lo establecido en el artículo 52 y siguientes de la Ley de Urbanismo, en relación con el artículo 154 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que puede sintetizarse en las siguientes fases:

- Según lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, deberá consultarse ante el órgano ambiental (Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente), sobre el trámite de la evaluación ambiental estratégica.

- Solicitud de informes previos, según se dispone en el artículo 153 del RUCyL. Se deberá tener en cuenta la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

- Aprobación inicial, por el Pleno del Ayuntamiento de conformidad con lo señalado en el artículo 123.1.i) y por mayoría absoluta, de acuerdo con el apartado segundo del citado artículo 123.2., ambos de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

- Información pública de dos a tres meses, conforme el artículo 52.2.a) de la Ley de Urbanismo y el 155.2.a) del RUCyL.

- Aprobación provisional de conformidad con lo señalado en el artículo 55.1 de la Ley de Urbanismo por el Pleno del Ayuntamiento, por mayoría absoluta, y artículo 163.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con los artículos





22.2.c) y 47.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

- Es preceptivo recabar informe del Consejo Consultivo de Castilla y León, si se modifica la zonificación de espacios libres públicos, de acuerdo con la ley 1/ 2002, de 9 de abril, reguladora del Consejo Consultivo de (Castilla y León).

- Aprobación definitiva por el Consejero de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, previo informe del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio, en aplicación del arto 160.1.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León .

[POR TODO LO EXPUESTO] La Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo, informa que procede continuar con la tramitación de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila "Hervencias-Industrial" SSUNC 5-2 y 5-3, promovido por la Mercantil Transportes M. Esteban, S.A., si bien deberá completarse y subsanarse las deficiencias indicadas, antes de la aprobación provisional».

#### **V.7. TRÁMITE PREVIO DE INFORME ANTE EL CONSEJO CONSULTIVO DE CASTILLA Y LEÓN.**

Según lo advertido por el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Castilla y León, y de conformidad con lo establecido en el artículo 4. 1 i) apdo. 6º de la Ley 1/2002, de 1de abril, reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León, se solicitó la emisión del preceptivo dictamen, remitiendo al efecto el acuerdo municipal de aprobación inicial del expediente y copia del proyecto de la 12ª Modificación del PGOU.

En contestación a dicha solicitud, el Consejo Consultivo respondió al Ayuntamiento en los términos del siguiente tenor literal:

«El 14 de febrero de 2023 se ha recibido en este Consejo Consultivo de Castilla y León una solicitud de dictamen formulada por el Ayuntamiento de Ávila en relación con la 12ª modificación puntual del PGOU de Ávila.

Examinado el expediente se advierte, que se remite de forma incompleta, en cuanto no obra el índice, sus antecedentes, el trámite de información pública, posibles informes sectoriales ni la propuesta de aprobación definitiva de la modificación planteada en la que se recoja adecuadamente el *iter* procedimental seguido para su tramitación y los fundamentos jurídicos precisos con especial justificación de la viabilidad de la alteración de la zona afectada, tanto desde el punto de vista cuantitativo como funcional, siendo este Consejo el último organismo que emitirá informe sobre el procedimiento. Por todo ello, tras finalización de la tramitación del expediente, la solicitud de dictamen deberá ser remitida nuevamente.

El artículo 50 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Consultivo de Castilla y León, aprobado por Resolución de 5 de febrero de 2014, de la Mesa de las Cortes de Castilla y León, establece lo siguiente: "1. Las solicitudes de dictamen dirigidas al Consejo Consultivo se acompañarán del expediente administrativo foliado, en el que se deberá incluir toda la documentación y antecedentes necesarios para dictaminar sobre las cuestiones consultadas, así como el borrador, proyecto o propuesta de resolución. A la documentación y antecedentes se acompañará un índice numerado de documentos. »2. El Consejo podrá devolver a la autoridad consultante las consultas que no reúnan las condiciones señaladas en el apartado anterior".

En consecuencia y conforme a las consideraciones expuestas, SE ACUERDA:  
1.- No admitir a trámite la consulta formulada por Ayuntamiento de Ávila en relación con la 12ª modificación puntual del PGOU de Ávila. 2.- Comunicar este Acuerdo al Ayuntamiento para que se complete la tramitación de acuerdo con la normativa».

**V.8.- OTROS INFORMES SECTORIALES.** El expediente no ha sido informado por ninguna otra administración interesada, lo que significa, en su caso, que su informe es





favorable por silencio de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.4 LUCyL, aparte de que tampoco se produce ninguna modificación que pudiera afectar a la ordenación general ni a otras materias (como las telecomunicaciones, por ejemplo) distintas a las relativas a la calificación urbanística. No obstante esto último, de ninguna manera podría entenderse este silencio como contrario o disconforme con la legislación sectorial que pudiera resultar aplicable.

## **VI.- TRAMITE DE INFORMACION PÚBLICA Y ALEGACIONES.**

**VI.1. INFORMACIÓN PÚBLICA.** El trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo durante dos meses mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia nº 213 de 4 de noviembre de 2022 donde se publica el proyecto en su integridad, en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 214 de 7 de noviembre 2022 y en el Diario de Ávila del 17 de noviembre de 2022, en la web municipal <http://www.avila.es/> y en la página web del Archivo de Planeamiento Urbanístico y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León <http://www.jcyl.es/Plau/>.

## **VI.2. ALEGACIONES DE DAVICOM CONTRATAS Y PROYECTOS MADRID, S.L.**

Durante el período de información pública se formularon alegación por Don Óscar Guerra García, según escrito presentado el 4 de enero de 2023 (nº de registro 585/2023), alegaciones que reitera de nuevo en escrito con entrada de fecha 3 de marzo de 2023 (nº de registro 7367/2023), cuyo contenido literal es el siguiente:

«DON OSCAR GUERRA GARCIA, con DNI 65583094, actuando en nombre y representación, como Administrador Único de DAVICOM CONTRATAS Y PROYECTOS MADRID S.L., con CIF B87095881, y con domicilio en MAJADAHONDA (MADRID), Calle Antonio Machado nº 6 2º- B, comparezco y DIGO: Que se ha publicado en el BOP de Ávila, de fecha 4 de noviembre de 2022, el Acuerdo de 28 de octubre de 2022, del Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Ávila, relativo a la aprobación inicial e información pública de la 12ª Modificación puntual del PGOU, relativo a la redelimitación de los ámbitos de los sectores SSUNC 5-2 y 5-3 de Hervencias-Industrial. Y, dentro del plazo de información pública formulo las siguientes, ALEGACIONES

Única - En el Proyecto de la 12ª modificación puntual del PGOU Hervencias-Industrial por el que se insta la redelimitación de los ámbitos de los Sectores SSUNC 5-2 y 5-3 del PGOU, y en su consecuencia las fichas de desarrollo de dos sectores de suelo urbano no consolidado, se pretende hacer una transferencia de una parte de la superficie afectada por el sector SUNC 5-2 al sector SUNC 5-3, afectando la modificación a la finca con referencia catastral 8529021UL5082N0001HY, la cual tiene una parte de su superficie en el sector 5-2, y lo que se desea es incluir la totalidad de la superficie de dicha finca en el sector 5-3.

Los promotores de la modificación alegan ser propietarios de la parcela con referencia catastral 8529021UL5082N0001HY con superficie catastral de 19.438 m2, según ficha catastral que se adjunta con el presente escrito como DOCUMENTO N º 1.

Es la realidad, sin embargo, que conforme a la Nota registral que adjunto acompaño como DOCUMENTO N º 2, y Decreto de Adjudicación que asimismo apporto como DOCUMENTO N º 3, relativos a la finca registral 37.883 propiedad de mi representada, la misma es dueña de una parte de la finca de los promotores con referencia catastral 8529021UL5082N0001HY, porción que se engloba dentro de la superficie de los 47.026,09 m2. que corresponden a la finca propiedad de DAVICOM CONTRATAS Y PROYECTOS MADRID S.L., conforme resulta de la expresada Nota registral. Ello resulta además, de misma descripción registral de la finca propiedad de los promotores, conforme a la cual, dicha finca, que es la registral 36.454, tiene una superficie de 18.860 m2., conforme a la Nota registral que adjunto acompaño como DOCUMENTO N º 4.

La finca de la que son titulares los promotores no tiene por tanto la superficie que alegan, por lo que la transferencia que pretenden de la superficie incluida





actualmente en el sector 5-2 al sector 5-3 no puede llevarse a efecto tal y como pretenden, dado que tal superficie no es de su propiedad sino de la propiedad actual de DAVICOM CONTRATAS Y PROYECTOS MADRID S.L. Mi representada no se opone a la transferencia que se interesa, siempre y cuando se respete su propiedad, y no se incluya la misma en la transferencia que interesan los promotores.

DAVICOM CONTRATAS Y PROYECTOS MADRID S.L. es además titular, como dueña de la finca registral 37.883 de los demás terrenos afectados, formados por las referencias catastrales 8529021UL5082N0001YY, 8529021UL5082N0001BY, 8529021UL5082N0001AY, 8529021UL5083N0001GI, 8529021UL5083N0001KI, 8529021UL5083N0001OI, 8529021UL5083N0001MI, 8529021UL5083N0001FI, 8529021UL5082N0001UY, y 8529021UL5082N0001WY.

En su virtud, SOLICITO AL AYUNTAMIENTO DE AVILA, Tenga por presentado este escrito junto con los documentos que se acompañan; se sirva admitirlo; tener por formuladas en tiempo y forma las precedentes alegaciones y, teniéndome por opuesta a la transferencia que se interesa en los términos expuestos, acuerde no incluir en la misma los terrenos que corresponden a DAVICOM CONTRATAS Y PROYECTOS MADRID S.L. en la parcela catastral 8529021UL5082N0001HY».

### **VI.3. CONTESTACIÓN DE LOS PROMOTORES Y OPOSICIÓN A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS POR DAVICOM CONTRATAS Y PROYECTOS MADRID, S.L.**

«D. FRANCISCO ISAAC PEREZ DE PABLO, mayor de edad, con DNI nº 026556121-V en su calidad de Secretario de la JUNTA DE COMPENSACIÓN SSUNC 5-2 Y 5-3 comparece y como mejor proceda en derecho DICEN:

Que se ha dado traslado a esta parte del escrito presentado por DAVICOM CONTRATAS Y PROYECTOS MADRID S.L., en el expediente de aprobación de las 12ª modificación del PGOU y no estando conforme con el mismo dicho sea en términos de defensa presenta las siguientes ALEGACIONES:

PRELIMINAR.- La Junta de Compensación pre-constituida y aprobada provisionalmente como consta en el expediente (cuyos datos damos por reproducidos) engloba los terrenos afectos a la 12ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGOU (SSUNC 5-2 Y 5-3) y en concreto a los propietarios de la parcela catastral 8529021UL5082N0001HY (finca registral nº 36454) que es la finca a la que presuntivamente se refiere el escrito de alegaciones presentado de contrario, cuyo objetivo y motivaciones por el momento no ha lugar.

PRIMERA.- DE BASE JURIDICA. a) Falta de Legitimación y representación. La mercantil recurrente (DAVICOM) en su escrito dice ser propietaria de la finca registral nº 37.883, si bien carece de legitimación por cuanto la propia nota registral hace constar como titular de la misma a GREENPAR PROYECTOS INMOBILIARIOS S.L.

Pretende la parte alegante justificar la propiedad de dicha finca registral con un decreto judicial de fecha 5 de Septiembre de 2022 en que no consta la firmeza del mismo, ni la verificación de la cesión de remate que se dice en dicha resolución judicial. Tampoco consta que sea título hábil debidamente diligencias registralmente para la inscripción registral de la citada finca.

Por otro lado no consta acreditada la representación de la citada mercantil del alegante por cuanto no consta aportados documentos acreditativos de vigencia de dicha representación.

b) No constancia catastral.- Como establece la propia nota registral aportada la citada finca registral (37883) no está coordinada con el catastro lo cual hace que las alegaciones vertidas en su escrito estén carente de cualquier veracidad jurídica a los efectos del expediente de modificación presentado, siendo obligado la identificación registral y catastral lo cual no hace la parte alegante, no pudiendo perjudicar los derechos de los titulares y promotores de este expediente.

c) Carencia del objeto de reclamación.- El escrito presentado de contrario







pretende SIN APORTACION ALGUNA DE PRUEBA, ni documental, ni gráfica, argumentar gratuitamente que, (cita literal )“ *una parte de la finca de los promotores con referencia catastral 8529021UL5082N0001HY porción que se engloba dentro de la superficie de los 47026,09 m<sup>2</sup>*” – finca 37883 presuntamente de la parte alegante).

Sin perjuicio de lo que se dirá en la alegación segunda siguiente DAVICOM debería acreditar no solo porque los metros de la finca que dice ser de su propiedad engloba los metros de la finca de los promotores. No identifica en qué punto ordinal o parte de la finca de los promotores están esos menos metros y por ende los metros que incluye en la superficie de su finca.

Sin ello las alegaciones presentadas deben decaer de manera inmediata y en todo caso si la mercantil persistiera en sus alegaciones, antes deberá proceder a delimitar judicialmente su titularidad y posesión registral y catastralmente, siendo por ello una cuestión civil que esta parte considera ajena al presente procedimiento administrativo-urbanístico.

SEGUNDA.- DE BASE TECNICA. Al contrario de lo afirmado esta parte ha procedido, con los datos aportados por la parte alegante a elaborar informe técnico (doc nº 1) en el cual se puede comprobar la falta de credibilidad y acreditación de las afirmaciones del escrito presentado por cuanto en nada concuerda con la realidad física y jurídica que pretende y si por el contrario hace plena prueba del derecho de los titulares registrales de la finca registral 36454 georeferenciada catastralmente con la 8529021UL5082N0001HY:

Conforme e plano elaborado se puede comprobar cómo la finca del alegante (DAVICOM) está muy alejada del sector objeto de la modificación del PGOU. Es más en todo caso pertenecía a otro sector, pero en ningún caso al SSUNC 5-2 y 5-3.

Dicha zona marcada con amarillo arroja, aproximadamente, una cabida de 50.000m<sup>2</sup>, por lo que parece lógico que la finca en cuestión (se dice de una superficie de 47.026,09 m<sup>2</sup>) pudiera estar ubicada en dicha zona, totalmente ajena al sector donde se pretende actuar por parte de la Junta de Compensación.

El límite norte del sector SUNC 5-3 está ubicado en la zona marcada con la línea púrpura, a una distancia considerable de la posible ubicación de la parcela descrita por el Sr Guerra (DAVICOM).

Según la descripción de la finca registral del alegante (DAVICOM) aparece como lindero la nacional 110, que en la actualidad es la calle Juan Carlos I, a una distancia muy importante, con respecto al resto de los linderos, lo que desconcierta aun mas y aflora la posibilidad de que la parcela que se está describiendo finca registral nº 37883 y en la que se basa el escrito presentado de contrario en realidad no exista ya físicamente, al tratarse de restos de una finca matriz inicial.

Por otro lado en los proyectos de desarrollo urbanístico se toma como base la realidad física en la unidad de actuación (medición topográfica reciente como la que consta en el expediente iniciado), prevaleciendo ésta realidad incluso sobre los títulos de propiedad. El informe que se aporta establece que: consecuentemente, en el caso que nos ocupa, la medición se ha realizado acorde a los lindes físicos del terreno hasta los límites alambrados de las parcelas. No es competencia ni de este técnico, ni de la administración que tramita el Proyecto el entrar a valorar si la cabida de la parcela coincide o no con las fichas catastrales, simplemente es la realidad del terreno.

TERCERA.- Por último la parte alegante (DAVICOM) en el último párrafo de su escrito afirma que la finca registral 37883 que dice ser de su propiedad (ya hemos indicado que así no consta en el Registro, ni en el Catastro) es dueña de otros terrenos afectados formados por varias referencias catastrales. Esto además confirma la sospecha de la posible división de la citada finca registral como indica el informe técnico aportado y la inexistencia del contenido de su petición.

Pues bien, no sabemos a qué terrenos afectados se refiere el alegante por cuanto las referencias catastrales que indica y cuya titularidad no se aporta ni en la base catastral ni en la inscripción registral en nada afecta a los sectores SSUNC 5-2 y





5-2 objeto del expediente de modificación del PGOU.

Es más, la referencias catastrales que indica en su escrito, ninguna de las mismas tiene según el propio Centro de Gestión Catastral código válido, al contrario son un código erróneo como se prueba con los documentos 2 a 11 extraídos de la propia sede electrónica del Catastro o lo que es lo mismo no existen dichas fincas catastrales.

Por lo expuesto: SOLICITO, Se tenga por presentado este escrito, junto con los documentos unidos, por formuladas las alegaciones contrarias al escrito presentado que ha reseñado y tras el trámite correspondiente se desestimen dichas alegaciones de contrario, continuándose con este expediente y procediéndose a la mayor brevedad posible a la aprobación definitiva de la 12ª modificación del PGOU SSUNC 5-2 y 5-3».

