

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 1224/19

### AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

#### A N U N C I O

**ACUERDO DE 26 DE ABRIL DE 2019 DEL PLENO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE ÁVILA, RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 19 “VICOLOZANO II” EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA.**

Mediante el presente se hace público que el Pleno Municipal de este Excmo. Ayuntamiento adoptó, en sesión celebrada el día veintiséis de abril de dos mil diecinueve, entre otros, el siguiente acuerdo:

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 19 “VICOLOZANO II” EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-2, EN ÁVILA. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.**

**PROMOTOR:** INSTITUTO PARA LA COMPETITIVIDAD EMPRESARIAL DE CASTILLA Y LEÓN – ICE. C/ Jacinto Benavente n.º 2. 47195 Arroyo de la Encomienda (Valladolid).

**SITUACIÓN:** “POLÍGONO INDUSTRIAL DE VICOLOZANO ÁVILA”.

**ADMINISTRACIONES INTERESADAS: ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO:** – Subdelegación de Gobierno de Ávila. – Unidad de Carreteras de Ávila. Ministerio de Fomento. Demarcación de Castilla y León. **ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA:** Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila. – Dirección General de Urbanismo y Política del Suelo. – Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. – Servicio Territorial de Fomento. – Servicio Territorial de Cultura. – Agencia de Protección Civil. – DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ÁVILA. – REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ÁVILA.

Examinado el expediente, resultan los siguientes:

#### ANTECEDENTES

**I. PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN.** La modificación del Plan Parcial del sector 19 “Vicolozano II” se tramita teniendo en cuenta que el Plan Parcial que se modifica fue aprobado el 25 de abril de 2018 (BOP 4/07/2008), el cual lo fue en desarrollo, a su vez, del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de 1 de junio de 2005 (BOCyL 8/06/05), modificado puntualmente por Orden de 11 de mayo de 2007 (BOP n.º 129 de 4.7.2007), en relación con lo dispuesto en el artículo 450.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

El objeto de dicha modificación es la consecución de dos parcelas concretas de una amplia dimensión, con una superficie unitaria de suelo que pueda ser capaz de albergar los usos industriales previstos, y sobre las que se puedan ubicar las construcciones industriales precisas, para posibilitar el cumplimiento de los objetivos del Acuerdo “Ávila 2020”, bajo el Protocolo de Colaboración entre el ICE y el Ayuntamiento de Ávila para el desarrollo del Plan Industrial de Nissan 2019-2024 para Ávila, todo ello sin alterar los parámetros de ordenación general.

**II. DOCUMENTACIÓN.** El documento de la Modificación del Plan Parcial reseñado aportado para su tramitación tiene el siguiente contenido, según el proyecto presentado con fecha 28 de junio de 2018 (n.º registro 2018/10.300) con el título de Avance Documento-Inicial Estratégico, cuyo contenido quedó asimilado al propio proyecto de la Modificación.

- 0) Encargo, Promotor y Redactor.
- 1) Introducción: 1.1. Antecedentes. 1.2. Conveniencia y Oportunidad.
- 2) Objeto y Contenido de la Modificación: 2.1. Objeto. 2.2. Contenido y Documentación. 2.3. Procedimiento de Tramitación y Aprobación.
- 3) Memoria de Información: 3.1. Planeamiento Urbanístico vigente. 3.2. Situación y Estado Actual. 3.3. Régimen de Propiedad. 3.4. Grado de Urbanización. Estado actual.
- 4) Memoria Vinculante (de Ordenación) (Descriptiva y Justificativa de la Propuesta). 4.1. Justificación de la Conveniencia de la Modificación Acreditando su interés público. 4.2. Identificación y Justificación pormenorizada de las determinaciones que se modifican. 4.3. Análisis de la influencia de la Modificación en la Ordenación General y del Territorio vigentes.
- 5) Memoria Evaluación Ambiental.
- 6) Cumplimiento de la Ley 5/2009 del Ruido de CyL.
- 7) Análisis de Riesgos Naturales y Tecnológicos.
- 8) Evaluación de Costes de la Implantación de los servicios.
- 9) Gestión – Sistema de Actuación.
- 10) Resumen Ejecutivo.
- 11) Ordenanzas Modificadas.
- 12) Fichas Modificadas.
- 13) Planos – Listado de Planos.

El Proyecto definitivo, fue finalmente, entregado con fecha 13 de febrero de 2019, con el mismo contenido que el anterior, para su aprobación definitiva, concretándose en el escrito de presentación los siguientes documentos:

- Memoria de Información y Memoria Vinculante.
- Memoria Trámite Ambiental.
- Estudio de Costes de Implantación de las Infraestructuras.
- Gestión.
- Resumen Ejecutivo.

- Ordenanzas.
- Fichas de Ordenanza Detallada.
- Planos de Información y de Ordenación.

El proyecto definitivo de la modificación del Plan Parcial sido redactado por el arquitecto José María Ruiz Sanz, Técnico del Departamento de Suelo del Instituto para la Competitividad Empresarial de la Junta de Castilla y León a partir de la documentación de Avance y Aprobación Inicial, redactados por el arquitecto José Antonio Flórez González, también Técnico del Departamento de Suelo del Instituto para la Competitividad Empresarial de la Junta de Castilla y León.

### III. TRÁMITE DE SOLICITUD DE INFORMES.

Con anterioridad a la aprobación inicial del expediente fueron solicitados los correspondientes informes previstos en el artículo 153.1.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con lo dispuesto en la ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Asimismo, y a los efectos previstos en la solicitud de informes, el acuerdo de aprobación inicial del expediente fue debidamente notificado a los propietarios de los terrenos afectados, a la Subdelegación del Gobierno, a la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, a la Diputación Provincial, al Servicio Territorial de Fomento, al Servicio Territorial de Medio Ambiente, al Servicio Territorial de Cultura, Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento, a la Confederación Hidrográfica del Duero y a la Agencia de Protección Civil.

**IV. APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE.** Con independencia de los informes recabados al efecto, el expediente fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 26 de julio de 2018 en los siguientes términos:

Visto 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).

Visto 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.

Visto 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 el cual se tramita conforme lo previsto en art. 169.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) y que tiene por objeto:

La presente Modificación tiene por objeto la consecución de dos parcelas concretas de una amplia dimensión (la parcela 2.1 y la 2.7 resultantes), con una superficie unitaria de suelo que pueda ser capaz de albergar los usos industriales previstos, y sobre las que se puedan ubicar las construcciones industriales precisas, para posibilitar el cumplimiento de los objetivos del Acuerdo “Ávila 2020”, bajo el Protocolo de Colaboración entre el ICE y el Ayuntamiento de Ávila para el desarrollo del Plan Industrial de Nissan 2019-2024 para Ávila.

