



ACTA Nº. 12/2019
SESIÓN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO, PATRIMONIO Y MEDIO
AMBIENTE DE FECHA DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2019.

ASISTENTES

PRESIDENTE

Tte. Alcalde Don Juan Carlos Corbacho Martín (XAV)

VOCALES

Tte. Alcalde Doña Ángela García Almeida (XAV)
Concejal Don Félix Javier Ajates Mories (XAV)
Concejal Don Ángel Sánchez Jiménez (XAV)
Concejal Doña Paloma del Nogal Sánchez (XAV)
Concejal Don Félix Meneses Sánchez (XAV)
Concejal Don Miguel Encinar Castro (P.P.)
Concejal Doña M^a. Sonsoles Sánchez-Reyes Peñamaría (P.P.)
Concejal Don Mario Ayuso Resina (P.P.)
Concejal Don Josué Aldudo Batalla (PSOE)
Concejal Don Manuel Jiménez Rodríguez (PSOE)
Concejal Don José Antonio Herráez Martín (PSOE.)
Concejal Don Alberto Burgos Olmedo (Ciudadanos)

SECRETARIO

Don Jesús María Sanchidrián Gallego

TÉCNICOS

Doña Elena Ares Osset (Arquitecto Municipal)
Don Alberto Pato Martín (Ingeniero Municipal)
Doña Carolina González (Equipo Redactor del PEPCHA)

En la ciudad de Ávila, siendo las trece horas del día diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve, se reúne, en esta Casa Consistorial, 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.

DICTÁMENES

1.- Lectura y aprobación del acta de la sesión anterior nº. 1/2019 de 16 de julio.

Fue aprobada por unanimidad el acta de la sesión anterior.

2.- URBANISMO.

2.1.- BASES MUNICIPALES REGULADORAS DE LA CONCESIÓN DE SUBVENCIONES PARA LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EN EDIFICIOS Y VIVIENDAS SITUADAS EN EL ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA «LA CACHARRA-SEMINARIO», EN AVILA. Por la Presidencia se dio cuenta, quedando la Comisión enterada,





de las bases de referencia. Todo ello, teniendo en cuenta que una copia de dicha documentación ha sido facilitada a los grupos municipales que integran esta Comisión, y corregidas puntualmente respecto a las erratas observadas, de donde resultan resumidas las siguientes determinaciones, entre otras:

I. ÍNDICE. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS. 1. Introducción. 2. Objetivos. 3. Delimitación del Área de Regeneración Urbana «La Cacharra - Seminario». 4. Actuaciones subvencionables en el área. 5. Estructura de la BASES MUNICIPALES REGULADORAS de la concesión de subvenciones en edificios y viviendas situados en el área de regeneración urbana «La Cacharra-Seminario».

TÍTULO I. – OBJETO. CONDICIONES Y TIPOLOGÍA DE LAS ACTUACIONES Y OBRAS OBJETO DE SUBVENCIÓN. Artículo 1. – Objeto de las bases reguladoras. Artículo 2. – Actuaciones y gastos subvencionables. Artículo 3. – Obras que no serán objeto de subvenciones. Artículo 4. – Beneficiarios. Condiciones.

TÍTULO II. - CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS QUE PUEDEN ACOGERSE A LAS SUBVENCIONES. Artículo 5 – Condiciones generales que se exigen a los edificios. Artículo 6. – Condiciones de la propiedad de los edificios y viviendas.

TÍTULO III. – PRESUPUESTO PROTEGIDO DE LAS ACTUACIONES. Artículo 7. – Estructura del presupuesto protegido. Artículo 8. – Determinación de calidades y previos. Artículo 9. – Importe máximo del presupuesto protegido. Artículo 10. – Importe máximo de la subvención.

TÍTULO IV. – PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN Y TRAMITACIÓN DE LAS SOLICITUDES. Artículo 11. – Principios generales del procedimiento. Artículo 12. – Documentación necesaria para acceder a las subvenciones. Artículo 13. – Iniciación del procedimiento. Artículo 14. – Instrucción del procedimiento. Artículo 15. – Criterios de valoración y límite cuantitativo de la subvención. Artículo 16. – Resolución del procedimiento. Artículo 17. – Notificación, aceptación de la subvención y recursos. Artículo 18. – Reformulación de las solicitudes y modificación de la resolución. Artículo 19. – Ejecución y seguimiento de las obras. Artículo 20. – Finalización de la actuación y abono de la subvención.

TÍTULO V. – OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS. RÉGIMEN DE INFRACCIONES Y SANCIONES. Artículo 21. – Obligaciones de los beneficiarios. Artículo 22. – Infracciones y sanciones.

TÍTULO VI. – COMPATIBILIDAD CON OTRAS SUBVENCIONES. Artículo 23. – Compatibilidad con otras subvenciones.

TÍTULO VII. - OTRAS DETERMINACIONES. Artículo 24. – Normas sobre publicidad.

3 DISPOSICIONES ADICIONALES. - 1 DISPOSICIÓN FINAL.

II.- OBJETIVOS. La recuperación del patrimonio edificado ya venía siendo uno de los objetivos preferentes de la política municipal en materia de rehabilitación y regeneración urbanas del Excmo. Ayuntamiento de Ávila.

En este sentido, cabe destacar, como antecedente y manifestación de dicha voluntad, el 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.

Este Ayuntamiento de Ávila, en el marco establecido por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, solicitó la declaración como Área de Regeneración Urbana del ámbito propuesto «La Cacharra-Seminario» que comprende aproximadamente 59.699 m², y está constituido, gráficamente, por una zona con forma de L invertida situada al norte de la ciudad entre la Avenida de la Inmaculada y la Calle Virgen de la Soterraña.





El ámbito delimitado comprende un total de 108 edificios de uso residencial con 616 viviendas, predominando la edificación residencial colectiva de manzana abierta- La propuesta de intervención del Acuerdo de la Comisión Bilateral de 29 de octubre de 2018 asciende a 154 viviendas, a desarrollar en el periodo 2019-2022, Además, se proponen actuaciones en reurbanización y en rehabilitación.

Dicha Área de Regeneración ha sido declarada recientemente, concretamente, en virtud de Acuerdo 37/2018, de 31 de mayo, de la Junta de Castilla y León, por el que se declara Área de Regeneración Urbana el ámbito denominado «La Cacharra-Seminario», en Ávila.

El objetivo perseguido en el Área de Regeneración se concreta, en la mejora de la calidad de la edificación, y, en particular, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal y de su debida conservación, así como el de contribuir a la reactivación del sector inmobiliario desde el apoyo a la rehabilitación de edificios y la regeneración urbana, y en definitiva, a la generación de empleo.

En el ámbito, se planifican, además, actuaciones de urbanización y reurbanización.

Con fecha 29 de octubre de 2018 se ha firmado el Acuerdo de la Comisión Bilateral correspondiente al citado Área de Regeneración Urbana «La Cacharra-Seminario» en Ávila, entre el Ministerio de Fomento, Comunidad Autónoma de Castilla y León y el Excmo. Ayuntamiento de Ávila. El importe presupuestado de la inversión prevista en el convenio asciende a la cantidad de 4.396.233,43 euros, que se invertirá, fundamentalmente, en obras de rehabilitación en inmuebles particulares, tal y como ya se ha dicho, aunque también en obras de urbanización.

III.- ACTUACIONES SUBVENCIONABLES. Para la ejecución de las diferentes actuaciones previstas en el Área de Regeneración Urbana «La Cacharra-Seminario», las ayudas públicas consistirán en subvenciones a fondo perdido, aplicándose las mismas al “presupuesto protegido” determinado en cada caso.

Las actuaciones protegibles para el Área se encuentran establecidas en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

El coste total de las actuaciones subvencionables constituirá el presupuesto protegido de la actuación. En materia de rehabilitación de edificios comprenderá la ejecución de obras o trabajos de mantenimiento e intervención en edificios y viviendas, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes, a fin de adecuarlos a la normativa vigente. Se podrán incluir los honorarios de los profesionales, el coste de redacción de proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, así como los gastos derivados de la tramitación administrativa, siempre que todos ellos estén debidamente justificados.

Los valores máximos de las ayudas por vivienda según el acuerdo de Comisión Bilateral de 29 de octubre del 2018, para todo el periodo previsto (2019-2022) son los siguientes:

Las aportaciones totales según el acuerdo de Comisión Bilateral de 29 de octubre del 2018, para todo el periodo previsto (2019-2022), relativo al Área de Regeneración Urbana «La Cacharra-Seminario», son los siguientes:

IV. OBJETO. Las presentes bases tiene por objeto el establecimiento de la regulación de las ayudas previstas en el ámbito del Área de Regeneración Urbana (en adelante ARU) «La Cacharra-Seminario», en el marco de los acuerdos establecidos entre el Ministerio de Fomento, la Junta de Castilla y León, y el Excmo. Ayuntamiento de Ávila.

Son objeto de este programa las actuaciones en los edificios incluidos en el listado de inmuebles incluidos dentro del ARU «La Cacharra-Seminario», que se dirijan a: a) Su conservación. b) La mejora de la calidad y la sostenibilidad de los edificios. c) La realización de los ajustes necesarios en materia de Accesibilidad.

V. BENEFICIARIOS. 1) Podrán ser beneficiarios, también, 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.

2) Los beneficiarios de las ayudas, además de otros requisitos establecidos en estas bases reguladoras, deberán a) Dedicar la vivienda o edificio objeto de la actuación a su residencia habitual y permanente, durante un plazo mínimo de cinco años desde la finalización de las obras. b) Dedicar la vivienda o edificio objeto de la actuación al alquiler durante un período mínimo de cinco años desde la finalización de las obras.

VI. CONDICIONES GENERALES DE LOS EDIFICIOS. Con carácter general, solo podrán recibir las subvenciones públicas previstas en las presentes bases reguladoras, los edificios que tengan las siguientes características:

a) Los inmuebles ubicados en el ámbito del Área de Regeneración Urbana, reúnan los requisitos establecidos en el art. 19.1 y 2 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento de alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y regeneración y renovación urbanas, 2013-2016; así como aquellos otros que sin estar relacionados en el listado, se encuentren en dicho ámbito y cumplan los requisitos legales para ello.

b) El edificio ha de contar con el correspondiente «informe de evaluación» con el contenido que establece el Anexo II del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, cumplimentado y suscrito por técnico competente. A tales efectos, si la Inspección Técnica de Edificios aportase la misma información que dicho informe requiere bastará con su presentación, siempre que esté actualizada.

c) Le ejecución de las actuaciones debe contar con el acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios de que se trate, debidamente agrupadas, salvo en los casos de edificios de propietario único.

d) El edificio no se encontrará sujeto a limitaciones que impidan el uso residencial o a la obtención de la preceptiva licencia urbanística de obras.

e) El edificio deberá disponer de adecuadas condiciones de conservación. En caso de no disponer de las mismas, será necesaria la realización simultánea de dichas obras.

f) El edificio deberá tener al menos un 50% de su superficie útil existente o resultante de las obras destinadas a uso de vivienda. Del cómputo de la superficie útil total destinada a uso de vivienda queda excluido el cómputo de la planta baja cuando no se destine a vivienda, y las superficies bajo rasante.

VII. PRESUPUESTO PROTEGIDO. Se considera como presupuesto protegido de las actuaciones de rehabilitación el coste de las obras determinado por la suma de los siguientes importes: a) El presupuesto de ejecución por contrata. b) Honorarios técnicos y otros gastos. No se incluyen los impuestos, ni las tasas municipales. Tampoco los tributos estatales, ni autonómicos. El porcentaje máximo de subvención de estos gastos será hasta el 100%, en función de las actuaciones subvencionables que se realicen. El receptor de la subvención no podrá ser la misma persona que emite la factura. c) El presupuesto protegido de la actuación no podrá superar los costes medios de mercado. d) Las ayudas económicas se calcularán individualmente para cada beneficiario sobre la parte que corresponda del presupuesto subvencionable. e) El importe máximo de la subvención se calculará teniendo en cuenta que la cuantía máxima de subvención por vivienda es de 16.802,78 euros y la aportación mínima del beneficiario será el 6,28% del presupuesto protegido. Estos importes podrán ser modulados en función de las distintas actuaciones subvencionables, en las convocatorias de subvenciones que se realicen.

VIII. CONVOCATORIA DE SUBVENCIONES. La convocatoria de subvenciones se efectuará en régimen de concurrencia competitiva por la Junta de Gobierno Local, lo que se publicará en el tablón de anuncios, en la web del Ayuntamiento de Ávila y en el Boletín Oficial de la Provincia. Y se resolverá conforme el procedimiento establecido en estas Bases y de acuerdo con los Principios de la Ley 39/2015. Las solicitudes de los interesados acompañarán





los documentos e informaciones determinados en las presentes bases reguladoras, así como en la convocatoria.

