

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 2311/18

### AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

#### A N U N C I O

#### **ACUERDO DE 26 DE OCTUBRE DE 2018 DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE ÁVILA, RELATIVO A LA APROBACIÓN DEL CRITERIO DE INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 84 (ORDENANZA INDUSTRIAL INDI-INDE) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.**

Mediante el presente se hace público que el Pleno Corporativo de este Excmo. Ayuntamiento adoptó, en sesión celebrada el día veintiséis de octubre de dos mil dieciocho, entre otros, el siguiente acuerdo conforme el dictamen emitido por la Comisión Informativa de Servicios a la Ciudad, Turismo y Patrimonio Histórico en sesión de fecha 1 de octubre de 2018:

#### **CRITERIO DE INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 84 (ORDENANZA INDUSTRIAL INDI-INDE) DEL P.G.O.U.**

##### **I. CONSIDERACIONES PREVIAS:**

Con fecha 3 de abril de 2018, en el expediente de licencia interesado por Ediconsá Hispánica S.L.U., conforme el Proyecto de Ejecución de nave Industrial sin uso específico en la calle Río Duero n.º 48, redactado por D. Jesús Pérez Muñoz, visado por el Colegio oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Madrid con fecha 10/02/2017, se emitió informe desfavorable, por no ajustarse o no justificar de manera correcta el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Revisión y Adaptación del PGOU de Ávila a la Ley 5/99 de CyL, (aprobado definitivamente, por la Consejería de Fomento, según Orden FOM/740/2005, de 1 de junio de 2005, publicada en el B.O.P), en lo referente a varias consideraciones, donde se destaca el apartado 3 del citado informe:

“3. NO SE AJUSTA o NO JUSTIFICA al artículo 84. Ordenanza Industrial Intensiva INDI en lo referente al punto 4.2. Alineaciones y retranqueos; En zonas consolidadas o semi-consolidadas se mantendrán, si existiesen, los retranqueos frontales de la edificación existente y en cualquier caso, no será menor de 8 metros en lindero frontal. El retranqueo lateral será libre. No obstante, donde la edificación existente define un retranqueo, éste se mantendrá para el resto del frente de la manzana. Podrá construirse adosado a linderos. En caso de no construirse adosado, el retranqueo al lindero lateral o posterior a los que no se adose la edificación será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 m., asegurando el tratamiento compositivo y material, como fachada exterior, de todas los laterales de la edificación.”

A estos efectos se deberá tener en cuenta la realidad de la situación de la parcela con respecto a la trama urbana, ya que la misma se ubica entre dos parcelas ya edificadas por sendas naves industriales, las cuales marcan un mismo retranqueo frontal a la vía pública,

aproximadamente de 8,00 m a 8,50 m, el cual deberá ser respetado por la edificación que se pretende ejecutar en esta parcela.

Así mismo las edificaciones contiguas se encuentran retranqueadas del los linderos laterales, no adosándose a parcela objeto de edificación, por lo que se hace constar lo reflejado en el artículo 68. Disposiciones de la edificación, punto 2. Medianera, "... En las nuevas edificaciones se prohíbe crear medianerías". De lo contrario se deberá presentar acuerdo de adosamiento para garantizar lo reflejado en este artículo.

Por ende, la edificación proyectada se deberá retranquear del lindero posterior, al lindar con una zona clasificada como Espacio Libre de Uso Público (Zona verde), según lo reflejado en los apartados anteriores.

La ubicación de esta edificación está situada en una trama urbana consolidada, perteneciente a un polígono industrial afianzado motor de la economía de esa ciudad. De hecho el Polígono Industrial de las Hervencias fue construido en los años 70. En el mismo se encuentran implantadas gran parte de las industrias de la ciudad, constando de infraestructuras obsoletas por los materiales con los que están construidas y el paso del tiempo. El 27 de junio del 2006 se formaliza el Convenio entre el Ministerio de Industria, Energía y Turismo y el Ayuntamiento de Ávila para el desarrollo del Polígono Industrial de Vicolozano. Este convenio tiene por finalidad la revitalización del Polígono Industrial de las Hervencias, adecuando las infraestructuras existentes, a fin de promover la relocalización de industrias y la renovación del tejido industrial. Para el cumplimiento de los fines de este Convenio, el MINETUR se compromete a financiar el proyecto presentado por el Ayuntamiento de Ávila con cargo a la subvención nominativa incluida en los Presupuestos Generales del Estado para el 2016 correspondientes a la DGIPYME, por un importe de hasta 1.000.000 €.