## VII.- DOCUMENTO PROVISIONAL.

**VII.1.- CORRECCIONES.** Concluida la tramitación del expediente, con fecha de 31 de enero de 2023 (nº. de registro 3814/2023), el promotor del mismo presenta proyecto definitivo que contiene las correcciones sobre el documento inicial atendiendo a las prescripciones y observaciones contenidas en los informes emitidos al efecto, tal y como se recoge en el dictamen de esta Comisión adoptado en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2022, donde se acordó: «Informar favorablemente la aprobación definitiva del expediente condicionada al cumplimiento de las prescripciones contenidas en el informe emitido por la arquitecta municipal, el cual se incorpora como anexo al presente acta, a cuyo efecto serán requeridos los promotores». A tal efecto, el arquitecto redactor del Estudio de Detalle resume así las correcciones realizadas:

A) JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN DE SU INTERÉS PÚBLICO (PÁGS, 10 Y 11 DE PROYECTO).

[3] *Conveniencia y motivos de la propuesta.- Esta propuesta se justifica y se considera conveniente por los siguientes motivos:*

a) Atendiendo al planeamiento cumple con los objetivos que plantea el plan general de ordenación urbana de Ávila:  Facilitará el desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado que aún quedan por desarrollar.  Modifica el límite de los sectores, simplificando las tramitaciones administrativas y jurídicas necesarias.  Completa el desarrollo del polígono industrial según lo definido en el plan general de ordenación urbana.  Contribuye a garantizar la calidad urbana, así como la necesaria variedad de tipología edificatoria compatible.  Se plantea como una alternativa viable para el desarrollo de los sectores sin perder las características marcadas inicialmente en las fichas definidas en 2005, adaptándose a una nueva circunstancia urbanística de desarrollo comedido y selectivo, huyendo de situaciones complejas o inviables.  Siendo competencia del Excmo. Ayuntamiento de Ávila la aprobación de este documento y de su propuesta, se garantiza la correcta gestión de los intereses públicos.

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

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

[4] *Interés público. El proyecto de la Modificación del PGOU de Ávila responde a las previsiones establecidas en los ARTS. 2 y 4 LUCyL y ARTS. 2 y 5 RUCyL, quedando acreditado por tanto el interés público en los siguientes términos generales:*





1. Tiene por objeto la ordenación y transformación de terrenos industriales que se clasifican como suelo urbano no consolidado (SUNC 5-2 Y SUNC 5-3, al mismo tiempo que se desarrollan los Sistemas Generales adscritos a estos sectores.

2. Se realiza conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico, atendiendo a un crecimiento ordenado que queda justificado en los distintos apartados de la Memoria.

3. Es equilibrado, solidario y respetuoso con el uso racional de los recursos naturales.

4. Persigue el progreso social y económico, mediante la modernización y el desarrollo de infraestructuras y equipamientos y la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo y comercial, la atracción de nuevas inversiones y la capacidad para incorporar las innovaciones tecnológicas.

5. Respeta los principios de cohesión social de la población, al contemplar mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales, la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte y la previsión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad.

6. Procura la mejora de la calidad de vida de la población previniendo a la misma de riesgos naturales y tecnológicos, excluyendo cualquier uso edificatorio en zonas inundables.

7. En la tramitación del expediente se da respuesta a la igualdad de trato y de oportunidades para todas las personas, mediante el libre acceso a la información, el fomento de la participación social y la sensibilidad con las peculiaridades locales y los grupos sociales de cualquier índole.

8. Es respetuoso con la protección del medio ambiente, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general con las condiciones ambientales adecuadas.

9. No contempla ninguna actividad contaminante sobre la salud y el medio ambiente, proyecta adecuadas infraestructuras para el transporte y la movilidad y preserva los bienes de interés cultural.

10. Mejora la calidad urbana, favorece la continuidad y armonía del espacio urbano, impide una inadecuada concentración de usos o actividades, o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.

11. Garantiza la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística pública, y el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la misma.

12. Su ejecución será coordinada de las competencias administrativas legalmente atribuidas para la gestión de los intereses públicos, tanto de ámbito sectorial como local, que requieran la ordenación, la transformación, la conservación o el uso del suelo.

13. Impide la especulación del suelo, no perjudica el acceso a la vivienda, y facilita la creación de suelo para actividades productivas y comerciales, y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas.

En cuanto a la justificación detallada del interés público en la actuación urbanística propuesta se indica:

1) El interés público se acredita por la necesidad de crecimiento industrial del municipio, lo que se justifica en base a un análisis pormenorizado de la dinámica de población del mismo.

2) El interés público en la ordenación proyectada se concreta en la forma del crecimiento proyectado, cual se realiza de una forma compacta y ordenada, mediante la consolidación y configuración de borde urbano al noreste de la ciudad.

3) El interés público es tenido en cuenta en la incidencia territorial y la propuesta de ordenación, de donde se concluye que los nuevos sectores productivos propuestos responden a criterios de necesidad de un nuevo punto de centralidad urbana, un nuevo centro de actividad y la obtención de sistemas generales protegidos y de equipamientos que estén al servicio de toda la población





4) El interés público constituye la justificación determinante del modelo de crecimiento urbanístico proyectado, por lo que dicho crecimiento se integra en el desarrollo general de toda la ciudad, y así se prevé la conexión de la trama urbana de la ciudad, un nuevo modelo de crecimiento, y la generación de un borde urbano más racional.

5) El interés público como objetivo de la actuación urbanística se justifica en la atención que merecen nuevas demandas de suelo productivo, y la clasificación de espacios protegidos como sistemas generales (ART. 27, RUCyL).

6) El interés público se expresa y justificar en los objetivos proyectados cumpliendo la normativa urbanística y sectorial aplicable, y en la coherencia con los objetivos generales de la actividad urbanística pública del Plan General según el relato de la propia Memoria sobre la conveniencia y oportunidad de su modificación (ART. 86 RUCyL).

#### B) JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO (PÁGS. 27 Y 28 DEL PROYECTO).

La presente Modificación puntual propone la modificación de las condiciones de las fichas que compone el ámbito de actuación descrito, con el fin de variar la superficie de intervención de ambos sectores, haciendo un trasvase de superficie del sector SUNC 5-2 al SUNC 5-3 en lo que afecta a la finca con referencia catastral 8529021UL5082N0001HY, así como a la parte del sistema general, marcado en las fichas, que correspondería a la prolongación de la superficie de parcela trasvasada. En concreto se reubicarían del sector 5-2 al 5-3 6.917,30 m<sup>2</sup> de parcela privativa y 778.27 m<sup>2</sup> de SG, resultando un montante total de superficie trasvasada del SUNC 5-2 al SUNC 5-3 de 7.695,57 m<sup>2</sup>. Las condiciones de ordenación general varían al hacer la transferencia de superficie de la siguiente forma:

SECTOR SUNC 5-2	ORDENACIÓN VIGENTE	ORDENAC. MODIFICADA
<b>Determinaciones de ordenación general</b>		
Superficie bruta	33.806 m <sup>2</sup>	26.110 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima en uso predominante	25.405,65m <sup>2</sup>	19.525,94m <sup>2</sup>
Sistema General viario (SG-VP)	3.917 m <sup>2</sup>	3.138 m <sup>2</sup>
<b>Sistemas locales mínimos según RUCyL</b>		
Sistema local de Espacios libres públicos	3.810,85 m <sup>2</sup>	2.928,89 m <sup>2</sup>
Sistema local de Equipamientos	3.810,85 m <sup>2</sup>	2.928,89 m <sup>2</sup>
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras	3.265 m <sup>2</sup>	2.491,45 m <sup>2</sup>
Plazas de aparcamiento	508 (254 públicas)	390 (195 públicas)

SECTOR SUNC 5-3	ORDENACIÓN VIGENTE	ORDENAC. MODIFICADA
<b>Determinaciones de ordenación general</b>		
Superficie bruta	22.496 m <sup>2</sup>	30.191 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima en uso predominante	15.777,30 m <sup>2</sup>	21.657 m <sup>2</sup>
Sistemas Generales (SG-VP)	2.006 m <sup>2</sup>	2.784 m <sup>2</sup>
<b>Sistemas locales mínimos según RUCyL</b>		
Sistema local de Espacios libres públicos	2.366,60m <sup>2</sup>	3.248,55 m <sup>2</sup>
Sistema local de Equipamientos	2.366,60m <sup>2</sup>	3.248,55 m <sup>2</sup>
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras	2.285 m <sup>2</sup>	3.058m <sup>2</sup>
Plazas de aparcamiento	316 (158 públicas)	434(217 públicas)

Por tanto, las condiciones de ordenación general varían con respecto a las existentes en las fichas iniciales. Los 6.917.30 m<sup>2</sup> del sector SUNC 5-2 que cuenta con un índice de edificabilidad máxima de 0.85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, generaría una edificabilidad de





5.879,70 m<sup>2</sup>, que es la que se transfiere al sector SUNC 5-3, resultando un índice de edificabilidad máxima, en este de sector, de 0.79 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en vez de 0.77 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que es lo que figura en la ficha inicial.

El resto de los parámetros urbanísticos se mantienen, cumpliendo con lo marcado en el artículo 169 del RUCyL.

C) JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 172 RUCyL RESPECTO A LA MODIFICACIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS (PÁG. 28 DEL PROYECTO).

«En las reservas de espacios libres y equipamiento se cumple con lo marcado en el artículo 172 del RUCyL, ya que se modifican los espacios libres y los equipamientos al amparo de lo marcado en el punto b) de dicho artículo: *“Cuando se trate de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, en el mismo sector, o de ser imposible en un sector próximo, pero sin disminuir sus propios espacios libres y equipamientos públicos”*.

En el caso que no ocupa, se modifican las reservas de suelo para equipamientos y espacios libres, manteniendo el coeficiente de 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> en cada uno de los dos sectores en los que se interviene, pero resultando menos superficie en el SUNC 5-2 al disminuir la superficie bruta del sector, y aumentar en el SUNC 5-3, al aumentar su superficie bruta. En todo caso se ubican en el mismo sector donde han sido modificadas».

C) DOCUMENTACIÓN GRÁFICA IDENTIFICANDO LOS PLANOS DE ORDENACIÓN MUESTRAN LA “ORDENACIÓN VIGENTE” O BIEN LA “ORDENACIÓN MODIFICADA” (PGS. 47-49 DEL PROYECTO)

A este respecto, se identifican los planos indicando en los mismos si son de la ordenación vigente o la modificada.

**VII.2.- INFORME TÉCNICO DE CORRECCIONES-** A la vista del proyecto sometido a aprobación provisional, al Arquitecto municipal emite el correspondiente informe donde concluye:

«Examinado el documento, redactado por D. JOSÉ GABRIEL RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, para la aprobación provisional de la 12ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del P.G.O.U. para la REDELIMITACIÓN de los ÁMBITOS de los SECTORES SSUNC 5-2 y 5-3 de HERVENCIAS - INDUSTRIAL del PGOU., y considerando que el mismo se ajusta a las determinaciones establecidas en la normativa urbanística vigente, se INFORMA FAVORABLEMENTE, LA APROBACIÓN PROVISIONAL solicitada, si bien deberá completarse el expediente incorporando las correcciones y prescripciones indicadas en los informes emitidos, a saber:

- 1) *Informe del Servicio de Ordenación y Protección de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León.* Deberá reflejarse en el documento la siguiente prescripción: *Si como consecuencia de los trabajos se realizaran hallazgos casuales de bienes del patrimonio cultural, los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieran sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración (artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León).*
- 2) *Informe en materia de Protección Civil.* Debe completarse el documento con el análisis de los riesgos naturales o tecnológicos que puedan afectar a la modificación: Deberán reflejarse en el documento los posibles riesgos que puedan afectar al ámbito de la modificación o inexistencia de los mismos, en su caso; teniendo en cuenta que, conforme el contenido del informe, el término municipal se encuentra afectado por los siguientes riesgos/peligrosidades: 1. Riesgo de Inundaciones. 2. Riesgo de Incendios Forestales. 3. Riesgo derivado del





*Transporte por Carretera y Ferrocarril de Sustancias Peligrosas. 4. Riesgo por proximidad establecimientos que almacenan Sustancias Peligrosas. A este respecto se incorporará el condicionante: Ninguna de las actuaciones que se planifiquen, ni los diferentes usos que se asignen al suelo deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente. Si alguna de las actuaciones derivadas de la modificación/aprobación pudiera potencialmente aumentar el riesgo sobre las personas, sus bienes o el medio ambiente, debería hacerse un análisis previo, indicando el grado de afección así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos».*

- 3) *Informe en materia de Industria y Energía.* Deberá reflejarse en el documento que: dicha modificación estará sujeta a lo establecido en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (y su normativa de desarrollo), y en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (y su normativa de desarrollo)
- 4) *Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero.* Incorporar las consideraciones del contenido del informe: *-En caso de necesidad, deberán adaptarse las actuales y futuras infraestructuras de saneamiento y de depuración de la localidad a la futura incorporación a las mismas del incremento de caudal y carga contaminante que supondrá el desarrollo urbanístico objeto de la presente modificación. -Las redes de saneamiento municipal, en caso de necesidad, deberán ser ampliadas o reforzadas para asegurar su funcionamiento, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 20.c de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, que modifica la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.* A tal efecto Se deberá solicitar a la C.H.D. cualquier autorización o concesión que, en aplicación de la legislación vigente, se realice en materia de su competencia.
- 5) *Otras correcciones formales.* Rotulación de planos. En cumplimiento del Informe previo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura Ordenación del Territorio y Urbanismo, se ha identificado los planos que se corresponden con la “ordenación vigente” y aquellos que corresponden con la “ordenación modificada” mediante la rotulación de dichas palabras bajo la cartela, en la parte exterior del recuadro que enmarca el plano. Para evitar confusión: La rotulación que identifica los planos que muestran la ordenación modificada se sitúa en el interior del recuadro que delimita el plano, preferentemente en la propia cartela, debiendo hacer referencia a que la ordenación modificada se corresponde a la 12ª modificación del PGOU.... e incluir, en el plano de ordenación modificada documento refundido de aprobación definitiva de 12ª modificación del PGOU y Fecha.
- 6) *Denominación.* La denominación del documento deberá indicar el número de la modificación, objeto y fase de la tramitación, se considera como denominación de la modificación: 12ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del P.G.O.U. REDELIMITACIÓN de los ÁMBITOS de los SECTORES SSUNC 5-2 y 5-3 de HERVENCIAS - INDUSTRIAL del PGOU.- Trámite de APROBACIÓN PROVISIONAL / DEFINITIVA.
- 7) *Numeración de páginas.* La numeración de página deberá ser única (existe doble numeración; ej: página 3: simultáneamente se numera como 2 y 3/49...) »

Al objeto de corregir el documento en los términos reseñados, se trasladan al redactor del proyecto dichas indicaciones para su consideración en el mismo, como trámite previo al acuerdo municipal de aprobación provisional.

**VII.3.- INFORME TÉCNICO JURÍDICO.-** Los razonamientos técnicos y jurídicos que justifican la tramitación del expediente, así como su aprobación, se contienen en el apartado de fundamentos de derecho que se exponen a continuación.





## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.- PLANEAMIENTO QUE SE MODIFICA.** El proyecto tramitado modifica el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ávila que resultó aprobado mediante Orden de la Consejería de Fomento 740/2005, de 1 de junio (BOCy L nº. 110, de 8.06.2005 y BOP nº 127, de 4.07.2005), la cual se complementa, a su vez mediante Orden FOM/1919/2006, de 13 de noviembre (BOCyL nº 233, de 4/12/2006), respecto a los sectores de suelo urbano no consolidado situados en las entidades locales menores con densidades entre 20 y 40 viviendas por hectárea.

**SEGUNDO.- OBJETO DE LA MODIFICACION Y DETERMINACIONES.** Tal y como ha quedado dicho en los antecedentes expuestos, la modificación del Plan General tramitada tiene el siguiente objeto tiene por objeto modificar el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado por Orden FOM/740/2005, de 1 de junio (BOCyL 8/06/2005), publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila nº 127 de 4 de julio de 2005. Complementada mediante Orden FOM/1919/2006, de 13 de noviembre.

Más concretamente, tiene por objeto la modificación de las fichas de desarrollo de dos sectores de suelo urbano no consolidado del polígono industrial de “Las Hervencias”, cuyas referencias catastrales se han quedado relacionadas, lo que implica una redelimitación de los ámbitos de los sectores afectados.

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

Respecto a las alegaciones formuladas por la empres DAVICOM CONTRATAS Y PROYECTOS MADRID S.L., las mismas no pueden tenerse en cuenta en este trámite, toda vez que no se refieren a ninguna cuestión de ordenación urbanística ni se argumenta infracción alguna en la tramitación del expediente. Se trata más bien, de una cuestión que afecta, en su caso, a la titularidad de los terrenos afectados, cuya litigiosidad deberá ser resuelta por los tribunales ordinarios. De todas formas, tampoco se aportan datos suficientes que permitan localizar e identificar los terrenos que se dice son de su propiedad, pues ni la cartografía existente ni en la georreferenciada se han podido localizar de una manera fehaciente. Por ello, procede la desestimación de dicha alegaciones.

**TERCERO.- DOCUMENTACION.** Examinada la documentación presentada para justificar la modificación proyectada, puede decirse que la misma es suficiente a los efectos previstos en el artículo 58.2 en relación con el art. 51 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León de 8 de abril de 1999. Considerando aquí que el documento provisional ha quedado completado conforme lo exigido en los distintos informes sectoriales emitidos al efecto, y tal y como se recogen en el informe de la Arquitecto Municipal que ha quedado reseñado anteriormente. A tal efecto, el proyecto de Estudio de Detalle que se elevará al Pleno municipal para su aprobación provisional lo será con las correcciones reseñadas.