IX. CRITERIOS DE VALORACIÓN. Los criterios para la concesión de las subvenciones serán los siguientes: 1. El alcance económico de las actuaciones propuestas. 2. Número de viviendas a que afecte la solicitud. 3. Existencia de órdenes o requerimientos de ejecución de obras y de reparación por parte del Ayuntamiento. 4. Antigüedad del inmueble. 5. Números de líneas de actuación en las que se intervenga, de las previstas en las bases reguladoras, suponiendo cada una de ellas un tercio del valor de este criterio: conservación (1/3), mejora en la calidad y sostenibilidad (1/3) y accesibilidad (1/3).

X. LÍMITE CUANTITATIVO DE LA SUBVENCIÓN. El importe de las subvenciones públicas a aplicar a las actuaciones subvencionables será el máximo que permita la normativa aplicable, así como los acuerdos de la Comisión Bilateral, relativos al Área de Regeneración Urbana «La Cacharra-Seminario» en Ávila. Estos importes podrán ser modulados en función de las distintas actuaciones subvencionables, en las convocatorias de subvenciones que se realicen.

XI. RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO. El órgano competente para la resolución del procedimiento será la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Ávila. La resolución se motivará de conformidad con lo dispuesto en las presentes bases y en la convocatoria correspondiente. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento no podrá exceder de seis meses. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución tendrá los efectos desestimatorios del silencio administrativo. La resolución del expediente publicará en el tablón de anuncios de la Corporación y en el Boletín Oficial de la Provincia, así como en la página web municipal.

XII. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y PAGO DE LA SUBVENCIÓN. Una vez concedida la correspondiente licencia, deberá iniciarse la ejecución de las obras en el plazo máximo de un mes. El pago de la subvención se llevará a cabo después de ejecutada la obra, por lo que el promotor debe adelantar el total del importe de las obras y se le reintegra una vez justificado el gasto, y comprobada la procedencia de las subvenciones y sus aplicaciones.

XIII. OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS. Los beneficiarios de las subvenciones estarán obligados, en todo caso y a modo indicativo, a: 1) Destinar la ayuda económica a la ejecución de las actuaciones de rehabilitación para la que fue concedida. 2) Notificar al Ayuntamiento de Ávila las alteraciones de los resultados previstos o de las condiciones de ejecución de la subvención, los cambios de titularidad o de razón social, los traspasos y las subrogaciones, o cualquier otro cambio que se produzca en relación a la actividad objeto de subvención. 3) Cumplir el contenido del Proyecto/Memoria, aprobado en las condiciones que se señalen en el acuerdo y en las presentes bases reguladoras. 4) Comunicar al Ayuntamiento la solicitud de cualquier otro tipo de ayudas o subvenciones susceptibles de ser compatibles con las presentes. 5) Comunicar la fecha de inicio y finalización de las obras. 6) Dedicar la vivienda o edificio objeto de la actuación a su residencia habitual y permanente, durante un plazo mínimo de cinco años desde la finalización de las obras. 7) Dedicar la vivienda o edificio objeto de la actuación al alquiler durante un período mínimo de cinco años desde la finalización de las obras.

XIV. NORMATIVA SUPLETORIA. En lo no previsto en estas bases y en la oportuna convocatoria, se estará a lo dispuesto en las siguientes Normas: - Real Decreto 223/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Regeneración Urbanas, 2013-2016. - Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. - Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones. - Real Decreto





887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones. - Ley 5/2008, de 25 de septiembre, de Subvenciones de la Comunidad de Castilla y León. - Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria. Ordenanza General de Subvenciones del Ayuntamiento de Ávila. - Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre, por el que se prorroga el Plan Estatal de fomento de alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.

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

Aprobar las Bases Municipales Reguladoras de la concesión de subvenciones para las actuaciones de rehabilitación en edificios y viviendas situadas en el Área de Regeneración Urbana "La Cacharra-Seminario" en Ávila cuyo contenido se reproduce literalmente en anexo aparte.

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

Además de cuanto antecede, sobre este asunto se produjeron las siguientes intervenciones:

- Don Miguel Encinar Castro (P.P.) pregunta si se contempla algún tipo de rebaja fiscal en los impuestos municipales por razón de las actuaciones acogidas al ARU; si se modularía la subvención en función de los ingresos del solicitante; si se atenderían solicitudes particulares al margen de la comunidad de propietarios; y cuando se prevé realizar la convocatoria de subvenciones.

La Presidencia contesta que no se contempla ningún tipo de reducción fiscal, ya que la subvención prevista es lo suficientemente importante como para tener que aumentarla con otro tipo de bonificaciones; que no existe modulación de la subvención en función de los ingresos; que no se contemplan ayudas individuales de forma independiente de la comunidad de propietarios; y que la convocatoria se realizará una vez aprobadas las presentes bases por el Pleno Municipal y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia.

- Don Manuel Jiménez Rodríguez (PSOE) manifiesta coincidir con las cuestiones planteadas anteriormente por el Grupo Popular, y añade que en el apartado de ruegos y preguntas ampliará alguna más.

2.2.- SOLICITUD DEL INSTITUTO DE LA COMPETIVIDAD EMPRESARIAL DE CASTILLA Y LEÓN (ICE). PERMUTA DE PARCELAS INDUSTRIALES EN VICOLOZANO. Por la Presidencia se dio cuenta, quedando la Comisión enterada, de la solicitud de referencia. Todo ello, teniendo en cuenta que una copia de dicha documentación ha sido facilitada a los grupos municipales que integran esta Comisión, de donde resultan:

INTERESADO: INSTITUTO DE LA COMPETIVIDAD EMPRESARIAL DE CASTILLA Y LEÓN (ICE, anteriormente GESTURCAL). Domicilio: C/ Jacinto Benavente, 2 Arroyo de la Encomienda (Valladolid).

ASUNTO: PERMUTA DE PARCELAS INDUSTRIALES DE TITULARIDAD DEL AYUNTAMIENTO Y DEL ICE.

SITUACION: PLAN PARCIAL VICOLOZANO II. U.A. I y II.

ANTECEDENTES

I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PERMUTA SOLICITADA. Conforme la solicitud presentada, la permuta interesada se justifica en los siguientes términos:





Como resultado de los objetivos del Plan Director de Promoción Industrial de Castilla y León 2017- 2020 aprobado por Acuerdo de Gobierno núm. 26/2017 (BOCyL nº 110, de 12/06/2017), se ha declarado proyecto industrial prioritario el Plan Industrial de Nissan 2019-2024 para Ávila.

Las actuaciones logísticas vinculadas al desarrollo de este Plan requieren una gran superficie de nave, posibilidad de *accesos* varios así como superficie libre de edificación, principalmente para espacios de almacenamiento y maniobra, por lo que exigen parcelas de *grandes* dimensiones.

EL INSTITUTO PARA LA COMPETITIVIDAD EMPRESARIAL DE CASTILLA Y LEÓN (ICE) ha desarrollado la ampliación del Polígono industrial de Vicolozano en Ávila, con cerca de 200.000 m2 urbanizados repartidos en varias parcelas de diversos tamaños pero no cuenta con parcelas de esas características.

Sin embargo, en este sector hay parcelas contiguas que es posible agrupar para conseguir una manzana de en torno a 60.000 m2 y otra de en torno a 53.000 m2, ambas aptas para los fines perseguidos.

Para ejecutar esta agrupación y contar con un desarrollo óptimo tanto de la ejecución de futuras naves como de la funcionalidad de las mismas es necesario contar con dos parcelas propiedad del Ayuntamiento de Ávila.

En consecuencia, se pretende la permuta de dos parcelas titularidad del Ayuntamiento de Ávila por otras cuatro propiedad del ICE para así completar la titularidad de dos manzanas de grandes dimensiones, que permitan a ICE desarrollar el futuro parque de proveedores de automoción [...].

Tal y como consta en el Plan Director de Promoción Industrial de Castilla y León 2017-2020 aprobado por Acuerdo de Gobierno núm. 26/2017 (BOCyL nº 110, de 12/06/2017), uno de los ejes de competitividad de este Plan, concretamente el número 6 en materia de suelo industrial y logístico, es el siguiente:

"...Se impulsará en colaboración con la AGE y las administraciones locales, el desarrollo de infraestructuras y servicios,.., y en especial aquellas infraestructuras ligadas a los enclaves considerados como nodos logísticos. ... "

Igualmente dicho Plan, dentro del Objetivo 1: Reforzar la cadena de valor del sector de automoción en la Comunidad, establece como líneas de actuación:

"...Impulsar nuevas fórmulas de cooperación entre las empresas fabricantes de vehículos y empresas proveedoras, reforzar los parques de proveedores de la Comunidad de Castilla y León, mejorar y potenciar las infraestructuras logísticas..."

En el marco de los objetivos del Plan Director anterior se ha declarado proyecto industrial prioritario el Plan Industrial de Nissan 2019-2024 para Ávila.

En este contexto es de interés para el ICE, que ha desarrollado la ampliación del Polígono industrial de Vicolozano y cuenta allí con cerca de 200.000 m2 de parcelas urbanizadas de diversos tamaños, ejecutar en parcelas de su titularidad una actuación industrial de construcción de naves, principalmente logísticas, que den cobertura al sector de automoción como parte de un parque de proveedores de dicho sector, cuya explotación se realizaría mediante arrendamiento.

Estas actuaciones de carácter logístico requieren, además de una buena comunicación, disponer de grandes naves, posibilidad de accesos varios, así como superficie libre de edificación principalmente para espacios de almacenamiento y maniobra, lo que se traduce en parcelas de grandes dimensiones con las cuales no cuenta el Polígono Industrial de Vicolozano.

Sin embargo, aunque no existan parcelas de las dimensiones requeridas, es posible agregar parcelas contiguas para conseguir otras con el tamaño necesario. Para ello, el ICE debería contar, además de con varias parcelas de su propiedad, con otras dos propiedad del Ayuntamiento de Ávila.

La necesidad de la permuta se justifica por tanto en que, para alcanzar la superficie óptima para la actuación prevista, respetando la ordenación detallada del polígono, es





necesario que el ICE disponga de terrenos cuya titularidad actual corresponde al Ayuntamiento de Ávila.

La posibilidad de materializarse esta permuta se fundamenta en el hecho de que el ICE es propietario de otros terrenos, no necesarios para esta actuación, con exactamente el mismo aprovechamiento urbanístico y que son de interés para el Ayuntamiento de Ávila.

La justificación del procedimiento de adquisición a elegir se fundamenta en base al artículo 101 de la Ley 11/2006, de 26 de octubre, de Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León. Es adquisición directa pues la titularidad de los terrenos objeto de este expediente está encuadrada dentro de la excepcionalidad recogida en su apartado 3 b) "Cuando el vendedor sea otra Administración pública,..."

Además también se cumple la excepción del apartado a) del mismo artículo y epígrafe, por la especial idoneidad del bien pues son los únicos que físicamente pueden cumplir el objeto de agruparse a otras parcelas del ICE para formar una nueva de grandes dimensiones y dar cumplimiento a las determinaciones de la Modificación Puntual del Plan Parcial que proporciona ordenación detallada al polígono industrial de Vicolozano.

En definitiva se propone el procedimiento de adquisición directa para la adquisición, mediante permuta, de las parcelas 2.2.C y 2.3, propiedad del Ayuntamiento de Ávila, situadas en la Unidad de Actuación UA-2 del Polígono industrial de Vicolozano.

A efectos de determinar la competencia para la aprobación de este expediente, a la vista de los datos proporcionados por el apartado anterior, se deduce que el valor de la permuta es inferior a un millón de euros. Por ello conforme al artículo 23.3) del Decreto 67/2011, de 15 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General del Instituto para la Competitividad Empresarial de Castilla y León, que establece que "*Los actos de administración y conservación, así como los de adquisición y enajenación de bienes y derechos patrimoniales corresponden al Presidente cuando su cuantía no exceda de 1/J millón de euros*", corresponde a la Presidenta del ICE la aprobación de la presente permuta.

En cumplimiento entonces del artículo 100 de la Ley 11/2006, de 26 de octubre, de Patrimonio de Castilla y León se ha emitido la memoria correspondiente con el objeto de iniciar la tramitación del procedimiento de adquisición de los citados bienes inmuebles, y en la que se justifica la necesidad o conveniencia de la adquisición, el fin a que se pretende destinar los mismos y el procedimiento de adjudicación que, conforme a lo dispuesto en el artículo 101 de dicha ley.

II.- PARCELAS OBJETO DE PERMUTA. La solicitud de permuta reseñada afecta a varias parcelas situadas en el Plan parcial 19 Vicolozano II, cuya descripción se recoge en los Proyectos de Actuación Vicolozano II, U.A.1 y U.A.2 aprobados definitiva y respectivamente por la Junta de Gobierno Local con fecha 19 de diciembre de 2008 y 20 de Junio de 2008, y teniendo en cuenta que la parcela 1.6F que se encuentra pendiente de la inscripción registral y catastral de la segregación realizada y autorizada según decreto de fecha 31 de Agosto de 2018.