Dicho esto, y considerando que se encuentran en ejecución los proyectos de revitalización de esta zona, se considera necesario para el fomento de la implantación de nuevas empresas, favorecer las condiciones urbanísticas, mediante la interpretación de articulados ambiguos que en numerosas ocasiones hacen inviable la ejecución de las edificaciones para un uso concreto. Siendo este el caso que nos ocupa, y concretamente el hecho de los retranqueos en los linderos laterales de las parcelas.

## **II. ANTECEDENTES HISTÓRICOS EN LO REFERENTE A LA ORDENACIÓN DEL POLÍGONO:**

No hay que obviar que nos encontramos en un polígono incorporado en una trama urbana consolidada, donde desde que se ejecutó el mismo en los años 70, numerosos han sido los planes generales e instrumentos de ordenación detallada que han pretendido, mediante las ordenanzas y condiciones urbanísticas reorganizar estos espacios para fomentar la implantación de las empresas.

El plan parcial Sector Norte de la Zona Industrial Hervencias II, que desarrolla este polígono industrial, fue aprobado en septiembre de 1981. En la documentación obrante como anexo a la memoria, se refleja un resumen de las condiciones de edificación y en lo referente a los retranqueos, se determina que: "3 mts. a los laterales (las naves podrán adosarse hasta una longitud inferior a 110 mts.)", permitiendo en su origen el adosamiento de las edificaciones a los linderos laterales, formando frentes de manzana continua, todas ellas retranqueadas de la alineación del frente de vial y al lindero posterior, al no permitir esta excepcionalidad.

En Octubre de 1989 se procedió a la aprobación de un PGOU que sustituyó al PGOU de 1986, donde se asumían las condiciones urbanísticas del instrumento de planeamiento aprobado que lo desarrolla, en este caso el denominada SEPES HERVENCIAS, detallado con anterioridad.

El polígono de las Hervencias, viene calificado bajo la ordenanza n.º 5, INDUSTRIAL INTENSIVA Y EXTENSIVA. INDUSTRIAL VICOLOZANO.

En este punto se define en el apartado 5.4.1. Alineaciones y Retranqueos, dependiendo el grado de calificación que estipule la ordenación del PGOU para estas parcelas, se determina, entre otros parámetros, los retranqueos a los linderos, existiendo un denominador común para el retranqueo frontal: "En zonas consolidadas o semiconsolidadas se mantendrán, si existiesen, los retranqueos frontales de la edificación existente y en cualquier caso, no será menor de 5 metros en lindero frontal. El retranqueo frontal será libre. No obstante, donde la edificación existente define un retranqueo, éste se mantendrá para el resto del frente de la manzana." No obstante en el Grado 1.º, INDI: "Podrá construirse adosado a linderos. En caso de no construirse adosado, el retranqueo al lindero lateral o posterior a los que no se adose la edificación será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 m.", para el Grado 2.º, INDE: "El retranqueo a los linderos frontal, posterior y laterales será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 5 m. No obstante se permitirá construir adosado a los linderos laterales y posterior de la parcela siempre y cuando exista acuerdo entre los propietarios de ambas fincas. En este caso, en la solicitud de licencia de obra, deberá presentarse copia de la inscripción en el Registro de la Propiedad del acuerdo entre ambas propiedades para construir adosado."

Como conclusión, según este PGOU se permite el adosamiento a linderos, independientemente de la distancia que no es objeto de interpretación, en el caso del INDI, se permite el adosamiento y en el caso de INDE, con acuerdo de adosamiento previo.

Así mismo hay que tener en cuenta que en ambos grados la ordenanza estipula la tipología edificatoria para cada caso, siendo en el grado 1.º INDI la de naves nido adosadas y formando frente de fachadas continuas, y grado 2.º como naves exentas o pareadas, o de edificios singulares con la misma disposición. Dando lugar a una diversidad de tipologías dentro del mismo ámbito, siendo viable, en ambas ordenanzas, la realización de naves que formen frentes de manzanas continuos, siendo este el espíritu de la ordenanza primitiva.

### III. SITUACIÓN ACTUAL REFERIDA AL PLANEAMIENTO EN VIGOR: PGOU de 2005.

El 1 de junio de 2005 se aprueba la Revisión y Adaptación del PGOU de Ávila a la Ley 5/99 de CyL, (aprobado definitivamente, por la Consejería de Fomento, según Orden FOM/740/2005, de 1 de Junio de 2005, publicada en el B.O.P), donde se refleja en el artículo 84 la ordenanza de aplicación para la Ordenanza Industrial Intensiva y Extensiva (INDI-INDE).

