



ACTA Nº. 10/2022
SESIÓN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO, PATRIMONIO Y MEDIO
AMBIENTE DE FECHA DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022.

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 Sonsoles Prieto Hernández (XAV)
Concejal Doña M^a Sonsoles Sánchez-Reyes Peñarmaría (PP)
Concejal Don Miguel Ángel Encinar Castro (PP)
Concejal Doña Inmaculada Pose Parra (PP)
Concejal Don Josué Aldudo Batalla (PSOE)
Concejal Don Manuel Jiménez Rodríguez (PSOE)
Concejal Doña Eva Arias Aira (PSOE)
Concejal Doña Julia María Martín Velayos (Ciudadanos)

SECRETARIO

Don Jesús M^a. Sanchidrián Gallego

TÉCNICO

Doña Cristina Sanchidrián Blázquez

En la ciudad de Ávila, en la Sala de Banderas del Palacio de los Verdugo, siendo las trece horas del día quince de noviembre de dos mil veintidós, 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. 9/2022 DE 18 DE OCTUBRE. Fue aprobada por unanimidad el acta de la sesión anterior, con la siguiente corrección:

PUNTO 4.- RUEGOS Y PREGUNTAS. 4.1. POR EL GRUPO MUNICIPAL DEL PSOE SE FORMULAN LOS SIGUIENTES RUEGOS Y/O PREGUNTAS. PREGUNTA CUARTA. Donde dice: restaurante "Los Leales". Debe decir: restaurante "Las Cancelas"

2.- OBRAS Y SERVICIOS.

2.1. PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO FASE

1. Por la Presidencia se dio cuenta del proyecto de referencia, quedando la Comisión enterada, así como el informe técnico emitido al efecto, teniendo en cuenta que una copia





del expediente ha sido facilitada a los grupos municipales que integran esta Comisión, de donde resulta:

I. ANTECEDENTES

1. Que por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de abril de 2020, el Excmo. Ayuntamiento de Ávila convocó licitación, mediante procedimiento abierto simplificado, teniendo en cuenta una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio, para la REDACCIÓN DEL PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LA OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS FOSAS, NICHOS, COLUMBARIOS Y SIMILARES, MEJORA Y CONSERVACIÓN EN EL CEMENTERIO MUNICIPAL DE ÁVILA, según pliego de condiciones económico administrativas y pliego de prescripciones técnicas elaborados al respecto, autorizando el mencionado gasto e informe de fiscalización emitido por la Intervención de fondos con cargo a la partida presupuestaria 0202 16400 62204.
2. Por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 25 de junio de 2020 se procedió a la adjudicación del contrato a la Entidad BIC RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN, S.L.
3. Con fecha 16 de Julio de 2020, se procedió a la FORMALIZACION DE LA ADJUDICACION MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO, TENIENDO EN CUENTA UNA PLURALIDAD DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EN BASE A LA MEJOR RELACIÓN CALIDAD-PRECIO, PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LA OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS FOSAS, NICHOS, COLUMBARIOS Y SIMILARES, MEJORA Y CONSERVACIÓN EN EL CEMENTERIO MUNICIPAL DE ÁVILA.
4. El adjudicatario, BIC RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN, S.L., aplicará de forma directa a todos y cada uno de los precios de las unidades de obra contempladas en el Anexo IV del pliego, un porcentaje único de baja referenciado al PEM del 6,7%.

II. INFORME TÉCNICO

Entre otras mejoras, la empresa adjudicataria ofertó Redacción Proyecto de Ejecución Ampliación Cementerio de Ávila (valorado en 6.000 € IVA incluido).

Por parte del adjudicatario se registra Proyecto Básico y de Ejecución Ampliación del Cementerio fase 1 Cerramiento, con los siguientes datos:

EJECUCIÓN MATERIAL		152.702,62 €
13%	GASTOS GENERALES	19.851,34 €
6%	BENEFICIO INDUSTRIAL	9.162,16 €
PEM+GG+BI		181.716,12 €
21%	I.V.A.	38.160,39 €
EJECUCIÓN POR CONTRATA		219.876,51 €

El presente Proyecto plantea las OBRAS DE CIERRE DE PERIMETRAL DE LA NUEVA AMPLIACION DEL CEMENTERIO en la parte oeste del cementerio existente, cerrando una superficie total de 10.331 m2 abriendo un paso nuevo entre las dos partes cementerio existente y ampliación.

Se plantea un cierre perimetral con muro de hormigón armado de 2'50 m de altura media, adaptándose a la topografía del terreno.

Se dejan dos puertas de 4 m de apertura en este perímetro nuevo, enfrentadas y colocadas en la unión al cementerio existente.





Se plantea una zonificación de usos en la ampliación, que es meramente orientativo y que se refleja en el plano P.3.

La solución adoptada se justifica en los siguientes términos:

- Se trata de un diseño integrado en el entorno, con materiales y soluciones constructivas modernas que configuran un cierre de esta ampliación del cementerio, adaptándose a la geometría y topografía del solar.

- El acceso a esta zona nueva se hace a través de las dos entradas nuevas enfrentadas, situadas en la pared norte y sur, y a través del paso de unión que se abre en el cierre existente para unir esta zona al cementerio existente.

- Las soluciones constructivas, materiales, colores y acabados empleados, son los propios de la Arquitectura Popular mortuoria de la zona, enriquecida con los materiales y soluciones que se practican actualmente.

Revisado el mencionado proyecto básico y de ejecución presentado, la arquitecto municipal informa:

1. El proyecto presentado contiene la documentación exigida por la normativa de aplicación así como la prescrita en la memoria básica que sirvió de base para la adjudicación del contrato.
2. El proyecto cumple con las prescripciones técnicas y el programa de necesidades exigido en la memoria básica aprobada al efecto cumpliendo, por tanto, el objeto del contrato.
3. Se comprueba que la realidad geométrica de la obra se ajusta al proyecto presentado y que se dispone de los terrenos para poder llevar a cabo la ejecución de las obras sin incidencias.
4. El citado proyecto reúne cuantos requisitos son exigibles por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, por el que se aprueba la Ley de Contratos del Sector Público, y demás disposiciones vigentes, sirviendo éste de base para promover el correspondiente expediente de licitación para la ejecución de las obras.
5. Para la redacción del proyecto se ha tenido en cuenta las normas, reglamentos y disposiciones relacionadas con las diferentes instalaciones de que consta el proyecto. Se verifica que se han tenido en cuenta las disposiciones generales de carácter legal o reglamentario así como la normativa técnica de aplicación para este proyecto.

Por lo tanto, el proyecto cumple con el contenido mínimo exigido a los proyectos de obras, establecido en el art. 233 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Y en relación con lo dispuesto en el art. 236 de la Ley 9/2017, de 8 de Noviembre, de Contratos del Sector Público y 138 del reglamento General de la Ley de Contratos de las administraciones Públicas, se ha incluido un acta de replanteo previo.

III. CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS

Consultado la Revisión y Adaptación del PGOU de Ávila a la Ley 5/99 de CyL, aprobado definitivamente, por la Consejería de Fomento, según Orden FOM/740/2005, de 1 de Junio de 2.005, publicada en el B.O.P, la parcela donde se prevé llevar a cabo la ampliación del





cementerio, se encuentra como Suelo Urbano Consolidado y clasificado como Sistema General Ampliación Cementerio, ubicado en torno a sus linderos, Norte, Sur y Este.

El PGOU de Ávila aprobado en 2005 incluía entre las dotaciones de equipamientos una reserva para ampliación del cementerio en diversos sectores urbanizables que rodeaban al cementerio actual. Concretamente el PP 2 Valladolid que además de una ampliación del cementerio albergaba un equipamiento para el crematorio. Catastralmente se trata de tres parcelas con las siguientes referencias catastrales:

1. 7839302UL5073N0001QL: Superficie gráfica de 21.202,00 m2. Cesión realizada como desarrollo del sector PP 2 Valladolid, con aprobación definitiva con fecha 18 de Mayo de 2007. Donde ya se recogía este espacio como Sistema General Ampliación del Cementerio.
2. 7842801UL5074S0001SZ y 7842806UL5074S0001AZ: Superficie gráfica de 24.496,00 m2 y 11.650,00 m2 respectivamente. Cesión realizada como desarrollo del sector ARUP 1.14 Plan Parcial dehesa del Pinar, con aprobación definitiva con fecha 9 de Septiembre de 1999. Donde ya se recogía este espacio como Ampliación del Cementerio Norte y Este respectivamente.

Así son las cosas, se trata de parcelas de propiedad municipal, clasificadas como Sistema General de Equipamiento Comunitario-48 Cementerio Ampliación II, según plano O2-01 del PGOU de Ávila.

Por otro lado, el artículo 36 del DECRETO 16/2005, DE 10 DE FEBRERO, POR EL QUE SE REGULA LA POLICÍA SANITARIA MORTUORIA EN LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN, establece:

“3. – Los cementerios tiene la consideración de servicios mínimos municipales, de interés general y esencial, de conformidad con lo establecido en la Ley 1/1998, de 4 de junio, de Régimen Local de Castilla y León y deben ser considerados como dotaciones urbanísticas, con carácter de equipamientos. El planeamiento general de cada municipio deberá reservar los terrenos necesarios para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente apartado.

4. –....

5. – Las edificaciones de uso residencial deben respetar las siguientes distancias a los cementerios:

a) 100 metros en núcleos con población igual o superior a 20.000 habitantes.

b) 50 metros en núcleos con población igual o superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000.

c) 15 metros en núcleos con población inferior a 5.000 habitantes.

Se excluyen de esta regla las parcelas que a la entrada en vigor de este decreto ya se encuentren clasificadas como suelo urbano.”

Dicha norma entró en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León», lo que se produjo en el BOCyL nº 29, de 11-2-2005 página 2531, lo que significa que no es de aplicación en este supuesto la distancia del uso residencial al cementerio en 100 metros, pues la clasificación de estos terrenos como Sistema General de Equipamiento Cementerio, se fijó en el Plan General de ordenación de Ávila Aprobado definitivamente el 19 de Octubre de 1998, anterior a la aprobación del sector ARUP 1.14 Plan Parcial Dehesa del Pinar, aprobado definitivamente el 9 de septiembre de 1999, a cuyo amparo se desarrollaron las parcelas con uso Residencial más cercanas a este equipamiento, el cual también se obtuvo en ejecución de dicho planeamiento, el cual también fue incorporado al vigente Plan General de 2005.





Así mismo, con carácter previo al inicio de las obras de ampliación descritas en el proyecto aprobado y objeto de informe, se deberá tramitar la autorización sanitaria de instalación pertinente de la Dirección General competente, según lo reflejado en el artículo 37. – Autorizaciones sanitarias de instalación y de funcionamiento del DECRETO 16/2005, DE 10 DE FEBRERO, POR EL QUE SE REGULA LA POLICÍA SANITARIA MORTUORIA EN LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN:

- «1. – Antes del inicio de las obras para la nueva construcción, ampliación o reforma de un cementerio, será necesario obtener autorización sanitaria de instalación de la Dirección General competente por razón de la materia.
2. – A los efectos de este Decreto, se considera ampliación de un cementerio toda modificación que conlleve aumento de su superficie y reforma cuando no suponga aumento de la misma.
3. – La solicitud de autorización sanitaria de instalación así como la documentación complementaria se dirigirá al Servicio Territorial con competencias en sanidad y podrá presentarse en cualquiera de los lugares previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, quedando excluida por su complejidad su presentación por telefax.
4. – Analizada la documentación por el Servicio Territorial, el Jefe del Servicio Territorial elevará propuesta de autorización a la Dirección General competente, remitiendo todo el expediente administrativo.
5. – El plazo máximo para la resolución y notificación de la autorización sanitaria de instalación será de seis meses. Transcurrido dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa, se podrá entender desestimada la solicitud de autorización.
- 6.– Finalizadas las obras, se comunicará al Servicio Territorial con competencias en sanidad, que comprobará mediante inspección si se han cumplido las condiciones del proyecto y las demás normas sanitarias de aplicación, elevando informe a la Dirección General competente. A la vista de dicho informe, la Dirección General procederá a la concesión de la autorización sanitaria de funcionamiento».