La descripción de los terrenos afectados es la siguiente:





NUMERO PARCELA	SITUACION	DIRECCION	SUPERFICIE PARCELA M2	EDIFIC. M2/M2	SUPERFICIE EDF. M2	USO	REF CATASTRAL	PRO. ACTUAL	DATOS REGISTRALES				
		PP19 VICO.							CATASTRO	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO
2.3	UA-2	C/ CADIZ 3	8.043,12	0,761350073	6.123,63	INDI	3950601UL603550001GA	AYUNT.	60254	2485	926	204	1
2.2 C	UA-2	C/ CADIZ 2C	6.109,11	0,700000491	4.276,38	INDE	3750108UL603550001TA	AYUNT.	60256	2485	926	208	1
TOTALES			14.152,23		10.400,01								
1.3 B	UA-1	C/TARRAGONA 5	1.949,39	1,092372486	2.129,46	INDI	3145629UL6034N0001FO	GESTURCAL	62903	2522	961	220	1
1.3 C	UA-1	C/TARRAGONA 7	1.949,39	1,092372486	2.129,46	INDI	3145630UL6034N0001LO	GESTURCAL	62905	2527	966	1	1
1.3 D	UA-1	C/TARRAGONA 9	1.949,39	1,092377616	2.129,47	INDI	3145631UL6034N0001TO	GESTURCAL	62907	2527	966	5	1
1.6 F	UA-1	C/TARRAGONA 16	3.672,39	1,092377616	4.011,64	INDI	PENDIENTE INSCRIP. SEGREGACION	GESTURCAL	PENDIENTE INSCRIPCION SEGREGACION				
TOTALES			9.520,56		10.400,03								

III.- PARCELAS MUNICIPALES OBJETO DE PERMUTA. Conforme ha quedado expuesto, el objeto del presente expediente es la permuta de las PARCELA 2.2.C y 2.3 del Polígono industrial de Vicolozano de titularidad del Ayuntamiento de Ávila, cuya descripción es la siguiente:

PARCELA 2.2.C.- Parcela de terreno identificada como parcela de resultado P.2.2.C del Proyecto de Actuación del Sector 19 "Vicolozano II" de la Unidad de Actuación U.A. 2 en el sector industrial de Vicolozano, en término de Ávila, sita entre la calle C. Tiene una superficie de seis mil ciento nueve metros y once decímetros cuadrados. Linda: Norte: Línea recta, de 73,26 metros con parcela P.2.2.A. Sur: Línea recta de 73,26 metros con Vial "C". Este: Línea recta de 82,75 metros con parcela P.2.2.B. Oeste: Línea recta de 82,75 metros con polígono Vicolozano I. Uso: Industrial. Ordenanza: Industria extensivo (INDE). Edificabilidad 4.276,38 m2. Datos Registrales: Tomo, 2485; Libro, 926, Folio, 204. Finca: 60.254. Datos catastrales: 3750108UL603550001TA. Cargas: Libre de cargas. ARRENDAMIENTOS Y OCUPANTES: Libre. La parcela a adquirir es titularidad del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

PARCELA 2.3.- Parcela de resultado P. 2. 3. del Proyecto de Actuación del sector 19 "Vicolozano II " de la Unidad de Actuación U. A. 2, en el Sector Industrial de Vicolozano, en término de Ávila, sita entre las calles B y A. Tiene una SUPERFICIE de ocho mil cuarenta y tres metros doce decímetros cuadrados. Linda: Norte: Tres tramos curvos de radio 6 metros, 29 metros y 6 metros y tramo recto de 72,25 metros, con vial "B". Sur: Línea recta de 88,84 metros, con parcela P.2.4. Este: Línea recta de 100,47 metros, con parcela P.3. 1 de la U.A.3 Oeste: Tres tramos curvos de radio 6 metros, 29 metros y 6 metros y tramo recto de 64,50 metros con Vial. USO: Industrial. Ordenanza: Industria Intensiva (INDI). Edificabilidad: 6.123,63 m2. Título: 100% del Pleno dominio por adjudicación en Proyecto de actuación urbanística. Datos Registrales: Tomo: 2485 Libro: 926 Folio: 208. Finca: 60.256. Datos catastrales: 3950601UL603550001GA. Cargas: Libre de cargas. ARRENDAMIENTOS Y OCUPANTES: Libre. La parcela a adquirir es titularidad del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA.

IV.- PARCELAS DE TITULARIDAD DEL ICE OBJETO DE PERMUTA. Las parcelas anteriores, serán permutadas por parcelas titularidad del ICE, con uso industrial y similares características, siempre dentro de la actuación del Polígono de Vicolozano II. En concreto, las parcelas objeto de permuta son las siguientes: Parcela 1.3 B de la UA-1. Parcela 1.3 C de la UA-1. Parcela 1.3 D de la UA-1. Parcela 1.6 F de la UA-1.

Debe observarse que la parcela 1.6 F de la UA-1 es la resultante de un proceso de segregación y agregación autorizado por el Ayuntamiento de Ávila mediante la oportuna licencia de fecha 31 de agosto de 2018. El resultado de esta segregación-agregación, que afecta a las parcelas 1.6. F Y 1.6.E de la UA1, aún no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

Los datos ACTUALES de las parcelas propiedad del ICE son los siguientes:





PARCELA 1.3.B. FINCA DE AVILA N°: 62903. Tomo: 2522 Libro: 961 Folio: 220
Inscripción: 1. URBANA: PARCELA RESULTANTE NUMERO P.1 .3.B. PARCELA de terreno identificada como parcela de resultado P.1.3.B. del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación U.A.-1 del P.P. 19 "Vicolozano II", en el Sector Industrial de Vicolozano, en término de Ávila, sita en el Vial E. Tiene forma rectangular y está sita en la zona suroeste del sector. Tiene una SUPERFICIE de mil novecientos cuarenta y nueve metros treinta y nueve décimetros cuadrados. LINDA: Norte: Tramo recto de 35,89 metros, con parcela P.1.3.A.; Sur: Tramo CUIVO de radio 1.329,75 metros y de 35,94 metros, de frente a Vial E; Este: Tramo recto de 53,24 metros, con parcela P. 1.3. C.; Y Oeste: Tramo recto de 55,24 metros, con parcela P.1.2, Espacio Libre Público. USO: Industrial. ORDENANZA: Industria Intensiva -INDI-. EDIFICABIL/DAD: 2.129,46 m2. ARRENDAMIENTOS y OCUPANTES: Libre. Datos catastrales: 3145629UL6034N0001FO. AFECCIÓN. Una afección urbanística CON CARACTER REAL con una cantidad afecta de 134.404,65 euros, cantidad que le corresponde provisionalmente en el presupuesto previsto de los costes de urbanización y de gestión. Esta afección caducará a los dos años de haberse hecho constar el saldo de la liquidación definitiva y, si no constare, a los siete años a contar desde la fecha de esta nota.

PARCELA 1.3.C. FINCA DE AVILA N°: 62905. Tomo: 2527 Libro: 966 Folio: 1
Inscripción: 1. URBANA: PARCELA RESULTANTE NUMERO P.1.3.G. PARCELA de terreno identificada como parcela de resultado P.1.3.C. del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación U.A.-1 del P.P. 19 "Vicolozano II", en el Sector Industrial de Vicolozano, en término de Ávila, sita en el Vial E. Tiene forma rectangular y está sita en la zona suroeste del sector. Tiene una SUPERFICIE de mil novecientos cuarenta y nueve metros treinta y nueve décimetros cuadrados. LINDA: Norte: Tramo recto de 37,67 metros, con parcela P.1.3.A. Sur: Tramo CUIVO de radio 1.329,75 metros y de 37,79 metros, de frente a Vial E. Este: Tramo recto de 50,07 metros, con parcela P.1 .3.D. Oeste: Tramo recto de 53,24 metros, con parcela P.1.3.B. USO: Industrial. ORDENANZA: Industria Intensiva -INDI-. EDIFICABIL/DAD: 2.129,46 m2. ARRENDAMIENTOS y OCUPANTES: Libre. Datos catastrales: 3145630UL6034N0001LO. AFECCIÓN. Una afección urbanística CON CARACTER REAL con una cantidad afecta de 134.404,65 euros, cantidad que le corresponde provisionalmente en el presupuesto previsto de los costes de urbanización y de gestión. Esta afección caducará a los dos años de haberse hecho constar el saldo de la liquidación definitiva y, si no constare, a los siete años a contar desde la fecha de esta nota.

PARCELA 1.3.D. FINCA DE AVILA N°: 62907. Tomo: 2527 Libro: 966 Folio: 5
Inscripción: 1. URBANA: PARCELA RESULTANTE NUMERO P 1.3.0. PARCELA de terreno identificada como parcela de resultado P. 1.3.0. del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación U.A.-1 del P.P. 19 "Vicolozano II", en el Sector Industrial de Vicolozano, en término de Ávila, sita en el Vial E. Tiene forma rectangular y está sita en la zona suroeste del sector. Tiene una SUPERFICIE de mil novecientos cuarenta y nueve metros treinta y nueve décimetros cuadrados. LINDA: No/te: Tramo recto de 41,92 metros, con parcela P.1.3.A; Sur: Tramo curvo de radio 1.329,75 metros y de 34,91 metros, de frente a Vial E; Este: Tramo recto de 40,64 metros, con Vial H y tramo curvo de radio 6,00 metros, en esquina a vial. Oeste: Tramo recto de 50,10 metros, con parcela P.1.3.C. USO: Industrial. ORDENANZA: Industria Intensiva -INDI-. EDIFICABILIDAD: 2.129,47 m2. ARRENDAMIENTOS y OCUPANTES: Libre. Datos catastrales: 3145631UL6034N0001TO. AFECCIÓN. Una afección urbanística CON CARACTER REAL con una cantidad afecta de 134.405,28 euros, cantidad que le corresponde provisionalmente en el presupuesto previsto de los costes de urbanización y de gestión. Esta afección caducará a los dos años de haberse hecho constar el saldo de la liquidación definitiva y, si no constare, a los siete años a contar desde la fecha de esta nota.

PARCELA 1.6.F resultante de agrupación. PENDIENTE DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO tras la licencia de parcelación (segregación y agrupación) de las parcelas 1.E y 1.F, concedida por Decreto de Alcaldía el Proyecto de Segregación y Agregación de parcelas el 31





de agosto de 2018, son los siguientes: URBANA: PARCELA RESULTANTE NUMERO P. 1.6.F. PARCELA de terreno identificada como parcela de resultado P. 1.6.F. del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación U.A.-1 del P.P. 19 "Vicolozano II", en el Sector Industrial de Vicolozano, en término de Ávila, sita en el Vial E. Tiene forma rectangular y está sita en la zona suroeste del sector. Tiene una SUPERFICIE de tres mil seiscientos setenta y dos metros, con treinta y nueve decímetros cuadrados (3.672,39). LINDA: Norte: Tramo curvo de radio 1.374,75 metros y de 43,04 metros de frente a Vial E. Sur: Dos tramos rectos de 9,45 metros y 34,21 metros, con parcela Espacio Libre Público. Este: Tramo recto de 85,03 metros, con parcela P. 1. 7. Oeste: Tramo recto de 84,45 metros, con parcela P. 1.6.E. USO: Industrial. ORDENANZA: Industria Intensiva -INDI-. EDIFICABIL/DAD: 4.011,62 m2. ARRENDAMIENTOS y OCUPANTES: Libre. Datos Registrales: Pendiente. Datos catastrales: 3943504UL6034S000 1 KJ. AFECCIÓN. Una afección urbanística CON CARACTER REAL con una cantidad afecta ele 253.200,83 euros, cantidad que le corresponde provisionalmente en el presupuesto previsto de los costes de urbanización y de gestión. Esta afección caducará a los dos años de haberse hecho constar el saldo de la liquidación definitiva y, si no constare, a los siete alias a contar desde la fecha de esta nota. Los datos de las parcelas 1.6 F y 1.6 E, anteriores a la segregación y agrupación, cuya descripción es la siguiente:

PARCELA 1.6 F anterior a la segregación y agrupación (finca matriz de origen).
FINCA DE AVILA N°: 62923. Tomo: 2527 Libro: 966 Folio: 31 Inscripción: 1. URBANA: PARCELA RESULTANTE NUMERO P. 1.6.F. PARCELA de terreno identificada como parcela de resultado P. 1.6. F. del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación U.A.-1 del PP. 19 "Vicolozano II", en el Sector Industrial de Vicolozano, en término de Ávila, sita en el Vial E. Tiene forma rectangular y está sita en la zona suroeste del sector. Tiene una SUPERFICIE de tres mil ciento noventa y seis metros con noventa y nueve decímetros cuadrados (3.196,99 m2). LINDA: Norte: Tramo curvo de radio 1.374,75 metros y de 37,38 metros de frente a Vial E Sur: Dos tramos rectos de 3,79 metros y 34,21 metros, con parcela Espacio Libre Público. Este: Tramo recto de 85,03 metros, con parcela P.1. 7. Oeste: Tramo recto de 84,64 metros, con parcela P.1.6.E. USO: Industrial. ORDENANZA: Industria Intensiva -INDI-. EDIFICABILIDAD: 3.492,31 m2. ARRENDAMIENTOS y OCUPANTES: Libre. Datos catastrales: 3943504UL6034S0001 KJ. AFECCIÓN. Una afección urbanística CON CARACTER REAL con una cantidad afecta de 220.423,35 euros, cantidad que le corresponde provisionalmente en el presupuesto previsto de los costes de urbanización y de gestión. Esta afección caducará a los dos años de haberse hecho constar el saldo de la liquidación definitiva y, si no constare, a los siete años a contar desde la fecha de esta nota.