En lo relativo a la tipología edificatoria, se repite la misma definición, refería con anterioridad, para esta ordenanza, siendo viable, en ambas ordenanzas, la realización de naves que formen frentes de manzanas continuos, concurriendo en este el espíritu de la ordenanza primitiva.

En lo referente a los retranqueos, en ambos grados se estipula que en las zonas consolidadas o semi-consolidadas se mantendrán, si existiesen, los retranqueos frontales de la edificación existente y en cualquier caso, no será menor de 8 metros en lindero frontal. El retranqueo lateral será libre. No obstante, donde la edificación existente define un retranqueo, éste se mantendrá para el resto del frente de la manzana.

En el caso de Grado 1º INDI; Podrá construirse adosado a linderos. En caso de no construirse adosado, el retranqueo al lindero lateral o posterior a los que no se adose la edificación será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 m., asegurando el tratamiento compositivo y material, como fachada exterior, de todas los laterales de la edificación.

En el caso de Grado 2º INDE: El retranqueo a los linderos posterior y laterales será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 5 m. No obstante se permitirá construir adosado a los linderos laterales y posterior de la parcela siempre y cuando exista edificación colindante.

Como conclusión, se puede determinar que en el caso de INDI se permiten los frentes continuos de parcela y en el caso de INDE se aboga por edificaciones aisladas, puesto que en el primero se estipula que se podrá y en el caso segundo, se permitirá construir adosados cuando existe edificación previa.

No obstante lo anterior, según el Artículo 68. Disposiciones de la edificación, punto 2. Medianera, "... En las nuevas edificaciones se prohíbe crear medianerías".

Por lo que, en este caso, se produce una ambigüedad entre artículos de aplicación dentro del mismo ámbito, la ordenanza permitía en el caso de INDI adosamiento a linderos y el PGOU prohíbe la creación de estas medianeras que se generan en el caso de que el colindante no se encuentre adosado en la misma longitud de lindero. Situación que el grado 2.º INDE si que preveía de ahí que solo se permita el adosamiento en este grado, en caso de existir edificación previa.

Por ello y como ejemplo predecesor, para dar debido cumplimiento a ambos artículos, este adosamiento, que a priori se permitía en la ordenanza INDI, se podría llevar a cabo con un acuerdo de adosamiento que garantice, en edificaciones de nueva construcción, la no creación de medianeras, situación que ya preveía el PGOU anterior dentro de la misma ordenanza, así como otras ordenanzas dentro del PGOU en vigor.

#### **IV. CONCLUSIONES Y PROPUESTA DE INTERPRETACIÓN.**

Este análisis previo, deja en evidencia la variopinta en las distintas casuísticas que nos podemos encontrar en función del año de ejecución de la edificación, dando lugar a un entramado de industrias que en ocasiones forman frente de manzana continua, y en otras se ven interrumpidas por retranqueos. Esta situación genera configuraciones de parcelas que nada tienen que ver con el espíritu de la ordenación primitiva llegando a ser poco funcionales desde el punto de vista industrial.

Como ha quedado demostrado tras este análisis, las distintas determinaciones de ordenación en aplicación del Plan General de Ávila, pueden resultar indeterminadas o pueden existir dos o más acepciones diferentes, llegando en ocasiones a resultar ambiguas. Por lo que se estima necesaria proceder a una interpretación que aclare estas determinaciones.

Así mismo, considerando que desde el consistorio abulense se apuesta por la revitalización de este polígono industrial de las Hervencias, mediante la aprobación de proyectos de mejora de infraestructuras, así como la reciente aprobación del plan industrial de Ávila por parte de la Junta de Castilla y León, se procede a la redacción de este criterio interpretativo en aras del fomento de la implantaciones de nuevas empresas en el polígono industrial de las Hervencias. Favoreciendo a través de esta interpretación, la ejecución de edificios industriales, puesto que agiliza este trámite y permite desarrollar parte de la

actividad en la zona de retranqueos de forma inmediata y no bajo acuerdo de adosamiento o previo adosamiento existente.

Por todo lo anteriormente expuesto, desde el punto de vista técnico y considerando el plan parcial aprobado que desarrollo del sector en virtud de lo reflejado en el artículo 84 del PGOU de Ávila, donde se estipula que, en caso de contradicción, se regirá por las condiciones de ordenanza que se emplearon para el ámbito del Sector Industrial Hervencias, Fase I y II, se propone en lo referente al retranqueo a lindero lateral, el adosamiento sin acuerdo previo, tal y como estipula las condiciones de edificación del Plan Parcial de Ordenación Sector Norte de la Zona Industrial Hervencias II, eximiendo del cumplimiento del artículo 68 de las condiciones generales en lo referente a la Medianerías que estipula el PGOU de Ávila, quedando el resto de condicionantes los especificados en el artículo 84 del PGOU de Ávila.