Realizar esta reordenación de parcelas, usos y aprovechamientos, dentro de la UA-2, sin alterar parámetros de ordenación general vigentes (reservas de suelo y cesiones para equipamientos y espacios libres públicos, edificabilidades, viarios existentes, sistemas generales...etc.)

Del mismo modo, prever el completar, rematar, concluir, modificar en su caso y finalizar, la implantación completa de las infraestructuras necesarias para poder dotar de los servicios necesarios a la totalidad de la Unidad y con ello poder entregar la urbanización al Ayuntamiento de Ávila.

Por último, reajustar algunos de los parámetros edificatorios de las ordenanzas directas de aplicación (en la Ordenanza INDE) en base a las necesidades concretas ya contrastadas de las edificaciones industriales a ubicar. Básicamente parámetros de altura de las edificaciones y alguna otra condición de conexión entre parcelas, poco relevantes, de acuerdo a las ordenanzas modificadas del presente documento.

Y considerando que el contenido de proyecto presentado se ajusta a lo dispuesto en el art. 169.2. y 172 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), y responde al siguiente índice [que se relaciona]

POR TODO LO EXPUESTO, LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL ACORDÓ:

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

**Segundo:** Remitir una copia de la aprobación inicial a las administraciones interesadas, para su conocimiento y emisión de los informes que procedan, considerando no obstante que dichos informes han sido solicitados con anterioridad a la aprobación inicial del expediente. En todo caso deberá emitir informe la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Fomento, que será vinculante en lo relativo al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigente. En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunica la resolución al Ayuntamiento antes de tres meses desde la recepción del instrumento. Todo ello conforme lo dispuesto en el art. 52.4 LUCyL.

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

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

**Quinto:** Durante el período de información pública todas las personas, físicas y jurídicas, pueden: 1.º 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 n.º 7, en horario de 9 a 14 horas de lunes a viernes. 2.º Consultar la documentación relacionada con el instrumento o expediente expuesto en la página Web municipal <http://www.avila.es> y en la página Web de la Junta de Castilla y León <http://www.jcyl.es/Plau/>. 3.º Obtener copias impresas de la documentación relacionada

con el instrumento o expediente expuesto, previa solicitud por escrito y abono de las tasas correspondientes, en su caso. No será necesaria solicitud ni pago de tasas para descargar, consultar e imprimir la documentación por vía electrónica. 4º. Presentar alegaciones, sugerencias, informes y cualesquiera otros documentos que estimen oportuno aportar en relación con el instrumento o expediente expuesto, lo cual se producirán a través del registro general del Ayuntamiento de Ávila y del portal del ciudadano de la página web municipal, sin perjuicio también de su presentación mediante correo electrónico a las direcciones de la Oficina Técnica Municipal: [urbanismo@ayuntavila.com](mailto:urbanismo@ayuntavila.com).

**Sexto:** Concluida la información pública el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación provisional del expediente, en su caso, respecto al expediente del proyecto de Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 19 "Vicolozano II" en el Ámbito de la Unidad de Actuación UA-2, como trámite previo a la aprobación definitiva del mismo por parte de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, y posteriormente sobre la aprobación definitiva del Plan Especial del Conjunto Histórico.

**V. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.** Conforme lo acordado en sesión celebrada el 26 de julio de 2018 por la Junta de Gobierno Local se sometió el expediente al preceptivo trámite de información pública, que tuvo duración de un mes tras la publicación del correspondiente acuerdo en el BOCyL n.º 154 de 9 de agosto de 2018, así como en el Boletín Oficial de la Provincia (14/08/2018), donde se inserta el proyecto completo, en el Diario de Ávila (16/08/2018) y en las sedes electrónicas del Ayuntamiento y de la Junta de Castilla y León (PLAU-i).

#### **VI. TRÁMITE DE INFORMES SECTORIALES.**

**VI.1. INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO.** Se trata del informe requerido por el Artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, según la redacción dada en la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio. A este respecto se valora la afección al dominio público hidráulico, la disponibilidad de recursos hídricos y la afección a proyectos de obras e infraestructuras hidráulicas del organismo de cuenca fijándose las correspondientes previsiones que deben tenerse en cuenta en la tramitación ambiental y urbanística.

**VI.2. INFORME DE LA UNIDAD DE CARRETERAS DEL MINISTERIO DE FOMENTO.** Con fecha de registro de entrada 24/08/2018, la Unidad de Carreteras de Ávila informa que al no verse afectada la carretera N-110 y AP-51 y sus zonas de protección no tiene reparos que oponer al proyecto conforme lo dispuesto en el artículo 16.6 de la Ley 37/2015 de Carreteras, añadiéndose la obligatoriedad de que en los proyectos de edificación se observe la normativa sobre ruido de la Ley 37/2003 de 17 de noviembre y demás disposiciones de desarrollo de la misma.

**VI.3. INFORME EN MATERIA DE PATRIMONIO CULTURAL.** En materia de protección del patrimonio arqueológico, la única afección sobre ello se refiere a la existencia del yacimiento de "Los Pradillos", respecto al cual la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila ha autorizado la correspondiente intervención en sesión celebrada el 1 de marzo de 2019, por lo que se estará a lo que resulte de la misma, conforme también lo informado al respecto por la Arqueóloga Municipal.

**VI.4. INFORME EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE RIESGOS.** Con fecha 23 de noviembre de 2018, la Sección de Protección Civil de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León de Ávila, al amparo del artículo 12 de la Ley 4/2007 de 28 de marzo, de

Protección Ciudadana de Castilla y León, se informa sobre la posible afección de riesgos y peligrosidades por inundaciones, incendios, y transporte y almacenamiento de sustancias peligrosas. Todo ello, con indicación de las condiciones que deben tenerse en cuenta para evitar cualquier incremento de riesgos hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente, y sin que exista ninguna objeción sobre el expediente que se tramita.

**VI.5. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO.** Con fecha 8/01/2019 informa que procede seguir la tramitación del expediente, teniendo en cuenta que las siguientes indicaciones: a) Para permitir el uso privativo bajo rasante del vial "C" se requiere la constitución de un complejo mobiliario de carácter urbanístico (art. 26 RDL 7/2015, de 30 de octubre, de la Ley del Suelo). b) Deberá recabarse informe del Consejo Consultivo de Castilla y León (art.4.1. i. párrafo 6.º, de la Ley 1/2002, de 9 de abril). c) Se observará el procedimiento del art. 52 LUCyL y 154 RUCyL, y concretamente los siguientes trámites: 1. Consulta al órgano ambiental de evaluación estratégica (Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. 2. Informes previos del artículo 153 RUCyL y Orden FIM/238/2016, de 4 de abril. 3. Aprobación Inicial (art. 21.1.j. LBRL 7/1985). 4. Información pública art. 52.2.b. LUCyL y 155.2.a. RUCyL. 5. Aprobación definitiva (art.55.1 LUCyL y 163.a. RUCyL).