PARCELA 1.6 E anterior a la segregación y agrupación (finca matriz de origen).
FINCA DE AVILA n° 62921. Tomo: 2527 Libro: 966 Folio: 27 Inscripción: 1. URBANA: PARCELA RESULTANTE NUMERO P.1.6.E. PARCELA de terreno identificada como parcela de resultado P.1.6.E. del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación U.A.-1 del P.P. 19 "Vicolozano II", en el Sector Industrial de Vicolozano, en término de Ávila, sita en el Vial E. Tiene forma rectangular y está sita en la zona suroeste del sector. Tiene una SUPERFICIE de tres mil ciento noventa y seis metros con noventa y ocho decímetros cuadrados. LINDA: Norte: Tramo CUIVO de radio 1.374,75 metros y de 36,87 metros de frente a Vial E. Sur: Tramo recto de 39, 14 metros, con parcela Espacio Libre Público; Este: Tramo recto de 84,64 metros, con parcela P.1.6.F. Oeste: Tramo recto de 83,82 metros, con parcela P. 1.6.0. USO: Industrial. ORDENANZA: Industria Intensiva -INDI-. EDIFICABILIDAD: 3.492,30 m2. ARRENDAMIENTOS Y OCUPANTES: Libre. Datos catastrales: 3943505UL6034S0001 R.J. AFECCIÓN. Una afección urbanística CON CARACTER REAL con una cantidad afecta de 220.422,72 euros, cantidad que le corresponde provisionalmente en el presupuesto previsto de los costes de urbanización y de gestión. Esta afección caducará a los dos años de haberse hecho constar el saldo de la





liquidación definitiva y, si no constare, a los siete años a contar desde la fecha de esta nota.

PARCELA 1.6 E posterior a la segregación (resto de finca matriz). PENDIENTE DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL. URBANA: PARCELA RESULTANTE NUMERO P.1.6.E. PARCELA de terreno identificada como parcela de resultado P.1.6.E. del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación U.A.-1 del P.P. 19 "Vicolozano 11", en el Sector Industrial de Vicolozano, en término de Ávila, sita en el Vial E. Tiene forma rectangular y está sita en la zona suroeste del sector. Tiene una SUPERFICIE de dos mil setecientos veintidós metros cuadrados y cincuenta y ocho decímetros cuadrados. LINDA: Norte: Tramo curvo de radio 1.374,75 metros y de 31,21 metros de frente a Vial E. Sur: Tramo recto de 33,48 metros, con parcela Espacio Libre Público; Este: Tramo recto de 84,45 metros, con parcela P.1.6.F. Oeste: Tramo recto de 83,82 metros, con parcela P.1.6.D. USO: Industrial. ORDENANZA: Industria Intensiva -INDI-. EDIFICABILIDAD: 2.972,90 m². ARRENDAMIENTOS Y OCUPANTES: Libre. Datos catastrales: 3943505UL6034S000 1 R.J. AFECCIÓN. Una afección urbanística CON CARACTER REAL con una cantidad afecta de 187.645,24 euros, cantidad que le corresponde provisionalmente en el presupuesto previsto de los costes de urbanización y de gestión. Esta afección caducará a los dos años de haberse hecho constar el saldo de la liquidación definitiva y, si no constare, a los siete años a contar desde la fecha de esta nota.

V.- VALORACIÓN DE LAS PARCELAS OBJETO DE PERMUTA. El artículo 89 de la Ley 11-2006 de Patrimonio de Castilla establece: Artículo 89. Tasaciones periciales e informes técnicos. «1. La realización de cualquier negocio jurídico que afecte a los bienes y derechos requerirá la previa tasación o valoración de éstos. 2. Las valoraciones, tasaciones, informes técnicos y demás actuaciones periciales que Deban realizarse para cumplir lo dispuesto en esta ley deberán explicitar los parámetros en que se fundamentan, y serán efectuadas por personal técnico dependiente de la consejería o entidad que administre los bienes o derechos o que haya interesado su adquisición o arrendamiento».

En consecuencia, debe procederse a la valoración de las parcelas de permuta. El criterio de valoración empleado por el ICE es el valor de mercado, y concluye al respecto: Las parcelas objeto de permuta pertenecen al sector 19 ordenado en detalle por el P.P. 19 "Vicolozano II". Con independencia de su gestión en Unidades de Actuación diferentes, su ubicación, su proximidad, sus características son muy similares y comparten las mismas infraestructuras y urbanización.

Las seis parcelas objeto de permuta tienen uso industrial. Con excepción de la parcela 2.1, donde es de aplicación la ordenanza de Industria Extensiva (INDE), el resto de las parcelas están destinadas a Industria Intensiva (INDI).

Puesto que las condiciones de ocupación y edificabilidad son diferentes para estas variantes del Uso Industrial, no es razonable igualar superficies. Esta opción es válida ante suelo no desarrollado pero, una vez que el documento de ordenación detallada distribuye usos y aprovechamientos, lo que realmente tiene sentido en una permuta es considerar precisamente estos aprovechamientos.

En definitiva, el valor de cada parcela es directamente proporcional a su aprovechamiento.

No obstante lo argumentado por el ICE, resulta que según la documentación obrante y las fichas del proyecto de actuación con aprobación definitiva el 19 de Diciembre de 2008, sobre las parcelas objeto de permuta constan las siguientes cargas de urbanización según cuadro adjunto:





NUMERO PARCELA	SITUACION	DIRECCION	SUPERFICIE PARCELA M2	EDIFIC. M2/M2	SUPERFICIE EDF. M2	USO	PRO. ACTUAL	DATOS REGISTRALES					CARGAS DE URBANIZACIÓN SEGÚN PROY. ACTUACIÓN	
								FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INS	Cuota part. gastos %	cuota de liq. Provi.
2.3	UA-2	C/ CADIZ 3	8.043,12	0,761350073	6.123,63	INDI	AYUNT.	60254	2485	926	204	1	0,00%	0,00 €
2.2 C	UA-2	C/ CADIZ 2C	6.109,11	0,700000491	4.276,38	INDE	AYUNT.	60256	2485	926	208	1	0,00%	0,00 €
TOTALES			14.152,23		10.400,01									
1.3 B	UA-1	C/TARRAGONA 5	1.949,39	1,092372486	2.129,46	INDI	GESTURCAL	62903	2522	961	220	1	3,45%	134.404,65 €
1.3 C	UA-1	C/TARRAGONA 7	1.949,39	1,092372486	2.129,46	INDI	GESTURCAL	62905	2527	966	1	1	3,45%	134.404,65 €
1.3 D	UA-1	C/TARRAGONA 9	1.949,39	1,092377616	2.129,47	INDI	GESTURCAL	62907	2527	966	5	1	3,45%	134.405,28 €
1.6 F	UA-1	C/TARRAGONA 16	3.672,39	1,092377616	4.011,64	INDI	GESTURCAL	PENDIENTE INSCRIPCION SEGREGACION					6,50%	253.200,85 €
TOTALES			9.520,56		10.400,03									

Sobre este particular cabe decir que con fecha 28 de Junio de 2012, se solicita por parte de la junta de compensación "Vicolozano II-1A" la recepción PARCIAL de las obras de Urbanización realizadas por GESTURCAL (actualmente ICE) relativas a la Unidad de Actuación 1 del sector 19 Vicolozano II del PGOU, adjuntando documentación final de obra de la urbanización, incluido el Final de Obra visado por el Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos con fecha 25 de Junio de 2012, firmado por el Director de Obra, D. José Miguel Cuervo Prieto.

No obstante lo anterior, en esa misma solicitud se refleja que "las obras de infraestructuras están terminadas en su totalidad a excepción de las siguientes unidades: colocación de los conductos de cobre en la red de alumbrado público (que no se ejecutan para evitar robos de dicho material), y pruebas de servicio y legalización de la red de baja y media tensión y alumbrado, que a su vez depende de la subestación eléctrica en proyecto", por todo ello no se puede realizar la recepción formal de las obras, si bien la inversión en urbanización se encuentra realizada en parte.

Por lo anterior, el ICE asumirá cualquier gasto de urbanización pendiente hasta su liquidación definitiva y recepción municipal, por lo que las parcelas que se adjudican al Ayuntamiento lo serán libres de cualquier carga.

VI.- VALORACIÓN BIENES OBJETO DE PERMUTA. Atendiendo a lo establecido en los artículos 21.3, 22 y 37.2 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; y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, la Arquitecto municipal siguiendo el método que se describe concluye que el valor de repercusión por m2 de construcción similar al planteado en la memoria de permuta presentada por el interesado, por lo que se propone la aceptación de la valoración presentada para la presente permuta, resultando entonces la siguiente:

$$F_{VV} = 37,01 \text{ €/m}^2 \text{ c (Valor unitario de suelo por cada m}^2 \text{ c).}$$





NUMERO PARCELA	SITUACION	DIRECCION	SUPERFICIE PARCELA M2	EDIFIC. M2/M2	SUPERFICIE EDF. M2	USO	REF CATASTRAL	VALOR CATASTRAL	VALOR. PERMUTA	PRO. ACTUAL
	PP19 VICO.	CATASTRO								
2.3	UA-2	C/ CADIZ 3	8.043,12	0,761350073	6.123,63	INDI	3950601UL6035S0001GA	105.829,79	226.635,55	AYUNT.
2.2 C	UA-2	C/ CADIZ 2C	6.109,11	0,700000491	4.276,38	INDE	3750108UL6035S0001TA	80.382,22	158.268,82	AYUNT.
TOTALES			14.152,23		10.400,01			186.212,01	384.904,37	
1.3 B	UA-1	C/TARRAGONA 5	1.949,39	1,092372486	2.129,46	INDI	3145629UL6034N0001FO	21.898,85	78.811,31	GESTURCAL
1.3 C	UA-1	C/TARRAGONA 7	1.949,39	1,092372486	2.129,46	INDI	3145630UL6034N0001LO	21.898,85	78.811,31	GESTURCAL
1.3 D	UA-1	C/TARRAGONA 9	1.949,39	1,092377616	2.129,47	INDI	3145631UL6034N0001TO	21.898,85	78.811,68	GESTURCAL
1.6 F	UA-1	C/TARRAGONA 16	3.672,39	1,092377616	4.011,64	INDI	PENDIENTE INSCRIP. SEGREGACION	38.359,51	148.470,67	GESTURCAL
TOTALES			9.520,56		10.400,03			104.056,06	384.904,99	

En consecuencia, la Arquitecta municipal concluye que la permuta solicitada se ajusta a los requisitos establecidos en el artículo 382 del Decreto 22/2004 (RUCyL), si bien se deberá tener en cuenta que las cargas de urbanización (cuota de liquidación provisional) reflejadas en cada una de las fichas del proyecto de actuación afectadas por la permuta deberán ser asumidas íntegramente por el propietario original anterior a la permuta (ICE Instituto de la Competitividad Empresarial de Castilla y León), para lo que se realizará el reajuste real de las cuantías de las obras pendientes de urbanización, aún considerando que se encuentran ejecutadas en la parte acreditada al solicitar su recepción.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Según lo reflejado en el artículo 372 del Decreto 22/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), bienes integrantes del patrimonio público de suelo son aquellos que entre otros procedan de la adquisición mediante permuta con la finalidad de incorporarlo a los propios patrimonios. Para la transmisión de los bienes integrantes del patrimonio público del suelo se estará a lo dispuesto en el artículo 378 RUCyL, apartado 2b; "la transmisión de estos bienes debe realizarse con carácter oneroso, por precio igual o superior al valor de su aprovechamiento, mediante enajenación o permuta, previo concurso público, conforme a las reglas establecidas en el artículo siguiente... Sin previo concurso, mediante enajenación o permuta directas, en los casos previstos en los artículos 381 y 382."

Por otro lado, cabe considerar que estamos ante un contrato de permuta y por ello un contrato de adquisición oneroso al incluir como objeto la adquisición de un bien inmueble a cambio de otro. La calificación del inmueble es patrimonial y la adquisición del mismo se realiza con la misma calificación de patrimonial.