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

Aprobar el Proyecto Básico y de Ejecución Ampliación del Cementerio. Fase 1 Cerramiento elaborado por BIC RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN, S.L. por un importe total de 219.876,51 € en los términos y condiciones que han quedado recogidos con anterioridad.

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.- URBANISMO.

3.1.- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº.2. UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 (UA-2) PP19 POLÍGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO II. TRÁMITE DE APROBACIÓN INICIAL.

PROMOTOR: INSTITUTO PARA LA COMPETITIVIDAD EMPRESARIAL DE CASTILLA Y LEÓN –ICE.

ARQUITECTO-REDACTOR: D. JOSÉ MARÍA RUIZ SANZ.

SITUACIÓN: “POLÍGONO INDUSTRIAL DE VICOLOZANO- ÁVILA”

ADMINISTRACIONES INTERESADAS: ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO: -Subdelegación de Gobierno de Ávila.- Unidad de Carreteras de Ávila. Ministerio de Fomento. Demarcación de Castilla y León. ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA: Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila.- Dirección General de Urbanismo y Política del Suelo.- Dirección General de Patrimonio de Patrimonio Cultural de Castilla y León.- Servicio Territorial de





Fomento.- Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental. - Agencia de Protección Civil.- DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ÁVILA.- REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ÁVILA.

Visto el proyecto de la 2ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 19 "Polígono Industrial Vicolozano II" en ámbito de la Unidad de Actuación 2 (UA-2) Ávila, elaborado por el Arquitecto-Redactor D. José María Ruiz Sanz y promovido por el Instituto de la Competitividad Empresarial de Castilla y León, el cual se tramita conforme lo previsto en art. 169.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), de donde resulta:

I. DOCUMENTACIÓN: El contenido de proyecto presentado se ajusta a lo dispuesto en el art. 169.2. y 172 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), y responde al siguiente índice:

0.- Encargo, Promotor y Redactor.

1.- Introducción: 1.1.- Antecedentes. 1.2.- Conveniencia y Oportunidad.

2.- Objeto y Contenido de la Modificación: 2.1.- Objeto. 2.2.- Contenido y Documentación. 2.3.- Procedimiento de Tramitación y Aprobación.

3.- Memoria de Informativa: 3.1.- Planeamiento Urbanístico Inicial del sector 19. 3.2.- Planeamiento Urbanístico Vigente en la UA-2 del Sector 19. 3.3.- Situación y Descripción del Estado Actual del Ámbito. 3.4.- Grado de Urbanización. Estado actual.

4.- Memoria Vinculante. 4.1.- Justificación de la Conveniencia de la Modificación Acreditando su interés público. 4.2.- Identificación y Justificación pormenorizada de las determinaciones que se modifican. 4.3.- Análisis de la influencia de la Modificación en la Ordenación General y del Territorio vigentes.

5.- Evaluación Ambiental. 6.- Cumplimiento de la Ley 5/2009 del Ruido de CyL. 7.- Análisis de Riesgos Naturales y Tecnológicos. 8.- Costes de Urbanización y Estudio de la Sostenibilidad Económica. 9.- Gestión. 11.- Ordenanzas. 12.- Fichas. 13.- Planos.

II.- PLANEAMIENTO QUE SE MODIFICA Y OBJETO. La presente Modificación Puntual tiene por objeto modificar la ordenación detallada vigente de la Unidad UA-2 del sector contenida en el proyecto de la primera Modificación del mismo Plan Parcial aprobada por el Pleno Municipal con fecha el 26 de abril de 2019, y publicado en su integridad en el BOCyL y en el BOP de fecha 21 de mayo de 2019.

Respecto al Plan Parcial del sector 19 "Vicolozano II" de origen, objeto de las distintas modificaciones, éste fue aprobado el 25 de abril de 2018 (BOP 4/07/2008), y lo fue en desarrollo, a su vez, del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de 1 de junio de 2005 (BOCyL 8/06/05), modificado puntualmente por Orden de 11 de mayo de 2007 (BOP nº 129 de 4.07.2007), en relación con lo dispuesto en el artículo 450.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

En este caso, lo que se pretende es revertir los cambios definidos en la primera Modificación Puntual del Plan Parcial, con el fin de volver a la ordenación anterior de las parcelas originales, haciéndolas más aptas en dimensiones y características físicas y urbanísticas y servir así para la implantación de instalaciones industriales. Todo ello, sin alterar los parámetros de ordenación general de la Unidad, ni los del Sector –edificabilidad, superficie de reservas de sistemas locales, superficies de sistemas generales, etc.

Como variante en esta vuelta a la ordenación inicial, hay que precisar que se mantiene la agrupación de las parcelas: PARCELA Nº. P.2.7.A. - PARCELA Nº. P.2.7.B. - PARCELA Nº. P.2.7.C. - PARCELA Nº. P.2.7.D. - PARCELA Nº. P.2.7.D1. - PARCELA Nº. P.2.7.E. Dichas parcelas se integran en la parcela 2.7 conforme a la licencia municipal concedida con fecha 30 de mayo de 2019.





III.- JUSTIFICACIÓN. En la actualidad, desaparecida la apremiante necesidad de las parcelas que justificó la primera modificación del Plan Parcial, resulta más adecuado para el interés general volver a la ordenación anterior, sin que esto implique modificar ningún otro aspecto relativo a su ordenación general, según se recoge en el proyecto de modificación. El argumento legal es el mismo: procede la modificación de las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el Plan Parcial cuando estas no resultan adecuadas o han resultado obsoletas por el paso del tiempo para la implantación de determinadas edificaciones o usos no previstas inicialmente en el momento de su ordenación inicial, que en este caso de interés público.

Así pues, se proyecta dejar sin efecto la primera modificación del Plan Parcial, una vez que ha desaparecido el objeto que motivó la misma, y que ya no existe la necesidad inicial de ubicación e instalación de parte de las edificaciones industriales dependientes del desarrollo del Plan Industrial de Nissan Acuerdo "Ávila 2020" suscrito al amparo del Protocolo de Colaboración entre el ICE y el Ayuntamiento de Ávila para el desarrollo del Plan Industrial de Nissan 2019-2024 para Ávila.

IV.- TRÁMITE DE INFORMES. El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 –BOCyL 2/02/2004-, modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio –BOCyL 17/07/2009, establece en el artículo 153 Informes previos:

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

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

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

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».

A tal efecto, ya se ha abierto el trámite de emisión de informes sectoriales, para los que se estará a lo establecido en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril (BOCyL 8/04/2016), por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

V. APROBACIÓN INICIAL E INFORMACIÓN PÚBLICA. Vista la tramitación que sigue el expediente, y teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 33.3.b, 46, 50 y ss., de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, así como su Reglamento de desarrollo (arts. 137 a 132, 149 a 154), procede resolver sobre la tramitación inicial del expediente a resultas del trámite de información pública y de emisión de informes al que se somete el proyecto que se tramita.

POR TODO LO EXPUESTO, LA COMISIÓN POR MAYORÍA ABSOLUTA, DICTAMINA:

Primero: Aprobar inicialmente el proyecto de la 2ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 19 "Vicolozano II" en el Ámbito de la Unidad de Actuación UA-2, en Ávila, a resultas del trámite de información pública al que se someterá el expediente de la emisión de los informes que deban emitirse y recabarse, y del correspondiente trámite ambiental, en su caso.

Segundo: Remitir una copia de la aprobación inicial a las administraciones interesadas, para su conocimiento y emisión de los informes que procedan, considerando no obstante que dichos informes han sido solicitados con anterioridad a la aprobación inicial del expediente. En todo caso deberá emitir informe la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Fomento, que será vinculante en lo relativo al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigente. 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.

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

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

Quinto: Durante el periodo de información pública todas las personas, físicas y jurídicas, pueden:

1º. Consultar toda la documentación escrita, gráfica y cartográfica que integra el instrumento o expediente, a cuyo efecto el Ayuntamiento ha dispuesto un ejemplar completo y diligenciado del mismo en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza del Mercado Chico nº 7, en horario de 9 a 14 horas de lunes a viernes.

2º. Consultar la documentación relacionada con el instrumento o expediente expuesto en la página Web municipal <http://www.avila.es> y en la página Web de la Junta de Castilla y León <http://www.jcyl.es/Plau/>.

3º. Obtener copias impresas de la documentación relacionada con el instrumento o expediente expuesto, previa solicitud por escrito y abono de las tasas correspondientes, en su





caso. No será necesaria solicitud ni pago de tasas para descargar, consultar e imprimir la documentación por vía electrónica.

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

Sexto: Concluida la información pública el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación provisional del expediente, en su caso, respecto al expediente del proyecto de la 2ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 19 "Vicolozano II" en el Ámbito de la Unidad de Actuación UA-2 del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

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.- PROYECTO DE ACTUACIÓN MODIFICADO Nº.2. UNIDAD DE ACTUACIÓN 2. SECTOR 19. POLÍGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO II. TRÁMITE DE APROBACIÓN INICIAL.

PROMOTOR: INSTITUTO PARA LA COMPETITIVIDAD EMPRESARIAL DE CASTILLA Y LEÓN (ICE).

REDACTOR: ARQUITECTO: D. JOSÉ MARÍA RUIZ SANZ.

PROMOTOR: INSTITUTO PARA LA COMPETITIVIDAD EMPRESARIAL DE CASTILLA Y LEÓN –ICE.

SITUACIÓN: "POLÍGONO INDUSTRIAL DE VICOLOZANO- ÁVILA"

ADMINISTRACIONES INTERESADAS: ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO: -Subdelegación de Gobierno de Ávila. ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA: Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila.- Dirección General de Urbanismo y Política del Suelo.- Dirección General de Patrimonio de Patrimonio Cultural de Castilla y León. - DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ÁVILA.- REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ÁVILA.

PROPIETARIOS AFECTADOS: 1) AYUNTAMIENTO DE ÁVILA. 2) INSTITUTO PARA LA COMPETITIVIDAD EMPRESARIAL DE CASTILLA Y LEÓN.

Visto el proyecto de referencia que se tramita simultáneamente en desarrollo de la 2ª Modificación puntual del Plan Parcial PP. 19 Vicolozano II (art. 254.4 RUCyL), por parte de Instituto para la Competitividad Empresarial de Castilla y León (ICE), en su calidad de propietario único de los terrenos afectados.

El Plan Parcial que es objeto de dicha segunda modificación fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el 26 de abril de 2019, (BOP nº. 96. 21/05/2019 y BOCyL nº. 95. 21/05/2019), mientras que el proyecto de actuación aprobado en desarrollo de dicha 1ª Modificación lo fue con fecha 7 de noviembre de 2019.

Por otro lado, en aquella ocasión se proyectó una permuta de parcelas ubicadas en las unidades de actuación 1 y 2 del sector, la cual se tramitó en expediente aparte, para así completar la titularidad de dos manzanas de grandes dimensiones en la Unidad de Actuación 2, que permitiera al ICE desarrollar el futuro parque de proveedores de automoción. Pues bien, también en este trámite dicha permuta se deja sin efecto.

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

INDICE. MEMORIA.

1.- INTRODUCCIÓN.