**VI.6. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.** Mediante Orden FYM/1375/2018, de 14 de diciembre (BOCYL 26/12/2018), de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, se formula informe ambiental estratégico de la Modificación Puntual del Plan Parcial, de acuerdo con la sección 2.º del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecido en su Anexo V, determinando que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre medio ambiente, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la sección I del capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental. Todo lo anterior, previas las consultas realizadas a la Confederación Hidrográfica del Duero, Demarcación de Carreteras del Estado, la Dirección General de Patrimonio Cultural, el Servicio Territorial de Fomento, el Servicio de Prevención de Cambio Climático, la Agencia de Protección Civil, la Diputación Provincial de Ávila y Ecologistas en Acción.

**VI.7. DICTAMEN DEL CONSEJO CONSULTIVO DE CASTILLA Y LEÓN.** Con fecha 8 de abril de 2019, el Consejo Consultivo de Castilla y León emitió el correspondiente dictamen en el que concluye que procede aprobar la Modificación Puntual del Plan Parcial, considerando que se encuentra justificada según los diversos informes obrantes en el expediente y se ajusta al art.172 RUCyL, toda vez que los equipamientos y espacios libres públicos se sustituyen dentro de la misma Unidad de Actuación del Sector manteniendo e incluso aumentado ligeramente la superficie de ambos, sin que se modifiquen los sistemas generales.

**VII. INFORMES MUNICIPALES URBANÍSTICO Y JURÍDICO.** Conforme lo informado al respecto por el Secretario de la Comisión, en relación también con la propuesta de la Arquitecta Municipal que se incorpora al expediente, resultan las siguientes consideraciones:

1. El proyecto definitivo que resulte aprobado será objeto del correspondiente documento refundido que incorpore las prescripciones recogidas en los distintos informes emitidos al efecto sobre:

- a) Normalización del documento (ORDEN FOM/1572/2006, de 27 de septiembre).
- b) Afecciones derivadas del trazado existente del gaseoducto "Segovia-Ávila" (artículo 5 Ley 34/1998, de 7 de octubre, de Hidrocarburos).

- c) Protección acústica (Ley 37/2003 del Ruido y Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León y normativa de desarrollo)
- d) Protección arqueológica del yacimiento “Los Pradillos”.
- e) Deberá formalizarse la permuta de parcelas propiedad del Excmo. Ayuntamiento y el ICE.
- f) Constitución de un complejo inmobiliario de carácter urbanístico que permita el uso privativo bajo rasante en el vial “C” (art. 26 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el TRLSyRU).

2. Los fundamentos jurídicos que justifican la aprobación del expediente son los recogidos en el apartado siguiente, debiéndose tener en cuenta además que la presente modificación del plan parcial debe desarrollarse mediante los correspondientes proyectos de actuación y de urbanización aprobados en su día y que también serán objeto de modificación en expediente aparte.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO. RÉGIMEN JURÍDICO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.** El régimen jurídico y la normativa aplicable observados se contienen en el artículo 58.3, en relación con los artículos 46, 50 a 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, así como en el art. 169, 170 y 172, en relación con los arts. 137 a 142, 153 a 155 y 402, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En consecuencia, conforme se detalla en la memoria del proyecto, la modificación del Plan Parcial del sector 19 “Vicolozano II” se tramita teniendo en cuenta que el Plan Parcial que se modifica fue aprobado el 25 de abril de 2018 (BOP 4/07/2008), el cual lo fue en desarrollo, a su vez, del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de 1 de junio de 2005 (BOCyL 8/06/05), modificado puntualmente por Orden de 11 de mayo de 2007 (BOP n.º 129 de 4.07.2007), en relación con lo dispuesto en el artículo 450.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

El objeto de dicha modificación, se reseña en el acuerdo municipal de aprobación inicial y en la memoria del proyecto, es la consecución de dos parcelas concretas de una amplia dimensión, con una superficie unitaria de suelo que pueda ser capaz de albergar los usos industriales previstos, y sobre las que se puedan ubicar las construcciones industriales precisas, para posibilitar el cumplimiento de los objetivos del Acuerdo “Ávila 2020”, bajo el Protocolo de Colaboración entre el ICE y el Ayuntamiento de Ávila para el desarrollo del Plan Industrial de Nissan 2019-2024 para Ávila, todo ello sin alterar los parámetros de ordenación general.

Así pues, la presente Modificación Puntual tiene por objeto el desarrollo urbanístico parcial del Sector 19 del PGOU de Ávila (Vicolozano II), en concreto de parte de la Unidad de Actuación n.º 2 de citado Sector, modificando la ordenación detallada de las parcelas la parcela 2.1 y 2.7, y con el fin de reordenar la ubicación de los usos previstos dentro de la Unidad, para (sin alterar los parámetros de ordenación general de la Unidad, ni los del Sector –edificabilidad, superficie de reservas de sistemas locales, superficies de sistemas generales...etc.–) posibilitar la ubicación e instalación de parte de las edificaciones industriales dependientes de ese desarrollo del Plan Industrial de Nissan, a través de la consecución de parcelas aptas en dimensiones y características físicas y urbanísticas, para la ejecución inmediata de las instalaciones industriales previstas. Todo ello de acuerdo a lo establecido en los arts. 137 y siguientes del RUCyL.

**SEGUNDO. DETERMINACIONES.** De acuerdo a lo establecido con el artículo 47.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y dado que el instrumento de planeamiento general municipal es el de PGOU y el de desarrollo, el Plan Parcial que lo desarrolla, la presente Modificación Puntual del Plan Parcial contendrá las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general del Municipio. Por lo tanto, la presente Modificación Puntual, se presenta con el objeto y contenido necesario y suficiente para modificar la ordenación detallada de la UA-2, sin incidir en la ordenación general establecida por el Plan Parcial y de acuerdo a lo establecido en el art. 169.1 del RUCyL, con las determinaciones aplicables al instrumento que se modifica.

En todo caso, en cuanto a determinaciones, contenido y documentación, se ajusta a lo establecido en el art. 169.3 del RUCyL, y a este respecto incluye las determinaciones adecuadas a su específica finalidad y la documentación necesaria para ello, con el contenido mínimo de la Memoria Vinculante: 1.º La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público. 2.º La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto. 3.º El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente. Siéndole en este caso aplicable y cumpliendo el presente documento, con lo que es de aplicación respecto a los arts. 137 a 139 del RUCyL.