Los anteriores negocios jurídicos estarán sujetos a lo recogido en los artículos 98 y siguientes sobre adquisiciones a título oneroso de la Ley 11/2006, de 26 de octubre, de Patrimonio de Castilla y León.

Al tratarse de una enajenación mediante permuta se deberá acreditar lo dispuesto en el artículo 382 del Decreto 22/2004 (RUCyL): "a) La mayor conveniencia de la permuta frente a otras formas de enajenación posibles. b) La vinculación del destino de los bienes objeto de permuta a alguno de los fines previstos en el artículo 374. c) La valoración de los bienes objeto de permuta. d) En su caso, la forma y condiciones de pago de la diferencia entre las valoraciones de los bienes objeto de permuta."

La justificación del procedimiento de adquisición a elegir se fundamenta en base al artículo 101 de la Ley 11/2006, de 26 de octubre, de Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León. Es adquisición directa pues la titularidad de los terrenos objeto de este expediente está





encontrada dentro de la excepcionalidad recogida en su apartado 3 b) "Cuando el vendedor sea otra Administración pública..."

Además también se cumple la excepción del apartado a) del mismo artículo y epígrafe, por la especial idoneidad del bien pues son los únicos que físicamente pueden cumplir el objeto de agruparse a otras parcelas del ICE para formar una nueva de grandes dimensiones y dar cumplimiento a las determinaciones de la Modificación Puntual del Plan Parcial que proporciona ordenación detallada al polígono industrial de Vicolozano.

Po lo tanto, del expediente, puede concluirse que todo cuanto antecede ha quedado acreditado y justificados en la memoria presentada por el ICE. Ha quedado justificado en el expediente la necesidad de formalizar la permuta de los terrenos reseñados habida cuenta que es patente la determinación de intervenir en esa zona y arbitrar las operaciones urbanísticas necesarias en orden a garantizar la viabilidad del Plan Director de Promoción Industrial de Castilla y León 2017-2020.

SEGUNDO.- En cuanto al régimen urbanístico de los terrenos afectados por la permuta el mismo se contiene en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado por Orden de la Consejería de Fomento nº 740/2.005, de 1 de junio (BOCyL 8.06.2005), y publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila nº.127, de 4 de julio de 2005, así como sus modificaciones posteriores, considerando además que la referida aprobación fue complementada mediante Orden FOM/1919/2006, de 13 de noviembre (BOCyL nº 233, 1.12.2006).

Así mismo, también resulta de aplicación el Plan Parcial 19 Vicolozano II, dentro de las unidades de actuación I y II, en el barrio anexionado de Vicolozano, cuya delimitación se recogen el plano de ordenación pormenorizada entidades locales menores nº 02, hoja 04.II, y su calificación urbanística es de Suelo Urbanizable, no obstante a fecha de hoy se han llevado a cabo todos los instrumentos de desarrollo urbanísticos necesarios para su transformación en suelo urbano consolidado, como consta en la actualidad, habiéndose tramitado los siguientes: 1) Plan Parcial de ordenación del Sector 19 "Vicolozano II", aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el 25 de Abril de 2008 (BOP 4/07/08), modificado el 26 de abril de 2019 (BOCyL Nº. 95 de 21/05/2019 y BOP nº.96 de 21/05/2019). 2) Proyectos de Actuación y de Urbanización de las Unidades de Actuación 1 y 2, aprobados definitivamente por la Junta de Gobierno Local, con fecha 19 de diciembre de 2008 y 20 de junio de 2008. 3) Licencia de Segregación concedida por Decreto de Tenencia de Alcaldía de fecha 31 de Agosto de 2018, donde se obtiene la parcela resultante 1.6. F. 4) Modificación del Proyecto de Actuación de la UA.2 de "Vicolozano II" (en tramitación) donde se contempla el resultado de la permuta que se tramita.

TERCERO.- Respecto a la normativa aplicable a la valoración de las parcelas objeto de permuta ésta se contiene en 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.

A tal efecto, se tendrá que tener en consideración lo estipulado en el artículo 21.3 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: «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».

Al tratarse de un suelo urbanizado sin edificación se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 37 apartado 2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, que dispone: «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».

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, siendo este ese caso. 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.

Atendiendo a los criterios expuestos, procede aceptar la valoración efectuada por la arquitecta municipal conforme ha quedado expuesto anteriormente, dado que los bienes del Ayuntamiento calificados como patrimoniales se valoran conjuntamente en 384.904,37 €, que los terrenos que se pretenden adquirir se valoran igualmente 384.904,37€ por lo que no existe diferencia de valor entre los bienes que se permutan y, por tanto, se encuentran dentro de los límites legales exigibles.

CUARTO.- También resulta de aplicación al expediente de permuta que se tramita la normativa sobre régimen local. Así, conforme el art. 5 de la Ley de Bases de Régimen Local (Ley 7/1985, de 2 de abril) se reconoce a la Entidades Locales plena capacidad para permutar sus bienes. Y conforme lo dispuesto en el capítulo V, del título I (artículos 109 a 119) del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RD 1372/1986, de 13 de junio), resulta que deberá darse cuenta a la Comunidad Autónoma sin precisar su autorización por no rebasar el 25% de los recursos ordinarios municipales (art. 109.1RBEL), que se regirá por la normativa sobre contratación sin que en este caso sea necesario la subasta (art. 112), que los bienes a permutar se encuentran depurados e inscritos en el Registro de la Propiedad (art. 113), que la permuta no afecta a bienes protegidos (art. 117) y que se ha emitido la correspondiente valoración técnica se acredita fehacientemente su justiprecio. El valor de las parcelas municipales no supera el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto vigente por lo que no resulta necesario el acuerdo por del Pleno Corporativo.

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

Primero.- Aprobar la permuta reseñada y en consecuencia, enajenar a favor del INSTITUTO DE LA COMPETITIVIDAD EMPRESARIAL DE CASTILLA Y LEÓN los siguientes bienes del Ayuntamiento descritos en el apartado III de los antecedentes expuestos:

- A) Parcela de resultado P.2.2.C del Proyecto de Actuación del Sector 19 "Vicolozano II" de la Unidad de Actuación U.A. 2 en el sector industrial de Vicolozano, en término de Ávila. Finca registral nº 60.254 con referencia catastral 3750108UL6035S0001TA.





- B) Parcela de resultado P. 2. 3. del Proyecto de Actuación del sector 19 "Vicolozano II" de la Unidad de Actuación U. A. 2, en el Sector Industrial de Vicolozano, en término de Ávila. Finca registral nº 60.256 con referencia catastral 3950601UL6035S0001GA.

Los citados bienes se permutan por los de propiedad del INSTITUTO DE LA COMPETITIVIDAD EMPRESARIAL DE CASTILLA Y LEÓN descritos en el apartado IV de los antecedentes expuestos, teniendo en cuenta que el ICE asumirá cualquier gasto de urbanización pendiente hasta su liquidación definitiva y recepción municipal, por lo que las parcelas que se adjudican al Ayuntamiento lo son libres de cualquier carga. Dichos bienes son:

- A) Parcela de resultado P.1.3.B. del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación U.A.-1 del P.P. 19 "Vicolozano II", en el Sector Industrial de Vicolozano, en término de Ávila. Finca registral nº 62903 con referencia catastral 3145629UL6034N0001FO.
- B) Parcela de resultado P.1.3.C. del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación U.A.-1 de P.P. 19 "Vicolozano II", en el Sector Industrial de Vicolozano, en término de Ávila. Finca registral nº 62905, con referencia catastral nº 3145630UL6034N0001LO
- C) Parcela de resultado P. 1.3.D. del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación U.A.-1 del P.P. 19 "Vicolozano II", en el Sector Industrial de Vicolozano, en término de Ávila. Finca registral nº 62907 con referencia catastral nº 3145631UL6034N0001TO.
- D) Parcela de resultado 1.6.F formada por la agrupación autorizada mediante la correspondiente licencia de parcelación (segregación y agrupación) de la parcela 1.6.E (finca registral nº 62921 con referencia catastra 3943505UL6034S0001) y la parcela 1.6.F (finca registral nº 62923 con referencia catastral nº 3943504UL6034S0001), ambas resultantes del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación U.A.-1 del P.P. 19 "Vicolozano II". Pendiente de inscripción registral y alta catastral.

Segundo.- Disponer la innecesariedad de abono a la propietaria antes reseñada de cantidad alguna dada la equivalencia de valores de las fincas objeto de permuta conforme se detalla en el apartado V de los antecedentes expuestos.

Tercero.- Del expediente incoado al efecto, antes de la adopción del acuerdo resolutorio, se dará cuenta la Dirección General de Administración Territorial de la Consejería de Presidencia y Administración Territorial de la Junta de Castilla y León, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 109 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Cuarto.- Exponer al público el acuerdo de referencia por plazo de veinte días a efectos de alegaciones, entendiéndose definitivamente aprobado si no se presentaran estas.

Quinto.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia para la firma de cuantos documentos, públicos o privados, resulten necesarios para el pleno desarrollo del acuerdo que se transcribe con antelación disponiéndose los gastos de escritura y registrales por cuenta del Excmo. Ayuntamiento.

Sexto.- Todo cuanto antecede lo es sin perjuicio de la diligencia y formalización de cuantos trámites resulten menester para ajustar los términos de lo pactado a la realidad de los inmuebles de referencia procediendo, en todo caso, a la previa o simultánea regularización superficial de las parcelas de referencia.

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





2.3.- TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN Y URBANIZACIÓN DE LA U.A.2 VICOLOZANO II.

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

REDACTOR: ARQUITECTO: D. JOSÉ MARÍA RUIZ SANZ.

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).- Diputación Provincial de Ávila.- Servicio Territorial de Fomento.- Servicio Territorial de Medio Ambiente.- Servicio Territorial de Cultura.- Unidad de Carreteras, Ministerio de Fomento.- Confederación Hidrográfica del Duero. Gerencia Territorial del Catastro. - Registro de la Propiedad. - FARCOPAV.

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

EMPLAZAMIENTO: Polígono Industrial Vicolozano. Sector PP. 19.

ANTECEDENTES

I.- PLANEAMIENTO QUE SE DESARROLLA.- Con fecha 2 de abril de 2019 y nº. de registro de entrada 7811/2019, tiene entrada en este Ayuntamiento modificación del proyecto de actuación aprobado el 20/06/2008 (BOP nº. 135 14/07/2008) que desarrolla el Plan Parcial del Sector PP19 VICOLOZANO II aprobado por el Pleno Municipal el 25 de abril de 2008, modificado a su vez el 26 de abril de 2019 (BOCyL Nº. 95 de 21/05/2019 y BOP nº.96 de 21/05/2019). Todo conforme el Plan General de Ávila aprobado mediante Orden FOM/2005, de 1 de junio (BOCyL Nº.110 de 8/06/2005, BOP. nº. 127 de 4/07/2005), y habiéndose promovido el expediente por el propietario de los terrenos afectados, siguiendo para ello el mismo procedimiento previsto en el proyecto que se modifica correspondiente al sistema de concierto, según lo dispuesto en el art.78 y 79 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

II.- DOCUMENTACION. El proyecto de actuación presentado tiene el siguiente contenido en la parte que afecta a la modificación tramitada 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

Examinada la citada documentación se considera suficiente para la tramitación del expediente cuyo objeto se reseña a continuación en el acuerdo de aprobación inicial y en el informe urbanístico emitido al efecto.

III.- APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE.-

El proyecto de referencia se tramita en desarrollo de la Modificación puntual del Plan Parcial PP. 19 Vicolozano II, 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). Ello exige modificar el anterior proyecto de actuación aprobado el 20/06/2008 (BOP Nº.135 14/07/2008) y la estructura de la propiedad, de modo que sea posible la gestión del suelo convenida entre el Ayuntamiento de Ávila y el Instituto para la Competitividad Empresarial de Castilla y León (ICE).

Por otro lado, se proyecta una permuta de parcelas ubicadas en las unidades de actuación 1 y 2 del sector, lo cual se tramitará en expediente aparte, para así completar la titularidad de dos manzanas de grandes dimensiones en la Unidad de Actuación 2, que permita a ICE desarrollar el futuro parque de proveedores de automoción.

En cuanto a la Modificación del Proyecto de Actuación que se tramita, el mismo proyecta las siguientes operaciones, entre otras:

A) Segregación de la parcela 2.8.A.1, por la cual la parcela 2.8.A pasa a dividirse en las parcelas 2.8.A.1 y 2.8.A.2. B)

B) Agregación de las parcelas 2.7.A, 2.7.B, 2.7.C, 2.7.D y 2.7.E en una única parcela que pasa a denominarse 2.7.

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 a la documentación reseñada anteriormente.

Por cuanto antecede, LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, en sesión celebrada el 18 de julio de 2019, ACORDÓ:

«Primero.- Aprobar inicialmente la Modificación del Proyecto de Actuación del sector PP 19 "Vicolozano II (UA-2)" aprobado el 20/06/2008 (BOP nº.135 14/07/2008), que se promueve por el Instituto para la Competitividad Empresarial de Castilla y León (ICE), propietario en origen de los terrenos, y redactado por el arquitecto José María Ruiz Sanz.