**CUARTO.- PROCEDIMIENTO.** Ha correspondido al Ayuntamiento la aprobación inicial del expediente (Art. 58.3 en relación con el art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León), y le corresponde igualmente la aprobación provisional (Art. 54.1 en relación con el art. 58 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y el Arts. 159 y 169 RUCyL).

Una vez aprobado inicialmente el proyecto fue sometido a información pública durante un mes mediante anuncios en el Diario de Ávila, la página web municipal, en la web de la Junta de Castilla y León, el Boletín Oficial de la Provincia (Art. 52 de la Ley 8/1999 y art. 155 RUCyL), y el Boletín Oficial de Castilla y León y al trámite de informes de otras administraciones (art. 52 LUCyL y 153 RUCyL), dándose debida respuesta en el expediente a las alegaciones presentadas y los citados informes emitidos. Concluida la tramitación, donde se





ha observado el procedimiento legalmente establecido procede la aprobación provisional del expediente, para lo que es competente el Pleno Municipal (Art. 54 LUCyL y art. 159 RUCyL, en relación con el art. 169 RUCyL y el art. 22.1.c. LBRL, según la redacción dada por la Ley 11/1999, con el quórum de la mayoría absoluta (Art. 47.3.i. LBRL).

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

**Primero.-** Aprobar provisionalmente el proyecto de la 12ª Modificación Puntual del Plan General de Ávila promovido por el Ayuntamiento de Ávila y redactado por el Arquitecto D. Gabriel Rodríguez González, todo ello en los términos que resultó aprobado inicialmente y complementado conforme lo establecido en los informes emitidos al efecto y a la vista del resultado del trámite de información pública, siendo su objeto la modificación de las fichas de desarrollo de dos sectores de suelo urbano no consolidado del polígono industrial de “Las Hervencias”, cuyas referencias catastrales han quedado relacionadas y sobre las cuales se produce una redelimitación de los ámbitos de los sectores afectados sector SUNC 5-2 al sector SUNC 5-3 sin variar el resto de los parámetros urbanísticos y de ordenación establecidos por el Plan General.

**Segundo.-** Notificar el acuerdo adoptado a los interesados y remitir el expediente, junto con el documento refundido del proyecto que se aprueba y la documentación complementaria elaborada, asimismo los informes emitidos al efecto y las alegaciones formuladas en el trámite de información pública, a la Consejería de Fomento para su aprobación definitiva (Art. 54.2 LUCyL y Art. 160 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), del PSOE (2 votos), de Ciudadanos (1 voto) y del concejal no adscrito (1 voto).

**2.2.- ESTUDIO DE DETALLE DE CAMBIO DE ORDENANZA DE PARCELA Nº 28 PLAN PARCIAL “SOTO I” (ÁVILA) DESTINADA A VIVIENDA DE VPP. APROBACIÓN DEFINITIVA.**

**EMPLAZAMIENTO:** PLAN PARCIAL “SOTO I” del PGOU. Calle Mari Díaz.

**ÁMBITO DE ACTUACIÓN:** Parcela nº 28.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 6304608UL5060S0001PK. Superficie: 2.386,87 m2.

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL** de origen: Finca nº 56.511, tomo 2367, libro 845, folio 193

**PROMOTOR:** D. JOSE IGNACIO FERNÁNDEZ CALLEJA.

**ARQUITECTO:** D. JOSÉ GABRIEL RODRIGUEZ GONZALEZ.

**TITULARIDAD DE LA PARCELA:** D. JOSÉ IGNACIO FERNANDEZ CALLEJA

**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 DESARROLLA.-** El Estudio de Detalle promovido por D. José Ignacio Fernández Calleja y redactado por el arquitecto Don José Gabriel Rodríguez González tiene el objeto de modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del Plan Parcial del sector PP 14 SOTO I del Plan General (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131.a. RUCyL), teniendo en cuenta que la ordenación general del suelo se halla contenida en el







Plan General de Ordenación Urbana de Ávila que incorpora dicho Plan Parcial aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2007 y publicado en el BOP de 19 de abril de 2007, tal y como se recoge igualmente en el Proyecto de Actuación aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2007 BOP 19/04/2007).

**II.- DOCUMENTACION.-** La documentación contenida en el proyecto tramitado responde a los siguientes contenidos (Art. 51 LUCyL y art. 136 RUCyL):

**ÍNDICE:**

**1. MEMORIA INFORMATIVA**

**T.P. TITULO PRELIMINAR**

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

**2. MEMORIA VINCULANTE**

**T.I. ANTECEDENTES**

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

**T.II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

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

**T.III. ORDENACIÓN GENERAL**

**T.IV. ORDENACION DETALLADA**

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

**T.V. ESTUDIO ECONOMICO**

**T.VI. RESUMEN EJECUTIVO**

**T.VII. PLAN DE ETAPAS**

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

**III.- SOLICITUD DE INFORMES.** Conforme lo establecido en el art. 151.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio, con fecha 28 de octubre de 2016 se solicitaron los informes preceptivos a las administraciones interesadas que se reseñan en el encabezamiento.

**IV.- APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE.** Visto el Proyecto del Estudio de Detalle que afecta a la parcela 28 del PP 14 Soto I del Plan General de Ordenación Urbana promovido. Y vistos los informes técnicos emitidos al efecto, y teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 33.3.a, 45, 50 y ss., y 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, así como su Reglamento de desarrollo (arts. 131 a 136, 149 a 154 y 435 a 440), procede resolver sobre la tramitación inicial del expediente a resultados del trámite de información pública y de emisión de informes al que se someterá el proyecto que se tramita. LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, en sesión celebrada el 22 de septiembre de 2022, acordó:

«Primero: Aprobar inicialmente el Proyecto del ESTUDIO DE DETALLE DE CAMBIO DE ORDENANZA DE PARCELA Nº 28 PLAN PARCIAL “SOTO I” (ÁVILA) DESTINADA A VIVIENDA DE VPP por el que se sustituye la ordenanza de aplicación RB (Residencial Bloque) por la ordenanza MC (Residencial Manzana Cerrada) que permitan cierta versatilidad tanto en el tamaño mínimo de parcela como en el frente mínimo. A tal efecto, se tendrán en cuenta los





informes que deba emitirse conforme lo establecido en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril (BOCyL 8/04/2016), por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

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

Tercero: Tener por remitida una copia del proyecto reseñado a las administraciones interesadas, para su conocimiento y emisión de los informes que procedan conforme lo establecido en el artículo 153.1.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 (BOCyL 2/02/2014), modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio (BOCyL 17/07/2009). En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunica la resolución al Ayuntamiento antes de la finalización del período de información pública.

Cuarto: Someter el expediente al trámite de información pública durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, en el Boletín Oficial de la Provincia y en El Diario de Ávila, así como en la página web municipal [www.ayuntavila.es](http://www.ayuntavila.es). Todo ello al objeto de que pueda consultarse el expediente en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza del Mercado Chico, nº.7, en horario de 9,00 a 14,00 horas.

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

**V.- TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.-** El acuerdo de aprobación inicial del expediente fue debidamente notificado a los interesados y a los propietarios de los terrenos afectados, a la Dirección General de Urbanismo Ponencia Técnica de CUyOTCyL - Consejería de Fomento y Medio Ambiente Junta de Castilla y León, a la Subdelegación del Gobierno, a la Diputación Provincial, al Servicio Territorial de Medio Ambiente-Junta de Castilla y León, a la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León-Consejería de Cultura y Turismo.

Así mismo, el trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia nº 192 de 4 de octubre de 2022, en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 207 de fecha de 26 de octubre de 2022 y en el Diario de Ávila de 9 de noviembre de 2022, y así como en la web municipal y de la Junta de Castilla y León, sin que durante este período se haya formulado ningún tipo de alegación o sugerencia.

## **VI.- TRÁMITE DE INFORMES.-**

**VI.1. INFORME URBANÍSTICO 24/07/2022.** La Arquitecto Municipal, con fecha 24 de Julio de 2022, informa:

«Examinado el Estudio de Detalle de referencia, redactado por D. JOSE GABRIEL RODRIGUEZ GONZALEZ; considerando que las determinaciones de planificación, ordenación y gestión urbanística contempladas en el Estudio de Detalle se ajustan a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, puesto que la propuesta no altera el destino del suelo, ni incrementa la edificabilidad, ni desconocer o infringe las demás limitaciones impuestas por el PGOU o el PP "El Soto I" puesto que, la modificación de ordenanza propuesta por el Estudio de Detalle se ajusta a la ordenanza MC-RB IV asignada a la manzana nº 4 del PLAN PARCIAL "EL SOTO I", donde se ubica la parcela objeto del mismo, y que, lo que realmente se solicita modificar es la ficha correspondiente a la parcela nº 28, del P.A.U. que, es la que limita la posibilidad de utilizar, en la parcela, las dos ordenanzas asignadas a la manzana, estableciendo como ordenanza en la parcela únicamente la RB IV





Considerando que la modificación de ordenanza propuesta, no supone una modificación del PLAN PARCIAL, sino de la ordenanza asignada la ficha del PROYECTO de ACTUACIÓN de LA PARCELA nº 28 y que, por todo lo anteriormente expuesto, se considera suficientemente justificada la modificación de ordenanza propuesta para la parcela,

SE INFORMA FAVORABLEMENTE la modificación de ordenanza solicitada, si bien deberá someterse a consideración la posibilidad de mantener ambas ordenanzas, conforme se establece para la manzana nº 4 en el Plan Parcial, condicionado a completar y/o corregir la documentación, en lo referente a : a) Fechar e indicar la fase a la que corresponde el documento. b) Corregir errata en página 7 del documento, en el que se refiere a la ordenanza RUI II en lugar de a la ordenanza RB IV:

Toda la parcela está afectada por la Ordenanza nº 4 RUI II, según establece la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, adaptándose a la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, de 8 de abril, en su Tomo de Normativa del Documento Refundido de aprobación definitiva en abril de 2.005».

Con fecha 28 de octubre de 2022 (nº registro salida 2022 / 31062), se remitió al interesado, mediante notificación telemática, aceptada el día 28 de octubre de 2022 copia del informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo, para su conocimiento y efectos oportunos, sin que conste, a la fecha de emisión del presente Informe, que haya sido presentado documento recogiendo las correcciones requeridas en los informes emitidos

**VI.2.- INFORME SOBRE TRÁMITE AMBIENTAL.** Con fecha 15 de junio de 2022, el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Ávila informa favorablemente el expediente haciendo constar:

«El artículo 12 del Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica, contempla determinados planes que no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente y, por lo tanto, no deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, entre los que puede encuadrarse El Estudio de Detalle propuesto. En lo que respecta al artículo 153.1.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, este Servicio Territorial no encuentra inconveniente a la modificación presentada».

Igualmente, en escrito con entrada en el registro municipal nº 27095/2022 del Director General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental informa:

«Con fecha 25 de julio de 2022 tiene entrada en el registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio escrito del Ayuntamiento de Ávila adjuntando copia del estudio de detalle referido en el asunto al objeto de la tramitación que proceda.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Ávila es el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), cuya revisión fue aprobada definitivamente por la Orden FYM/1919/2006, de 13 de noviembre, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 233, de 4 de diciembre de 2006.

El citado estudio de detalle tiene por objeto modificar la ordenanza de aplicación del solar con referencia catastral 6304608UL5060S0001PK, sustituyendo la ordenanza RB (Residencial Bloque) por la ordenanza MC (Manzana Cerrada), para posibilitar un desarrollo de viviendas de protección en diversos formatos.

El plan referido en el asunto no afecta a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Se observa que se trata de una modificación del planeamiento general que afecta únicamente al suelo urbano, por lo que se encuentra entre los supuestos excluidos del





procedimiento de evaluación ambiental estratégica según lo establecido en el artículo 12 del Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica».

**VI.3.- INFORME DE LA SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO.** La Subdelegación del Gobierno (Dependencia de Industria y Energía) con fecha 28 de julio de 2022 emitió el siguiente informe, cuyo tenor literal es el siguiente:

«INFORME SECTORIAL DE URBANISMO (URB 2022/22). Instrumento de planeamiento: Estudio detalle del denominado “Soto I” Plan Parcial 14, Parcela 28 del PGOU. Término municipal: Ávila. Promotor: D. José Ignacio Fernández Calleja. El 27 de julio de 2022 ha tenido entrada en la Subdelegación del Gobierno en Ávila petición de informe sectorial, procedente del Ayuntamiento de Ávila, en relación con EL ESTUDIO DETALLE DEL “SOTO I” DEL PLAN PARCIAL 14 EN LA PARCELA 28 DEL PGOU (con el objeto de facilitar y flexibilizar la promoción de viviendas de protección pública y promoción privada y poder compatibilizar los usos del entorno con una nueva ordenanza que permita más versatilidad de tamaño y usos ), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en el artículo 153 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León Del examen de la documentación recibida se desprende que el instrumento de planeamiento urbanístico objeto del presente informe no afecta a servidumbres de la infraestructura energética básica estatal (oleoductos, gasoductos de transporte primario y secundario, y red de transporte primario de energía eléctrica) existente ni planificada, competencia de la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Por todo ello INFORMAMOS FAVORABLEMENTE. En cualquier caso, dicha modificación deberá estar sujeta a lo establecido en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (y su normativa de desarrollo), y en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (y su normativa de desarrollo)».

**VI.4.- INFORME DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.** La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, con fecha 10 de octubre de 2022, emitió el correspondiente informe con el siguiente tenor literal:

«Desde el punto de vista formal se puede considerar que el documento presentado cumple los requisitos exigidos por el artículo 136 del RUCyL para las Estudios de Detalle cuya misión, en este caso, es modificar la ordenación detallada en suelo urbano consolidado, reflejando adecuadamente sus determinaciones.

Respecto del contenido no se aprecia incidencia alguna sobre el modelo territorial ni sobre la ordenación general vigente, no obstante, se hacen las siguientes observaciones que deben corregirse:

- En relación a la modificación propuesta, donde se cambia la ordenanza asignada a la parcela, se echa en falta la inclusión de la ficha de la parcela nº 28 en su estado modificado, donde se indique el nuevo uso y ordenanza asignado (MC), y que refleje además la superficie, edificabilidad máxima, altura máxima y número de viviendas (parámetros que se mantienen invariables).

- En la redacción del documento se aprecian incoherencias posiblemente debidas a errores materiales; por ejemplo, el apartado T.I. 2. de la memoria vinculante se indica que "la parcela está afectado por la ordenanza nº 4 RUI II", cuando no es así puesto que la ordenanza asignada a parcela es la de Residencia en Bloque (RB). El Título IV. Ordenación detallada, apartado 1. Estado actual; indica los parámetros urbanísticos establecidos por el PGOU para la parcela; el PGOU que es anterior al





desarrollo urbanístico del sector, no contempla la asignación e los parámetros urbanísticos de ordenación detallada que le corresponden a la parcela objeto de modificación; por lo que se considera necesario revisar la corrección del documento para evitar inducir a error».

En cuanto a la tramitación, la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo informa que «procede seguir con la tramitación el Estudio de Detalle para el cambio de ordenanza de la parcela nº 28 del Plan Parcial 14 "Soto 1" del PGOU de Ávila, promovido por Jase Ignacio Fernández Calleja, si bien justificarse las cuestiones indicadas antes de su aprobación definitiva».

**VI.5.- OTROS INFORMES SECTORIALES.** El expediente no ha sido informado por ninguna otra administración interesada, lo que significa, en su caso, que su informe es favorable por silencio de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.4 LUCyL, aparte de que tampoco se produce ninguna modificación que pudiera afectar a la ordenación general ni a otras materias (como las telecomunicaciones, por ejemplo) distintas a las relativas a la calificación urbanística. No obstante esto último, de ninguna manera podría entenderse este silencio como contrario o disconforme con la legislación sectorial que pudiera resultar aplicable.

## **VII.- DOCUMENTO DEFINITIVO.**

**VII.1.- INFORME DE DEFICIENCIAS.** Concluido el trámite de información pública y de emisión de informes, la Arquitecto Municipal emite nuevo informe en el trámite previo de aprobación definitiva, con el siguiente tenor:

«Examinado el Estudio de Detalle de referencia, redactado por D. JOSE GABRIEL RODRIGUEZ GONZALEZ y los antecedentes que concurren en el mismo, considerando lo anteriormente expuesto, de donde se desprende que las determinaciones de planificación, ordenación y gestión urbanística contempladas en el Estudio de Detalle se ajustan a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, puesto que la propuesta no altera el destino del suelo, ni incrementa la edificabilidad, ni desconoce o infringe las demás limitaciones impuestas por el PGOU o en el PP "El Soto I" puesto que: La modificación de ordenanza propuesta por el Estudio de Detalle se ajusta a la ordenanza MC-RB IV asignada a la manzana nº 4 del PLAN PARCIAL "EL SOTO I", donde se ubica la parcela objeto del mismo, por lo que, lo que realmente se solicita modificar es la ficha correspondiente a la parcela nº 28, del P.A.U. que, es la que limita la posibilidad de utilizar, en la parcela, las dos ordenanzas asignadas a la manzana, estableciendo como ordenanza en la parcela únicamente la RB IV.