**TERCERO. JUSTIFICACIÓN DE LA INTERVENCIÓN Y ÁMBITO.** Según la memoria del proyecto, la necesidad de modificación del Plan Parcial y la justificación de su conveniencia, en relación con lo dispuesto en el art. 169.3b del RUCyL, resulta que tal como establece el artículo 34 LUCyL, el planeamiento urbanístico tendrá como objetivo resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios, de conformidad con las previsiones de los instrumentos de ordenación del territorio y con la situación del municipio en concreto en el área de influencia de centros comarcales que precisan la previsión ordenada en su entorno de estos tipos de suelo. Por ello, el municipio de Ávila puede participar de la resolución de las necesidades de suelo industrial, la localización de Equipamientos, reservas de Espacios Libres de Uso Público y demás Dotaciones Urbanísticas que genera el crecimiento urbanístico, así como de la participación de la actividad urbanística pública a través de la cesión al Ayuntamiento de su porcentaje de aprovechamiento medio del sector, de modo que sirvan a la población residente, sin perjuicio de que su carácter público constituye una aportación más al patrimonio municipal que como consecuencia de la acción urbanística beneficia a los intereses generales.

De forma particularizada, los objetivos de la Modificación Puntual, la simplificación en Gestión Urbanística y la adecuación del Planeamiento General y Parcial vigentes en la actualidad, facultando a los actores económicos y sociales la puesta en disposición de suelo urbanizado industrial en las condiciones adecuadas y exigibles, junto con el mantenimiento de los estándares de suelo para sistemas generales, equipamientos, cesiones de aprovechamiento a la colectividad, es en sí mismo sobrado y suficiente motivo en la acreditación del interés público.

En el caso que nos ocupa, además de las consideraciones generales ya señaladas, el Interés Público, viene acreditado al amparo del PROTOCOLO DE COLABORACIÓN ENTRE EL INSTITUTO PARA LA COMPETITIVIDAD EMPRESARIAL DE CASTILLA Y LEÓN Y EL AYUNTAMIENTO DE ÁVILA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN INDUSTRIAL DE NISSAN 2019-2024 PARA ÁVILA. Dicho protocolo se justifica también al amparo del artículo 57 de la Ley 7 /85, de 2 de abril, contempla la suscripción de convenios entre la

Administración local y otras Administraciones para la cooperación económica, técnica y administrativa, en asuntos de interés común. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 47.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, la voluntad de las Administraciones para actuar con un objetivo común, podrá recogerse en Protocolos Generales de Actuación o instrumentos similares que comporten declaraciones de intención de contenido general.

Así pues, tanto el ICE como el Ayuntamiento de Ávila, consideran un objetivo común colaborar en la adopción de las medidas necesarias para la puesta en marcha del Plan Industrial de Nissan 2019-2024 y a tal fin formalizan el presente Protocolo con las siguientes

La colaboración irá dirigida tanto a favorecer medidas de fomento para la industrialización de nuevos productos y la transformación de la actual planta de fabricación en una nueva instalación industrial de fabricación, almacenamiento y distribución de recambios de sus productos así como a la adopción de las medidas urbanísticas y/ o patrimoniales que sean necesarias para la incorporación de nuevas infraestructuras, en el entorno próximo a la actual instalación de Nissan en Ávila, asociadas tanto a la nueva actividad productiva como a la actividad logística de recambio de la alianza con Renault y sus proveedores.

En base a estas consideraciones y a las prestaciones de ubicación física, superficies, tipologías, condiciones de edificación, usos...etc. necesarios y requeridos para llevar a cabo estos objetivos, se plantea la presente Modificación Puntual de la Ordenación Detallada de los terrenos de la UA-2 del PP Sector 19 "Vicolozano II", para adecuarlos a dichos requerimientos, habiéndose acreditado sobradamente el Interés Público de dicha actuación.

**CUARTO. DOCUMENTACIÓN.** El proyecto de modificación del Plan Parcial que se tramita está formado por la documentación reseñada en el apartado II de los antecedentes expuestos, los cuales responden a lo establecido en el art. 169.3.b) RUCyL, reflejando adecuadamente las determinaciones que resulten de aplicación y los cambios introducidos en las mismas, incluyendo la correspondiente memoria vinculante que expresa y justifica dichos cambios, con especial referencia a su justificación y conveniencia acreditando su interés público, la identificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, y el análisis de la modificación sobre el modelo territorial y la ordenación general vigente. Todo ello en relación con lo establecido también en el art. 142 RUCyL y la necesidad de incluir un estudio de impacto ambiental, aspecto éste último que ha sido debidamente evaluado en la Orden FYM/1375/2018, de 14 de diciembre (BOCYL 26/12/2018), por la que se formula el informe ambiental estratégico de la modificación.

**QUINTO. ANÁLISIS DE INFORMES.** Tal y como se recoge en los apartados VI y VII de los antecedentes expuestos, han sido recabados y emitidos los correspondientes informes al amparo del art. 153.3. RUCyL, de la misma manera que se ha efectuado la oportuna tramitación ambiental y se ha emitido el preceptivo y no vinculante dictamen del Consejo Consultivo de Castilla y León, siendo todos ellos de carácter favorable. Dichos informes quedan incorporados al expediente y su contenido se recoge como parte del mismo, a la vez que sus determinaciones serán, igualmente, de aplicación.

**SEXTO. PROCEDIMIENTO.** Ha correspondido al Ayuntamiento la aprobación inicial del expediente (Art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y art. 154 de su Reglamento de 29 de enero de 2004), y le corresponde igualmente la aprobación definitiva (Art. 55 LUCyL y art. 163.b RUCyL).

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

Una vez aprobado inicialmente el proyecto fue sometido a información pública durante un mes mediante anuncios en los Boletines Oficiales y el Diario de Ávila (Art. 52 de la Ley 8/1999 y Art. 155 RUCyL), y al trámite de informes de otras administraciones (art. 52.4 LUCyL y art. 153 RUCyL). Concluida la tramitación, donde se ha observado el procedimiento legalmente establecido (arts. 33.3.b, 46, 50 y ss. de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, así como su Reglamento de desarrollo (arts. 135, 154, y ss.), procede la aprobación definitiva del expediente, para lo que es competente el Pleno Municipal (Art. 22.2.c. LBRL según la redacción dada por la Ley 11/1999) con el quórum de la mayoría absoluta (Art. 47.1i) LBRL).

POR TODO LO EXPUESTO, EL PLENO CORPORATIVO, POR MAYORÍA ABSOLUTA, ACORDÓ:

**Primero.** Aprobar definitivamente el proyecto de Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 19 “Vicolozano II” en el Ámbito de la Unidad de Actuación UA-2, promovido por Instituto para Competitividad Empresarial de Castilla y León y redactado por el arquitecto José María Ruiz Sanz.