- 1.1.- OBJETO DEL PROYECTO Y ANTECEDENTES.
 - 1.1. A.- OBJETO.
 - 1.1. B.- ANTECEDENTES.
- 1.2.- AMBITO
 - A.- ÁMBITO DEL SECTOR.
 - B.- ÁMBITO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.
- 1.3.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.
- 1.4.- CONTENIDO DEL PROYECTO. 1.4. A. MEMORIA. 1.4. B. RELACIÓN DE TITULARES. 1.4. C. DESCRIPCIÓN DE FINCAS APORTADAS. 1.4. D. DESCRIPCIÓN DE FINCAS RESULTANTES. 1.4. E. LOCALIZACIÓN DE CESIONES. 1.4. F. CUENTA DE LIQUIDACIÓN Y CARGAS DE URBANIZACIÓN. 1.4. H. PLANOS
- 2.- DETERMINACIONES GENERALES. 2.1.- SISTEMA DE ACTUACIÓN. 2.2.- PROPIEDAD, URBANIZADOR Y REDACTORES DEL PROYECTO
 - A.- PROPIEDAD.
 - B.- URBANIZADOR. B.- ELABORACIÓN Y REDACCIÓN DEL PROYECTO
- 2.3.- ACTUACIONES PREVIAS LLEVADAS A CABO.
- 2.4.- FINCAS APORTADAS.
- 2.5.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS.
- 2.6.- DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN.
- 2.7.- GARANTÍA DE URBANIZACIÓN.
- 2.8.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.
- 2.9.- COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS.
- 2.10.- PLANEAMIENTO URBANISTICO: ORDENACIÓN.
 - A.- PLAN PARCIAL.
 - B.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
 - C.- SUPERFICIE AFECTADA.
 - D.- CONDICIONES GENERALES.
 - E.- ORDENANZAS.
- 3.- DETERMINACIONES SOBRE URBANIZACIÓN.
 - 3.1.- PLAZO DE ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN:
 - 3.2.- CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS MÍNIMAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN:
 - 3.3.- IMPORTE DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN:
- 4.- DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN.
 - 4.1.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS.
 - A.- PROPIETARIOS
 - B.- INTERESADOS
 - 4.2.- DEFINICIÓN DE DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.
 - A.- FINCAS APORTADAS
 - B.- INDEMNIZACIONES
 - 4.3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES
 - 4.4.- ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES
 - A.- CONSIDERACIONES GENERALES
 - B.- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
 - C.- CESIONES GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO DE ÁVILA
 - D.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS ADJUDICADAS
 - 4.5.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE GESTIÓN Y URBANIZACIÓN
 - 4.6.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL
- 5.- TRAMITACIÓN Y EFECTOS
 - 5.1.- TRAMITACIÓN
 - A.- APROBACIÓN INICIAL
 - B.- APROBACIÓN DEFINITIVA
 - C.- REMISIÓN AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
 - 5.2.- EFECTOS
 - A.- DE LA APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO





- B.- DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO
- 6.- OPERACIONES REGISTRALES QUE INTERESAN
- 6.1.- AGRUPACIÓN INSTRUMENTAL, INMATRICULACIÓN Y OPERACIONES PREVIAS.
- 6.2.- ADJUDICACIONES DE FINCAS RESULTANTES.
- ANEXO Nº 1. FINCAS RESULTANTES
- ANEXO Nº 2. PLANOS DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

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

Primero: Aprobar inicialmente la 2ª Modificación del Proyecto de Actuación del sector PP 19 "Vicolozano II (UA-2)", que se promueve por el Instituto para la Competitividad Empresarial de Castilla y León (ICE), propietario único en origen de los terrenos, y redactado por el arquitecto José María Ruiz Sanz. Dicho proyecto se tramita simultáneamente a la 2ª Modificación del Plan Parcial que, a su vez, modifica la 1ª Modificación del mismo aprobada por Pleno Municipal el 26 de abril de 2019, (BOP nº. 96. 21/05/2019 y BOCyL nº. 95. 21/05/2019), mientras que el Proyecto de Actuación que ahora también se modifica fue aprobado con fecha 7 de noviembre de 2019.

Segundo: La referida aprobación inicial se efectúa a resultas de la tramitación que se sigue y del periodo de información pública al que se someterá el expediente, así como condiciona a la aprobación de la 2ª Modificación del Plan Parcial que se tramita simultáneamente. A tal efecto se abre un plazo de un mes de exposición pública del citado proyecto, lo que se anunciará en el Boletín Oficial de Castilla y León (Art. 251.3 RUCyL).

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

1º. Consultar toda la documentación escrita, gráfica y cartográfica que integra el instrumento o expediente, a cuyo efecto el Ayuntamiento ha dispuesto un ejemplar completo y diligenciado del mismo en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza del Mercado Chico nº 7, en horario de 9 a 14 horas de lunes a viernes.

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

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

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

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

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

Quinto.- Concluida la información pública, el Ayuntamiento resolverá expresamente sobre la aprobación definitiva de la Modificación del Proyectos de Actuación que se tramita, señalando los cambios que procedan respecto a lo aprobado inicialmente, lo cual se notificará igualmente a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad, a los titulares que





consten en el Catastro y a quienes hubieran presentado alegaciones, y se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León.

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.- PROTOCOLO ENTRE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN Y EL AYUNTAMIENTO DE ÁVILA PARA EL DESARROLLO DE LA UA3 DEL SECTOR PP-19 POLÍGONO INDUSTRIAL DE VICOLOZANO II DE ÁVILA. Por la Presidencia se dio cuenta del asunto de referencia, quedando la Comisión enterada, teniendo en cuenta que una copia del expediente ha sido facilitada a los grupos municipales que integran esta Comisión, de donde resulta el siguiente tenor literal:

«En, a de de

REUNIDOS

De una parte, D. Juan Carlos Suárez-Quiñones Fernández, Consejero de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, nombrado por Acuerdo 6/2022, de 19 de abril del Presidente de la Junta de Castilla y León, por el que se nombran titulares de las Consejerías de la Junta de Castilla y León (Boletín Oficial de Castilla y León, nº 75, de 20 de abril de 2022), en uso de las facultades que tiene atribuidas por el art. 26.1.l) de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

De otra parte D. Jesús Manuel Sánchez Cabrera, en su condición de Excmo. Sr. Alcalde -Presidente del Excmo. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA, que actúa en representación legal de la Corporación, según lo establecido en el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local, con domicilio a estos efectos en Plaza Mercado Chico, 1, 05001 de Ávila, con C.I.F. P0501900- E, y con plena capacidad para celebrar este acto.

Intervienen cada uno de los firmantes en nombre de las respectivas instituciones a las que representan, reconociéndose con capacidad bastante para la formalización del presente protocolo, y a tal efecto:

MANIFIESTAN

Primero.- La Comunidad de Castilla y León, en desarrollo de las competencias que le son propias y exclusivas, a partir del artículo 70.1 del Estatuto de Autonomía según la redacción de la Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre, y el artículo 148.1.3 de la Constitución Española, es responsable tanto de la ordenación del territorio y del urbanismo, como del fomento del desarrollo económico y la planificación de la actividad económica.

En desarrollo de estas competencias, la Junta de Castilla y León, mediante lo establecido en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y su desarrollo por el Decreto 22/2004 que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y especialmente en la Ley 10/1998, de 5 de diciembre de Ordenación del Territorio de la Comunidad, asume el interés público evidente en actuaciones que impliquen un desarrollo urbanístico encaminado al fomento de la actividad económica de la Comunidad, y en mayor medida cuando este fomento se refiere a la elevación de cotas tecnológicas y de valor añadido en la producción de bienes y servicios. Este hecho cobra mayor importancia, si cabe, ante los retos que el Pacto Verde Europeo implica en cuanto a la tecnificación de la economía, y que de una manera directa se trasladan en el Paquete Legislativo de la política de cohesión para 2021-2027 de la Comisión Europea que pretende ser el método para que Europa se recupere de manera justa y





equilibrada desde el punto de vista territorial y oriente las economías regionales hacia un crecimiento a prueba de futuro basado en la doble transición digital y ecológica.

Segundo.- Que el AYUNTAMIENTO es titular de competencias en materia de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística dentro de los límites territoriales de su municipio de conformidad con lo establecido en el artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local.

Tercero.- Que en los últimos años se han producido algunos cambios en el contexto de desarrollo previsto para el ámbito del P.P.19 Vicolozano II, en Ávila, sector urbanizable planificado y ordenado de uso industrial, que motivan una reconsideración de sus condiciones iniciales. Por una parte, el polígono Vicolozano I, en suelo urbano, ha alcanzado un punto de ocupación que permite considerar el mismo como colmatado, dejando limitadas las capacidades de la administración autonómica para continuar con sus políticas de promoción industrial en el entorno. Por otro lado, y en relación con la Unidad de Actuación UA2, en el que la administración autonómica (a través del Instituto para la Competitividad Empresarial -ICE) mantiene parcelas vacantes disponibles, se ha constatado una inadecuación de las condiciones de ordenación y parcelación vigentes a los requerimientos de las actividades industriales con expectativas de implantación en el área industrial, circunstancia que ha motivado una modificación de las condiciones de ordenación y gestión vigentes en dicha unidad de actuación.

Además, las condiciones del sector urbanizable del sector PP 19 Vicolozano II, ampliación del primer asentamiento industrial en este espacio industrial próximo al núcleo de Vicolozano, que fue planificado como un gran sector urbanizable para su desarrollo secuenciado, dividido en 3 Unidades de Actuación, han ido mejorando paulatinamente, según lo previsto en los marcos de planificación sectorial y territorial, incluyendo al PGOU de Ávila 2003 vigente.

Esto se ha hecho especialmente evidente con la puesta en funcionamiento de la Ronda de la AV-20 en el área urbana de la capital y su entronque con la Autopista AP-51, pero también por el nuevo sistema de conexiones que ha impuesto dicho sistema arterial completado, mejorado en el caso del polígono de Vicolozano los accesos desde la N-110 Soria – Plasencia, que han mejorado su accesibilidad y fortalecido sus cualidades de posición territorial estratégica.

El progresivo crecimiento y colmatación con empresas del primer polígono –primera etapa- y la gestión y urbanización a cargo del ICE de otra Unidad UA2, unidos a los compromisos en dotación de infraestructuras y refuerzos de algunas redes de servicios, particularmente los del ciclo del agua y suministro de energía eléctrica -con una subestación proyectada en vías de ejecución-, permiten evaluar hoy como viable el inicio de la promoción de la UA3, última etapa planificada ya en el Plan Parcial aprobado.

Cuarto.- El actual desarrollo del Polígono Industrial de Vicolozano II (sector P.19 del PGOU 2003 de Ávila), con 1.128.575,89 m² de extensión total y 451.430,36 m² de edificabilidad total (según mediciones actualizadas), aplicable sobre las 34 parcelas destinadas a usos productivos y terciarios, que vendrán a sumarse a las 74 parcelas del Polígono Vicolozano I, hoy ya un ámbito de suelo urbano consolidado que se encuentra prácticamente ocupado (más de un 90 % de colmatación) por instalaciones en funcionamiento, con empresas tanto industriales como de logística, distribución y servicios.

Ante esta situación, la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Ávila tienen intención de promover las actuaciones necesarias para implementar las condiciones para que las empresas interesadas no se vean obligadas a buscar otras ubicaciones por la falta de disponibilidad de parcelas en el municipio.

Tanto la demanda actual de suelo industrial, asociada a actividades logísticas y productivas en grandes parcelas con tipologías aisladas, como sus necesidades urbanísticas y aprovechamientos, aconsejan revisar la planificación del ámbito pendiente de desarrollo de la





UA3, ajustando la ordenación general y detallada como solución más adecuada para la ampliación del polígono existente de Vicolozano y sus diversas fases ejecutadas.