Considerando que LA MODIFICACIÓN DE ORDENANZA PROPUESTA, no supone una modificación del PLAN PARCIAL, sino de la ordenanza asignada la ficha del PROYECTO de ACTUACIÓN de LA PARCELA nº 28 y que se considera suficientemente justificada la modificación de ordenanza propuesta para la parcela

Por todo lo anteriormente expuesto, se INFORMA FAVORABLEMENTE la continuación de la tramitación del expediente del ESTUDIO de DETALLE para el cambio de ordenanza solicitada, de la parcela nº 28 del Plan Parcial del sector PP 14 "Soto 1" del PGOU de Ávila, promovido por D. José Ignacio Fernández Calleja y redactado por D. José Gabriel Rodríguez González.

El Informe favorable se CONDICIONA a, con carácter previo a la APROBACIÓN DEFINITIVA, a COMPLETAR y/o CORREGIR la documentación aportando:

- ESTUDIO de DETALLE Cambio de ordenanza de parcela destinada a Vivienda de VPP, parcela nº 28 del Proyecto de Actuación, del Plan Parcial del sector PP 14 (ARUP 2/1) "SOTO-I" de Ávila ↔ Documento refundido que complete, justifique y corrija las incidencias y erratas detectadas e indicadas en los Informes emitidos:

- Inclusión de la ficha de la parcela nº 28 (del PAU) en su estado modificado, donde se indique el nuevo uso y ordenanza asignado (MC), y que refleje además la





superficie, edificabilidad máxima, altura máxima y número de viviendas; teniendo en cuenta que dichos parámetros no han sido objeto de modificación por el Estudio de Detalle tramitado y, por tanto, se mantienen invariables

La modificación prevista en el estudio de Detalle no afecta al destino de la parcela para uso de VPP, conforme se indica en la comunicación remitida al interesado sobre **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, en los términos indicados en la misma

- Corrección de erratas y/o incoherencias:
- Corregir la errata en el apartado T.1.2. (página 6/15) de la memoria vinculante, en donde se indica que "la parcela está afectado por la ordenanza nº 4 RUI II...", cuando la ordenanza asignada a parcela es la de Residencia en Bloque RB-IV
- Considerando que: La referencia catastral no es un parámetro urbanístico y que, el PGOU es anterior al desarrollo urbanístico del sector y no establece los parámetros urbanísticos de ordenación detallada que corresponden a la parcela que han sido establecidos posteriormente en el Plan Parcial y en el PAU del Sector PP14 "SOTO I" ↔ A efecto de evitar inducir a error deberá corregirse el apartado T.IV *Ordenación detallado, apartado 1. Estado actual* (página 9/15) de la memoria.
- FECHAR e indicar la fase a la que corresponde el documento».

**VII.2.- INFORME DE CORRECCIONES Y PROPUESTA DE APOBACIÓN.** A la vista del informe de deficiencias emitido, el arquitecto redactor presenta media instancia de fecha 15 de febrero de 2023 (nº registro: 5469 / 2023), el documento refundido requerido, sobre el que la Arquitecto municipal informa:

«Se ha aportado documento refundido del ESTUDIO DE DETALLE - Cambio de ordenanza de parcela destinada a Vivienda de VPP» – DOCUMENTO para APROBACIÓN DEFINITIVA- ENERO 2023 en el que se ha completado, justificado y/o corregido las incidencias y erratas detectadas e indicadas en los Informes emitidos:

- Se ha incluido la ficha de la parcela nº 28 (del PAU) en su estado modificado, donde se indica el nuevo uso y ordenanza asignado (MC), y se refleja además la superficie, edificabilidad máxima, altura máxima y número de viviendas; teniendo en cuenta que dichos parámetros no han sido objeto de modificación por el Estudio de Detalle tramitado y, por tanto, se mantienen invariables
- La modificación prevista en el estudio de Detalle no afecta al destino de la parcela para uso de VPP, manteniendo dicho uso en la ficha resultante
- Se han corregido las erratas y/o incoherencia detectadas suprimiendo cualquier referencia a la ordenanza RUI y no se ha incluido la referencia catastral como parámetro urbanístico
- Se ha fechado el documento con la fecha Enero 2023 indicando que es el documento tramitado para la fase de APROBACIÓN DEFINITIVA».

CONCLUSIONES: Examinado el documento refundido del Estudio de Detalle de referencia y los antecedentes que concurren en el mismo. Considerando lo anteriormente expuesto, de donde se desprende que se han subsanado todas las incidencias detectadas en el expediente y considerando que, conforme el informe emitido, las determinaciones de planificación, ordenación y gestión urbanística contempladas en el Estudio de Detalle se ajustan a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, se INFORMA FAVORABLEMENTE, la APROBACIÓN DEFINITIVA del ESTUDIO DE DETALLE Cambio de ordenanza de parcela destinada a Vivienda de VPP» – DOCUMENTO para APROBACIÓN DEFINITIVA- ENERO 2023 que afecta a la parcela nº 28- PAU-Proyecto de Actuación- Plan Parcial, Sector PP 14 "SOTO-I" Ávila – DOCUMENTO para APROBACIÓN DEFINITIVA- ENERO 2023, redactado por D. Jose Gabriel RODRIGUEZ GONZALEZ y promovido por D. JOSÉ IGNACIO FERNANDEZ CALLEJA».





**VII.3.- INFORME JURÍDICO.-** Los razonamientos jurídicos que justifican la tramitación del expediente se contienen en el apartado de fundamentos de derecho que se exponen a continuación.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.** El proyecto reseñado tiene por objeto la modificación puntual de determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado el 1 de junio de 2005, teniendo en cuenta para ello los artículos 33.3.a, 45, 50 y ss. y 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y los artículos 131 a 136, 149 a 154 y 435 a 440 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El objeto concreto del Estudio de Detalle es modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado del sector ARUP 2/9 del Plan General (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131.a. RUCyL), relativas a la ordenanza de aplicación a la parcela nº 28 del Proyecto de Actuación de dicho sector que pasará a ser de Residencial Manzana Cerrada (MC).

Así mismo, el presente estudio de detalle se redacta al amparo del punto 1 del artículo 50 "Elaboración y avances" del capítulo V de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que dice expresamente que "El planeamiento urbanístico podrá ser elaborado por las Administraciones públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponderá exclusivamente a las primeras", se plantea esta propuesta de iniciativa privada.

**SEGUNDO.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.** El Estudio de Detalle tramitado se justifica con el fin de facilitar y flexibilizar la promoción de viviendas de protección pública y promoción privada y compatibilizar los usos de entorno, para lo que se requiere modificar la ordenanza de aplicación en el marco que se establecía para el desarrollo del sector Soto I.

En consecuencia, se proyecta sustituir la ordenanza RB (Residencial Bloque) por la ordenanza MC (Residencial Manzana Cerrada) que permitan cierta versatilidad tanto en el tamaño mínimo de parcela como en el frente mínimo.

La ordenanza que se pretende aplicar permite cierta versatilidad de usos, siempre atendiendo a la ubicación del solar, ya que está en una de las zonas de expansión en la parte sur de la ciudad y la posibilidad de generar parcelas algo más pequeñas, da más facilidades para su desarrollo y viabilidad.

**TERCERO.- RÉGIMEN JURÍDICO Y DETERMINACIONES.** Las determinaciones que debe reunir el documento presentado se contienen en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), cuya revisión fue aprobada definitivamente por Orden FOM/7402005 de la Consejería de Fomento de fecha 1 de junio de 2005, (BOCyL nº 110 de 8/06/2005 y BOP nº 127 de 4/07/2005), complementada mediante Orden FYM/1919/2006, de 13 de noviembre (BOCyL nº 233, de 4/12/2006.), así como en el artículo 45 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y art. 133 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Todo ello en relación con el Plan Parcial ARUP 2/1 SOTO I del Plan General (art. 45.1.a. LUCyL y art. 131.a. RUCyL) incorporado al PGOU y aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2007 y publicado en el BOP de 19 de abril de 2007, tal y como se recoge igualmente en el Proyecto de Actuación aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2007 BOP 19/04/2007).

Así mismo, el marco normativo básico vigente al que se atiene el presente ESTUDIO DE DETALLE, está constituido por las siguientes disposiciones:

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





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

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

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

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

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

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

Examinado entonces el proyecto, puede decirse que el mismo se ajusta a las previsiones del planeamiento urbanístico aplicable, respetando sustancialmente las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan General, donde ya se contenía la ordenación detallada correspondiente (art. 133.2 RUCyL), cuya sustitución se tramita en el expediente de referencia. El proyecto reseñado se limita entonces a materializar, o concretar, y completar, en su caso, las condiciones urbanísticas establecidas en el citado plan como determinaciones de ordenación general, sustituyendo las de ordenación detallada.

**CUARTO.- DOCUMENTACIÓN.** Las determinaciones del proyecto presentado se desarrollan en los documentos que resultan necesarios (Arts.51 LUCyL) en relación con lo dispuesto en el art. 136.1 RUCyL.

Examinada entonces la documentación aportada se comprueba por los Servicios Técnicos que la misma es suficiente a los fines previstos para la tramitación del presente Estudio de Detalle. Además, debe tenerse en cuenta que han quedado incorporadas al expediente las correcciones oportunas, tal y como se reseña en los antecedentes expuestos y conforme lo dictaminado por esta Comisión.

**QUINTO.- PROCEDIMIENTO.** Ha correspondido al Ayuntamiento la aprobación inicial del expediente (Art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León), y le corresponde igualmente la aprobación definitiva (Art. 55 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León).

El órgano competente para la aprobación inicial ha sido la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación de atribuciones efectuada por la Alcaldía de aquellas que le corresponden al amparo del Art. 21.1 m. de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con lo establecido por el Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de junio, y la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo (Art. 4.1), todo ello en relación con las competencias que tiene atribuidas la Alcaldía en virtud de lo dispuesto en la Ley 11/1999, de 21 de abril, de Modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, donde debe tenerse en cuenta la nueva redacción del artículo 21.1.j).

Una vez aprobado inicialmente el proyecto fue sometido a información pública durante un mes mediante anuncios publicados en los Boletines Oficiales, en el Diario de Ávila (Art. 52 de la Ley 8/1999 y art. 155 RUCyL) y en la web municipal y de la Junta de Castilla y León, y al trámite de informes de otras administraciones, y especialmente de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Junta de Castilla y León (art. 153 RUCyL). Concluida la tramitación, donde se ha observado el procedimiento legalmente establecido, procede la aprobación definitiva del expediente (art. 165 RUCyL), para lo que es competente el Pleno







Municipal (Art. 22.1.c. LBRL según la redacción dada por la Ley 11/1999) con el quórum de la mayoría absoluta (Art. 47.3.i) LBRL), dicha aprobación será notificada y publicada en los términos establecidos en el art. 61 LUCyL y arts. 174 y 175 RUCyL.

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

**Primero.-** Primero: Aprobar definitivamente el Proyecto del Estudio de Detalle por el que se modifica la ordenanza aplicable a la parcela nº 28 del Plan Parcial Soto I, con referencia catastral nº 6304608UL5060S0001PK, destinada a VPP, sustituyéndose la ordenanza RB (Residencial Bloque) por la ordenanza MC (Residencial Manzana Cerrada) del vigente Plan General con el fin de permitir cierta versatilidad tanto en el tamaño mínimo de parcela como en el frente mínimo, no afectando a ningún parámetro urbanístico de ordenación general de la parcela original.

**Segundo.-** Notificar el acuerdo adoptado a las administraciones interesadas y ordenar su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León, así como en la página Web municipal, en los términos previstos en el art. 61 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León según la redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18/09/08). Igualmente se remitirá una copia digital del documento aprobado al Registro de Urbanismo de Castilla y León, conforme lo previsto en el art.402 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León”.

Este dictamen se adopta por unanimidad de los miembros de la Comisión, con los votos favorables de XAV (6 votos), de PP (3 votos), del PSOE (2 votos), de Ciudadanos (1 voto) y del concejal no adscrito (1 voto).

### **3.- BIENES.**

**3.1.- CESIÓN VIALES EN CALLE HORNOS CALEROS/CALLE CALDERÓN DE LA BARCA.** Por la Presidencia se dio cuenta del asunto de referencia, así como la solicitud del Director Gerente del Instituto de Vivienda Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), interesando de este Ayuntamiento la aceptación gratuita de la finca que se describe, a fin de comunicar este extremo a Patrimonio del Estado al solicitar su autorización a dicha gestión gratuita.

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

## **ANTECEDENTES**

**I.- PROPUESTA DE CESIÓN Y ACEPTACIÓN DE VIARIOS.** Por parte del INVIED se formuló propuesta de cesión del solar (actualmente viario) sito en la calle Hornos Calero C/V a la calle Calderón de la Barca de esta capital, cuyo contenido era el siguiente:

«**REUNIDOS:** -De una parte, D. ...., en calidad de Director-Gerente del Instituto de Vivienda, Infraestructuras y Equipamiento de la Defensa (INVIED), CIF: Q-2801824-J, organismo autónomo adscrito al Ministerio de Defensa, designado para tal cargo por Resolución nº 430/38189/2016, de 13 de diciembre, de la Secretaría de Estado de Defensa (BOE nº 307/2016, de 21 de diciembre). -De otra parte, D....., en su calidad de Alcalde- Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Ávila, CIF: P0501900E.

**INTERVIENEN:** El primero en su calidad de Representante legal del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), de conformidad con las competencias que le atribuye el art. 16.2.j) del Estatuto de dicho INVIED O. A., aprobado por Real Decreto 1080/2017, de 29 de diciembre. El segundo en representación del Ayuntamiento de Cáceres y en ejercicio de las competencias que le atribuye el art. 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Ambas partes, se reconocen capacidad legal bastante para la formalización de la presente Acta Administrativa de Cesión gratuita y aceptación de viales y, a tal efecto,

**MANIFIESTAN:** Con fecha ... el Excmo. Ayuntamiento de Ávila en sesión celebrada por ..., acordó, a instancia del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensas





(INVIED O. A.), aprobar la aceptación de la cesión gratuita a favor de la Ciudad de Ávila de un solar actualmente calificado urbanísticamente como viario público y que se halla ocupado por parte de las actuales calle Hornos Calero C/V a la calle Calderón de la Barca, siendo la superficie de 148,75 m<sup>2</sup>.

Igualmente, el Instituto de Vivienda, Infraestructuras y Equipamiento de la Defensa (INVIED) ha tramitado el correspondiente expediente administrativo previsto para la cesión de viales de uso público resultando que el Consejo Rector de dicho INVIED, en su reunión de fecha 12 de julio de 2018, y de conformidad con lo establecido en los artículos 13.2.j) y 49) del su ya señalado Estatuto, autorizó la cesión gratuita al Ayuntamiento de Ávila de una superficie de 148,75 m<sup>2</sup>, destinada a viario público y ocupada por una parte de las actuales calles Hornos Calero C/V a la calle Calderón de la Barca.

A los efectos de dar cumplimiento a dichos acuerdos, ambas partes, que disponen de suficiente capacidad para obligarse y contratar, otorgan la presente Acta Administrativa de Cesión Gratuita de acuerdo con las siguientes

**ESTIPULACIONES:**

**PRIMERA:** El objeto de la presente Acta Administrativa de Cesión Gratuita se ciñe a la siguiente finca registral inscrita en el del Registro de la Propiedad número dos de Ávila con el número de finca 7.261, al tomo 2.118, libro 672, folio 200, a nombre del Instituto de Vivienda, Infraestructuras y Equipamiento de la Defensa (INVIED), titular del 100% del pleno dominio de la finca por título de cambio de titularidad derivada de sucesión legal.

Descripción de la finca: Solar en Ávila, en la Avenida 18 de Julio, sin número, número 4 del plano. Tiene una superficie de ciento cuarenta y ocho metros y setenta y cinco decímetros cuadrados, que LINDA: Norte, en línea de 10 metros, con terreno de la Jefatura de Obras Públicas; Sur, en línea de 13,40 metros, con resto de la finca matriz; Este, en línea de 15 metros con la Avenida 18 de Julio; y Oeste, en línea de 10,50 metros, con el Camino Viejo de la Plaza de Toros.”

**CARGAS: LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES.**

Referencia catastral: Carece de referencia catastral al tratarse de un vial.

**SEGUNDA.-** El Sr. Director Gerente del INVIED transmite la propiedad de la finca indicada en la Estipulación anterior, a título de Cesión Gratuita, a favor del Excelentísimo Ayuntamiento de Ávila, quien la acepta con cuanto le sea inherente y accesorio en el estado físico y jurídico en que se encuentre y la ocupa en este acto.

**TERCERA.-** 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.

El Sr. Director Gerente del INVIED se compromete a prestar la colaboración necesaria al Excmo. Ayuntamiento de Ávila, así como a aportar los documentos que, en su caso, fueren necesarios para conseguir la inscripción registral de dominio a favor de dicho Consistorio Municipal de las fincas objeto de la presente transmisión.

**CUARTA.-** Todos los gastos que se originen por la inscripción registral de las operaciones de carácter jurídico real que se realizan en la presente Acta Administrativa irán con cargo al Excelentísimo Ayuntamiento de Ávila.

Este documento se expide a efectos de transmitir al Excmo. Ayuntamiento de Ávila la propiedad de la finca registral número 7.261 señalada en la Estipulación Primera de la presente Acta Administrativa.

Para que así conste y en prueba de conformidad se suscribe la presenta Acta, extendida en tres folios de papel común escritos por una sola de sus caras, rubricados todos ellos excepto el último que queda firmado por ambos intervinientes, en el lugar y fecha del encabezamiento».