#### V. INTERPRETACIÓN.

Atendiendo a cuanto ha quedado expuesto, la interpretación que debe darse entonces al art. 84 del Plan General es la que queda reseñada a continuación. Todo ello teniendo en cuenta que su aprobación deberá producirse conforme lo dispuesto en el art. 6, apartado 9 del PGOU de Ávila. A tal efecto, esta propuesta se elevará al pleno municipal, y una vez aprobada se incorporará al documento de Plan General como anotación complementaria de la determinación que se interpreta:

Modificación comparativa del articulado:

DICE	INTERPRETACIÓN
<p><b>Artículo 84 Ordenanza Industrial intensiva y extensiva (INDI-INDE)</b></p> <p><b>4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA</b></p> <p><b>4.2 Alineaciones y Retranqueos</b></p>	<p><b>Artículo 84 Ordenanza Industrial intensiva y extensiva (INDI-INDE)</b></p> <p><b>4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA</b></p> <p><b>4.2 Alineaciones y Retranqueos</b></p>
<p>Las alineaciones señaladas en los Planos de Ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación.</p> <p>Grado 1.º (industrial intensivo):</p> <p>En zonas consolidadas o semi-consolidadas se mantendrán, si existiesen, los retranqueos frontales de la edificación existente y en cualquier caso, no será menor de 8 metros en lindero frontal. El retranqueo lateral será libre. No obstante, donde la edificación existente define un retranqueo, éste se mantendrá para el resto del frente de la manzana.</p> <p>Podrá construirse adosado a linderos.</p>	<p>Las alineaciones señaladas en los Planos de Ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación.</p> <p>Grado 1.º (industrial intensivo):</p> <p>En zonas consolidadas o semi-consolidadas se mantendrán, si existiesen, los retranqueos frontales de la edificación existente y en cualquier caso, no será menor de 8 metros en lindero frontal. <del>El retranqueo lateral será libre.</del></p> <p>No obstante, donde la edificación existente define un retranqueo, éste se mantendrá para el resto del frente de la manzana.</p> <p><u>El retranqueo lateral será libre.</u></p> <p>Podrá construirse adosado a linderos <u>laterales, con independencia de lo establecido en el artículo 68 del presente plan, y únicamente para zonas industriales.</u></p>

<p>En caso de no construirse adosado, el retranqueo al lindero lateral o posterior a los que no se adose la edificación será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 m., asegurando el tratamiento compositivo y material, como fachada exterior, de todas los laterales de la edificación.</p> <p>Grado 2.º (industrial extensivo):</p> <p>En zonas consolidadas o semi-consolidadas se mantendrán, si existiesen, los retranqueos frontales de la edificación existente y en cualquier caso, no será menor de 5 metros en lindero frontal. El retranqueo lateral será libre. No obstante, donde la edificación existente define un retranqueo, éste se mantendrá para el resto del frente de la manzana.</p> <p>El retranqueo a los linderos posterior y laterales será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 5 m.</p> <p>No obstante se permitirá construir adosado a los linderos laterales y posterior de la parcela siempre y cuando exista edificación colindante.</p>	<p>En caso de no construirse adosado, el retranqueo al lindero lateral o posterior a los que no se adose la edificación será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 m., asegurando el tratamiento compositivo y material, como fachada exterior, de todas los laterales de la edificación.</p> <p>Grado 2.º (industrial extensivo):</p> <p>En zonas consolidadas o semi-consolidadas se mantendrán, si existiesen, los retranqueos frontales de la edificación existente y en cualquier caso, no será menor de 5 metros en lindero frontal. <del>El retranqueo lateral será libre.</del> No obstante, donde la edificación existente define un retranqueo, éste se mantendrá para el resto del frente de la manzana.</p> <p><u>El retranqueo lateral será libre.</u></p> <p>El retranqueo a los linderos posterior y laterales será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 5 m.</p> <p>No obstante se permitirá construir adosado a los linderos laterales y posterior de la parcela siempre y cuando exista edificación colindante.</p>
---	--

**POR TODO LO EXPUESTO, EL PLENO MUNICIPAL, POR MAYORÍA ABSOLUTA, ACUERDA:**

Aprobar el criterio de interpretación del artículo 84 (Ordenanza INDI y INDE) del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente mediante Orden FOM/740/2005, de 1 de junio (BOCyL 8/06/2015 y BOP 4/07/2005), conforme la redacción que ha quedado recogida anteriormente en el apartado V.

Ávila, 2 de noviembre de 2018.

El alcalde, *José Luis Rivas Hernández.*