Asimismo, la modificación del citado Plan Parcial debe entenderse complementada con las determinaciones y prescripciones establecidas en los informe técnicos y dictámenes emitidos al efecto y que se recogerán en el documento refundido que debe elaborarse, así como con las disposiciones aplicables contenidas en Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado por Orden de 1 de junio de 2005, de la Consejería de Fomento (BOCyL 8/06/05 y BOP 4/07/05), así como en el Plan Parcial del sector 19 “Vicolozano II” aprobado el 25 de abril de 2018 (BOP 4/07/2008) en la parte no modificada, y en la legislación y normativa que resulte aplicable.

Igualmente, debe tenerse en cuenta que la presente modificación debe desarrollarse mediante los correspondientes proyectos de actuación y de urbanización aprobados en su día y que también serán objeto de modificación en expediente aparte.

**Segundo.** Ordenar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia (Art. 175 RUCyL y Art. 70,2 LBRL), así como en el Boletín Oficial de Castilla y León en extracto, para su publicación se adjuntarán los ejemplares correspondientes en formatos papel para su diligencia y digital para su publicación y archivo en el Registro de Urbanismo de Castilla y León (art.402 RUCyL). Asimismo, dicho acuerdo se notificará personalmente a todos los propietarios afectados y a las Administraciones interesadas (art. 174 RUCyL).

Ávila, 26 de abril de 2019.

El Alcalde, *José Luis Rivas Hernández*.



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 19  
"POLÍGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO II" EN ÁMBITO DE LA UNIDAD DE  
ACTUACIÓN 2 (UA-2)**

**-ÁVILA-**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

N.I.F.: 047004788 Instituto para la Competitividad Empresarial de Castilla y León



**PROMOTOR:** INSTITUTO PARA LA COMPETITIVIDAD EMPRESARIAL DE CASTILLA Y LEÓN -ICE-

**ARQUITECTO-REDACTOR:** JOSÉ MARÍA RUIZ SANZ



## ÍNDICE

<u>0.- Encargo, Promotor y Redactor.</u>	3
<u>1.- Introducción.</u>	4
1.1.- Antecedentes	5
1.2.- Conveniencia y Oportunidad	6
<u>2.- Objeto y Contenido de la Modificación.</u>	7
2.1.- Objeto	8
2.2.- Contenido y Documentación	8
2.3.- Procedimiento de Tramitación y Aprobación	
<u>3.- Memoria de Información</u>	10
3.1.- Planeamiento Urbanístico vigente	11
3.2.- Situación y Estado Actual	14
3.3.- Régimen de Propiedad	17
3.4.- Grado de Urbanización. Estado actual	18
<u>4.- Memoria Vinculante (de Ordenación)</u>	20
(Descriptiva y Justificativa de la Propuesta).	
4.1.- Justificación de la Conveniencia de la Modificación Acreditando su interés público	21
4.2.- Identificación y Justificación pormenorizada de las determinaciones que se modifican	22
4.3.- Análisis de la Influencia de la Modificación en la Ordenación General y del Territorio vigentes	28
<u>5.- Memoria Evaluación Ambiental.</u>	29
<u>6.- Cumplimiento de la Ley 5/2009 del Ruido de CyL.</u>	49



<u>7.- Análisis de Riesgos Naturales y Tecnológicos.</u>	50
<u>8.- Evaluación de Costes de la Implantación de los servicios</u>	51
<u>9.- Gestión - Sistema de Actuación.</u>	53
<u>10.- Resumen Ejecutivo.</u>	57
<u>11.- Ordenanzas Modificadas.</u>	59
<u>12.- Fichas Modificadas.</u>	63
<u>13.- Planos-Listado de Planos</u>	64



## 0.- ENCARGO, PROMOTOR y REDACTOR.

A iniciativa del INSTITUTO PARA LA COMPETITIVIDAD EMPRESARIAL DE CASTILLA Y LEÓN (en adelante, ICE), se redacta la presente Modificación Puntual de la Ordenación Detallada del Plan Parcial del Sector 19 del PGOU de Ávila "Vicolozano II", en ámbito de la UA-2, para propiciar la posibilidad de la ubicación e instalación de parte de las edificaciones industriales dependientes del desarrollo del Plan Industrial de Nissan Acuerdo "Ávila 2020", bajo el Protocolo de Colaboración entre el ICE y el Ayuntamiento de Ávila para el desarrollo del Plan Industrial de Nissan 2019-2024 para Ávila.

### TÉCNICO REDACTOR

El presente documento de Aprobación Definitiva 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, ha sido redactado por el arquitecto José María Ruiz Sanz, Técnico del Departamento de Suelo del Instituto para la Competitividad Empresarial de la Junta de Castilla y León a partir de la documentación de Avance y Aprobación Inicial, redactados por el arquitecto José Antonio Flórez González, también Técnico del Departamento de Suelo del Instituto para la Competitividad Empresarial de la Junta de Castilla y León.



## 1.- INTRODUCCIÓN

### 1.1.- ANTECEDENTES.

La presente Modificación Puntual se desarrolla en el ámbito de la Unidad de Actuación 2 (UA-2) del Plan Parcial del Sector 19 "Polígono Industrial de VICOLOZANO II", en el término municipal de Ávila.

Afecta a una Unidad de Actuación incluida en un sector de Suelo Urbanizable Delimitado, definido como tal en el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado definitivamente por ORDEN FOM/740/2005, de 1 de junio (publicado en BOCyL de 08/06/05), y posterior ORDEN FOM/1919/2006, de 13 noviembre de 2006 (publicado en BOCyL de 04/12/06) en el que se establecieron las condiciones de desarrollo del sector.

El Plan Parcial de citado Sector, fue aprobado definitivamente el 25 de abril del 2008, aprobándose definitivamente los Proyectos de Actuación de las Unidades UA-1 y UA-2, el 15 de Mayo de 2008.

La actuación fue promovida, en su momento, conjuntamente por la entidad "INICIATIVAS EMPRESARIALES HABIT, S.A. y por la entidad GESTIÓN URBANÍSTICA DE CASTILLA Y LEÓN S.A (GESTURCAL), como entidades promotoras de la actuación que ostentaban la titularidad mayoritaria de los terrenos de naturaleza privada incluidos en el sector y que asumieron por tanto la iniciativa de desarrollo en su condición de agente urbanizador principal.

En la actualidad los propietarios de las parcelas objeto de la presente modificación (junto con el Ayuntamiento de Ávila) son BIDA FARMA SOC.COOP.ANDALUZA (anteriormente denominada FARCOPAV SL y el Instituto para la Competitividad Empresarial de Castilla y León (en adelante ICE) No obstante, en el Registro figura como propietario de las Parcelas la sociedad Gestión Urbanística de Castilla y León, GESTURCAL S.A., con C.F.I. A47081583. Eso es debido a la siguiente sucesión de hechos:

ADE PARQUES TECNOLÓGICOS Y EMPRESARIALES DE CASTILLA Y LEÓN, S.A. fue constituida por tiempo indefinido con la denominación GESTION URBANISTICA DE CASTILLA Y LEON, S.A. (GESTURCAL, S.A.) el día 8 de Febrero de 1.988 en Valladolid ante notario, e inscrita en el Registro Mercantil de esta con C.I.F. número A-47081583. El día 16 de julio de 2009, Gestión Urbanística de Castilla y León, S.A. cambió su denominación social por la de ADE PARQUES TECNOLÓGICOS Y EMPRESARIALES DE CASTILLA Y LEON, S.A., inscribiéndose en el Registro Mercantil de Valladolid.