**II. SOLICITUD DE ACLARACIONES.** En respuesta a la propuesta anterior, con fecha 13 de noviembre de 2020, por el Servicio de Urbanismo de este Ayuntamiento de Ávila, se solicitó aclarar las siguientes cuestiones:

- 1) Completar los datos de la parcela con los antecedentes disponibles de la misma y su procedencia.
- 2) La descripción de la parcela de cesión no incluye descripción ni superficie correspondiente al espacio que se indica en plano adjunto.





- 3) A la descripción de la parcela deben añadirse lo linderos actuales.
- 4) Los gastos de Registro nunca pueden ser asumidos por el Ayuntamiento.
- 5) Debe incluirse una valoración de los terrenos objeto de cesión.
- 6) La finca registral objeto de la futura cesión es la nº 7261 del Registro nº 2 de Ávila.

**III. APORTACIÓN DE DATOS.** En contestación, el INVIED aporta los siguientes datos al expediente:

DESCRIPCIÓN DE LA PARACELA OBJETO DE CESIÓN: Urbana: Solar en Ávila, en la Avenida 18 de Julio, sin número, número 4 del plano. Tiene una SUPERFICIE de ciento cuarenta y ocho metros y setenta y cinco decímetros cuadrados, que LINDA: Norte, en línea de 10 metros, con terreno de la Jefatura de Obras Públicas; Sur, en línea de 13,40 metros, con resto de la finca matriz; Este, en línea de 15 metros con la Avenida de 18 de Julio; y Oeste en línea de 10,50 metros, con el camino viejo de la Plaza de Toros. Se trata de una finca resto de la agrupada nº 4379 del Registro de la Propiedad de Ávila, propiedad del Patronato de Casas Militares.

LOS LINDEROS actuales de la parcela objeto de cesión son los siguientes: -Noreste, en línea de 15 metros con la calle los Hornos Caleros. -Sureste, en línea de 13,40 metros con terreno de la comunidad de propietarios de los edificios de la calle de los Hornos Caleros números 4, 6 y 8 y de la calle Calderón de la Barca números 2, 4 y 6, anteriormente finca registral número 4379, que fue dividida horizontalmente según certificación de división horizontal de 14 de junio de 1998. -Suroeste, en línea de 10,50 metros con calle Calderón de la Barca. - Noroeste, en línea de 10 metros con calle Calderón de la Barca.

Respecto a la descripción y superficie del espacio contiguo que se indicó en el plano remitido por el Servicio de Urbanismo, se comunica:

«Que no es objeto de cesión, pertenece a la comunidad de propietarios de los edificios de la calle de los Hornos Caleros números 4, 6 y 8 y de la calle Calderón de la Barca, números 2, 4 y 6, anteriormente finca registral número 4379. Dicha finca fue dividida horizontalmente según certificación de constitución de servidumbre, modificación de obra nueva y división horizontal de los edificios situados en las calles Calderón de la Barca 2,4 y 6 y Dieciocho de Julio 4,6 y 8 de Ávila, de 14 de junio de 1998, suscrita por el Director Gerente del Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas, dando lugar a la comunidad de propietarios citada.

En la citada certificación de 14 de junio de 1998, se establece el siguiente lindero norte de la finca registral número 4379: Norte, en línea de setenta y cuatro metros con Calle Calderón de la Barca y de trece cuarenta metros con la parcela número cuatro (en realidad linda al Norte, en línea recta de 87,40 m., con calle Calderón de la Barca). La parcela número cuatro indicada en el lindero se corresponde con la finca registral número 7261. Gran parte de las viviendas obtenidas de la división horizontal ya han sido enajenadas. Este espacio continuo que se indica en el plano, actualmente no está edificado, tiene una superficie aproximada de 216 m2 (medida sobre cartografía catastral) y no es propiedad del INVIED».

En cuanto a la valoración solicitada, se indica:

«Este organismo no debe realizar tasación de la propiedad ya que se trata de una cesión gratuita (carece de valor) según lo especificado en el artículo número 49 del Real Decreto 1080/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto del organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa».

Por lo que se refiere al abono de gastos por la inscripción del cambio de titularidad en el Registro de la Propiedad, se indica:

«Se seguirá lo establecido en el art. 128 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Por todo lo expuesto, se solicita de ese Ayuntamiento manifieste que no ve inconveniente en la futura aceptación gratuita del solar, a fin de comunicar este extremo a Patrimonio del Estado al solicitar su autorización a dicha gestión gratuita».





## 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 la parcela que ha quedado descrita, la cual constituye parte de un viario público municipal desde hace más de setenta años, y que, sin embargo, todavía figura como solar propiedad del Ministerio de Defensa.

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 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 LA PARCELA OBJETO DE CESIÓN.** La parcela objeto de cesión que ha quedado descrita anteriormente procede del conjunto inmobiliario construido por el Patronato de Casas Militares de acuerdo con el “Proyecto de grupo de viviendas protegidas para jefes, oficiales y suboficiales del ejército en Ávila” de julio del año 1944 redactado por el arquitecto Luis Fernández Villaverde, construidas sobre un solar que en origen era de titularidad municipal, y que fue cedido en sus días gratuitamente al Ministerio de Defensa para su edificación. Con la finalización de la construcción de las citadas viviendas quedó configurada la calle Calderón de la Barca, una parte de la cual se corresponde con la parcela de referencia.

La mencionada calle en la que se integra dicha parcela ya se recoge como tal en el plano parcelario elaborado por el Instituto de Estudios de Administración Local en 1951, así como en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado por Orden Ministerial de 27 de noviembre de 1964, y los distintos planos de delimitación que se realizan sobre el conjunto urbanístico de las Casas Militares.

Por su parte, el vigente Plan General de Ordenación Urbana, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha de 4 de julio de 2005, contempla la parcela en cuestión como parte de la red viaria pública, tal y como se refleja en el plano de ordenación 01-08IV (pág. 652 del BOP 4/07/2005).

Igualmente, dicha calificación ya se recogía en el Plan General de Ordenación Urbana de 1998 (BOP 16/12/98, pág. 338), lo mismo que se encontraba destinada a vía pública por el Plan General de Ordenación Urbana de 1986, tal y como se recoge también en la planimetría catastral.

**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 coincidiendo con la finalización del conjunto inmobiliario de las Casas militares proyectadas, 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 la finca registral inscrita en el del Registro de la Propiedad número dos de Ávila con el número de finca 7.261, al tomo 2.118, libro 672, folio 200, a nombre del Instituto de Vivienda, Infraestructuras y Equipamiento de la Defensa (INVIED), titular del 100% del pleno dominio de la finca por título de cambio de titularidad derivada de sucesión legal, cuya descripción actual es la siguiente.

Solar en Ávila, actualmente viario público sito en la calle Calderón de la Barca y Avenida de Hornos Caleros (antes de 18 de Julio), sin número. Tiene una SUPERFICIE de ciento cuarenta y ocho metros y setenta y cinco decímetros cuadrados, que LINDA: Noreste, en línea de 15 metros con la calle los Hornos Caleros. -Sureste, en línea de 13,40 metros con terreno de la comunidad de propietarios de los edificios de la calle de los Hornos Caleros números 4, 6 y 8 y de la calle Calderón de la Barca números 2, 4 y 6, anteriormente finca registral número 4379, que fue dividida horizontalmente según certificación de división horizontal de 14 de junio de 1998. -Suroeste, en línea de 10,50 metros con calle Calderón de la Barca. -Noroeste, en línea de 10 metros con calle Calderón de la Barca.

**Segundo:** Elevar el presente dictamen a la Junta de Gobierno Local para la adopción del acuerdo de aceptación de la cesión de la parcela reseñada

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

No obstante, con carácter previo se a la resolución que proceda, se dará traslado del presente dictamen al Instituto de Vivienda, Infraestructuras y Equipamiento de la Defensa (INVIED) al objeto de que preste su conformidad al mismo o formule las observaciones que estime conveniente.

Este dictamen se adopta por unanimidad de los miembros de la Comisión, con los votos favorables de XAV (6 votos), de PP (3 votos), del PSOE (2 votos), de Ciudadanos (1 voto) y del concejal no adscrito (1 voto).

**3.2.- ACEPTACIÓN DE CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL “LAS HERVENCIAS 3ª 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, interesando de este Ayuntamiento la aceptación gratuita de los terrenos que se describen a los efectos de proceder a la inscripción de las anteriores fincas en el Registro de la Propiedad nº 2 de Ávila a favor de ese Ayuntamiento».

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 III. 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, correspondientes a la zona 10-A.

La promoción del polígono se llevó a cabo 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.

Dicho polígono tiene forma rectangular, irregular en su extremo Sur-Este con una superficie de 184.585 m<sup>2</sup>. Está localizado lindando al Sur con la CN 403 (Ávila-Valladolid); al Norte con la ampliación del Polígono Industrial “Las Hervencias” Fase IV; al Este con la calle Río Chico; y al Oeste con la ampliación Polígono Industrial “Las Hervencias” Fase II y Fase IV.





Los terrenos necesarios para llevar a cabo la actuación proyectada se adquirieron en virtud de escritura de segregación y compraventa de 21 de noviembre de 1.983 ante Don Antonio Fernández-Golfín Aparicio, notario del Ilustre Colegio de Madrid, con el número 2.383 de su protocolo. Los citados terrenos constituían parte de una única finca registral, de la que procede la finca registral 21.567 inscrita actualmente en el Registro de la Propiedad de Ávila nº 2, de la que se fueron segregando los terrenos que constituyen las actuales fincas de resultado.

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 3ª Fase, así como 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.

**II.- CESIONES.** Las Cesiones Obligatorias y Gratuitas del Polígono Industrial “Las Hervencias 3ª Fase” en el término municipal de Ávila son establecidas según el Plan Parcial aprobado con fecha 2 de Enero de 1962.

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 18 de enero de 2016, cuyo contenido es el siguiente, en relación con lo recientemente solicitado.

**A) ZONA VERDE nº1 (Z.V.1)** calificada según dicho Plan como SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES, en la actualidad calificada en el PGOU de Ávila como SG-ELP-18 SISTEMAS GENERALES-ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO-PARQUE POLÍGONO INDUSTRIAL, con una superficie de 7.828,98 m<sup>2</sup>. Finca Registral 67.732, según solicitud de cesión de fecha 3 de octubre de 2022.

Por otra parte, según el Decreto municipal de 18/01/2016 la descripción de la parcela es la siguiente: URBANA.- Parcela de terreno en término municipal de Ávila, parte del Polígono Industrial “Las Hervencias 3ª Fase”, denominada “Zona Verde nº 1” (Z.V.1) en el plano parcelario del Plan Parcial de dicho Polígono y calificada en dicho plan como SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRE, en la actualidad se encuentra calificada en el PGOU de Ávila como SG-ELP-18 (SISTEMAS GENERALES-ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO-PARQUE POLÍGONO INDUSTRIAL). Se encuentra situada en la esquina noroeste de dicha actuación industrial, con una superficie de 8.365,00 m<sup>2</sup> y cuyos linderos actuales son: Norte, límite del polígono; Sur, parcelas 2.-1, 2.-2, 2.-3, 2.-4, 2.-5, 2.-6, 2.-7; Este, Calle del Polígono, hoy Calle Río Pisuerga; Oeste, límite del polígono. REFERENCIA CATASTRAL: 7834017UL5073S0001ER.

**B) ZONA VERDE (Z.V.2 y Z.V.3) y ZONA DEPORTIVA** calificada según dicho Plan como SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES, en la actualidad calificada en el PGOU de Ávila como SELUP-PJ SISTEMAS LOCALES-ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO, con una superficie de 14.391,00 m<sup>2</sup>. Finca Registral 67.334, según solicitud de cesión de fecha 3 de octubre de 2022.

Por otra parte, según el Decreto municipal de 18/01/2016 la descripción de la parcela es la formada por las siguientes:

1.- URBANA.- Parcela de terreno en término municipal de Ávila, parte del Polígono Industrial “Las Hervencias 3ª Fase”, denominada “Zona Verde nº 2” (Z.V.2.) en el plano parcelario del Plan Parcial de dicho Polígono y calificada en dicho plan como SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES, en la actualidad se encuentra calificada en el PGOU de Ávila como SELUP-PJ (SISTEMAS LOCALES-ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO). Se encuentra situada en la zona central de dicha actuación industrial, con una superficie de 5.330,00 m<sup>2</sup> y cuyos linderos actuales son: Norte, calle del Polígono, hoy Calle Río Órbigo; Sur, parcela destinada a Parque Deportivo; Este, parcelas 5-1, 5-2, 5-3, 5-4; Oeste, parcelas 4-1, 4-2, 4-3, 4-4. REFERENCIA CATASTRAL: 79320Z9UL5073S0001IR.





2.- URBANA.- Parcela de terreno en término municipal de Ávila, parte del Polígono Industrial “Las Hervencias 3ª Fase”, denominada “Zona Verde nº 3” (Z.V.3) en el plano parcelario del Plan Parcial de dicho Polígono y calificada en dicho plan como SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES, en la actualidad se encuentra calificada en el PGOU de Ávila como SELUP-PJ (SISTEMAS LOCALES-ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO). Se encuentra situada en la zona central de dicha actuación industrial, con una superficie de 5.330,00 m<sup>2</sup> y cuyos linderos actuales son: Norte, parcela destinada a Parque Deportivo. Sur, calle del Polígono, hoy Calle Cristo de las Murallas. Este, parcelas 5-7, 5-8, 5-9, 5-10; Oeste, parcelas 4-7, 4-8, 4-9, 4-10. REFERENCIA CATASTRAL: 79320Z9UL5073S0001IR.

3.- URBANA. – Parcela de terreno en término municipal de Ávila, parte del Polígono Industrial “Las Hervencias 3ª Fase”, denominada PARQUE DEPORTIVO, en el plano parcelario del Plan Parcial de dicho Polígono y calificada en dicho plan como SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES, en la actualidad se encuentra calificada en el PGOU de Ávila como SELUP-PJ (SISTEMAS LOCALES-ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO). Se encuentra situada en la zona central de dicha actuación industrial, con una superficie de 3.713,00 m<sup>2</sup> y cuyos linderos actuales son: Norte, zona verde; Sur, zona verde; Este, parcela 5-4, 5-5, 5-6, 5-7; Oeste, parcelas 4-4, 4-5, 4-6, 4-7. REFERENCIA CATASTRAL: 79320Z9UL5073S0001IR.

**C) RED VIARIA** calificada en el PGOU de Ávila como SISTEMA GENERAL-VIAS PÚBLICAS-VIARIO, con una superficie de 25.531,57 m<sup>2</sup>. Finca Registral 67.736, según solicitud de cesión de fecha 3 de octubre de 2022.

Por otra parte, según el Decreto municipal de 18/01/2016 la descripción de la parcela es la formada por las siguientes:

1.- URBANA.- Parcela de terreno en término municipal de Ávila, parte del Polígono Industrial “Las Hervencias 3ª Fase”, denominada CORTAFUEGOS, calificada en el PGOU de Ávila como SISTEMA GENERAL-VIAS PUBLICAS-VIARIO. Tiene una extensión superficial de 829,50 m<sup>2</sup> y linda: Norte, parcela 3-14; Sur, parcela 3-15; Este, Calle del Polígono, hoy Calle Río Duero; Oeste, limite del polígono. En la actualidad se encuentra ocupada por parte de la Calle Cristo de las Murallas.

2.- URBANA.- Parcela de terreno en término municipal de Ávila, parte del Polígono Industrial “Las Hervencias 3ª Fase”, denominada CORTAFUEGOS, calificada en el PGOU de Ávila como SISTEMA GENERAL-VIAS PUBLICAS-VIARIO. Tiene una extensión superficial de 747,00 m<sup>2</sup> y linda: Norte, con parcelas 1-6 y 1-27; Sur, con parcelas 1-7 y 1-26; Este, calle del polígono, hoy Calle Río Pisuerga; Oeste, calle del polígono, hoy Calle Río Duero.

3.- URBANA.- Parcela de terreno en término municipal de Ávila, parte del Polígono Industrial “Las Hervencias 3ª Fase”, denominada CORTAFUEGOS, calificada en el PGOU de Ávila como SISTEMA GENERAL-VIAS PUBLICAS-VIARIO. Tiene una extensión superficial de 747,00 m<sup>2</sup> y linda: Norte, con parcelas 1-21 y 1-12; Sur, con parcelas 1-20 y 1-13; Este, calle del polígono, hoy Calle Río Pisuerga; Oeste, calle del polígono, hoy Calle Río Duero.

4.- URBANA.- Parcela de terreno en término municipal de Ávila, parte del Polígono Industrial “Las Hervencias 3ª Fase”, denominada CORTAFUEGOS, calificada en el PGOU de Ávila como SISTEMA GENERAL-VIAS PUBLICAS-VIARIO. Tiene una extensión superficial de 480,00 m<sup>2</sup> y linda: Norte, con zona verde; Sur, con calle del polígono, hoy Calle Río Órbigo; Este, con parcela 2-4; Oeste, con parcela 2-3.