Quinto.- Resulta, por tanto, necesario el crecimiento de este Polígono Industrial, consolidado como un enclave estratégico de la provincia de Ávila por su situación colindante a dos infraestructuras rodadas de alta capacidad, la carretera nacional N-110 y la autovía AP-51, que garantizan una adecuada accesibilidad y posibilidades para que el polígono se convierta en un nodo de actividad de escala supralocal. Así, un enclave productivo muy bien conectado y dotado, como extensión planificada en el modelo urbano y territorial, sobre un ámbito que duplicará prácticamente la capacidad actual del polígono de Vicolozano y permitirá reforzar algunas de sus infraestructuras de servicios, subrayará su condición estratégica de la actuación de promoción del suelo industrial, particularmente positiva para actividades logísticas o de rango productivo supralocal o nacional.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 20 de la Ley 10/1998, los Planes Regionales de ámbito territorial tienen por objeto “planificar la ejecución de actuaciones industriales, residenciales, terciarias, dotacionales, de implantación de infraestructuras o de regeneración o renovación urbana, que se consideren de interés para la Comunidad”, objetivos que resultan coherentes con los de la actuación propuesta.

Dichas previsiones estratégicas de la Junta de Castilla y León, convirtiéndose a través de SOMACyL en propietaria mayoritaria del suelo de la UA 3, y asumiendo los compromisos de inversiones e incentivos fiscales acordados en el Programa Territorial de Fomento para Ávila y su entorno 2020-2024, como muestran las actuaciones urbanizadoras en curso –ICE-, subrayan el interés general de esta intervención y, por su alcance supramunicipal y prioritario motivan su desarrollo mediante un Plan Regional de Ámbito Territorial, para facilitar conjuntamente su ordenación urbanística y sus instrumentos de gestión y urbanización.

Los objetivos y el interés para la Comunidad del Plan Regional para el desarrollo de la UA3 del Polígono Industrial de Vicolozano se inscriben, por tanto, directamente en las políticas regionales de desarrollo de suelo industrial y específicamente en el marco de las señaladas, el citado Programa Territorial de Fomento para Ávila y su entorno 2020-2024 y las Medidas para la Reactivación del suelo industrial de Castilla y León, gestionadas por el ICE. En dicho Programa se recogen compromisos de incentivos fiscales y de inversión concretos, en acuerdo de otros organismos y administraciones locales como el Ayuntamiento de Ávila y la Diputación de Ávila.

Sexto.- Esta nueva infraestructura territorial estará planificada bajo los principios de sostenibilidad ambiental y de lucha contra el cambio climático más actuales y exigentes, alineados con objetivos de descarbonización de la economía, conforme a las estrategias autonómicas de medio ambiente y la reciente de Economía Circular 2021-2030, procurando un espacio productivo y de trabajo cualificado e integrado en su contexto territorial y urbano. El estudio de alternativas y la evaluación ambiental del Plan Regional han integrado dichos principios y objetivos como exigencias para la toma de decisiones en el instrumento de Ordenación Territorial.

Séptimo.- Esta última fase del Polígono Industrial del enclave de Vicolozano II va a suponer, sin duda, un impulso decidido a una serie de sectores generadores de riqueza y valor añadido, que reforzarán la posición de Ávila como espacio de actividad a nivel autonómico y nacional. Todo ello habrá de contribuir, además, a generar una oferta de suelo urbanizado de calidad que permita responder a la necesidad de implantación de nuevas empresas, a promover el desarrollo sostenible de la comunidad autónoma, mediante el equilibrio de los usos lucrativos con las infraestructuras, zonas verdes y equipamientos urbanos, a aprovechar las sinergias de su localización para generar flujos y transacciones económicas mediante el transporte intermodal de mercancías, a captar inversiones extraterritoriales, y, en suma, a crear empleo estable y de calidad, para el aumento de la calidad de vida en el área funcional de la capital abulense.





Por todo lo expuesto, es voluntad de ambas partes suscribir el presente protocolo, de acuerdo con las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL PROTOCOLO

Es objeto del presente protocolo determinar el esquema básico de colaboración entre la Comunidad Autónoma de Castilla y León y el Ayuntamiento de Ávila para facilitar el establecimiento de las determinaciones necesarias sobre el planeamiento urbanístico vigente, así como las actuaciones en desarrollo de estas, de gestión y urbanización, que permitan acometer en el menor plazo posible las obras necesarias para completar con la UA 3 el desarrollo planificado del Polígono Industrial de Vicolozano II.

Considerando los objetivos planteados por el Plan Regional de Ámbito Territorial, orientados a la creación de una oferta de suelo público de uso industrial en el sureste de la comunidad autónoma a través del desarrollo de la denominada Unidad de Actuación UA3 del sector PP-19 Vicolozano II, los contenidos fundamentales del instrumento de ordenación del territorio comprenden la definición de las condiciones de ordenación urbanística detallada completas del ámbito, así como el ajuste de aquellas determinaciones de ordenación general requeridas para la adecuación de las condiciones de ordenación urbanística al marco legal y demandas de suelo productivos actuales, incluyendo las modificaciones oportunas del PGOU y del plan parcial del sector PP 19 vigentes.

La UA 3 objeto de desarrollo mediante el Plan Regional supone la reordenación de la Ordenación, General y Detallada, con una superficie según medición actualizada de 696.939,09 m² de suelo urbanizable industrial sobre terrenos actualmente ya clasificados como suelo urbanizable y con ordenación detallada.

La actuación permitirá generar, tras la modificación de la ordenación detallada del sector, los siguientes suelos:

- 341.464,18 m² de superficie neta de parcelas destinadas a uso industrial con una edificabilidad asignada de 278.774,44 m², distribuida en 10 parcelas de distintos tamaños, mediante una calificación con dos ordenanzas de uso industrial, Extensiva e Intensiva, definidas en el Plan Regional y que garantizan una oferta tipológica suficientemente variada;
- 78.255,13 m² destinados a Espacios Libres Públicos, del sistema local, a los que se sumarán los 150.473,34 m² de Sistemas Generales internos al ámbito;
- 44.265,76 m² de Equipamientos Públicos, en 3 parcelas;
- 7.392,80 m² de Servicios Urbanos;
- 75.084,88 m² de Viario Público.

SEGUNDA.- ÁMBITO DE LA COLABORACIÓN.

La consecución del objeto indicado requiere el desarrollo de las siguientes actuaciones:

- Elaboración, tramitación y aprobación, si procede, de un Plan Regional de ámbito territorial de los previstos en el art. 20 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, con objeto de desarrollar una adecuada ordenación urbanística detallada de los referidos terrenos.
- Ejecutar las actuaciones de gestión urbanística derivadas del Plan Regional, incluyendo las determinaciones de actuación con la reparcelación y la urbanización, para garantizar la disponibilidad del suelo en condiciones adecuadas y necesarias para la ejecución del proyecto.
- Posibilitar, en su caso, la ejecución de las obras que resulten compatibles con las determinaciones aprobadas y contenidas en el proyecto.
- Promover, en suma, cuantas actuaciones resulten necesarias para la construcción de la infraestructura, puesta en funcionamiento y explotación de la UA 3 del





Polígono Industrial de Vicolozano en Ávila.

Las partes se comprometen a adoptar coordinadamente, en el ámbito de sus respectivas competencias, todas las medidas precisas para el eficaz cumplimiento del objeto del presente Protocolo.

A tal fin, elaborarán, si fuere preciso, y tramitarán aquellos documentos técnicos, acuerdos o convenios que se consideren necesarios.

En particular, para posibilitar el desarrollo de la Unidad de Actuación UA3 por el sistema de Concierto, se establece el acuerdo previo de las dos entidades públicas titulares de los terrenos: el Ayuntamiento de Ávila y la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACyL).

La sociedad pública SOMACyL asumirá la condición de agente urbanizador en el desarrollo de la actuación, asumiendo los gastos completos de la misma que comprenden los costes asociados tanto a la ejecución de las obras de urbanización internas del sector como de la cuota de refuerzos externos correspondiente a la Unidad de Actuación UA3. SOMACyL, en calidad de promotor de la actuación, como titular mayoritario del suelo de la Unidad de Actuación UA3 y urbanizador, liberará al Ayuntamiento de Ávila de sus compromisos económicos dentro de la actuación. El exceso de cargas de urbanización asumidas por SOMACyL respecto a las obligaciones que le corresponden reglamentariamente será compensado mediante la asignación de aprovechamientos urbanísticos por valor equivalente. A este respecto, los titulares del suelo, SOMACyL y el Ayuntamiento de Ávila tienen derecho al 85 % del aprovechamiento resultante de multiplicar la superficie de terrenos aportada por el aprovechamiento medio del sector, aprovechamiento que se cuantifica en 236.958,27 m² en uso predominante industrial. El aprovechamiento que excede a los derechos de los propietarios, cuantificado en 41.816,17 m², corresponde a la administración actuante, que por tratarse de un Plan Regional y tramitarse de acuerdo con la legislación en materia de ordenación del territorio, será la Consejería de Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

TERCERA.- AYUNTAMIENTO DE ÁVILA.

Es intención del Ayuntamiento de Ávila colaborar en la preparación de los instrumentos urbanísticos precisos y emitir con celeridad los informes que se le soliciten en los procedimientos que resulten necesarios de tramitación urbanística y ambiental.

Además, el Ayuntamiento de Ávila, como titular de terrenos en el ámbito de la UA2 del sector PP-19 Vicolozano II y en atención a los acuerdos que se suscriban con la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente, cederá a la referida sociedad pública sus derechos sobre el aprovechamiento lucrativo que le corresponde en virtud de su participación como propietario de suelo, liberándose a través de dicha operación de la obligación de contribuir económicamente a la actuación a través de la aportación de los gastos de urbanización correspondientes.

Igualmente, de acuerdo con lo establecido en el art. 22.5 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, las obras públicas e instalaciones complementarias definidas en el Plan Regional de ámbito territorial para el desarrollo de la UA 3 del Polígono Industrial, necesarias para la completa ejecución de la actuación, no estarán sometidas a los actos de control preventivo municipal.

No obstante lo anterior,

- Es intención del Ayuntamiento de Ávila garantizar las condiciones de los servicios urbanos e infraestructuras básicas y dotaciones necesarias para conectar funcionalmente con las Unidades colindantes del actual polígono la actuación aquí planificada.
- Asimismo el Ayuntamiento de Ávila, una vez ejecutadas y recibidas las obras de urbanización correspondientes, tiene intención de realizar el mantenimiento y adecuada gestión de las mismas y de los servicios urbanos en fase de funcionamiento de la UA 3 del Polígono, en colaboración con SOMACyL y las empresas ubicadas a través de una entidad pública de conservación.





CUARTA.- JUNTA DE CASTILLA Y LEON.

La Junta de Castilla y León tiene intención de elaborar y tramitar hasta su aprobación por Decreto un Plan Regional de ámbito territorial para el desarrollo de la UA3 del Sector PP-19 Polígono Industrial de Vicolozano II en Ávila.

Así mismo, tiene intención, con la colaboración que resulte necesaria del Ayuntamiento, de redactar y, en su caso, aprobar los instrumentos urbanísticos necesarios, de planificación, de gestión y ejecución, incluyendo en el Plan Regional las determinaciones de actuación y reparcelación completas, así como posteriormente un proyecto de urbanización de la UA3 del Polígono; de igual forma, tiene intención de ejecutar las actuaciones de gestión urbanística derivadas del Plan Regional.

Finalmente, la Junta de Castilla y León tiene intención de ejecutar a su costa, a través de la sociedad pública SOMACyL, las obras de urbanización, hasta que se obtengan las parcelas resultantes para su adecuada comercialización.

Por otra parte, la Junta de Castilla y León, a través de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, en su condición de administración actuante conforme al art. 48.b) del RUCyL, es receptora de los aprovechamientos que excedan los derechos de los propietarios. Por tanto, corresponderán a la Junta de Castilla y León como resultado de la actuación la totalidad de los aprovechamientos generados con el desarrollo de la Unidad de Actuación UA3 del sector Vicolozano II.

QUINTA.- GRUPO DE TRABAJO PARA COORDINACIÓN E IMPULSO.

Al amparo del presente protocolo se constituirá un Grupo de Trabajo con el objetivo de coordinar las actuaciones e impulsar su ejecución; en el Grupo participarán cuatro miembros, dos designados por cada una de las partes.