Todo ello, en desarrollo de la Modificación puntual del Plan Parcial PP. 19 Vicolozano II, aprobada definitivamente por el Pleno Municipal el 26 de abril de 2019 (BOP nº. 96. 21/05/2019 y BOCyL nº. 95. 21/05/2019), y en los términos contenidos en los informes técnicos municipales emitidos o que deban recabarse al efecto; y considerando que se mantienen las mismas determinaciones y condiciones establecidas en Proyecto de Urbanización aprobado conjuntamente con el Proyecto de Actuación que se modifica, con igual distribución de cargas y beneficios.

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. 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. 151.3 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. 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 Proyecto de Actuación que se tramita, señalando los cambios que procedan respecto a lo aprobado inicialmente, lo cual se notificará igualmente a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad, a los titulares que consten en el Catastro y a quienes hubieran presentado alegaciones, y se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León».

IV.- INFORMACION PUBLICA.- Conforme establece el art. 76.3.a) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el art. 79.c) de la citada Ley, el acuerdo de aprobación inicial fue debidamente notificado a las administraciones interesadas y propietarios afectados. Asimismo, el trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de Castilla y León nº. 146 de 31/07/2019, y también en la web municipal y Boletín Oficial de la Provincia nº. 149, de fecha 2 de agosto de 2019, donde se inserta el contenido completo del Proyecto de Actuación Modificado que se tramita. Durante el plazo abierto al efecto sólo se ha formulado alegación por la compañía IBERDROLA solicitando se condicione la aprobación del expediente a la inclusión en los proyectos correspondientes la infraestructura eléctrica necesaria para atender los suministros previstos en el planeamiento, sin que se formularan más alegaciones. Sobre dicha modificación, de carácter general, cabe que no afecta al expediente que se tramita, si bien no existe inconveniente en considerar la misma al momento de su aprobación.

V.- INFORME URBANÍSTICO.- El proyecto de referencia se tramita en desarrollo de la Modificación puntual del Plan Parcial - PP. 19 Vicolozano II, 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), lo





cual exige modificar el anterior proyecto de actuación aprobado el 20/06/2008 (BOP N.º.135 14/07/2008) y la estructura de la propiedad, de modo que sea posible la gestión del suelo convenida entre el Ayuntamiento de Ávila y el Instituto para la Competitividad Empresarial de Castilla y León (ICE). Considerando entonces que la modificación sólo pretende la reubicación de determinadas parcelas de uso industrial, equipamiento y espacios libres públicos con objeto de conseguir una parcela de las dimensiones requeridas para la implantación industrial prevista. Todo ello con el mantenimiento de estándares de espacios libres públicos, equipamientos y edificabilidades vigentes para la UA-2.

El proyecto tiene por objeto concretar las bases técnicas y económicas de la actuación integrada en el Plan Parcial para el Desarrollo Urbanístico de la Unidad de Actuación nº 2 del Sector Industrial "VICOLOZANO II", tras la Modificación Puntual de este documento; es decir, el Proyecto de Actuación que se tramita incluye entre sus determinaciones la nueva reparcelación de las fincas, la definición de derechos, y la valoración y la adjudicación de parcelas resultantes (arts. 244 a 248 RUCyL), en la unidad de actuación 2, conforme a dicha modificación puntual

Así pues, tiene por objeto expresar literaria y gráficamente con carácter vinculante, de acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial modificado que lo legitima y al que ejecuta, la localización y descripción de las superficies de suelo y sus aprovechamientos que han de adjudicarse a los propietarios del suelo y al Excmo. Ayuntamiento de Avila, así como determinar y distribuir la carga urbanizadora de acuerdo con la adjudicación de las parcelas resultantes, debiendo excluir las de titularidad municipal.

Ha sido necesario contar con dos parcelas de la UA2, de titularidad municipal; por lo que se ha tramitado (en expediente aparte) la permuta de dos parcelas titularidad del Ayuntamiento de Ávila por otras cuatro propiedad del ICE (situadas en la UA1) para así completar la titularidad de dos manzanas de grandes dimensiones en la Unidad de Actuación 2, que permita a ICE desarrollar el futuro parque de proveedores de automoción.

Con posterioridad a la reparcelación resultado del Proyecto de Actuación actualmente vigente se efectuaron dos operaciones que la modificaban y que han sido incluidas en el documento objeto del presente informe: Segregación de la parcela 2.8.A.1, por la cual la parcela 2.8.A pasa a dividirse en las parcelas 2.8.A.1 y 2.8.A.2. B) Agregación de las parcelas 2.7.A, 2.7.B, 2.7.C, 2.7.D y 2.7.E en una única parcela que pasa a denominarse 2.7. En relación a las CONDICIONES ESPECÍFICAS del ámbito, cabe destacar:

EDIFICABILIDAD: El techo edificatorio conferido a la Unidad de Actuación nº 2, como resultado de aplicar el índice de edificabilidad a su superficie real, resulta ser de: $260.0000,27 \text{ m}^2 \times 0,40 \text{ m}^2 \text{ edificables/m}^2 = 104.000,11 \text{ m}^2 \text{ edificables}$.

1. TABLAS DEL PROYECTO MODIFICADO





PARCELA	ORDE NANZA	PROPIEDAD	SUPERFICIE M2	APROVECH. ADJUDICADO (m ² edif.)	APROVECH. PONDERADO (m ² edif.)	VALORACIÓN (48,80 € / m ²)	CUOTA URBANIZAC	CUENTA LIQ. PROVISIONAL
P.2.1	INDE	ICE	59.450,72	42340,8	42340,8	2.901.195,14	0,407123468	4.054.018,75 €
P.2.3	EQPU	AYTO	5.012,68					
P.2.4	SELUP	AYTO	6.213,19					
P.2.5	INDI	ICE	9.840,29	7491,99	7491,99	480.206,15	0,072038435	717.338,07 €
P.2.6	INDI	ICE	16.007,43	12187,27	12187,27	781.162,58	0,117185401	1.166.898,62 €
P.2.7	INDE	ICE	53.071,39	37797,44	37797,44	2.589.883,83	0,363437273	3.619.004,14 €
P.2.8.A1	INDI	FARCOPAV	3.539,67	2694,93	2694,93	172.735,90	0,025912813	258.032,36 €
P.2.8.A2	INDI	ICE	1.953,73	1487,47	1487,47	95.342,02	0,01430261	142.421,29 €
P.2.8	SELUP	AYTO	16.956,90					
P.2.8.B	EQPU	AYTO	5.001,63					
P.2.9	EQPU	AYTO	13.309,17		---			
TOTAL			190.356,80	103.999,90	103.999,90	7.020.525,62		9.957.713,24 €
VIARIO		AYTO	41.137,78					
ELP SSG		AYTO	23.738,44					
VIA SSG		AYTO	4.767,25					
TOTAL			260.000,27	103.999,90	103.999,90			

2. PARCELAS MUNICIPALES: Existe una diferencia entre las superficies de las parcelas adjudicadas, libre de cargas, al Ayuntamiento en el Proyecto de Actuación inicial y en el Modificado; al haberse tramitado, a efectos de completar la titularidad de dos manzanas de grandes dimensiones en la Unidad de Actuación 2, que permita a ICE desarrollar el futuro parque de proveedores de automoción, la permuta de dos parcelas, de titularidad municipal ubicadas en las unidad de actuación 2, por 4 parcelas en la Unidad 1, del sector, lo cual se ha tramitado en expediente aparte. La aprobación del presente Modificado del PAU de la UA2, deberá quedar supeditada a la previa

3. ERRATAS DETECTADAS: Se han detectado una serie de erratas que deberán ser corregidas con carácter previo a la publicación de la aprobación definitiva del documento, siendo las mismas (con carácter no exhaustivo):

- En Apartado 1.1.B. Antecedentes de la memoria: Se indica que *la Unidad de Actuación nº 2 es de una de las dos que comprenden...* debe indicar que es una de las TRES... Se indica que *el 3 de diciembre de 2007, el Ayuntamiento de Ávila aprueba inicialmente el Plan Parcial para el Desarrollo Urbanístico de la Unidad de Actuación nº 2 del Sector Industrial "VICOLOZANO II" y el 28 de abril de 2019 se aprueba definitivamente* cuando la el Plan Parcial de Ordenación del Sector 19 "VICOLOZANO II", fue Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, el *25 de abril de 2008 (BOP de 4 de Julio de 2008 nº 129) del que resultan tres unidades de actuación*
- En la ficha correspondiente a la parcela 2.7. deberán ajustarse los valores escritos de Edificabilidad, aprovechamiento... a los recogidos en el gráfico de la propia ficha y que se corresponde con los recogidos en todos los demás apartados del documento. De este modo, dichos valores serán: Edificabilidad máxima: 37.797,44 m² (en lugar de 42.340,80 m²). Aprovechamiento urbanístico asignado: 37.797,44 m² (en lugar de 42.340,80 m²)...
- En la ficha correspondiente a la parcela 2.6. corregir los decimales en el gráfico. Edificabilidad máxima: 12187,27 m² (en lugar de 12187,35 m²). Aprovechamiento urbanístico asignado: 12187,27 m² (en lugar de 12187,35 m²) ...





4.- **CONCLUSIONES:** Según el informe emitido al efecto, la Arquitecta Municipal concluye: El planeamiento urbanístico vigente de aplicación se contiene en: El Plan General de Ordenación Urbana de Ávila (PGOU), aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León con fecha 1 de junio de 2005 (BOP de 4/07/05); el Plan Parcial del Sector 19 "Polígono Industrial Vicolozano II" aprobado definitivamente el 25 de abril de 2008 (BOP 4/07/2008. N.º. 129) del que resultan tres unidades de actuación; el proyecto de la 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 Antonio Flórez González y promovido por el Instituto de la Competitividad Empresarial de Castilla y León; y el PROYECTO de ACTUACIÓN y proyecto de Urbanización correspondiente al Sector PP19 "VICOLOZANO II" y a la UA2 de dicho Sector, aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha 20 de Junio de 2.008 (BOP N.º 135 – 14-07-2008).

Examinado entonces el PROYECTO de ACTUACIÓN MODIFICADO, promovido por el INSTITUTO para la COMPETITIVIDAD EMPRESARIAL de CASTILLA y LEÓN (en adelante ICE) y redactado por D. JOSÉ MARÍA RUIZ SANZ, Arquitecto, y considerando que: a) La modificación no suprime, modifica ni altera de ninguna forma las determinaciones de ordenación establecidas. b) Respeta los objetivos, criterios y demás condiciones recogidas en los instrumentos de planeamiento urbanístico, dado que en el mismo no se modifica la delimitación de la unidad. c) Se mantienen las reservas de suelo establecidas en la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 19 "Polígono Industrial Vicolozano II" en ámbito de la Unidad de Actuación 2 (UA-2) el Plan Parcial modificado que se desarrolla.

Por todo lo anteriormente expuesto, considerando que el proyecto de actuación se ajusta básicamente a las determinaciones establecidas tanto en el PGOU como en el plan parcial, y que la documentación aportada es suficiente para la aprobación del expediente, se **INFORMA FAVORABLEMENTE.**

Todo ello, teniendo en cuenta las siguientes prescripciones:

1. Que se resuelva el expediente (tramitado aparte), con la efectiva PERMUTA de las dos parcelas de propiedad municipal, situadas en la UA2, con las cuatro parcelas propiedad del ICE, situadas en la UA1 (considerando que las parcelas municipales adjudicadas al Ayuntamiento deberán quedar libres de cargas de urbanización)
2. Que son ciertos cuantos datos ha suministrado el interesado por lo que, cualquier falsedad o alteración, podrá ser causa de anulación de la misma.
3. Que la resolución se otorga sin perjuicio de otras competencias concurrentes, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros
4. Que con carácter previo a la publicación de la aprobación definitiva del documento, se proceda a la corrección de las erratas detectadas en el documento».

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- JUSTIFICACION DE LA ACTUACION.- El proyecto presentado responde a las previsiones contenidas en el Plan Parcial del sector 19 "Vicolozano II" aprobado definitivamente el 25 de abril de 2008 (BOP n.º 129, 4/07/2008), modificado en el ámbito de la Unidad de Actuación UA-2 el 26 de abril de 2019 (BOP n.º. 96. 21/05/2019 y BOCyL n.º. 95. 21/05/2019), el cual desarrolla el Plan General de Ávila aprobado por Orden de 1 de junio de 2005 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León (BOCyL 8/06/2005 y BOP 4/07/2005). Por lo que, en consecuencia, procede la modificación del Proyecto de Actuación que fue aprobado por la Junta de Gobierno Local el 20 de junio de 2008 (BOP n.º 135, 14/07/2008).