5.- URBANA.- Terreno de forma irregular en término municipal de Ávila, parte del Polígono denominado “Las Hervencias 3ª Fase” denominado RED VIARIA, calificada en el PGOU de Ávila como SISTEMA GENERAL-VIAS PUBLICAS-VIARIO, que se corresponde con los viales existentes en el ámbito, es decir, con las calles: Río Pisuerga, Río Órbigo, Río Duero, Río Chico, Cristo de las Murallas y Jorge Santayana. Tiene forma irregular y una superficie de 22.210,05 m<sup>2</sup>, y sus linderos son: Norte, con resto de finca matriz de la cual se segrega actualmente límite del plan parcial que la separa de las actuaciones industriales “Las Hervencias 4ª Fase” y “Las Hervencias 2ª Fase”, parcelas a segregar en este acto y parcelas anteriormente segregadas; al Sur, con la Carretera nacional 403 de Ávila a Valladolid, que le sirve de acceso, con parcela de José Víctor García, parcelas a segregar en este acto y





parcelas anteriormente segregadas; al Este, con calle de Nueva apertura en proyecto que la separa de la finca matriz (actualmente calle Río Chico) y parcela de José Víctor García; y al Oeste, con finca de propietarios desconocidos actualmente límite del plan parcial que la separa de las actuaciones industriales “Las Hervencias 2ª Fase”.

## 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 III realizado conforme el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila de 1.976, correspondientes a la zona 10-A.

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.

No obstante, con carácter previo se a la resolución que proceda, se dará traslado del presente dictamen al SEPES al objeto de que preste su conformidad al mismo o formule las observaciones que estime conveniente.

Este dictamen se adopta por unanimidad de los miembros de la Comisión, con los votos favorables de XAV (6 votos), de PP (3 votos), del PSOE (2 votos), de Ciudadanos (1 voto) y del concejal no adscrito (1 voto).

### **3.3.- SOLICITUD DE SUSPENSIÓN Y REVOCACIÓN DE LICENCIA PARA VALLADO DE PARCELA Y NIVELACION CON TIERRAS DE RECHAZO. C/ CERRILLO, 16. NARRILLOS DE SAN LEONARDO.**

Por la Presidencia se dio cuenta, quedando la Comisión enterada y conforme, de la tramitación que sigue el expediente de referencia sobre el que se ha emitido el siguiente informe por parte del Servicio de Urbanismo, de donde RESULTA:

**ASUNTO:** SOLICITUD DE SUSPENSIÓN Y REVOCACIÓN DE LICENCIA PARA VALLADO DE PARCELA Y NIVELACION CON TIERRAS DE RECHAZO

**EXPTE:** 11062/2020

**EMPLAZAMIENTO:** C/ CERRILLO, 16. NARRILLOS DE SAN LEONARDO. AVILA.

**RFA. CATASTRAL:** 4467006UL5046N0001ZS.

**INTERESADO:** D. ÁNGEL RODRÍGUEZ DE ANTONIO.

**ALEGANTES:** GRUPO DE VECINOS.

#### **ANTECEDENTES**

**I.- SOLICITUD DEL INTERESADO.** El interesado Don Ángel Rodríguez de Antonio solicitó, mediante escrito de fecha de 16 de diciembre de 2019, (gestdoc expte. 29030/2019), que se modificara el PGOU para que eliminase el camino público de la parcela de referencia, toda vez que su parcela con referencia catastral 4467006UL5046N0001ZS era de uso urbano y la el camino público era la referencia catastral 05900A011090020000HX.

Posteriormente, el interesado solicitó declaración responsable de fecha de 9 de junio de 2020, (expte gestdoc11062/2020) y posteriormente, licencia de obra menor de fecha de 5/10/2020 (expte. gestdoc 21001/2020) que obtuvo licencia de obra menor mediante Decreto 7233/2020 de fecha de 18 de diciembre de 2020 para el vallado y extender tierra en la parcela sita en C/ Cerrillo nº16. Narrillos de San Leonardo. Ávila, previa instrucción del expediente en el que se aportó.

- Escritura pública otorgada por el Sr Notario D. Francisco Ríos Dávila de aceptación y partición de herencias por fallecimiento de los cónyuges D<sup>a</sup> Máxima de Antonio Sáez y D. Ángel Rodríguez Arribas de fecha de 27 de abril de 2006, protocolo nº 858.

- Acta de conformidad con la inspección de tributos municipal de fecha de 17 de abril de 2014 sobre la liquidación del IIVTNU sobre, entre otras, la parcela de referencia.

**II.- ALEGACIONES DE OPOSICIÓN.** Mediante escrito de alegaciones de fecha de 17 de febrero de 2021 (gestdoc 2865/2021) una serie de vecinos solicitaron la suspensión y revocación de la licencia concedida alegando que dicho cerramiento impide el acceso al camino público con RC: 05900A011090020000HX por el que acceden a sus propiedades y aportan, para argumentar su pretensión, la siguiente documentación:

- Plano de PGOU de 1998.

- la ficha catastral del camino afectado.

- Fotografías del camino.





- Las fichas catastrales de consulta descriptiva y gráfica de las parcelas afectadas. (No los títulos de propiedad).
- Presupuesto para instalación eléctrica.
- Los DNI de los denunciantes.

**III. OPOSICIÓN A LAS ALEGACIONES.** A la vista de las alegaciones presentadas, el interesado presentó nuevo escrito de contestación a las alegaciones en los siguientes términos:

- La finca, calificada como urbana, con su correspondiente referencia catastral, está descrita en la escritura y no resulta que este atravesada ni por camino público ni por servidumbre de paso.

- No sería lógico que dicha finca estuviese atravesada por un camino, y que lo que ocurre es que el camino 9002 muere en la parcela identificada como cerrillo 16. (Se adjunta certificación aportada por los solicitantes de fecha de 15 de febrero de 2021 y corroborada por certificación 20 de noviembre de 2019 que incorporan al expediente).

- Así lo ha reconocido el Ayuntamiento, tal y como se acredita con el Acta de conformidad con la inspección de tributos municipal sobre la liquidación del IIVTNU sobre, entre otras, la parcela de referencia y en la que se acredita la fecha de las anteriores transmisiones de fechas de 12 de marzo de 1988 y 6 de enero de 2005.

- Reconoce que, por comodidad, otras personas, propietarios o no, pueden haber estado utilizando la finca pero que, en las fotografías 14 y 16 no se aprecia la existencia de camino. Sí existe un bordillo sin ningún tipo de rebaje que delimita la finca, que caso de ser camino municipal, no existiría. Se remite nuevamente a la foto 16 para indicar la existencia del cerramiento de la finca colindante.

- Recuerda que las licencias se otorgan sin perjuicio del derecho de terceros y que su titularidad, si los solicitantes se entienden legitimados para ello, ha de reclamarse ante los tribunales competentes. Lo que no es posible es oponerse a la concesión de una licencia para obtener lo que sería una expropiación a su favor, sin indemnización alguna y sin precio a abonar al propietario, que, en el caso de ser camino público, bastará acudir al catálogo de bienes para verificarlo.

Concluye solicitando la desestimación de las alegaciones y la concesión de la licencia.

**IV.- NUEVAS ALEGACIONES.** A la vista del escrito de interesado, los denunciantes, mediante escrito de fecha 11 de mayo de 2021, realizaron las siguientes consideraciones sobre las manifestaciones del promotor:

- Que el "fondo desconocido" de la descripción de la escritura pública aportada por el interesado es el camino público.

Que el propietario de la parcela ha vertido escombros, pese a lo cual, todavía se puede acceder al camino.

- Hace referencia a supuestos intentos del propietario de vender la parcela a uno de los propietarios afectados por el camino, e, incluso, intentar llegar a acuerdo con el colindante para que perdiese cada uno un poco de parcela y dejar el camino.

- Reitera que la parcela no está vallada, que existe una farola municipal y cerramiento de la parcela número 5.

- Que, frente a lo alegado el interesado, si hay rebaje del bordillo de la parcela y las rodaduras son las mismas en toda la parcela y aportan fotografías.

- Que se siente afectados pues es el mejor acceso ya que el otro está cortado por varias fincas y hay varias tapias antiguas que impiden el acceso por ser muy estrechas.

- Que entienden que el interesado propone a la expropiación de la parcela o de los metros necesarios y esperan que el Ayuntamiento tome la decisión correcta con el propietario sin perjudicar al resto de los vecinos.

- Que el interesado hace hincapié en el cerramiento cuando la licencia era solo de extender tierra vegetal para impedir el paso por la parcela.





Concluye solicitando que el Ayuntamiento reacondicione la entrada a la mayor brevedad posible para el uso y disfrute de los vecinos del municipio y del resto de las parcelas al ser un camino de propiedad municipal.

A la vista de los antecedentes expuestos, puede decirse que la cuestión que se debate es si procede o no la revocación de licencia de obra menor para vallado y extensión de tierra vegetal concedida mediante Decreto de fecha 18 de diciembre de 2020, siendo necesario, para resolver esta cuestión, determinar si existe o no camino público en la parcela nº16 de la C/ Cerrillo de Narrillos de San Leonardo, Ávila.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO: NORMATIVA DE APLICACIÓN:** La normativa aplicable al asunto que no ocupa se contiene en las siguientes disposiciones:

- Real Decreto Legislativo 7/15 de 31 de octubre de 2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- L 5/99 de Urbanismo de C y L.
- D 22/04 de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de C y L.
- PGOU de Ávila, aprobado por O/FOM/740 de 1 de junio de 2005, BOP de 4 de julio de 2005 y sus modificaciones.
- Ley de Bases de Régimen Local 7/85 de 2 de abril.
- Real decreto Legislativo 781/1986 por el que se aprueba el Texto Refundido de Disposiciones Legales Vigentes en materia de régimen local.
- Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio, Reglamento de Bienes de las Entidades locales.
- Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- Ley 33/2003 de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

**SEGUNDO: TITULARIDAD DE LA PARCELA AFECTADA.** Conforme consta en el expediente, ha quedado acreditado que la titularidad dominical de la parcela en cuestión corresponde al Don Ángel Rodríguez de Antonio, según resulta de la Escritura pública otorgada por el Sr. Notario D. Francisco Ríos Dávila de aceptación y partición de herencia por fallecimiento de los cónyuges D<sup>a</sup> Máxima de Antonio Sáez y D. Ángel Rodríguez Arribas de fecha de 27 de abril de 2006, protocolo nº 858, a los Hermanos Rodríguez de Antonio, don figura con la siguiente descripción:

*"5) Urbana. SOLAR de la C/ Cerrillo, numero 16, de Ávila, Barrio Narrillos de San Leonardo, de doscientos ochenta y ocho metros cuadrados. Linda: frente, calle de situación; derecha entrando, finca con referencia catastral 4467005; izquierda, finca con referencia catastral 4467007; y fondo, desconocido.-----"*

Sin embargo, no resulta de la escritura en virtud de qué título era propietaria D<sup>a</sup> Máxima de Antonio (adquisición, herencia, donación etc.) de la parcela de referencia ni consta inscrita en el Registro de la Propiedad a efectos de identificar el tracto de la finca.

**TERCERO: REFERENCIA CATASTRAL.** La parcela catastral, según los datos recabados de la oficina Virtual del Catastro, figura dada de alta en Catastro desde 1994 y sin perjuicio de la existencia de datos catastrales anteriores en papel.





**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
Referencia catastral: 4467006UL5046N001ZS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	PARCELA
<b>Localización:</b> CM CERRILLO (NARRILLOS S LEO 16 Suelo 05160 AVILA (ÁVILA))	<b>Superficie gráfica:</b> 279 m <sup>2</sup> <b>Participación del inmueble:</b> 100,00 % <b>Tipo:</b>
<b>Clase:</b> URBANO <b>Uso principal:</b> Suelo sin edif. <b>Superficie construida:</b> <b>Año construcción:</b>	

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Trámites a datos catastrales por programación de la SIC'.

Martes, 7 de Marzo de 2023

Referencia Catastral **4467006UL5046N0001**  
Localización **CM CERRILLO (NARRILLOS S LEO 16 Suelo 05160 AVILA (ÁVILA))**

[← Volver](#)

Cambios en los datos jurídicos del inmueble ordenados cronológicamente

- 29-01-2014 +
- 29-01-2014 +
- 29-01-2014 +
- 12-04-2007 +
- 12-04-2007 +
- 06-04-1994 -

Constancia en Catastro	
Desde	06-04-1994
Hasta	12-04-2007
Tipo de movimiento	Modificación
Motivo del movimiento	MANTENIMIENTO DE CATASTRO
Alteración / Hecho, acto o negocio	
Desde	01-01-1991
Hasta	20-04-2006
Titularidad	
NIF	*03832746
Nombre	ANTONIO SAEZ MAXIMA DE
Derecho	Propiedad
Porcentaje	100,00 %
Sujeto pasivo del IBI	Sí
Años padrón	

**CUARTO: RÉGIMEN URBANÍSTICO.** Respecto al régimen urbanístico de la parcela catastral RC: 4467006UL5046N0001ZS, la misma figura clasificad en el PGOU de 2005 (Plano de Ordenación O2-02-l) como Suelo Urbano con la leyenda de "solar", arrastrada de la descripción catastral.

Dada la condición de parcela catastral privada, el art. 67 PGOU la define como "porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano. *Parcela Catastral.* Es toda parcela





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

A mayores, es norma general que todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación del PGOU son edificables.

No obstante, la parcela no tiene asignada ordenanza de edificación en el PGOU, mientras que el plano de ordenación recoge el trazado de un viario que atraviesa la parcela, al contrario que las parcelas colindantes a las que corresponde la Ordenanza edificatoria Núcleo Rural.

La trama de la parcela, de color blanco, coincide con la correspondiente al sistema local Vías urbanas.

La alineación del lindero Norte marca el límite entre el Suelo urbano y el Rústico. El frente de parcela carece de alineación urbanística, reflejándose únicamente la alineación catastral.

Podría deducirse que la voluntad es incorporarlo al viario público si bien el art.95 del Decreto 22/04 de 29 de enero señala que *“Al establecerse la ordenación detallada, los sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos se planificarán tomando como referencia orientativa los criterios señalados en el artículo 83.1. 2. Los elementos de los sistemas locales de vías públicas, espacios libres públicos y equipamientos públicos deben ser de titularidad y uso público en todo caso. 3. Para cada uno de los elementos de los sistemas locales que aún no estén ejecutados, se indicarán los criterios para su diseño y ejecución, así como su carácter público o privado y, para los de carácter público, el sistema de obtención de los terrenos que deban pasar a titularidad pública.*

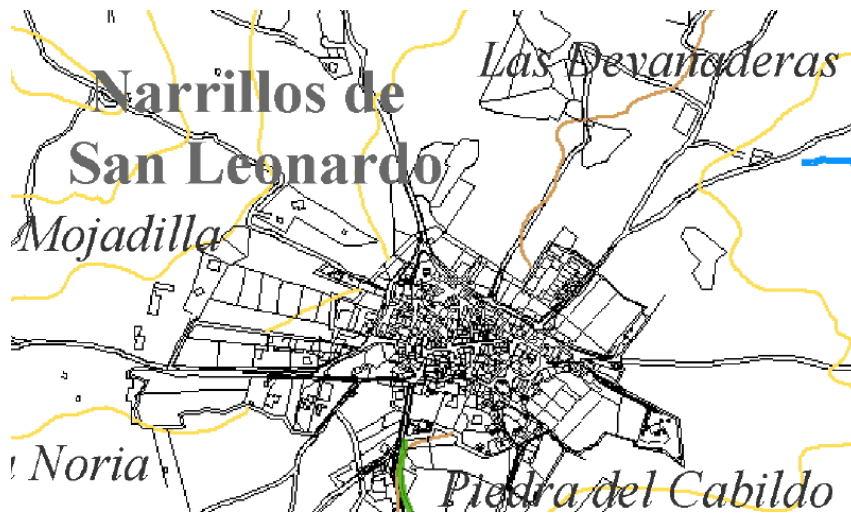
Además, no se detalla en el PGOU de 2005 como se incorpora ese espacio reconocido como solar por la cartografía catastral al viario público, puesto que no hay una unidad de expropiación delimitada, ni está incluido en una unidad de normalización y urbanización de fincas, ni en un sector de suelo urbano no consolidado a los efectos de equidistribución de los beneficios y cargas, en su caso. Simplemente se dibuja, presuponiendo su existencia.

Hay que tener en cuenta que el planeamiento no otorga ni reconoce propiedades, si no que vincula el suelo a un destino y unos usos que han de materializarse conforme al procedimiento legalmente establecido que, en este caso, no se ha previsto, pudiendo acudir a la legislación urbanística para solventar esa vacío., en caso de ser necesario.






El plano de ordenación O-00, hoja 4, de Caminos y Lugares recoge el trazado del camino.



**QUINTO. VÍA DE COMUNICACIÓN 05900A011090020000HX:** El supuesto camino público con Rfa.catastral 05900A011090020000HX cuyo trazado se reclama, figura en el catastro como vía de comunicación, que nace y muere en dos parcelas catastrales.



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNDACION PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE FISCALÍA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 05900A011090020000HX

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
Polígono 11 Parcela 9002  
CAMINO. AVILA [ÁVILA]

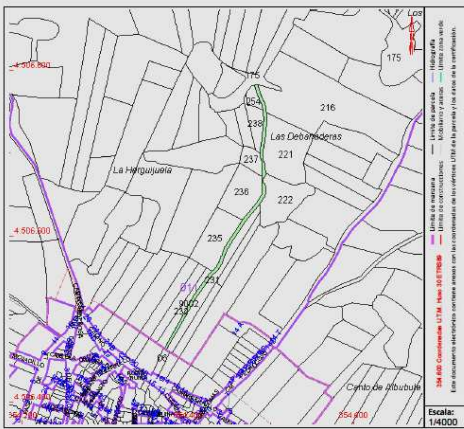
**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

**Cultivo**

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	VT Vía de comunicación de dominio público	00	1.374

**PARCELA**

Superficie gráfica: 1.341 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo:



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

La parcela de origen del presunto camino, rc 05900A011001750000HS es de titularidad municipal, de naturaleza patrimonial, destinada a pastos, según resulta de la ficha catastral.





GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 05900A011001750000HS

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
Polígono 11 Parcela 175  
ROMPIDOS, AVILA [ÁVILA]

**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	E- Pastos	04	7.731
b	E- Pastos	06	2.283

### PARCELA

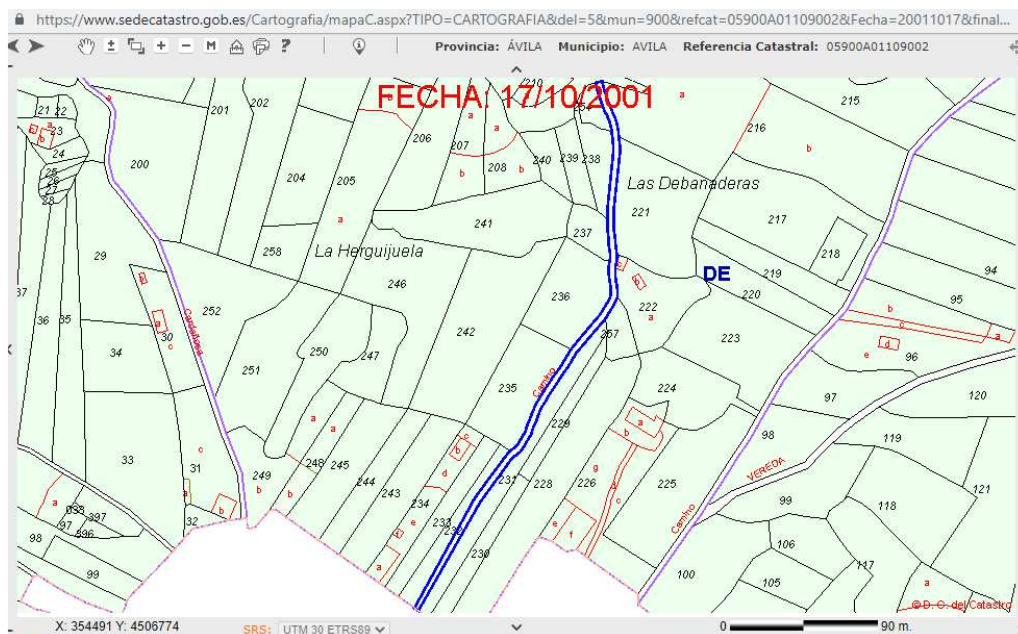
Superficie gráfica: 9.994 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100.00 %  
Tipo:

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

Martes, 7 de Marzo de 2023

El camino finaliza en el límite de la parcela catastral calificada como solar con referencia catastral 4467006UL5046N0001ZS que ya hemos analizado.

Según resulta de los antecedentes catastrales de la parcela, el primer registro catastral del camino se produce en el año 2001.



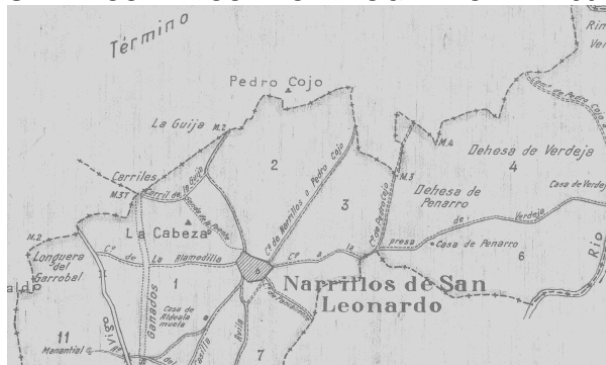


Referencia Catastral	05900A011090020000		
Localización	Polígono 11 Parcela 9002 CAMINO. AVILA (ÁVILA)		
<a href="#">← Volver</a>			
Cambios en los datos jurídicos del inmueble ordenados cronológicamente			
16-10-2001			
<b>Constancia en Catastro</b>			
Desde	16-10-2001		
Hasta	07-03-2023		
Tipo de movimiento	Alta		
Estado de la alteración	Estable		
Motivo del movimiento	CARGA DE CENSO DE PRODUCCION A PARTIR DE CINTA 150 POS.		
<b>Alteración / Hecho, acto o negocio</b>			
Desde	16-10-2001		
Hasta	07-03-2023		
<b>Titularidad</b>			
NIF	P0501900E		
Nombre	AYUNTAMIENTO DE AVILA		
Derecho	Propiedad		
Porcentaje	100,00 %		
Sujeto pasivo del IBI	Sí		
<b>Años padrón</b>			
Desde	2002		

Históricamente, no figura dicho camino en la cartografía oficial, concretamente en los planos de 506 de Cardeñosa del Instituto Geográfico Nacional, IGN, donde si figuran los caminos de la izquierda, a Cardeñosa y el de la derecha, de Pedro Cojo, que sirven para delimitar el polígono 2.

<https://fototeca.cnig.es/fototeca/>

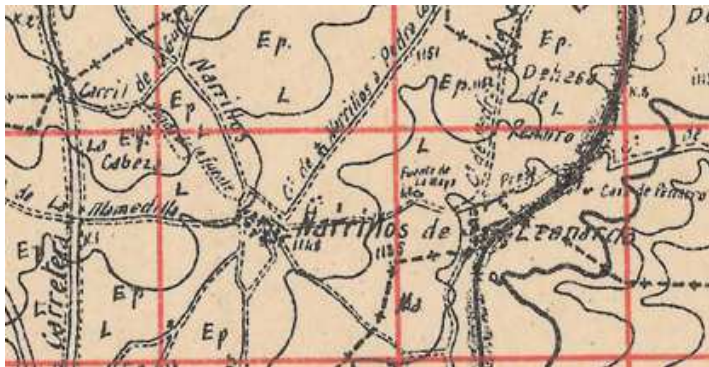
#### SERIE CUADRICULA CARTOGRAFICA MTN50



1936







1931



1964

Se recoge por primera vez en la ortofoto interministerial de 1973-1986.



1973-1986



Se ve reflejado por primera vez en la cuadrícula cartográfica del MTN50 del plan quinquenal 1998-2003 realizado por el IGN, salvo error en la búsqueda.



La cartografía lo traza como camino en 1999.



Cuadrícula cartográfica del MTN25 1999.





Analizados los hechos jurídicos a tener en cuenta para resolver la cuestión planteada, los derechos que se alzan en liza son, por una parte, el derecho de los propietarios a disponer de su propiedad sin más limitaciones que las establecidas por el planeamiento, reconocido en el art. 33 de la Constitución Española y el cual prevé que se destine al sistema local de viario público, pero no especifica los mecanismos necesarios para su incorporación ni la fórmula de indemnización por la privación de su propiedad, y por otra, la generación o nacimiento de un camino público, del que se ha ido generalizando el uso de llamada vía de comunicación como camino público que atraviesa al parcela de los propietarios.

**SEXTO. SOBRE LA PROPIEDAD DE LA PARCELA.** *El art.33 de la Constitución Española reconoce “1.- el derecho a la propiedad privada y a la herencia. En este sentido, los propietarios de la parcela gozan de una presunción de titularidad de la parcela toda vez que frente a justo título aportado, no se ha formulado prueba en contrario, más allá de la reciente planimetría. Derecho de propiedad que se ve limitado por la “función social de estos derechos que se delimita conforme a las leyes”. art.33.2 de la CE, que en este caso se prevén destinados a un uso público mediante su incorporación al viario público, si bien “Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.” lo cual no se ha producido, por lo tanto, y en tanto no se produzca, los propietarios tendrán, al amparo del art.11, “...derecho a usar, disfrutar y disponer de los mismos, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes señalados en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, los cuales delimitan el contenido urbanístico del derecho de propiedad y definen su función social.”*

En este sentido y, ya nos hemos referido al art. 95 del decreto 22/04 de 29 de enero, Reglamento de urbanismo de Castilla y León, que señala que “3. Para cada uno de los elementos de los sistemas locales que aún no estén ejecutados, se indicarán los criterios para su diseño y ejecución, así como su carácter público o privado y, para los de carácter público, el sistema de obtención de los terrenos que deban pasar a titularidad pública. “

Esta misma norma más adelante regula como medios para obtener sistemas generales destinados a vías públicas, dos mecanismos, las unidades aisladas de expropiación y las unidades aisladas de ocupación directa, exigiéndose, en ambos casos, la previa existencia en el planeamiento de estas figuras a los efectos de la distribución de beneficios y cargas., circunstancias que no concurren en el presente caso.

**SÉPTIMO. SOBRE LA NATURALEZA JURÍDICA DE SI SE TRATA DE UN CAMINO PÚBLICO O SERVIDUMBRE.** A este respecto, cabe recordar que los caminos públicos son bienes de uso público que forman parte del demanio municipal según resulta del art.334 de Código Civil: “Son bienes de uso público en las provincias y pueblos, los caminos provinciales y los vecinales(...)”,art. 3 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales 1372/1986 de 13 de junio, (RBEL) cuyo tenor literal es el siguiente: “ Son bienes de uso público local los caminos, plazas, calles, paseos, parques, aguas de fuentes y estanques, puentes y demás obras públicas de aprovechamiento o utilización general cuya conservación y policía sean de la competencia de la Entidad local.”

Su régimen jurídico y prerrogativas aparece regulado en los art.79 a 83 de la Ley de Bases de Régimen Local 7/85 y los art.74 a 87 del Texto Refundido de Disposiciones Legales Vigentes 781/86 así como en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales 1372/1986 de 13 de junio, (RBEL).

Tienen su antecedente en la Ley de Caminos vecinales de 1877 y se definen en la Ley de Caminos Vecinales de 29 de junio de 1911 como “los que enlazan un pueblo con otro, con una estación de ferrocarril con puerto, cala o embarcadero con un mercado es establecimiento de servicio o utilidad pública o con una carreta construida o camino vecinal en buen estado de conservación por los cuales se pueda ir a cualquiera de esos puntos; los que enlacen dos de estos, los que dentro de un municipio en lacen cabezas del mismo con los suburbios en caso





*de que estén separados por parte no edificada en más de dos km, o los que así sean declarados por Real orden, oídos el Consejo de obras públicas y el de Estado"*

Las Ordenanzas Municipales de Ávila de 1894 dedica el capítulo III a "caminos y servidumbres públicas" art.716. "*Siendo la servidumbre un gravamen al que se halla sujeta una finca o heredad ajena en beneficio de otra finca perteneciente a distinto dueño, las servidumbres públicas consisten en limitar el derecho privado en beneficio del interés público"*

En Derecho privado la constitución de la servidumbre de paso está regulada por los arts. 584 y ss. del Código Civil. El carácter público o privado dependerá de la naturaleza pública o privada del suelo sobre el que transcurren. Llamamos camino público a aquel cuyo suelo es público. El suelo del camino privado es ajeno y sobre él no cabe más que la servidumbre.

Así pues se consideran caminos públicos los que arrancan, transcurren y finalizan en terrenos públicos. Lo son, pues, los caminos rurales en sentido amplio. El camino privado es la servidumbre, en suelo ajeno, de paso, a pie, con vehículo o para acarreo. La finca por la cual cruza el camino es predio sirviente y será dominante aquel predio a cuyo favor se utiliza el paso o camino.

Sucede, no obstante, que por estas servidumbres pasan todas las gentes, que no cabe cerrar el paso con vallas o cadenas. Ello lleva muchas veces a discutir la naturaleza pública o privada, pero no debe olvidarse que las servidumbres continuas no aparentes y las discontinuas, sean o no aparentes, solo pueden adquirirse en virtud de título. No cabe la prescripción adquisitiva (SSTS de 11 de noviembre de 1954 y 13 de octubre de 1961).

La servidumbre de paso es una servidumbre discontinua, y éstas, sean o no aparentes solo en virtud de título pueden adquirirse (arts. 532 y 539 del Código Civil). No es factible la creencia y la posibilidad de que el paso por una finca desde tiempo inmemorial engendre la servidumbre pública (camino público rural) de paso, ni legítima en consecuencia una intervención municipal.

El camino privado no es tal sino una servidumbre, y su régimen es el del Código Civil.

Una cosa es una servidumbre de paso y otra un camino rural vecinal o estrictamente rural (vid., a estos efectos, la STS de 27 de mayo de 1995).

En el caso que nos ocupa, atendiendo a la titularidad del terreno, la vía de comunicación podría ser calificada como camino público toda vez que figura inscrita a favor del Ayuntamiento aunque aparentemente, no conste en el inventario municipal de bienes, no así el tramo que atraviesa la parcela, el cual puede, dicho con todas las cautelas, constituir una servidumbre de paso al amparo de los art.584 y siguientes.

#### **OCTAVO. RESPECTO AL OBJETO DE LA SOLICITUD PARA QUE SE REVOQUE LA LICENCIA DE CERRAMIENTO CONCEDIDA.**

Sobre esta particular, cabe decir que las licencias son un acto declarativo, reglado, que tiene por objeto verificar la adecuación entre la solicitud formulada y el planeamiento municipal. Precisa el art. 291 apartados 4 y 5 lo siguiente:

*4. Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y para solicitarlas no es necesario acreditar la titularidad de los terrenos afectados, salvo cuando el Ayuntamiento estime que su otorgamiento pueda afectar al dominio público o a suelos patrimoniales.*

*5. En particular, el Ayuntamiento debe denegar el otorgamiento de las licencias urbanísticas cuya ejecución haya de producir una ocupación ilegal de los bienes de dominio público.*

En este sentido, la licencia de vallado y extensión de tierra vegetal se presume conforme a derecho toda vez que, acreditada la titularidad de la parcela por el solicitante, se procede a su concesión, toda vez que no hay elementos que acrediten, en el momento de la concesión de la licencia ni después, que la parcela forme parte del dominio público. Aparte de que las obras autorizadas no afectan a ninguno de los desarrollos urbanísticos que pudieran preverse en el planeamiento.

Ahora bien, el art.16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 1955 señala que "*1. Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que*





*estuvieren subordinadas, y deberán ser revocadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado la denegación y podrán serlo cuando se adoptaren nuevos criterios de apreciación.*

*2. Podrán ser anuladas las licencias y restituidas las cosas al ser y estado primitivo cuando resultaren otorgadas erróneamente.*

*3. La revocación fundada en la adopción de nuevos criterios de apreciación y anulación por la causa señalada en el párrafo anterior, comportarán el resarcimiento de los daños y perjuicios que se causaren.”*

Por tanto, la legislación de régimen local, permite a los Ayuntamientos dejar sin efecto las licencias urbanísticas legales cuando desaparecen las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevienen otras que, de haber existido, habrían justificado su denegación, incluyendo el caso de que se adoptaran nuevos criterios de apreciación. Lógicamente, esta pérdida de eficacia de un acto obtenido legalmente, puede causar perjuicios que serán convenientemente indemnizados.

“*Que se adoptaran nuevos criterios de apreciación*” es un concepto jurídico indeterminado que permite, perfectamente, a través del procedimiento competente, el reconocimiento de la existencia o, en su defecto, la necesidad de que exista un camino público que discurra por la parcela de los interesados, que llevará aparejada la revocación de licencia y la correspondiente resarcimiento de daños y perjuicios y la adquisición, mediante expropiación o fórmula equivalente, del terreno para su incorporación al dominio público, previo indemnización a los propietarios.

## **A LA VISTA DE TODO LO EXPUESTO, SE FORMULAN LAS SIGUIENTES**

### **CONCLUSIONES:**

**PRIMERO:** Nos encontramos ante lo que, jurídicamente, pudiera ser el “nacimiento” de un camino público, constituido, aparentemente, como “servidumbre” sin causa en su tramo final, aparte de que su trazado se proyecte parcialmente como calle el Plan General de Ordenación Urbana sin otra justificación aparente de mantener un recorrido trazado viario inexistente.

**SEGUNDO:** La vía de comunicación, reclamada como camino por los vecinos, rc: 05900A011090020000HX, del que no existe constancia histórica en la evolución de cartografía oficial, fue reflejado por primera vez en la ortofoto de 1973-1986 y reconocido catastralmente en el año 2001.

No es por tanto, un camino histórico como sería de Camino de Pedro Cojo, situado a la derecha o el camino de la izquierda. Se inicia en una parcela municipal de naturaleza patrimonial destinada pastos y que termina en el límite la parcela RC: 4467006UL5046N0001ZS, de naturaleza urbana.

Este camino es utilizado por los afectados para acceder a las parcelas de su propiedad alegando que no es viable por otros accesos (sin que se haya aportado prueba al respecto) y que queda pendiente de analizar a resultados de lo que se concluya.

**TERCERO:** La parcela rc: 4467006UL5046N0001ZS, de naturaleza urbana, calificada como solar por la planimetría catastral, estaría destinado a viario público según el PGOU de 2005 que, según el título de adquisición que presentan, corresponde a los Hermanos Rodríguez de Antonio la propiedad de la misma por herencia, si bien la escritura de propiedad no detalla el título del que trae causa. Catastralmente la propiedad corresponde a Ángel y a Juan Carlos Rodríguez De Antonio, al 50% a cada uno. Dicha parcela se ha convertido, de hecho, en el cauce final de camino para enlazar con Suelo Urbano.