El Grupo de Trabajo se constituirá en el plazo máximo de tres meses desde la firma del presente protocolo, y se reunirá al menos una vez cada seis meses y, en cualquier caso, siempre que una de las partes así lo solicite.

SEXTA.- DIFUSIÓN

Los firmantes de este Protocolo se comprometen a realizar las actuaciones necesarias para difundirlo y garantizar el conocimiento de su contenido a todos los posibles beneficiarios de este.

La colaboración de las partes se difundirá de la siguiente forma:

- Ambas partes se comprometen a difundir la colaboración mediante la inserción de su nombre, logo o denominación social de todas ellas en los elementos de promoción y difusión del proyecto.
- Ambas partes se comprometen a que sea mencionada la colaboración en los actos de difusión referidos.

SEPTIMA.- CONFIDENCIALIDAD

Ambas partes se comprometen a no difundir, bajo ningún concepto, cualquier información referente a aspectos científicos, técnicos, económicos o de organización interna perteneciente a la otra parte, a la que haya podido tener acceso en la ejecución de este protocolo, salvo que esas informaciones sean de dominio público.

OCTAVA.- EFECTOS.

El contenido del presente protocolo tiene carácter programático o declarativo, sin eficacia obligacional para las partes, y cuyo contenido no puede ser exigido jurídicamente.

NOVENA.- VIGENCIA.

Asimismo, este protocolo producirá sus efectos desde el día de su firma y extenderá su vigencia durante un plazo de cuatro años, pudiéndose prorrogar durante otros cuatro a propuesta del grupo de trabajo.





DECIMA.- EXTINCIÓN.

Serán causas de resolución anticipada del presente protocolo:

- El acuerdo de las partes.
- El acaecimiento a lo largo del periodo de vigencia de circunstancias que imposibiliten o hagan innecesaria la realización de las actuaciones.

Y en prueba de conformidad de cuanto antecede, firman este documento, por duplicado, en el lugar y fecha indicados.

POR LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. El Consejero de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio Fdo.: D. Juan Carlos Suárez-Quiñones Fernández.

POR EL AYUNTAMIENTO DE ÁVILA. El Alcalde/Presidente. Fdo.: Jesús Manuel Sánchez Cabrera».

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

Aprobar la firma del Protocolo entre la Comunidad de Castilla y León y el Ayuntamiento de Ávila para el desarrollo de la UA3 del sector PP-19 polígono industrial de Vicolozano II del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

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.

4.- BIENES.

4.1.- VALORACIÓN PLAZAS APARCAMIENTO BANDERAS DE CASTILLA PARA ENAJENACIÓN. Por la Presidencia se dio cuenta del asunto de referencia, quedando la Comisión enterada, teniendo en cuenta que una copia del expediente ha sido facilitada a sus miembros al objeto de tatar sobre su enajenación, en su caso.

A tal efecto, se ha emitido informe de valoración por la Arquitecto Municipal, de donde resulta:

«INFORME DE VALORACIÓN. PLAZAS APARCAMIENTO BANDERAS DE CASTILLA. ÁVILA. REF. CATASTRAL: 7819903UL5071N.

1. OBJETO Y FINALIDAD. Se emite informe a efectos oportunos, para proceder a valorar las parcelas propiedad municipal para la posible enajenación de estas. Se hace constar que todos los gastos derivados de esta enajenación correrán a cargo de la empresa adjudicataria.

2. UBICACIÓN. Se trata de unas plazas de aparcamiento ubicadas en la Calle BANDERAS DE CASTILLA, Parcela C2. Se trata de un inmueble del 2010 destinado a aparcamiento de residentes y un local ubicado en su planta baja. En el presente informe únicamente se valorarán las plazas de aparcamiento.

El edificio se encuentra ubicado en la parcela resultante P-C2 del sector de suelo urbano no consolidado ssunc.8-2, con aprobación definitiva el 18-1-2008.

3. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN.

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL EDIFICIO.

TIPOLOGIA: Edificio exento destinado a aparcamientos de residentes en superficie.

Nº PLANTAS SOBRE RASANTE: 4 (3+baja).

Nº DE ESCALERAS: 1 escaleras.

Nº DE PLAZAS POR PLANTAS: Planta baja: 10 plazas

Planta tipo: (planta primera a tercera) 24 plazas

TOTAL PLAZAS: 82 plazas

USO PREDOMINANTE: Aparcamiento de residentes.

CALIDAD CONSTRUCTIVA: Media.

TIPOLOGÍAS: Edificación aislada destinada a aparcamiento de residentes.





CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

CIMENTACION: Muros pantalla y zapatas de hormigón armado.

ESTRUCTURA: Pórticos y forjados de hormigón armado.

CERRAMIENTOS: Prefabricado de chapa galvanizada calada.

CUBIERTA: Cubierta plana.

PAVIMENTOS: Hormigón pulido

INSTALACIONES ESPECÍFICAS: Consta de ascensor. Se trata de un edificio de aparcamientos por lo que no tiene ninguna otra instalación específica. El edificio tiene un local en planta baja que sí que cuenta con instalaciones específicas como son: electricidad, fontanería, red de saneamiento, etc., pero se hace constar que el local no es objeto de valoración en el presente informe.

SITUACION ACTUAL - ESTADO ACTUAL: El edificio está en perfecto estado acorde a su antigüedad, ya que se trata de un edificio de construcción reciente (2010).

ANTIGÜEDAD: ANTIGÜEDAD (AÑOS): 20. **EDAD EFECTIVA (AÑOS):** 20

USO PRINCIPAL: Servicios

VIDA UTIL TOTAL: 30

Según lo estipulado en el artículo 23 del reglamento de Valoraciones, la valoración del reseñado inmueble, en situación de suelo urbanizado edificado, será el mayor de los valores obtenidos por el método de comparación y el método residual estático, en este caso el VALOR DEL INMUEBLE asciende a 349.701,20 €.

4. VALOR POR TIPO DE PLAZA APARCAMIENTO.

Test 1. Dirección: 2,40 X 5,00. Und: 43. M2u: 12. Año 2010. Precio€: 5.929,65. €/m2u 494,14. Valor total: 254.975,02 €.

Test 2. Dirección: 2,20 X 4,50. Und: 9. M2u: 9,90. Año: 2010. Precio€: 4.891,96. €/m2u 494,14. Valor total: 44.027,66 €.

Test 3. Dirección: 2,40 X 4,50. Und: 4. M2u: 10,80. Año: 2010. Precio€: 5.336,69. €/m2u 494,14. Valor total: 21.346,75 €.

Test 4. Dirección Adaptada. Und: 6. M2u: 9,90. Año 2010. Precio€: 4.891,96. €/m2u 494,14. Valor total: 29.351,78 €.

VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO. Und: 62. M2u: 707,70. Precio€: 5.262,57. €/m2u: 494,14. Valor total: 349.701,20€.»

POR TODO LO EXPUESTO, LA COMISIÓN, POR MAYORÍA ABSOLUTA, DITAMINA:

Aprobar la enajenación de las plazas de aparcamiento municipales ubicadas en el edificio sito en la calle Banderas de Castilla, cuya valoración y precio es el que resulta del informe emitido al efecto por la Arquitecta Municipal, el cual ha quedado resumido anteriormente y que se adjunta en su integridad.

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

4.2.- VALORACIÓN PARCELA ENAJENACIÓN DE LA PARCELA 3.1.A. DE LA UA 1 DEL SECTOR PP 19 VICOLOZANO II DEL PGOU.

Por la Presidencia se dio cuenta del asunto de referencia, quedando la Comisión enterada, teniendo en cuenta que una copia del expediente ha sido facilitada a los grupos municipales que integran esta Comisión, al objeto de documentar la correspondiente enajenación, en su caso:

A tal efecto, se ha emitido informe de valoración por la Arquitecto Municipal, de donde resulta:

1. OBJETO Y FINALIDAD. Se emite informe a efectos oportunos, para detallar las





condiciones técnicas y urbanísticas de una parcela municipal con ordenada INDUSTRIAL. Se procede a valorar, en el mismo documento, para la posible enajenación de la misma.

Se hace constar que los gastos derivados de la realización de cualquier infraestructura pendiente, para ajustarla a tal fin, correrán a cargo de la empresa y/o persona adjudicataria. FINALIDAD LEGAL: Valoración Enajenación.

2. DOCUMENTACION. La documentación facilitada, es la siguiente: -Se ha efectuado visita de inspección ocular a la parcela. - Ficha catastral de la finca. -Norma 16 del RD 1464/2007 de 2 de Noviembre, para Ávila impuesto por la Orden EHA/1213/2005 de 26 de abril. -Sector de Plan Parcial 19 Vicolozano II con fecha de aprobación 25 de Abril de 2008. - Proyecto de Actuación Plan Parcial Vicolozano II con fecha de aprobación definitiva el 19 de Diciembre de 2008.

3. NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN. Revisión y Adaptación del PGOU de Ávila a la Ley 5/99 de CyL, aprobado definitivamente, por la Consejería de Fomento, según Orden FOM/740/2005, de 1 de Junio de 2.005, publicada en el B.O.P. -Plan Especial de protección del Conjunto Histórico, aprobado provisionalmente el día 28 de Octubre de 2011. - Decreto 3.920/1982, por el que se declara la Ciudad Conjunto Histórico. -Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. -DECRETO 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

4. NORMATIVA DE VALORACION DE APLICACIÓN. - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. -Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo. -Ponencia Catastro Ávila, Norma 16 del RD 1464/2007 de 2 de Noviembre, para Ávila impuesto por la Orden EHA/1213/2005 de 26 de abril.

5. IDENTIFICACION.

5.1. UBICACIÓN Y REFERENCIA CATASTRAL. Se trata de una parcela situada en la Parcela 3.1. A del Plan Parcial 19 Vicolozano II UA 1 con aprobación definitiva con fecha 25 de Abril de 2008, del Polígono Industrial de Vicolozano, del término de Ávila, con la referencia catastral 3145628UL6034N0001TO, con una superficie bruta resultante, según catastro de 6.285,00 m2, de carácter patrimonial, y de forma trapezoidal.

5.2. LOCALIDAD Y ENTORNO.

-TIPO DE NÚCLEO: Capital de Provincia.

-OCUPACIÓN LABORAL: Múltiple variado: servicios, industria, sector terciario, turismo.

-NIVEL DE RENTA: El nivel de renta de los residentes en este entorno puede considerarse medio.

-POBLACIÓN: Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2021, 61.151 habitantes de derecho. -EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN: La tendencia, respecto al padrón de 2009 es creciente (56.855). La densidad de población en el entorno es media-baja.

- DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS: Delimitación del entorno: Urbano residencial e industrial intensivo. Ordenación: Edificaciones de uso industrial aisladas, adosas y en hilera. No hay en un entorno cercano, viviendas residenciales. Grado de Consolidación: Alto. Entre el 60 % y el 70 %. Nivel de desarrollo: Bajo. No se ha detectado una considerable actividad edificatoria en este sector, ya que se trata de un polígono industrial con una antigüedad considerable. Renovación: Zona de escasa renovación, acorde a la edad del parque urbano existente. Antigüedad característica: Las naves industriales en el entorno tienen una antigüedad media de entre 10 y 50 años.

-CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA: Abastecimiento de agua: Red general de abastecimiento de agua. Pavimentación: Se trata de una zona consolidada con pavimento en aceras de hormigón, dependiendo de la zona, y calzada de asfalto. Saneamiento: Red general





de alcantarillado. Suministro eléctrico: Red general de suministro eléctrico. Suministro de gas: Red de suministro de gas natural, dependiendo de las zonas. Estado de conservación: Aceptable.