SEGUNDO.- INICIATIVA URBANISTICA.- El Proyecto de Actuación reseñado ha sido presentado por el propietario de los terrenos afectados, al amparo de lo dispuesto en el art. 78 y





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

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

La Modificación del citado Proyecto de Actuación no supone variación alguna de los aprovechamientos totales reconocidos, ni los usos aprobados, ni ningún otro parámetro o determinación urbanística (art. 72.1.d RUCyL y art. 75.3.b.1ª, y 71.3.c LUCyL), teniendo por objeto las siguientes operaciones:

A) Segregación de la parcela 2.8.A.1, por la cual la parcela 2.8.A pasa a dividirse en las parcelas 2.8.A.1 y 2.8.A.2.

B) Agregación de las parcelas 2.7.A, 2.7.B, 2.7.C, 2.7.D y 2.7.E en una única parcela que pasa a denominarse 2.7.

CUARTO.- URBANIZACIÓN.- Se mantienen las mismas determinaciones y condiciones establecidas en Proyecto de Urbanización aprobado conjuntamente con el Proyecto de Actuación que se modifica, con igual distribución de cargas y beneficios, incluyendo la urbanización de los espacios libres adjudicados al Ayuntamiento, tal y como se recoge en el apdo. 3 del Proyecto de Actuación Modificado (págs. 30 a 36, BOP nº 149, 2/08/2019).

QUINTO.- DETERMINACIONES.- Con anterioridad a la terminación de la ejecución material del planeamiento, es decir a la urbanización completa del sector y la edificación de los terrenos, se ha procedido a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del propio Plan (art.18.3 LUCyL), lo cual se produjo en este caso con la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de actuación y urbanización.

Las determinaciones objeto del expediente de modificación tramitado se refieren exclusivamente a la reubicación de determinadas parcelas de uso industrial, equipamiento y espacios libres públicos con objeto de conseguir una parcela de las dimensiones requeridas para la implantación industrial prevista. Todo ello con el mantenimiento de estándares de espacios libres públicos, equipamientos y edificabilidades vigentes para la UA-2., sin que se modifique ningún otro parámetro, por lo que al tratarse de aspectos propios de los proyectos de actuación, y no de los instrumentos de planeamiento, procede su aprobación teniendo en cuenta que el cumplimiento de lo establecido sobre ordenación por el Plan Parcial del sector y que no se ha observado ninguna vulneración del ordenamiento jurídico. Todo ello en los términos recogidos en el apartado V de los antecedentes expuestos y con las mismas condiciones recogidas en el correspondiente informe urbanístico emitido al efecto.

SEXTO.- PROCEDIMIENTO.- El procedimiento de elaboración y aprobación de la Modificación del Proyecto de Actuación que se ha observado es el establecido por el artículo 76 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en relación con lo establecido en el art. 77 y 78 de la citada Ley, el mismo que se siguió en la tramitación del proyecto que se modifica teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 80 a 92 y 95 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y los arts. 259 a 263 y concordantes de su Reglamento, respondiendo su contenido a la documentación reseñada anteriormente.

En consecuencia, una vez aprobado inicialmente la Modificación del Proyecto de Actuación por la Junta de Gobierno Municipal en sesión celebrada el 18 de julio de 2019, el expediente fue sometido al correspondiente trámite de información pública durante el plazo de





un mes, sin que durante el mismo se produjera ninguna alegación, a excepción de la formulada por IBERDROLA de carácter preventivo para su consideración en la ejecución del proyecto.

A la vista del resultado de la información pública, procede entonces resolver sobre la aprobación definitiva del expediente (art. 76.3.b. Ley 5/1999), para lo que es competente la Junta de Gobierno Local en virtud de la delegación de competencias efectuada por la Alcaldía por resolución de 25/06/2019 en relación con las atribuciones que le confiere el art. 21.1.j) de la Ley de Bases de Régimen Local. La aprobación del Proyecto de Actuación producirá los efectos contemplados en el art. 77 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, debiéndose llevar a efecto lo establecido en el art. 76.3.d. de la citada Ley.

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

Primero.- Aprobar definitivamente la Modificación del Proyecto de Actuación aprobado por la Junta de Gobierno Local el 20 de junio de 2008 (BOP nº 135, 14/07/2008), promovido por el Instituto para la Competitividad Empresarial de Castilla y León (ICE) y redactado por el arquitecto José María Ruiz Sanz.

Todo ello, atendiendo a las previsiones contenidas en la modificación del Plan Parcial del sector 19 "Vicolozano II" aprobada por el Pleno Municipal en el ámbito de la Unidad de Actuación UA-2 el 26 de abril de 2019 (BOP nº. 96. 21/05/2019 y BOCyL nº. 95. 21/05/2019), en virtud de la cual se modificaba el Plan Parcial aprobado definitivamente el 25 de abril de 2008 (BOP nº 129, 4/07/2008), el cual desarrolla el Plan General de Ávila aprobado por Orden de 1 de junio de 2005 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León (BOCyL 8/06/2005 y BOP 4/07/2005).

Igualmente, la aprobación definitiva del expediente se produce en los mismos términos en los que fue aprobado inicialmente y publicado en el BOP nº 146, 2/08/2019 con las siguientes prescripciones que deberán corregirse con carácter previo a la aprobación del expediente por la Junta de Gobierno Local:

1) Resolución del expediente que se tramita de forma separada sobre la permuta de dos parcelas de propiedad municipal que le fueron adjudicadas en el Proyecto de Actuación de la UA-2 que ahora es objeto de modificación, con cuatro parcelas propiedad del ICE, situadas en la UA-1 del mismo sector PP 19 "Vicolozano II".

2) Corrección de las siguientes erratas: a)

✓ En Apartado 1.1.B. Antecedentes de la memoria: Se indica que *la Unidad de Actuación nº 2 es de una de las dos que comprenden...* debe indicar que es una de las TRES...Se indica que *el 3 de diciembre de 2007, el Ayuntamiento de Ávila aprueba inicialmente el Plan Parcial para el Desarrollo Urbanístico de la Unidad de Actuación nº 2 del Sector Industrial "VICOLOZANO II" y el 28 de abril de 2019 se aprueba definitivamente* cuando la el Plan Parcial de Ordenación del Sector 19 "VICOLOZANO II", fue Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, el 25 de abril de 2008 (BOP de 4 de Julio de 2008 nº 129) del que resultan tres unidades de actuación.

✓ En la ficha correspondiente a la parcela 2.7. deberán ajustarse los valores escritos de Edificabilidad, aprovechamiento...a los recogidos en el gráfico de la propia ficha y que se corresponde con los recogidos en todos los demás apartados del documento. De este modo, dichos valores serán: Edificabilidad máxima: 37.797,44 m² (en lugar de 42.340,80 m²). Aprovechamiento urbanístico asignado: 37.797,44 m² (en lugar de 42.340,80 m²)...

✓ En la ficha correspondiente a la parcela 2.6. corregir los decimales en el gráfico. Edificabilidad máxima: 12.187,27 m² (en lugar de 12.187,35 m²). Aprovechamiento urbanístico asignado: 12.187,27 m² (en lugar de 12.187,35 m²) ...

3) Se garantizará la infraestructura eléctrica necesaria para atender los suministros previstos en los términos exigidos por la compañía IBERDROLA.

Como consecuencia de la aprobación del proyecto tramitado se produce el siguiente resultado reparcelatorio:





PARCELA	ORDE NANZA	PROPIEDAD	SUPERFICIE M2	APROVECH. ADJUDICADO (m ² edif.)	APROVECH. PONDERADO (m ² edif.)	VALORACIÓN (48,80 € / m ²)	CUOTA URBANIZAC	CUENTA LIQ. PROVISIONAL
						2.901.195,14		
P.2.1	INDE	ICE	59.450,72	42340,8	42340,8		0,407123468	4.054.018,75 €
P.2.3	EQPU	AYTO	5.012,68					
P.2.4	SELUP	AYTO	6.213,19					
P.2.5	INDI	ICE	9.840,29	7491,99	7491,99	480.206,15	0,072038435	717.338,07 €
P.2.6	INDI	ICE	16.007,43	12187,27	12187,27	781.162,58	0,117185401	1.166.898,62 €
P.2.7	INDE	ICE	53.071,39	37797,44	37797,44	2.589.883,83	0,363437273	3.619.004,14 €
P.2.8.A1	INDI	FARCOPAV	3.539,67	2694,93	2694,93	172.735,90	0,025912813	258.032,36 €
P.2.8.A2	INDI	ICE	1.953,73	1487,47	1487,47	95.342,02	0,01430261	142.421,29 €
P.2.8	SELUP	AYTO	16.956,90					
P.2.8.B	EQPU	AYTO	5.001,63					
P.2.9	EQPU	AYTO	13.309,17					
TOTAL			190.356,80	103.999,90	103.999,90	7.020.525,62		9.957.713,24 €
VIARIO		AYTO	41.137,78					
ELP SG		AYTO	23.738,44					
VIA SSG		AYTO	4.767,25					
TOTAL			260.000,27	103.999,90	103.999,90			

Segundo.- Como garantía de la actuación y del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras, según la evaluación del propio Proyecto de Actuación, las parcelas edificables resultantes, quedan gravadas, con carácter real, como garantía de la actuación, en función de las nuevas proporciones parciales de aprovechamientos. Esta afección tendrá la misma preferencia a cualquier otra y a todas las hipotecas y cargas anteriores, excepto a los créditos a favor del Estado y demás créditos tributarios en favor del mismo, que estén vencidos y no satisfechos y se hayan hechos constar en el Registro antes de practicarse la afección ahora establecida. La citada afección solo podrá cancelarse a instancia de la parte interesada a la que se acompañe certificación, debidamente aprobada por el Ayuntamiento, donde se haga constar que están totalmente pagados los costes de urbanización correspondientes a la actuación. Todo ello conforme lo establecido en el art.78 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el artículo 126 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Tercero.- Notificar el acuerdo de aprobación definitiva del expediente a los titulares registrales y catastrales de los terrenos afectados, y ordenar su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Cuarto.- Una vez practicadas las notificaciones correspondientes y sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación, en un plazo de tres meses el urbanizador depositará el Proyecto de Actuación en el Registro de la Propiedad, para su publicidad y la práctica de los asientos que correspondan, procediendo su efectiva inscripción del mismo conforme establece el RD 1093/97 de 14 de julio (BOE 23/07/97). A tal efecto, queda facultado el Sr. Alcalde para la realización de cuantas operaciones materiales, técnicas y jurídicas resulten necesarias, tendentes a producir dicha inscripción registral, formalizando al efecto cuantos documentos sean precisos.

Quinto.- Los efectos que se producen como consecuencia de la aprobación de la Modificación del Proyecto de Actuación son los siguientes:

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

2.- Además de lo establecido en la legislación del Estado en cuanto a extinción de derechos reales y cargas constituidos sobre las fincas originales y exenciones fiscales para la





adjudicación de nuevas fincas, la aprobación de la Modificación del Proyecto de Actuación, producirá los siguientes efectos inmediatos:

- a) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas, una vez establecida su correspondencia.
- b) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

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

3.- MEDIO AMBIENTE.

3.1.- PROPUESTA PARA LA CESIÓN DEL CENTRO MEDIOAMBIENTAL SAN SEGUNDO. Por la Presidencia se dio cuenta del escrito de la Asociación Ornitológica Abulense de con fecha 19 de julio de 2019 cuyo contenido literal es el siguiente:

«Como ya es habitual, la Asociación Ornitológica Abulense cuenta con la inestimable colaboración el Excmo. Ayuntamiento de Ávila para la celebración de su concurso-exposición de canaricultura y ornitología que se viene celebrando en el mes de noviembre. Para esta sexta edición volvemos a pedir su apoyo, solicitándole al igual que en los otros certámenes celebrados por esta Asociación, el uso de las instalaciones del aula de medio ambiente de la zona de San Segundo, concretamente ambos locales. Las fechas en las que se solicita el uso serían: DEL 25 DE OCTUBRE AL 25 DE DICIEMBRE DE 2019. A pesar de que el período solicitado es amplio, se procurará dejar las instalaciones totalmente desocupadas y limpias antes de la fecha límite. Dado que la Asociación de Fotógrafos Abulenses hace uso también de estas instalaciones y disponen de material propio en ambos locales, se ruega comuniquen esta circunstancia al presidente de esa Asociación con el fin de que en la fecha solicitada estén las instalaciones totalmente despejadas. Significarle también que como es costumbre, el logo del Ayuntamiento quedará plasmado en el cartel publicitario del evento, haciendo constar así su colaboración».