ADE PARQUES TECNOLÓGICOS Y EMPRESARIALES DE CASTILLA Y LEÓN, S.A se ha extinguido, a través de una cesión global de activo y pasivo a la AGENCIA DE INNOVACIÓN, FINANCIACIÓN E INTERNACIONALIZACIÓN EMPRESARIAL DE CASTILLA Y LEÓN el día 29 de diciembre de 2014.

La AGENCIA DE INNOVACIÓN, FINANCIACIÓN E INTERNACIONALIZACIÓN EMPRESARIAL DE CASTILLA Y LEÓN, ha adquirido la totalidad de los activos y pasivos de ADE PARQUES TECNOLÓGICOS Y EMPRESARIALES DE CASTILLA Y LEÓN, S.A., (anteriormente Gestión Urbanística de Castilla y León, S.A.-GESTURCAL, S.A.-) como sucesora universal de aquella, por acuerdo adoptado por la Junta General Universal de la sociedad en su reunión celebrada el día 13 de noviembre de 2014, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León el día 27 de diciembre de 2013.

A tenor de lo dispuesto en la Ley 2/2017, de 4 de julio, de Medidas Tributarias y Administrativas de la Comunidad Autónoma, se modifica la denominación de la Agencia de Innovación, Financiación e Internacionalización Empresarial de Castilla y León por la de INSTITUTO PARA LA COMPETITIVIDAD EMPRESARIAL DE CASTILLA Y LEÓN (ICE), con C.I.F. Q-4700676-B, en atención al ámbito de actuación asumido por dicho ente público de derecho privado. En adelante, todas las referencias normativas y de denominación, a la Agencia de Innovación, Financiación e Internacionalización Empresarial, se entenderán referidas al Instituto para la Competitividad Empresarial, de acuerdo a la Disposición Transitoria Vigésima de la Ley 2/2017 de 4 de Julio, de Medidas Tributarias y Administrativas de la Comunidad Autónoma.



### 1.2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La presente Modificación Puntual de la Ordenación detallada del Plan Parcial del Sector 9 "Vicolozano II", en ámbito de la UA-2, desarrolla una de las posibilidades que establece la legislación urbanística vigente, como es la modificación de las determinaciones de ordenación detallada establecidas por el desarrollo de un Plan Parcial, cuando estas no resultan adecuadas, o han resultado obsoletas por el paso del tiempo, para la implantación de determinadas edificaciones o usos, en este caso de interés público, no previstas inicialmente en el momento de su ordenación inicial..

En este caso, las características de la implantación de los usos y edificaciones previstas, en desarrollo del Plan Industrial de Nissan Acuerdo "Ávila 2020", exigen unas dimensiones de parcela y condiciones específicas de las mismas, que hacen conveniente y oportuno, proceder a la presente Modificación Puntual, dado que al ser las parcelas implicadas, ya de propiedad pública (Ayuntamiento e ICE), no exige mayor alteración, que una redistribución de los usos dentro del ámbito de la UA-2, lo cual facilita en gran medida la gestión pública y la consecución rápida de la disponibilidad de las mismas, para el fin perseguido, que no es otro, como ya se ha señalado, que la colaboración en la consecución del desarrollo factible de una parte del Plan Industrial de Nissan Acuerdo "Ávila 2020", bajo el Protocolo de Colaboración entre el ICE y el Ayuntamiento de Ávila para el desarrollo del Plan Industrial de Nissan 2019-2024 para Ávila.

Por ello, resulta conveniente y oportuno acudir a esta figura de Modificación Puntual, por su sencillez, rápida gestión y coherente con la dimensión de la necesidad, con la que se consiguen los objetivos previstos, sin modificar ningún aspecto relativo a la ordenación general del Plan Parcial del Sector 19 "Vicolozano II".

Con estas premisas, la Conveniencia y Oportunidad de la elaboración de la presente Modificación, le convierte de hecho, en "prácticamente un documento obligado", que reordene la distribución de la parcelación, manteniendo los estándares de Equipamientos, Espacios libres y Sistemas Generales, públicos, dentro de la Unidad y lo haga con carácter "previo" al posterior desarrollo y adaptación del correspondiente Proyecto de Actuación de la Unidad, con determinaciones completas de Reparcelación y Urbanización, para posteriormente proceder a la ejecución de la implantación de la edificación y los usos pretendidos.



## 2.- OBJETO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

### 2.1.- OBJETO

La presente Modificación Puntual se formula como parte integrante de las actuaciones previas y con la finalidad de acelerar el cumplimiento de los objetivos del Acuerdo "Ávila 2020", bajo el Protocolo de Colaboración entre el ICE y el Ayuntamiento de Ávila para el desarrollo del Plan Industrial de Nissan 2019-2024 para Ávila, teniendo por objeto el desarrollo urbanístico de parte del Sector 19 del PGOU de Ávila (Vicolozano II), en concreto de parte de la Unidad de Actuación nº 2 de citado Sector, modificando su Ordenación Detallada, y con el objeto de reordenar la ubicación de los usos previstos dentro de la Unidad, para (sin alterar los parámetros de ordenación general de la Unidad, ni los del Sector –edificabilidad, superficie de reservas de sistemas locales, superficies de sistemas generales...etc.-) posibilitar la ubicación e instalación de parte de las edificaciones industriales dependientes de ese desarrollo del Plan Industrial de Nissan, a través de la consecución de parcelas aptas en dimensiones y características físicas y urbanísticas, para la ejecución inmediata de las instalaciones industriales previstas.

Todo ello de acuerdo a lo establecido en los arts. 137 y siguientes del RUCyL.

### 2.2.- CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN

#### 2.2.1.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

De acuerdo a lo establecido con el artículo 47.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Texto Refundido) y puesto que el instrumento de planeamiento general municipal es el de PGOU y el de desarrollo, el PLAN PARCIAL, la presente Modificación Puntual del Plan Parcial contendrá las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general del Municipio.

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 19, en la Unidad UA-2, se presenta con el objeto y contenido necesario y suficiente para modificar la ordenación detallada de la UA-2, sin incidir en la ordenación general establecida por el Plan Parcial y de acuerdo a lo establecido en el art. 169.1 del RUCyL, con las determinaciones aplicables al instrumento que se modifica.