-EQUIPAMIENTO: Asistencial: Centros asistenciales públicos y privados no se encuentran en el entorno próximo. Comercial: Múltiple variado, con proximidad a centros comerciales de grandes. Deportivo: Equipamiento insuficiente en el entorno próximo. Escolar/educativo: No hay centros de enseñanza inexistentes en entorno próximo. Lúdico: Insuficiente. Zonas verdes: Suficientes. -Aparcamiento: Aparcamiento suficiente en vía pública.

-COMUNICACIONES EXISTENTES: Autobuses: Autobuses urbanos de línea regular. La estación de Ávila de autobuses no se encuentra en el entorno próximo. Ferrocarril: La estación de Ávila de ferrocarril no se encuentra en el entorno próximo. Metropolitano: No existe. Red Viaria: Eje urbano conexión directa con la N-110. Existencia de parking públicos: No existen parkings públicos en el entorno próximo.

6. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA.

6.1. P.G.O.U. 2005. Consultado la Revisión y Adaptación del PGOU de Ávila a la Ley 5/99 de Cyl, con aprobación definitiva en Junio de 2005, resulta que se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado, calificada como INDI Industrial Intensiva, con una superficie de parcela de 6.285,01 m² y una edificabilidad de 6.865,58 m² (1,09 m²/m²), condiciones de ordenación detallada establecidas en el Plan Parcial 19 Vicolozano II aprobado el 25 de Abril de 2008 y Proyecto de Actuación aprobado el 19 de Diciembre de 2008. REF. CATASTRAL: 3145628UL6034N0001TO. Ocupación Área movimiento: 4.633,33 m². Ocupación máxima: 80%. Retranqueos: Frente y fondo de parcela: 5 m. Laterales parcela: aislada 5m. Pareada 5m.

6.2. CONDICIONES URBANISTICAS DE LA PARCELA. -CLASIFICACION URBANISTICA: Suelo urbano consolidado. CONDICION DE SOLAR: No cumple con las condiciones de solar. Al no estar recepcionada la urbanización, falta saneamiento e infraestructura eléctrica. - CALIFICACION URBANISTICA SEGÚN PGOU: INDI. Industrial Intensiva. -INCLUIDA EN UNIDAD DE GESTION: Ninguna, suelo de ejecución directa. - USO CARACTERISTICO DEL AREA: Uso Industrial Intensivo, Semi-intensivo y extensivo. -TIPOLOGIA DEL PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA: Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente, por la Consejería de Fomento, según Orden FOM/740/2005, de 1 de Junio de 2.005. Plan Parcial 19 Vicolozano II. ORDENANZA DE APLICACIÓN: INDI. Industrial Intensivo.

7. CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS VINCULADAS A LA VALORACIÓN

Se hace constar a tales efectos, que la parcela objeto de enajenación, no cuenta con todos los servicios urbanos necesarios, como puedan ser la conexión a una red de saneamiento y la conexión a al suministro eléctrico, no estando garantizado ninguna de las dos.

Por lo que en un futuro el propietario deberá completar la urbanización de su parcela a fin de que recupere la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.

8. PROCESO DE VALORACION.

8.1. CONSIDERACIONES PREVIAS. La normativa a aplicar en el proceso de valoración está compuesta por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Se tendrá que tener en consideración lo estipulado en el artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana para las situaciones básicas del suelo:

1. "1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.
2. Está en la situación de suelo rural:





a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

A modo aclaratorio, para Valoraciones del suelo urbanizado, la ley lo limita a tres supuestos, los suelos urbanizados no edificados (siendo este el caso que nos ocupa), suelos urbanizados edificados y los sometidos a actuaciones de reforma o renovación interior.

El suelo no edificado. Se entenderá que el suelo urbanizado no está edificado, cuando se encuentre vacante o cuando la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física.

Para valorar el suelo urbanizado no edificado se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita valorar su precio máximo en venta o alquiler. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se utilizará el método residual estático, aplicado sobre dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo obtenido para cada uso correspondiente.

c) De la cantidad total resultante se descontará el coste de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

Por lo que nos encontramos frente a un suelo urbanizado no edificado, teniendo en cuenta, para el cálculo del método residual la ordenación y clasificación estipuladas en el PGOU de Ávila y en el Proyecto de Actuación aprobado en el correspondiente instrumento de desarrollo, para esta parcela.

Así mismo se tendrá en cuenta los criterios para la valoración lo reflejado en el artículo 37 del Real Decreto Legislativo 7/2015, que determina:

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.





Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen."

8.2. METODOLOGIA. Según lo estipulado en el artículo 19 apartado 1, del Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, para valoraciones en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, se estará a lo dispuesto en el artículo 22 del citado Reglamento, siendo de aplicación el Método Residual Estático.

"Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento."

En función de lo estipulado en el Artículo 22 del reseñado reglamento establece las condiciones de valoración en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física. La valoración se obtendrá aplicando a la edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión, que corresponde (artículo 23 b) al Método Residual Estático: *"b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada."*

8.3. SUPERFICIE OBJETO DE LA VALORACION Y APROVECHAMIENTOS DE USO PREDOMINANTE. En este caso se trata de una edificación aislada en la zona del polígono industrial de Vicolozano de Ávila, calificada como INDI por el PGOU de Ávila, obtenida por cesión desarrollo urbanístico del sector plan parcial 19 Vicolozano II, para su posible enajenación, por lo que a efectos de esta valoración se considera que el aprovechamiento máximo lucrativo privado permitido por la normativa, para la aplicación del Método residual estático, considerando a estos efectos las fichas de las fincas matrices derivadas del proyecto de Actuación con aprobación definitiva 24 de Enero de 2002.

Suelo	Superficie parcela	Superficie permitida construida
3145628UL6034N0001TO Parcela P. 1.1.3 A	6.285,01 m ²	6.865,58 m ² (1,0924 m ² /m ²)

9. CALCULO DEL VALOR URBANISTICO DE LA PARCELA.

9.1. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

Según lo estipulado en el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, para valoraciones en situación de suelo urbanizado no edificado:

El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i * VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.





VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios: El coeficiente K que pondera la totalidad de los gastos generales y el beneficio del promotor, podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona que justifique un menor beneficio del promotor y por tanto una minoración del coeficiente K, hasta un mínimo del permitido por el RVLS del 1,2.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

♦ Vv: Valor en venta del metro cuadrado en la zona objeto de la valoración: Determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar en el solar. Se considera a tal efecto cualquier tipo de edificio que cumpla con las condiciones de uso y ordenanza establecidos en el artículo 55 y 84 del PGOU de Ávila respectivamente y el título 6 Ordenación de Usos y Actividades de las Normas Reguladoras desarrolladas en el Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 25 de Abril de 2008, dentro del instrumento de desarrollo. Con la hipótesis de edificio terminado, se plantea la construcción de un edificio que agote la edificabilidad, construcción en bloque con compatibilidad de usos:

⇒ Superficie edificable destinada a uso industrial: 12.639,00 m².

Según el estudio de mercado llevado a cabo, se arrojan las siguientes cuantías:

USO INDUSTRIAL				
DIRECCION	CARACTERISTICAS	Sup Const	PRECIO	VALOR UNITARIO
1 Polig. Vicolozano 57	Acondicionado	2.250,00	990.000,00	440,00
2 Polig. Vicolozano 32	Acondicionado	454,00	360.000,00	792,95
3 Jorge Santayana	Acondicionado	1.882,00	1.297.596,00	689,48
4 Polig. Vicolozano	II	256,00	139.900,00	546,48
5 Río Duero 9	Acondicionado	906,00	490.000,00	540,84
6 Polig. Vicolozano 27	III	640,00	220.000,00	343,75
VALOR UNITARIO				558,92

HOMOGENEIZACIÓN DE LOS TESTIGOS:





Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, resultando los siguientes coeficientes aplicados a los testigos.

Se ha procedido a la homogeneización de los testigos obtenidos en el sondeo de mercado efectuado, y que permiten aplicar para el inmueble tasado un valor unitario que sirva de base para la determinación de su valor de mercado por comparación. Los criterios establecidos para efectuar la homogeneización son consecuencia de analizar entre otras sus variantes cualitativas, estados de conservación, funcionales y económicos.

TESTIGO	HOMOGENEIZACION	Valor sin	Valor
		Homogeneizar	Homogeneizado
1	1,30	440 €/m ²	572 €/m ²
2	1,00	793 €/m ²	793 €/m ²
3	1,10	689 €/m ²	758 €/m ²
4	1,40	546 €/m ²	765 €/m ²
5	1,40	541 €/m ²	757 €/m ²
6	1,60	344 €/m ²	550 €/m ²
Valor unitario homogeneizado medio			699 €/m ²

Por lo que se marca un precio de venta del metro cuadrado de 699,00 €/m².

♦ Coste de construcción del m²c de edificio singular equipamiento: modulo básico de construcción según la Norma 16 del RD 1464/2007 de 2 de Noviembre, para Ávila impuesto por la Orden EHA/1213/2005 de 26 de abril, que fija el Módulo Básico de Construcción 600 €/m²c. A dicho módulo se le aplica los siguientes coeficientes, establecidos en el cuadro de coeficientes de valor de la construcción en función del uso, tipología edificatoria y categoría de la edificación:

Para Uso industrial de clase naves de fabricación y almacenamiento modalidad fabricación en varias plantas, y para la categoría 4, se estipula un coeficiente de 0,70.

de los
derivados

COSTES DE CONSTRUCCIÓN VIVIENDA M2C		
GASTOS	TIPOLOGÍA	
	VIVIENDA €/m ² c	
Módulo Básico de Construcción €/m ² c 600,00	0,70	420,00
Incremento del IPC fecha ponencia Junio 2009 a fecha de valoración Octubre 2022	26,80%	112,56
		532,56
Honorarios, Licencias, Seguros, etc... 3,30%		17,57
Gastos Generales 13,00%		0,00
Beneficio Promoción 6,00%		0,00
Financiación 10% 5,00%		2,66
Gastos urbanización 0,00%		0,00
Demolición €/m ² c 0,00		0,00
TOTAL		552,80

Cuadro
gastos
de la
construcción:

http://www.catastro.meh.es/esp/ponencia_valores.asp
Los GG y BI están incluidos en el MBC s/ ponencia





⇒ VALOR UNITARIO DE REPERCUSIÓN DEL SUELO.

$$VRS = Vv / K - Vc$$

□ VALOR DEL INMUEBLE DESTINADO A EQUIPAMIENTO.

$$F = 699,00 \text{ €/m}^2 / (1,2) - 552,80$$

$$F = 582,50 - 552,80 = 29,70 \text{ €/m}^2$$

$$F_{Vv} = 29,70 \text{ €/m}^2 \text{ (Valor unitario de suelo por cada m}^2 \text{ c).}$$

◆ VALOR SUELO.

- EDIFICABILIDAD TOTAL = $6.865,58 \text{ m}^2 \text{ c}$

- SUPERFICIE PARCELA = $6.285,01 \text{ m}^2 \text{ s}$

- VALOR DEL SUELO USO VIVIENDA.

$$E_{IVV} = 6.865,58 \text{ m}^2 \text{ c} / 6.285,01 \text{ m}^2 \text{ s} = 1,0924 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s}$$

$$VS_{Vv} = E_{IVV} * VRS_{IVV} = 1,0924 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s} * 29,70 \text{ €/m}^2 \text{ c} = 32,45 \text{ €/m}^2 \text{ s}$$

- VALOR SUELO PARCELA:

$$VS = 32,45 \text{ €/m}^2 \text{ s}$$

- ◆ VALORACION SUELO:

Superficie suelo x Valor suelo parcela:

$$VS = 6.285,01 \text{ m}^2 \text{ s} \times 32,45 \text{ €/m}^2 \text{ s}$$

$$\text{VALOR TOTAL PARCELA: } 203.948,57 \text{.-€}$$

10. CONDICIONES PARTICULARES. No se ha podido comprobar las medidas referidas en la presente descripción de la parcela, se han considerado las obrantes en el proyecto de actuación, de no coincidir con la realizada física, la presente valoración tendrá idéntica validez, el suelo se adquiere como una unidad y por un precio único (similar "cuerpo cierto"), lo que se hace constar a efectos oportunos.