Y considerando el informe emitido al efecto por la Técnico de Medio Ambiente del siguiente tenor:

«En relación con el escrito recibido en el Registro General del Ayuntamiento de Ávila el 22 de julio de 2019, cursado por D^a. Noelia Cenalmor Beltrán, en representación de D. Roberto Sáez Olmo como secretario de la Asociación Ornitológica Abulense, con domicilio en la Calle Austria nº 2 Puerta 9 — 05004 de Ávila, CIF G05230123, y teléfono de contacto 630745064; en el que se solicita el uso del Centro Medioambiental San Segundo (ambos edificios) para la celebración del VI CONCURSO-EXPOSICIÓN DE CANARICULTURA Y ORNITOLOGÍA entre los días 25 de octubre y 25 de diciembre del presente, se propone acceder a lo solicitado, dado el carácter medioambiental de la actividad que se plantea, la no coincidencia en el tiempo con otras actividades a celebrar en el citado centro, y en base al Convenio de Colaboración firmado el 14 de noviembre de 2014 entre la Asociación Ornitológica Abulense y el Excmo. Ayuntamiento de Ávila, que en el punto 5 de la cláusula segunda "Líneas estratégicas de colaboración", indica que entre éstas se encuentra el "Uso del Centro Medioambiental San Segundo para la realización de las actividades arriba relacionadas, y que son objeto del presente convenio...".

En este sentido, al igual que en las ediciones anteriores, y en virtud de la Ordenanza Reguladora de Cesión Gratuita de Instalaciones de Titularidad Municipal (BOP nº 170, de 3 de septiembre de 2018), esta cesión puntual será de carácter gratuito y los cesionarios estarán obligados a cumplir las disposiciones contenidas en la citada ordenanza, y en particular las incluidas en el Título Segundo "Regulación de uso y funcionamiento", debiendo formalizar, tras la notificación del acuerdo, la cesión de uso y condiciones de la misma, mediante la firma del documento adjunto, momento a partir del cual se inicia la ocupación de las instalaciones municipales».

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





Autorizar a la Asociación Ornitológica Abulense la cesión gratuita de las instalaciones del aula de medio ambiente de la zona de San Segundo los días 25 de octubre al 25 de diciembre de 2019 para la celebración del VI CONCURSO-EXPOSICIÓN DE CANARICULTURA Y ORNITOLOGÍA en base al Convenio de Colaboración firmado el 14 de noviembre de 2014 entre la Asociación Ornitológica Abulense y el Excmo. Ayuntamiento de Ávila y de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Reguladora de Cesión Gratuita de Instalaciones de Titularidad Municipal (BOP nº 170, de 3 de septiembre de 2018), debiéndose formalizar, tras la notificación del acuerdo de autorización, la cesión de uso y condiciones de la misma, mediante la firma del documento adjunto, momento a partir del cual se inicia la ocupación de las instalaciones municipales.

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

3.2.- PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR LA LICITACIÓN PARA OTORGAR, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO (TENIENDO EN CUENTA UNA PLURALIDAD DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EN BASE A LA MEJOR RELACIÓN CALIDAD-PRECIO) PARA OTORGAR AUTORIZACIÓN DEL USO COMÚN ESPECIAL DE DOMINIO PÚBLICO PARA LA COLOCACIÓN DE CONTENEDORES DE ROPA USADA, EN LA CIUDAD DE ÁVILA Y EN LOS BARRIOS ANEXIONADOS, EN RÉGIMEN DE PÚBLICA CONCURRENCIA. Por la Presidencia se dio cuenta, quedando la Comisión enterada, del pliego de referencia. Todo ello, teniendo en cuenta que una copia de dicha documentación ha sido facilitada a los grupos municipales que integran esta Comisión.

Este asunto se retira del orden del día por la Presidencia a propuesta de los grupos municipales, habiéndose producido además las siguientes intervenciones:

- Don Manuel Jiménez Rodríguez (PSOE) indica que el procedimiento de contratación no es el más adecuado ya que en servicio podría realizarse a través de centros especiales de empleo, aparte de no incluir cláusulas sociales medioambientales sostenibles.

- Don Miguel Encinar Castro (PP) propone dejar el asunto sobre la mesa y estudiar la propuesta de FUNDABEM sobre la prestación del servicio por centros especiales de empleo, al mismo tiempo que Doña Inmaculada Pose Parra (PP) añade estar de acuerdo con lo manifestado por el representante del PSOE.

- Don Carlos López Vázquez (CS) indica, no obstante que si que se contemplan cláusulas sociales para mejorar la oferta en caso de empate.

4.- ASUNTOS DE LA PRESIDENCIA. No se produjeron.

5.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

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

En este punto, el portavoz del grupo municipal socialista da lectura a los ruegos y/o preguntas que se relacionan a continuación y que presenta por escrito, sobre los cuales la Presidencia toma nota.





Pregunta: - Cómo piensa gestionar el Equipo de Gobierno la prestación del servicio de recogida de basuras (residuos urbanos) y limpieza en el municipio de Ávila, una vez que el actual contrato ha vencido, así como sus prorrogas?.

La Presidencia toma nota y contesta que se elaborará el correspondiente pliego de licitación para la contratación externa del servicio.

Pregunta: - ¿Que decisiones ha tomado el Equipo de Gobierno para poner en marcha la anunciada Comisión Externa para auditar el estado de obras e infraestructuras?.

La Presidencia toma nota.

Pregunta: - ¿Que actuaciones tiene previsto realizar el Equipo de Gobierno para mantener y potenciar el Parque del Soto?. Y añade que la caseta verde y oxidada existente se valore si tiene que mantenerse o no.

La Presidencia toma nota y contesta que se está estudiando hacer una reforestación, así como la reparación de las sendas peatonales.

Sobre esta cuestión el portavoz del PP ruega se tenga en cuenta que los recientes sondeos realizados podrían afectar al nivel freático y hacer peligrar a los fresnos.

Pregunta: - ¿Se ha elaborado algún plan especial de limpieza de imbornales, al margen del que viene realizando FCC AQUALIA? Rogamos se nos faciliten los informes periódicos que remite AQUALIA, el último entregado corresponde a julio agosto 2018.

La Presidencia toma nota y se contesta que se está trabajando en la limpieza de imbornales sobre lo que se facilitará el correspondiente informe.

Pregunta:- ¿En que situación se encuentra la gestión y explotación de la Plaza de Toros?

La Presidencia toma nota y contesta que se está elaborando el correspondiente pliego de licitación.

- Rogamos se facilite informe sobre la situación de los pozos existentes en el Soto, estado, utilización, m3 que se aportan a la red pública de abastecimiento de agua y coste que ha tenido la puesta al día.

La Presidencia toma nota.

- Rogamos se elabore informe, por parte de los servicios técnicos, sobre la posibilidad de poner en marcha nuevas captaciones de agua potable, Valle Amblés, recrecimiento de presas, utilización de agua que es bombeada en edificios particulares, por ejp. en el Barrio de la Universidad.

La Presidencia toma nota.

- Rogamos se faciliten periódicamente a la Comisión de Urbanismo el número de comunidades de la Zona La Caharra-El Seminario que se han puesto en contacto con las oficinas del ARU para solicitar subvenciones.

La Presidencia toma nota.

Pregunta: - ¿Cuántas viviendas y locales consumen mas de 75 m3 de agua potable al trimestre?

La Presidencia toma nota.

Pregunta: - ¿Que repercusiones urbanísticas y arquitectónicas se van a producir en la Plaza del Teniente Arévalo como consecuencia de la eliminación parcial de la peatonalización anunciada por el Alcalde y que coste económico va a tener?

La Presidencia toma nota.





5.2.- POR EL GRUPO MUNICIPAL DE P.P. SE FORMULAN LOS SIGUIENTES RUEGOS Y/O PREGUNTAS:

En este punto, el portavoz del grupo municipal socialista da lectura a los ruegos y/o preguntas que se relacionan a continuación y que presenta por escrito, sobre los cuales la Presidencia toma nota.

A) PREGUNTAS.

1. ¿En qué estado se encuentra el proyecto de reforma de aceras de la calle Teso del Hospital Viejo?
2. ¿En qué fase se encuentra el proyecto de iluminación ornamental y viaria del entorno de la iglesia de San Nicolás? ¿Se ha firmado ya algún contrato?

B) [RUEGOS] PROPUESTAS. INTERVENCIONES DE ESCASA ENTIDAD - BARRIO SAN NICOLÁS - SANTIAGO.

1. Reparación de daños causados en acera por raíces de árboles en la confluencia de la calle Abdalá el Rico con la carretera de Burgohondo.
2. Trasladar los transformadores eléctricos presentes en la confluencia de la calle de Burgohondo con la carretera de Burgohondo, junto al colegio San Pedro Bautista (San Nicolás) a otro punto cercano, dentro de los espacios no transitables de la plaza de San Nicolás, donde no generen un problema de accesibilidad y tránsito a los peatones.
3. Estudiar la posibilidad de instalar farolas (de pie o palomilla) en el tramo de la plaza de San Nicolás comprendido entre los números 16 y 14, actualmente a oscuras. Con dos o tres elementos sería suficiente.
4. Estudiar la posibilidad de iluminar la acera que discurre junto al jardín en la calle de la Cruz, entre los números 5 y 13.
5. Plantar un árbol singular en el alcorque, actualmente vacío, existente junto al número 11 de la plaza de san Nicolás. Allí existió en tiempos un árbol destacado, posiblemente una acacia.
6. Junto al número 6 de la plaza de san Nicolás existe un plátano de sombra con las ramas a la altura de la cabeza. Proponemos ampliar su alcorque y ajardinarlo para impedir el paso y evitar accidentes. Asimismo proponemos pavimentar un gran alcorque vacío que está al lado, para facilitar el paso.
7. Eliminar las pequeñas vallas metálicas en el perímetro de los jardines (plaza de San Nicolás), que son causa de accidentes y constriñen el tránsito peatonal. Después ampliar ligeramente las aceras hacia el interior de las zonas de césped. Esto se refiere a aquellas zonas donde estas vallas no estén protegiendo a los peatones de un desnivel.

C) [RUEGO] PROPUESTA - REFORMA DEL PAVIMENTO - CONEXIÓN SAN NICOLÁS OCAÑA.

La vía que conecta la plaza de San Nicolás con la plaza de Ocaña, de unos 100 m, es uno de los tramos más sensibles de la zona, debido a su uso frecuente por niños que acuden a los colegios adyacentes. Presenta los siguientes problemas:

1. La acera junto al jardín es muy estrecha y está ocupada por farolas de pie que la hacen intransitable.
2. La acera junto al edificio histórico de la Casa de Misericordia es estrecha. La presencia de un reja histórica con gran saliente dificulta el paso.
3. la presencia de desniveles junto al acceso de la Casa de Misericordia compromete la accesibilidad.
4. El adoquinado es muy antiguo y presenta irregularidades.

Se propone:

1. Repavimentar el tramo completo, enrasando aceras y calzada en un mismo nivel.
2. Pendentear el nuevo firme de forma que se facilite lo más posible la accesibilidad.





3. Recolocar los adoquines graníticos en la calzada y emplear losas de piedra en las aceras, salvaguardando la estética de la zona histórica.
4. Delimitar con bolardos el carril para vehículos (ancho constante) procurando dejar el máximo espacio posible a los peatones.

D) [RUEGO] PROPUESTA - ESTUDIO DE REFORMA - PLAZAS DE SANTIAGO Y LAS LOSILLAS.

Se propone que se estudie la posibilidad de una reforma integral del conjunto urbano que forman las plazas de Santiago y Las Losillas, en atención a los siguientes criterios.

1. Actualmente La plaza de Las Losillas presenta una gran explanada sin ningún uso, una calzada de excesiva anchura y aceras no definidas. Proponemos reorganizar el espacio limitando el ancho de la calzada, habilitando aceras y nuevas plazas de aparcamiento (para descongestionar la zona).
2. La plaza de Santiago se halla saturada de vehículos aparcados. Proponemos su peatonalización parcial, trasladando varias plazas a la nueva zona de aparcamiento en Las Losillas.
3. La zona de Las Losillas resulta un espacio desolado, proponemos añadir arbolado.
4. Todo el conjunto de plazas está infrautilizado, proponemos incluir zona de juegos infantiles y zonas de estancia con bancos.
5. En términos generales, proponemos una solución mixta para el conjunto de las dos plazas, es decir, que puedan convivir los diferentes usos a lo largo de todo el espacio. No se trata de una propuesta drástica (eliminar todos los coches de Santiago y que Losillas sea toda ella un aparcamiento), sino de una propuesta intermedia.

E) [RUEGO] ACTUACIÓN URGENTE - EDIFICIOS HISTÓRICOS DETERIORADOS.

En el frente sur de la plaza de Las Losillas (números del 6 al 10) existen una serie de edificios de valor histórico y artístico. Rogamos al Equipo de Gobierno que explore posibles soluciones, en primer término, para garantizar la seguridad de los vecinos ante posibles desprendimientos; en segundo término, para salvar los elementos patrimoniales.

Si bien pensar en una restauración es algo más complejo, se podría tratar al menos de impulsar una consolidación de lo existente, como se ha hecho en otros casos similares.

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

Ávila, 17 de septiembre de 2019.
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE,