En todo caso, en cuanto a determinaciones, contenido y documentación, respeta lo señalado en el art. 169.3 del RUCyL, al respecto de contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad y contiene la documentación necesaria para reflejar adecuadamente sus determinaciones, con el contenido mínimo de la Memoria Vinculante:

- 1.º La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
- 2.º La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
- 3.º El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

Siéndole en este caso aplicable y cumpliendo el presente documento, con lo que es de aplicación respecto a los arts. 137 a 139 del RUCyL.



### 2.2.2.- DOCUMENTACIÓN QUE INTEGRA LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

La presente Modificación Puntual, en esta primera fase de Avance- Documento Inicial Estratégico (a efectos de su tramitación Ambiental), se compone de los siguientes documentos:

- MEMORIA DE INFORMACIÓN y MEMORIA VINCULANTE.
- MEMORIA TRÁMITE AMBIENTAL.
- ESTUDIO DE COSTES DE IMPLANTACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.
- GESTIÓN.
- RESUMEN EJECUTIVO.
- ORDENANZAS
- FICHAS DE ORDENACIÓN DETALLADA.
- . PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN.

### 2.3.- PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

El procedimiento de aprobación de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 19, se ajusta a lo establecido en los artículos 52 y 55.2 a) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Texto Refundido); también a lo establecido en el artículo 52.bis, al respecto del Trámite Ambiental, al haberse sometido y acogido, esta Modificación Puntual a la Evaluación Ambiental Estratégica por el procedimiento de Simplificada (tal como se ha señalado en el punto 1.3 del presente documento).

La aprobación inicial correspondió al Ayuntamiento de Ávila y la aprobación definitiva, de acuerdo a los arts. 55.2.a) Ley de Urbanismo de Castilla y León (Texto Refundido) y 163 b) 1º del RUCYL, corresponde al Ayuntamiento de Ávila y de acuerdo al art. 170 del RUCyL:

*Artículo 170. Modificaciones de la ordenación detallada.*

*1. En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153 a 158 y 165.*

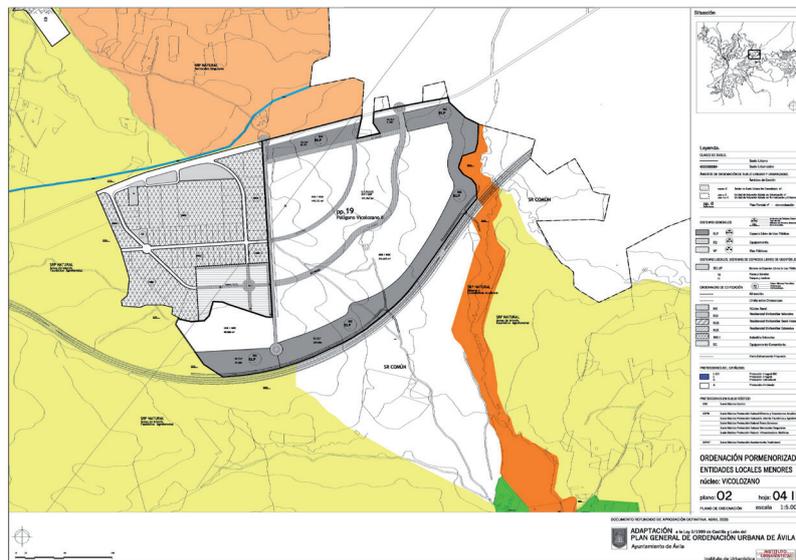
La presente Modificación Puntual no implica cambios en la clasificación de suelo de los terrenos comprendidos en su ámbito.

### 3. MEMORIA INFORMACIÓN

#### 3.1.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE (SECTOR 19).

El vigente Plan Parcial del Sector 19 del Polígono Industrial de "VICOLOZANO II", en Ávila, se redactó adecuándose a las determinaciones del P.G.O.U. de Ávila, aprobado definitivamente por ORDEN FOM/740/2005, de 1 de junio (publicado en BOCyL de 08/06/05)

En las determinaciones del PGOU-AV los terrenos de referencia estaban clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado (SUD) configurando un ámbito denominado VICOLOZANO II destinado al uso global INDUSTRIA (I).



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA EN EL SECTOR 19

Además de establecer la delimitación y el uso global INDUSTRIAL, el PGOU-AV señalaba para el sector delimitado los siguientes parámetros de ordenación general:

#### DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

##### SECTOR Nº PP 19

DENOMINACIÓN: POLÍGONO VICOLOZANO

NÚCLEO: ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector **O.02 – h 05**

SUPERFICIE NETA: **1.198.975 m<sup>2</sup>**

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD: **0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

USO PORMENORIZADO PREDOMINANTE: **INDUSTRIAL**

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Privado **INDI, INDE, SER, PK, SP.**

Público **ELP, EC.**



## B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Se respetarán las zonas de afección de carreteras señaladas en el plano de Ordenación, en las cuales la actuación habrá de ajustarse a lo dispuesto en la legislación aplicable. Todas las condiciones de ordenación reflejadas en plano son determinaciones generales.

### CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

**Aprovechamiento máximo** 479.590 m<sup>2</sup>

### APROVECHAMIENTOS

**Aprovechamiento lucrativo privado** 431.631 m<sup>2</sup>

**Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector** 431.631 m<sup>2</sup>

**Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SSGG asignados al sector** 152.430 m<sup>2</sup>

### CESIONES

#### -MINIMOS LEGALES

##### Sistemas Locales:

Espacio libre público y Equipamientos > 20m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> construidos de uso predominante.

Conforme a los mínimos legales.

Viaro local: el dibujado como estructurante.

Se permitirá, manteniendo las secciones tipo vinculantes, una variación dimensional del 10% en el proyecto de Urbanización. Viales y espacios libres con urbanización y ejecución de infraestructuras.

##### Sistemas Generales Adscritos:

**Internos:** 423.419 m<sup>2</sup>

**Externos:** No tiene

##### Plazas de aparcamiento

El mínimo de plazas de uso público será del 50%

El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50%

El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%

2 plazas de aparcamiento /100 m<sup>2</sup> construidos



#### PLAZOS

**Plazos** para establecer la Ordenación Detallada: 8 años máximo.

#### Índices variedad RUCyL

**Índice de variedad de uso:** al menos el 20% del aprovechamiento.

**Índice de variedad tipológica:** al menos el 20% del aprovechamiento.

**Índice de integración social:** al menos el 10% del aprovechamiento.

#### C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Plan Parcial y el Proyecto de Actuación de la/s Unidad/es de Actuación.

El sector está previsto para la ampliación de Polígono Industrial de Vicolozano, orientado a las grandes instalaciones industriales de carácter extensivo.