Así mismo, se hace constar, que la parcela objeto de enajenación, no cuenta con todos los servicios urbanos necesarios, como puedan ser la conexión a una red de saneamiento y la conexión a al suministro eléctrico, no estando garantizado ninguna de las dos.

Por lo que en un futuro el propietario deberá completar la urbanización de su parcela a fin de que recupere la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.

Por lo que, todas las infraestructuras, obras y demás actuaciones que se deberán realizar en la parcela, como consecuencia de la futura edificación, correrán a cargo del adjudicatario, previa a la solicitud de la licencia correspondiente, teniendo en cuenta que deberá acometer como mínimo las siguientes inversiones: Acometidas de agua que requieran. -Acometida de saneamiento, teniendo en cuenta que hay una red separativa, para pluviales y otras de fecales. -Conexión con la red eléctrica.

Para realizar la edificación, deberá correr con los gastos de conexión de todas las infraestructuras necesarias, y de no ser así deberá optar por el autoconsumo.

POR TODO LO EXPUESTO, LA COMISIÓN, POR MAYORÍA ABSOLUTA, DITAMINA:

Aprobar la enajenación de la parcela municipal reseña ubicada en la UA 1 del sector PP 19 Vicolozano II del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, cuya valoración y precio es el que resulta del informe emitido al efecto por la Arquitecta Municipal, el cual ha quedado transcrito anteriormente y que se adjunta en su integridad.

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





5.- ARU. REHABILITACIÓN URBANA.

5.1.- 5ª. CONVOCATORIA. INFORME PREVIO A LA PETICIÓN DE AYUDAS EN EL ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA "LA CACHARRA - SEMINARIO". Por la Presidencia se dio cuenta, quedando la Comisión enterada y conforme, de la convocatoria reseñada. Todo ello, teniendo en cuenta que una copia de dicha documentación ha sido facilitada a los grupos municipales que integran esta Comisión, y la cual se produce en los siguientes términos:

«QUINTA CONVOCATORIA DE SUBVENCIONES PARA LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS SITUADOS DENTRO DEL ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA "LA CACHARRA-SEMINARIO», EN ÁVILA

El Pleno Municipal en sesión celebrada el 29 de noviembre de 2019, aprobó las bases municipales reguladoras para actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas situados en el área de regeneración urbana "La Cacharra- Seminario", en Ávila, y atendiendo a lo establecido en la base VIII, se efectúa la quinta convocatoria de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva de acuerdo con las siguientes cláusulas:

Primera.- Objeto. *El objeto general de la convocatoria de subvenciones es el fomento de actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas situados en el ámbito del Área de Regeneración Urbana "La Cacharra-Seminario», de Ávila, conforme las bases municipales reguladoras aprobadas por el Pleno Municipal el 29 de noviembre de 2019 (BOP N.º 11 17/02/2020).*

Con carácter particular, la presente Convocatoria tiene por objeto la selección de un máximo de 50 viviendas a rehabilitar, del total de las 154 que se pretenden rehabilitar en la primera fase del Área de Regeneración Urbana "La Cacharra-Seminario», teniendo en cuenta los criterios de valoración, así como el resto de disposiciones contempladas en las bases municipales reguladoras de la concesión de subvenciones para las actuaciones de Rehabilitación de edificios y viviendas situados dentro del Área de Regeneración Urbana "La Cacharra-Seminario» según al Acuerdo 37/2018, de 31 de mayo, de la Junta de Castilla y León, por el que se declara como Área de Rehabilitación "La Cacharra-Seminario" (B.O.C.y.L n.º 106, de 4 de junio de 2018), cuyo objetivo fue el fomento de la iniciativa privada dirigida a la rehabilitación de forma integrada, tanto de edificios y viviendas, en el ámbito territorial La Cacharra-Seminario, según la delimitación que establece el Plan Especial de Reforma Interior, que fue aprobado definitivamente el 22 de febrero de 2019.

Es importante señalar que, aunque el interés prioritario de los Programas de Rehabilitación es primar las intervenciones en elementos comunes de los bloques de viviendas sobre los privativos, tras consulta a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y urbanismo de la Junta de Castilla y León, se confirma la posibilidad de subvencionar dichas intervenciones en elementos privativos en los conceptos y en la forma que se encuentra recogida en las bases reguladoras vigentes.

Aquellas solicitudes que no sean seleccionadas podrán presentarse en las nuevas convocatorias que se efectúen.

Segunda.- Ámbito de aplicación. *Los inmuebles relacionados en el «listado de inmuebles» que se indican en la exposición de motivos de las bases municipales reguladoras de la concesión de subvenciones dentro del Área de Regeneración Urbana "La Cacharra-Seminario» que, además de ubicarse en el ámbito de dicha Área, reúnan los requisitos establecidos en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.*

Tercera.- Beneficiarios. *Podrán ser beneficiarios de las ayudas las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios o los propietarios únicos de edificios que reúnan los requisitos legales establecidos por la Legislación vigente. De forma particular, aquellos que reúnan los requisitos establecidos en las bases municipales reguladoras de la concesión de subvenciones para las actuaciones de Rehabilitación de edificios y viviendas situados dentro del Área de Regeneración Urbana "La Cacharra-Seminario», entre los que se habrá de incluir, asimismo, a las*





Administraciones Públicas y los Organismos y demás Entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones propietarias de los inmuebles.

Cuarta.- Régimen jurídico. El régimen aplicable está integrado por la regulación contenida en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como el Reglamento que la desarrolla; la Ordenanza General de Subvenciones del Excmo. Ayuntamiento de Ávila; el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021; la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como las Bases municipales reguladoras de la concesión de subvenciones para las actuaciones de Rehabilitación de edificios y viviendas situados dentro del Área de Regeneración Urbana "La Cacharra-Seminario" de Ávila (BOP Nº.11 de 17/02/2020).

Quinta. - Dotación presupuestaria. Las ayudas se concederán con cargo a la partida presupuestaria 02001522078000, que cuenta con un importe de euros.

Sexta. - Plazo de presentación de solicitudes. El plazo de presentación de solicitudes será de SEIS MESES desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio de la convocatoria en el Boletín Oficial de la provincia de Ávila. A partir de dicha presentación se iniciará el procedimiento de instrucción y resolución de la convocatoria.

Séptima - Forma de presentación. Las solicitudes de subvención se presentarán a través de la sede electrónica del Ayuntamiento de Ávila (<https://sede.avila.es>) mediante el formulario específico habilitado al efecto.

Octava. - Procedimiento. Los expedientes de solicitud de subvenciones serán tramitados por el procedimiento de concurrencia competitiva. Las solicitudes para cualquiera de los tipos de subvenciones se presentarán en instancia normalizada acompañada de los documentos que se indican en el título IV de las bases municipales reguladoras de la concesión de subvenciones para las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas situados dentro del Área de Regeneración Urbana "La Cacharra-Seminario" de Ávila. La instrucción del procedimiento corresponde al órgano gestor de la oficina del Área de Regeneración Urbana "La Cacharra-Seminario", de Ávila. Los requisitos para obtener subvención, la forma de acreditarlos, los criterios de valoración de las solicitudes, y los plazos máximos de resolución serán los señalados en las bases reguladoras. Corresponderá su resolución a la Junta de Gobierno Local. Contra el acuerdo de resolución de la subvención que pondrá fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo así como recurso potestativo de reposición.

Novena. - Resolución. Las resoluciones serán notificadas a los solicitantes, en el domicilio que hayan indicado en la solicitud de subvención. Asimismo, se publicará en el tablón de anuncios de la Corporación y en la página web municipal. El extracto de la resolución se insertará en el Boletín Oficial de la provincia de Ávila.

Décima. - Información. La bases reguladoras y la documentación a presentar de la presente convocatoria se puede obtener en la Oficina del Área de Rehabilitación del Área de Regeneración Urbana "La Cacharra-Seminario", de Ávila en Paseo de la Estación 9 así como en la página web del Ayuntamiento de Ávila: www.avila.es

Anexos.- Modelos. Al objeto de facilitar el procedimiento de la presente convocatoria se incorporan a la misma los siguientes modelos: 1) Solicitud de Informe previo a la solicitud de subvención. 2) Solicitud de Subvención. 3) Anexo I. Declaración Responsable. 4) Anexo II. Acuerdo de la Comunidad de Propietarios. 5) Anexo III. Resumen de Presupuesto Protegido».

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

Aprobar la Quinta Convocatoria de Subvenciones para actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas situados en el ámbito del Área de Regeneración Urbana "La Cacharra-Seminario", en Ávila, en los términos recogidos anteriormente y con sujeción a la correspondiente dotación presupuestaria.





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).

6.- ASUNTOS DE PRESIDENCIA.

6.1.- 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:

6.1.1.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO SOCIALISTA (PSOE) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2022.

-PREGUNTA: La empresa adjudicataria de las obras de renovación de la arteria de abastecimiento bajo el ferrocarril y Calle Hornos Caleros ha solicitado la resolución del contrato, por demoras en el replanteo por parte del Ayuntamiento y consecuente incumplimiento del mismo, reclamando la indemnización correspondiente, por lo que se pregunta: Si efectivamente se ha producido tal incumplimiento contractual por el Ayuntamiento. En ese caso, cuáles han sido las causas del mismo.

-CONTESTACIÓN: La Presidencia toma nota para su traslado a la Secretaría General del ayuntamiento por tratarse de una cuestión que afecta al área de contratación.

-PREGUNTA: Por parte de la Policía Local se ha puesto en conocimiento de nuevo el estado ruinoso en el que se encuentra el edificio de la Plaza Teniente Arévalo nº 3 en el que hace unos meses hubo de intervenir el servicio de bomberos, por lo que se pregunta qué se está haciendo al respecto de dicha situación desde este Ayuntamiento.

-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que en el día de la fecha se ha presentado escrito de "La Flor de Castilla", dueña de la planta baja, comunicando haber adquirido recientemente la totalidad del inmueble y que acometerá la consolidación del edificio conforme el proyecto aprobado al efecto.

6.1.2.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO POPULAR (PP) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 20 DE OCTUBRE DE 2022.

-PREGUNTA: ¿Qué tipo de proyecto valora el equipo de Gobierno presentar para la próxima convocatoria del 1.5% cultural?

-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que todavía no ha realizado la convocatoria correspondiente, y hay que esperar a la respuesta del Ministerio de Fomento sobre la posibilidad de incluir en dichas ayudas actuaciones en la muralla.

-PREGUNTA: Vemos por registro que la empresa que parece tiene previsto instalarse en el solar de la antigua estación autobuses ha sido objeto de un segundo embargo, el anterior fue de la AEAT y en este caso del INSS. ¿Sigue adelante el proyecto?

-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que por el momento se sigue adelante con el proyecto inicial.

6.1.3.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO SOCIALISTA (PSOE) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 27 DE OCTUBRE DE 2022.

-RUEGO: Se ruega que a la mayor brevedad posible se tomen medidas para rematar la acera inacabada en los aledaños de la plaza de toros de Ávila, así como se habilite un sistema de





cierre de las puertas evitando el uso de bordillos a tal fin, por los peligros que supone para el tránsito peatonal tan rudimentario procedimiento.

-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que ya se está interviniendo en dicha obra, estándose a la espera de recibir el material que ya se ha pedido.

-PREGUNTA: Qué actuaciones ha llevado a cabo el equipo de gobierno, en su caso, para llevar a efecto la moción presentada al Pleno por el GM Socialista y aprobada por unanimidad para la elaboración de un plan para el desarrollo de comunidades energéticas.

-CONTESTACIÓN: La Presidencia toma nota para facilitar la información solicitada próximamente.

6.1.4.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO POPULAR (PP) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 27 DE OCTUBRE DE 2022.