**CUARTO:** El PGOU de 2005 admite esa situación de hecho y “dibuja” la incorporación de esa parcela al dominio público, pero no prevé el PGOU de 2005 el mecanismo para





incorporar esa parcela al viario público, tal y como exige el art.95 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León por lo que puede deducirse que, o bien, que presume su titularidad municipal, o bien no ha previsto el mecanismo para su cesión y posterior urbanización, ya sea mediante expropiación, inclusión en una unidad de suelo urbano no consolidado etc. Por tanto, no puede ser incorporado de manera inmediata.

**QUINTO:** En el caso de que presuma o se quiera profundizar sobre la posible titularidad municipal, se plantean dos opciones: a) el procedimiento más adecuado para clarificar su naturaleza jurídica sería la incoación de un expediente de investigación y, en su caso, de recuperación de oficio de la parcela reclamada, art 45 y siguientes del RD 1372/1986, Reglamento de Bienes de las Corporaciones locales, para lo cual el presente informe puede servir a los efectos del estudio previo requerido en el art. 48 del citado reglamento y que prevé, previo acuerdo de iniciación, la instrucción de un expediente con de un periodo de información pública a los vecinos afectados para puedan presentar alegaciones, una fase probatoria, puesta de manifiesto del expediente y resolución por el órgano competente, previo informe del Secretario General. b) sería acudir directamente a la vía judicial, con escasos visos de prosperabilidad, con los datos actuales.

**SEXTO:** Por el contrario, en el caso en que se considere suficientemente acreditada la titularidad privada de los Hermanos Rodríguez de Antonio sobre la parcela, el paso por su parcela podría constituir una servidumbre de paso por su parcela, que se regiría por el Código civil, art.584 y ss. del Código Civil a los efectos de su constitución, contenido y efectos entre los particulares. Cualquier acto de disposición sobre la misma exigiría la previa expropiación y pago de la justa indemnización, que, en tanto no se produzca, el interesado podrá, lógicamente, disponer de su parcela. Del mismo modo que si se considera conveniente la revocación de la licencia por la apreciación de nuevos criterios, debe satisfacerse la indemnización correspondiente por daños y perjuicios.

En tanto dicha revocación no se produzca, la licencia es perfectamente válida al amparo de lo dispuesto en el art. 291 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

De todo lo anterior se dará traslado a las partes interesadas y personadas en el expediente, para que en el plazo de quince días puedan formular las alegaciones que estimen conveniente, como trámite previo a la adopción de la resolución que proceda.

#### **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 POPULAR (PP) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 16 DE FEBRERO DE 2023.**

*-PREGUNTA:* La empresa que está realizando la red de calor ha presentado en el ayuntamiento su *renuncia parcial a la licencia que le había sido concedida y la petición de devolución de tasas abonadas. ¿Eso supone algún retraso en el calendario previsto de ejecución de dichas obras, y/o alguna reducción al alcance de las mismas?*

**CONTESTACIÓN:** La Presidencia responde que ello no supone ningún retraso.

*-RUEGO:* También reiteramos nuestro ruego expresado en este mismo órgano





*municipal en el sentido de que la pasarela que conduce al hospital Ntra. Sra. de Sonsoles se está deteriorando mucho. Rogamos se adecunte.*

CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que el estado de dicha pasarela se revisa periódicamente, actuando cuando se precisa.

*-RUEGO: Recientemente se ha retirado una veintena de árboles secos de la ladera del lienzo norte de la muralla, con el objetivo de evitar posibles peligros. Rogamos se proceda a reforestar y plantar otros ejemplares.*

CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que se están reforestando otras zonas como en El Soto, donde se han plantado 258 árboles, por ejemplo.

#### **4.1.2.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO SOCIALISTA (PSOE) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 23 DE FEBRERO DE 2023.**

*-PREGUNTA: Se ha procedido a la devolución voluntaria del reintegro parcial de la ayuda otorgada a este Ayuntamiento al amparo de la Resolución de las Subsecretaría del Ministerio de Cultura y Deporte por la que se conceden ayudas para proyectos de conservación, protección y difusión de bienes declarados patrimonio mundial correspondiente al año 2019, y se pregunta qué cantidad se ha devuelto y por qué motivo*

CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que se han devuelto unos 300€ sobrantes una vez realizadas las obras.

*-RUEGO: Se han recibido quejas a través del registro así como telefónicamente en relación con el estado de suciedad y deterioro en que se encuentra el jardín de San Vicente por la conducta poco cívica de algunas personas que lo utilizan como retrete, por lo que se ruega se lleve a cabo una limpieza más exhaustiva del mismo y en su caso se coloquen más papeleras e incluso se valore instalar algún aseo público en alguna zona aledaña.*

CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que el jardín se limpia diariamente y que las papeleras son suficientes, habiéndose previsto la reparación de los aseos.

*-RUEGO: Se han recibido quejas de varios vecinos titulares de perros, porque al parecer sus mascotas han sufrido episodios de vómitos y diarreas, coincidiendo que en todos los casos frecuentan el parque canino próximo al centro medioambiental de San Nicolás, por lo que se ruega se compruebe el alcance de la información y en su caso se inspeccione dicha instalación para descartar que la causa proceda del estado de la misma.*

CONTESTACIÓN: La Presidencia toma nota.

*-PREGUNTA: En el último informe emitido por la empresa Aqualia de los que periódicamente tiene obligación de realizar, se recoge que a diferencia de otros años, el pasado no se ha realizado un estudio de los vertidos residuales de las industrias de la capital, por lo que se pregunta por el motivo y se insta a requerir a dicha empresa a su elaboración*

CONTESTACIÓN: La Presidencia toma nota para su informe.

*-RUEGO: ¿Qué control existe acerca del baldeo de las calles de la ciudad? ¿Se realiza algún informe al respecto por la empresa (sin contrato) encargada de la limpieza? En caso afirmativo se ruega traslado del mismo.*

CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que se hacen los controles habituales, igual que se realizan con carácter general en el resto de servicios, lo que se informará.





#### **4.1.3.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO POPULAR (PP) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 23 DE FEBRERO DE 2023.**

*-RUEGO: Hace un año comenzaron las obras de mejora del parque de la calle Hermanos Bécquer y poco después se pararon, dejando a los niños del barrio sin parque todo este tiempo. Rogamos agilizarlas.*

CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que ya se están agilizando las obras.

*-PREGUNTA: ¿Antes de que acabe esta legislatura se va a dar algún paso para ejecutar la moción para elaborar una ordenanza municipal que regule la instalación de estaciones de servicio en la ciudad, aprobada por el pleno del ayuntamiento de Ávila el 29 de octubre de 2019, hace más de tres años?*

CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que dicha propuesta implica modificar el Plan General, lo que implica un procedimiento especial que todavía no se ha acometido.

*-PREGUNTA: ¿Hay fecha ya para reponer la barandilla que protege la entrada al aparcamiento de El Grande, derribada hace más de un año en un accidente de tráfico y sustituida desde entonces por unos conos provisionalmente?*

CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que se está trabajando en ello.

#### **4.1.4.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO SOCIALISTA (PSOE) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 2 DE MARZO DE 2023.**

*-RUEGO: El 15 de diciembre pasado preguntábamos en Junta de Gobierno por la irregular y peligrosa instalación de una farola en La Aldea del Rey junto a una línea eléctrica de media tensión, rogando se procediera a corregir la situación, y habiéndose registrado en el día de ayer un requerimiento al respecto del Servicio Territorial de Industria se pregunta cuál es el motivo de que tres meses después no se hayan tomado medidas, teniendo en cuenta el peligro que acarrea la ubicación de la farola.*

CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que ya ha sido adjudicada la obra para retirar la farola como indica el departamento de Industria, lo que ha provocado quejas en el vecindario.

#### **4.1.5.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO POPULAR (PP) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 2 DE MARZO DE 2023.**

*-PREGUNTA: Numerosos vecinos están refiriendo quejas por bajada de la presión del agua que llega a sus domicilios. ¿A qué puede deberse esto, y qué se está haciendo para solucionarlo?*

CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que no constan dichas quejas en el Ayuntamiento después de su traslado a la empresa del servicio de aguas AQUALIA para su atención.

*-RUEGO: Las obras en El Pradillo están suponiendo dificultades en los accesos al colegio, con lo que eso supone de molestias y sobre todo por seguridad, no habiendo sido suficientemente informados los usuarios del Centro previamente por parte del Ayuntamiento ni en consecuencia habiéndose organizado de la mejor manera posible la salida y entrada al colegio. Rogamos no solo que se subsane y se traten de minimizar estos efectos adversos, sino que además se informe en lo sucesivo a la comunidad escolar del puntual desarrollo de los trabajos en los alrededores del centro.*







**CONTESTACIÓN:** La Presidencia responde que ya se han mantenido reuniones con el Colegio para evitar las molestias.

*-RUEGO: Transcurridos dos años desde la reunión de representantes del equipo de Gobierno con vecinos y usuarios del parque del Cerezo, han sido retirados los viejos juegos infantiles del parque pero tras todo este tiempo aún no han sido reemplazados por los nuevos. Los viejos estaban deteriorados por su uso pero al menos permitían jugar en ellos, y ahora desde hace ya mucho tiempo el parque no cuenta con ninguno. Rogamos agilizar la colocación de los nuevos, antes de que comience el tiempo más templado y con él la temporada de mayor uso de las instalaciones.*

**CONTESTACIÓN:** La Presidencia toma nota y añade se repondrán los columpios en breve.

*-RUEGO: Recientemente se ha producido una tala de árboles en la plaza Ajates para la construcción de la rampa mecánica. Rogamos evitar en la medida de lo posible talas de este tipo y, en caso de que se absolutamente necesario e inevitable, replantar los árboles en otro lugar. Rogamos asimismo no dejar esta plaza sin zonas verdes como tenía hasta ahora.*

**CONTESTACIÓN:** La Presidencia responde, igual que a un ruego anterior, que efectivamente se están replantando los árboles.

*-RUEGO: Rogamos proceda a reunirse el equipo de gobierno a la mayor brevedad con la Asociación de Vecinos de Urraca Miguel, como llevan solicitando estos desde el pasado 11 de diciembre sin obtener respuesta.*

**CONTESTACIÓN:** La Presidencia responde que ya se está en contacto con la Asociación de Vecinos para tratar sobre sus propuestas.

*-RUEGO: Están abriéndose baches y grietas en varias calles de la ciudad, rogamos actuar para que no vayan a más.*

**CONTESTACIÓN:** La Presidencia responde que ya se actuará con la operación bacheo que se pondrá en marcha.

#### **4.1.6.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO SOCIALISTA (PSOE) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 9 DE MARZO DE 2023.**

*-PREGUNTA: Qué alegaciones se han efectuado por alguno de los licitadores que concurrieron a la convocatoria de las obras de cubrición del parque de los patos para provocar la suspensión del procedimiento.*

**CONTESTACIÓN:** La Presidencia toma nota.

*-RUEGO: Según informe de la empresa FCC, por parte de un establecimiento comercial y deportivo se ha llevado a cabo un traslado desde la vía pública al interior de sus instalaciones de varios contenedores, por lo que se ruega se tomen las medidas oportunas para la reposición de los mismos, así como en su caso las de carácter sancionador que pudieran corresponder.*

**CONTESTACIÓN:** La Presidencia responde que ya se está actuando por el Servicio municipal de obras.

*-RUEGO: Una vez más se ruega una revisión permanente del estado de los parques y jardines y de las zonas infantiles de juego de la ciudad, habida cuenta de las numerosas quejas que constantemente se reciben en relación con el estado de suciedad, deterioro y falta de conservación en que se encuentran muchos de ellos.*

**CONTESTACIÓN:** La Presidencia toma nota y añade que también se está procediendo





a replantar el arbolado que se retira por levantar el pavimento.

*-RUEGO: Una vez más se ruega que por el equipo de gobierno se atiendan las peticiones cursadas por las asociaciones vecinales siempre destinadas a poner en conocimiento las necesidades de sus vecinos y vecinas, concretamente y respecto de la AV del barrio anexionado de Urraca Miguel, sea recibida su Junta Directiva que lleva varios meses solicitando ser escuchada.*

CONTESTACIÓN: La Presidencia responde igual que en el ruego anterior sobre el mismo tema, indicando que ya se está en contacto con la Asociación de Vecinos.

#### **4.1.7.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO POPULAR (PP) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 9 DE MARZO DE 2023.**

*- RUEGO: Respecto a la tala de árboles en la plaza San Francisco con motivo de las obras, rogamos evitar en la medida de lo posible talas de este tipo y, en caso de que se absolutamente necesario e inevitable, replantar los árboles en otro lugar. Rogamos asimismo no dejar esta plaza sin zonas verdes.*

CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que se ha hecho una poda normal y que se repondrán las zonas verdes afectadas por las obras.

*-PREGUNTA: Vecinos han transmitido quejas sobre la poda de árboles del barrio anexionado de Urraca Miguel. ¿Se ha hecho algo diferente de lo de años pasados?*

CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que dicha poda se ha realizado igual que en años anteriores.

#### **4.1.8.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO SOCIALISTA (PSOE) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 16 DE MARZO DE 2023.**

*-RUEGO: La mayor frecuencia en los parques infantiles por la llegada del buen tiempo hace que se vuelvan a intensificar las quejas por el estado de los mismos ante la pasividad de un equipo de gobierno que no invierte recursos en la mejora de dichas instalaciones. Una de las últimas ha sido en relación con el parque de la Plaza del Rollo. Por ello se ruega se lleve a cabo la intervención en los parques infantiles de la ciudad para reparar, mantener y mejorar los aparatos de juegos y los recintos en general.*

CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que ya se han reparado los juegos y el recinto general de los parques.

*-RUEGO: Se ruega se tomen las medidas necesarias para que durante las obras de ejecución de las escaleras mecánicas de la Cuesta Antigua, se garantice la adecuada seguridad de los peatones que tienen necesidad de transitar por las mismas.*

CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que ya se viene actuando para garantizar la seguridad de los peatones.

*-RUEGO: En el mismo sentido, se ruega que durante las obras de la Calle Ajates se garantice el tránsito seguro de los peatones.*

CONTESTACIÓN: La Presidencia responde igual que en el ruego anterior indicando que ya se viene actuando para garantizar la seguridad de los peatones.

*-RUEGO: El Ayuntamiento tiene suscritos dos contratos para la prestación de servicios de distinta índole, pero en ambos se contempla el control de plagas para la*





*erradicación de garrapatas en los parques caninos, por lo que se estaría produciendo una duplicidad con la consiguiente pérdida de recursos económicos, rogándose se tenga en consideración a los efectos oportunos.*

CONTESTACIÓN: La Presidencia toma nota y añade que actualmente hay dos contratos en vigor, uno de mantenimiento y otro de desinfección.

#### **4.1.9.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO POPULAR (PP) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 16 DE MARZO DE 2023.**

*-RUEGO: Las sucesivas talas en los últimos meses están creando inquietud ciudadana, acaba de producirse otra de un pino en la plaza del Ejército, ¿a qué se ha debido? Rogamos se plante otro árbol en sustitución del talado.*

CONTESTACIÓN: La Presidencia toma nota y añade que se trataba de un pino seco que ha sido necesario talar.

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

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

*-PREGUNTA si se ha avanzado algo sobre lo informado en la sesión anterior respecto a la elaboración del pliego de recogida de residuos.*

La Presidencia contesta que sí se está ultimando la redacción del mencionado pliego.

*-PREGUNTA sobre los motivos por los que no se han constituido la Comisión de Sostenibilidad y la Mesa del Casco Histórico.*

La Presidencia toma nota.

*-RUEGA se atienda la solicitud de información urbanística relativa al solar de la calle del Ferrocarril, número 4, sobre viabilidad del uso hotelero en la misma de fecha 16/11/2022.*

La Presidencia toma nota para su contestación a la mayor brevedad.

*-RUEGA la adopción de medidas de reforestación adecuada respecto al arbolado que se tala y el que se planta y luego se seca.*

La Presidencia toma nota y añade que ya se están adoptando las medidas necesarias para mantener el arbolado.

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

*-PREGUNTA sobre el cumplimiento de los plazos en la ejecución de las obras del carril-bici.*

La Presidencia contesta que sí se están cumpliendo los plazos.

*-PREGUNTA sobre la marcha de las obras del mercado de abastos.*

La Presidencia toma nota, si bien el asunto corresponde al área de comercio.

*-PREGUNTA si hay alguna novedad respecto a la petición aprobada para que el jardín de San Antonio sea declarado Jardín Histórico.*

La Presidencia contesta que no.





*-PREGUNTA sobre las medidas adoptadas para la creación de un vivero municipal.*  
La Presidencia contesta que el asunto todavía está pendiente de estudio.

*-PREGUNTA sobre las actuaciones de reparación del mural de los aledaños del campo de fútbol Cruyff Court- Fundación Iker Casillas.*  
La Presidencia contesta que ya se está haciendo cargo la empresa constructora que lo realizó.

*-RUEGA se reponga el contenedor amarillo retirado en la calle Lituania.*  
La Presidencia toma nota y añade que se comprobará tal circunstancia de la que no se tenía constancia.

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

Ávila, 21 de marzo de 2023.  
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Vº Bº  
EL TTE. ALCALDE,