-RUEGO: Tras la reciente solicitud de una empresa adjudicataria de la resolución del contrato y petición de indemnización al Ayuntamiento por demora del propio Ayuntamiento en la firma del acta de replanteo más allá de los diez días que marca la ley, rogamos que, en caso de ser cierto este extremo, en lo sucesivo no vuelva a darse, por el menoscabo que supone tanto la resolución del contrato como el pago de la indemnización del 3% del montante de la prestación dejada sin ejecutar. ¿Habrà que volver a sacar el pliego a licitación? En ese caso, ¿para cuándo cabe prever tener lista la obra?

-CONTESTACIÓN: La Presidencia toma nota para su traslado a la Secretaría General del ayuntamiento por tratarse de una cuestión que afecta al área de contratación.

-RUEGO: Con las obras que se están llevando a cabo de la red de calor y que cada vez se abren más metros lineales de zanjas pero no se tapa ninguna ni se abre ninguna calle, hay quejas vecinales por las molestias causadas al quedarse mucho tiempo sin donas de aparcamiento. Rogamos que lo que hayan empezado primero se vaya tapando y abriendo al tráfico para poder así aparcar.

-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que solo consta una queja que afecta a una obra privada, si bien se están llevando actuaciones de vigilancia por la Policía Local en coordinación con la empresa Ferrovial. Y añade que, en cualquier caso, las molestias son inevitables.

6.1.5.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO SOCIALISTA (PSOE) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 3 DE NOVIEMBRE DE 2022.

-RUEGO: De nuevo se ruega la revisión o modificación en su caso de la Ordenanza de animales de compañía con el fin de introducir medidas que mejoren la situación de suciedad de las calles y plazas de la ciudad, provocada por los orines de los perros, obligando a los dueños de los canes, como ya se hace en muchas ciudades, a limpiar dichas micciones.

-CONTESTACIÓN: La Presidencia toma nota y añade que se ha llevado a cabo una campaña de información ciudadana desde el área de medio ambiente con el lema "No dejes huella" a través de cartelera y presencia en los medios de comunicación. Y añade que también se está estudiando la posibilidad de análisis del ADN de los animales de compañía.

6.1.6.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO POPULAR (PP) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 3 DE NOVIEMBRE DE 2022.





-PREGUNTA: ¿Nos han ingresado ya los tres millones del ministerio anunciados hace ahora un año, por ser ciudad patrimonio? ¿Qué temporalización maneja el equipo de Gobierno para las obras?

-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que sí se ha ingresado dicho importe, y se está estudiando el calendario de ejecución de las obras para que ocasionen el menor perjuicio posible.

-PREGUNTA: ¿Cuándo se tiene previsto licitar los contratos de limpieza de colegios y de limpieza de instalaciones municipales, que llevan caducados respectivamente cuatro y diez meses?

-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que se está en ello y que dependerá de la disponibilidad técnica para ello.

-RUEGO: Son muchos los vecinos que nos trasladan su petición de que la capilla cementerio esté abierta en el mismo horario que éste. Rogamos valorar esta solicitud.

-CONTESTACIÓN: La Presidencia toma nota y responde que actualmente se está adecentando dicha capilla para ello..

-PREGUNTA: ¿En qué fecha han concluido las obras de mejora de la pavimentación del Mercado Grande? ¿Se han cumplido todos los extremos del contrato, y se considera cumplido el plazo de ejecución de este?

-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde afirmativamente que se han cumplido las condiciones del contrato.

-RUEGO: Son constantes y van aumentando en número las quejas por el estado de limpieza de la ciudad y la insuficiencia del número de contenedores. Rogamos intentar tenerlas en cuenta y licitar el nuevo pliego de basuras a la mayor brevedad para dar respuesta a estas necesidades.

-CONTESTACIÓN: La Presidencia toma nota, si bien existe un problema de civismo.

6.1.7.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO SOCIALISTA (PSOE) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 10 DE NOVIEMBRE DE 2022.

-RUEGO: Se ruega se nos informe sobre el grado de despliegue de internet en los barrios anexionados y si se tiene conocimiento de si están cubiertas las necesidades de los vecinos y vecinas de esas zonas así como los consultorios médicos ubicados en los mismos.

-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que ya se ha efectuado el despliegue en Vicolozano, Narrillos de san Leonardo y la Aldea de Rey Niño; estando pendientes La Alamedilla, Urraca Miguel y Bernuy Salinero.

-PREGUNTA: Se está interviniendo en una de las rotondas de la Avenida de los Derechos Humanos para corregir el trazado al parecer incorrecto de la misma y se pregunta si se ha revisado el trazado de las restantes glorietas de la citada vía dado que pudieran presentar los mismos problemas.

-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que ya se está interviniendo y se comprobará el estado de las obras.

6.1.8.- CONTESTACIÓN A LOS RUEGOS Y PREGUNTAS FORMULADAS POR EL GRUPO POPULAR (PP) EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 10 DE NOVIEMBRE DE 2022.

-RUEGO: Rogamos limpiar aceras de vegetación y maleza y requerir a los vecinos recortar sus setos en las zonas de la ciudad como las Hervencias en que por su crecimiento desmedido





invaden las aceras y hacen imposible transitar a pie sin bajarse a la calzada en algunos tramos, con el riesgo que eso conlleva.

-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que se está interviniendo sobre el tema y se comprobará por la Policía Local para hacer los requerimientos oportunos.

-PREGUNTA: *La empresa adjudicataria de las obras de construcción de un centro de transformación para las instalaciones deportivas de la ciudad deportiva de la zona sur solicita la ampliación del plazo de ejecución de las obras, fijado en 1 mes, en 3 meses adicionales. ¿Va a acceder el equipo de Gobierno a lo solicitado? En caso afirmativo, ¿va a tener eso alguna incidencia en la fecha de inauguración de la piscina cubierta?*

-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que se ha requerido al adjudicatario más información al objeto de justificar o no la prórroga interesada para su estudio por los técnicos municipales.

-PREGUNTA: *La rotonda de la confluencia de la calle Gardenia con Derechos Humanos está en obras para retranquear los pasos de cebra. ¿Se van a arreglar las otras dos rotondas que tienen la misma problemática en Derechos Humanos con Siempre Viva y Derechos Humanos con Maceros? Tanto en una como en las otras, los autobuses y camiones con frecuencia se tienen que subir en los bordillos para poder girar bien.*

-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde en los mismos términos de una pregunta anterior.

-PREGUNTA: *¿Qué supone el retraso en la ejecución de la obra de los edificios auxiliares del complejo deportivo Manuel Sánchez Granada, que tras la prórroga deberían estar terminados en diciembre y no vemos que se haya avanzado nada en los trabajos?*

-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde en los mismos términos de una pregunta anterior.

-RUEGO: *Rogamos velar por el estado de la antigua estación de autobuses en lo que se refiere a seguridad, salubridad y también imagen de la ciudad. El deterioro que avanza, la suciedad acumulada y la presencia de animales no pueden contemplarse de brazos cruzados por las importantes consecuencias que pueden derivar de ellos.*

-CONTESTACIÓN: La Presidencia toma nota y añade que se adoptarán medidas al respecto.

-PREGUNTA: *La zona de la muralla donde se produjo el desprendimiento había sido revisada hace 6 meses. ¿Cómo va la ejecución del Proyecto de Mantenimiento de la Muralla con el que contamos?*

-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que en la inspección de hace seis meses no se observó ninguna anomalía. Dicho proyecto de mantenimiento solo contempla actuaciones de limpieza puntual, de retirada de vegetación y de vigilancia de condiciones de seguridad en barandillas y estado de los muros, y no grandes obras.

-PREGUNTA: *Vemos que el Ministerio ha denegado la ayuda que pedía el ayuntamiento de fondos europeos para rehabilitar el Mercado de Abastos (3,5 millones) y el CEAS Sur (1,7 millones). ¿Hay algún Plan B para llevar adelante los trabajos o parte de ellos ahora que no se ha concedido la subvención?*

-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que eran proyectos de ahorro energético y que se están estudiando otras posibilidades para acometer las actuaciones proyectadas.

-PREGUNTA: *En lo que va de 2022, ¿qué se ha avanzado en la implantación y mejora de la fibra óptica en nuestro municipio?*





-CONTESTACIÓN: La Presidencia responde que se están manteniendo reuniones con los operadores Orange y Telefónica para actuar en el casco histórico sobre todo, también en el resto de la ciudad, al objeto de ocasionar los menos perjuicios posibles.

7.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

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

-PREGUNTA *si por parte del Ministerio de Cultura se han estudiado las intervenciones que requiere la muralla como consecuencia de la caída de parte de un muro sobre uno de los cubos del paseo del Rastro colindante con el Colegio Diocesano.*

La Presidencia contesta que recientemente ha visitado la Muralla un arquitecto del Ministerio de Cultura al objeto de valorar e informar de las actuaciones que se precisan, mostrándose de acuerdo con la urgencia que se requiere y los problemas ocasionados por falta de estabilidad del muro existente de un metro de altura. Así mismo, por parte de la arquitecto municipal se informa que se ha desmontado parte del muro y se ha asegurado, poniendo de manifiesto dos posibles opciones: una, consolidar el muro, u otra, rebajarlo para evitar que la caída de la parte del muro que queda.

-PREGUNTA *sobre cuándo se convocará la Mesa del Casco Histórico para su constitución conforme había sido acordado al efecto.*

La Presidencia toma nota para su consideración.

-PREGUNTA *sobre cuándo se tramitará la aprobación del Pliego por el que deberá licitarse la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos.*

La Presidencia toma nota y añade que se está a la espera de conocer el estudio sobre las alegaciones presentadas, aparte de revisar los preciso iniciales dada su subida permanente.

-PREGUNTA *sobre los problemas de evacuación de las aguas de lluvia acumuladas en el interior del Pabellón de San Antonio y en el puente de la Estación.*

La Presidencia contesta que las aguas acumuladas en las instalaciones deportivas vienen de antiguo, lo que se tratará en la Comisión de Deportes. Y en cuanto a la situación del puente de la estación se trata de embalsamientos puntuales dado que el colector no puede absorber más de 40 litros por segundo, aparte del atranque de los imbornales producido.

-PREGUNTA *sobre quién asume los gastos de mejora de la iluminación de la calle de Jesús del Gran Poder, por lo que felicita al equipo de Gobierno.*

La Presidencia contesta que el ayuntamiento es quien asume los gastos.

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

-PREGUNTA *sobre la efectividad del plan de limpieza de imbornales y su escaso resultado.*

La Presidencia contesta que el problema que se ha suscitado con las últimas lluvias ha sido provocado por la acumulación de las hojas de los árboles que los atrancan.

-RUEGA *la adopción de medidas para la reparación de los caminos deteriorados por las últimas lluvias*

La Presidencia toma nota y añade que está en marcha el plan bianual de reparación de caminos y habrá que esperar a que cesen las lluvias para intervenir.

-PREGUNTA *sobre los trámites que se siguen para adecuar los edificios municipales a las condiciones de eficiencia energética requeridas.*





La Presidencia contesta que para el estudio de dicha cuestión se mantendrá una reunión mañana mismo.

-PREGUNTA si se han previsto aparcamientos de bicicletas en el proyecto de carril-bici que se encuentra en marcha.

La Presidencia contesta afirmativamente.

-PREGUNTA si se ha previsto alguna actuación en el tramo del río Adaja que parte desde el molino de la Losa, a la vista de los problemas que ocasionan los tanques de tormenta cuando entran en carga.

La Presidencia contesta que no existe ninguna novedad al respecto.

-PREGUNTA si existe alguna novedad respecto a lo acordado en mayo de 2021, por el cual se decidió que la ciudad de Ávila se incorpore a las ciudades por la bicicleta.

La Presidencia contesta que no existe ninguna novedad al respecto.

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

Ávila, 15 de noviembre de 2022.
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE,