Se localizan y cuantifican los SS.GG. de Espacios Libres Públicos asignados internamente al sector. El Plan Parcial que desarrolle el sector, deberá orientar la consecución y urbanización de dichos SS.GG. entre las posibles unidades de gestión –actuación- que establezca, asegurando la continuidad de los espacios libres con un tratamiento paisajístico respetuoso con el medio natural del entorno. Son compatibles todos los usos de equipamiento público.

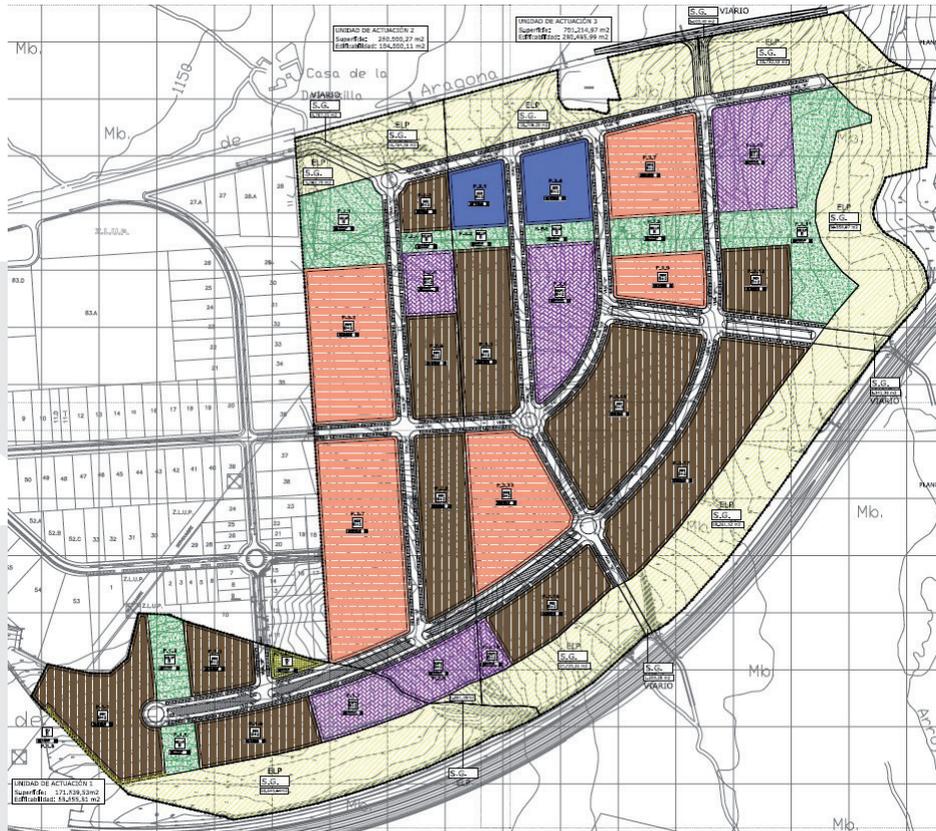
Se localizan preferentemente en la banda central los Sistemas Locales de Cesiones para equipamientos y espacios libres públicos.

La edificabilidad lucrativa del sector se establecía en la parámetros de ordenación general de la ficha individualizada del sector en 0,40 m<sup>2</sup> edificables / m<sup>2</sup> de uso industrial.

Por lo tanto, el techo edificatorio conferido a la Unidad de Actuación nº 2, como resultado de aplicar el índice de edificabilidad a su superficie real, resultaba ser de 260.000,27 m<sup>2</sup> x 0,40 m<sup>2</sup> edificables./m<sup>2</sup> = 104.000,11 m<sup>2</sup> edificables.

En el Plan Parcial se estableció la ordenación detallada para el reparto de esta superficie máxima edificable.

Entre las previsiones del Plan Parcial para su desarrollo se establecía el sistema de actuación de Concierto.



ORDENACIÓN-ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 19 VIGENTE

### 3.2.- SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

#### 3.2.1.- SITUACIÓN.

La presente Modificación Puntual se circunscribe a la Unidad de Actuación nº 2 del Plan Parcial del Sector 19 "Vicolozano II" del PGOU de Ávila, descrito de manera general en el apartado anterior, manteniendo inalteradas las determinaciones vigentes respecto del resto de terrenos incluidos en el Sector (Unidades de Actuación 1 y 3), que se mantienen inalterados respecto a sus determinaciones urbanísticas actualmente vigentes.

Los datos de ubicación, delimitación, superficies y características urbanísticas de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación nº 2, y que son objeto de la presente Modificación Puntual, son los siguientes:



UBICACIÓN DE LA UNIDAD 2 DENTRO DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR 19

**3.2.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE EN LA UA-2:**



DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD UA-2 CON CALIFICACIÓN-ZONIFICACIÓN



### 3.2.3.- SUPERFICIES, PARCELACIÓN, USOS Y EDIFICABILIDAD DE LA UNIDAD UA-2

La superficie Total de la Unidad de Actuación 2 es de **260.000,27 m2**.

#### CUADRO DE SUPERFICIES

USOS	SUP. DE SUELO (M2)	SUP. EDIFICABLE (M2)	%
SISTEMAS GENERALES	28.505,69		10,96%
ESPACIO USO PUBLICO	23.149,62	---	8,90%
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	23.149,46	---	8,90%
INDUSTRIA INTENSIVA	51.502,48	39.211,44	19,81%
INDUSTRIA EXTENSIVA	92.555,24	64.788,67	35,60%
INDUSTRIA EXTENSIVA	41.137,78	---	15,82%
<b>TOTALES</b>	<b>260.000,27</b>	<b>104.000,11</b>	<b>100,00%</b>

#### CUADRO RESUMEN DE DESGLOSES DE USOS Y EDIFICABILIDADES UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 2

	PARCELA	SUP. (m²) PARCELA	APROV. ADJUD.(m²)	SUP. (m²) TOTAL	
INDI	P.2.3	8.043,12	6.123,63		
INDI	P.2.6	16.007,43	12.187,27		
INDI	P.2.8	27.451,93	20.900,54	51.502,48	INDI
INDE	P.2.2	39.483,85	27.638,70		
INDE	P.2.7	53.071,39	37.149,97	92.555,24	INDE
EQPU	P.2.5	9.840,29			
EQPU	P.2.9	13.309,17		23.149,46	EQPU
SELUP	P.2.1	19.966,87			
SELUP	P.2.4	3.182,75		23.149,62	SELUP
	VIARIO	41.137,78		41.137,78	VIARIO
SISTEMA GENERAL	VIARIO	4.767,25			
SISTEMA GENERAL	E.L.P.	5.092,70			
SISTEMA GENERAL	E.L.P.	16.764,36			
SISTEMA GENERAL	E.L.P.	1.881,38		28.505,69	SISTEMA GENERAL
<b>TOTAL</b>		<b>260.000,27</b>	<b>104.000,10</b>	<b>260.000,27</b>	

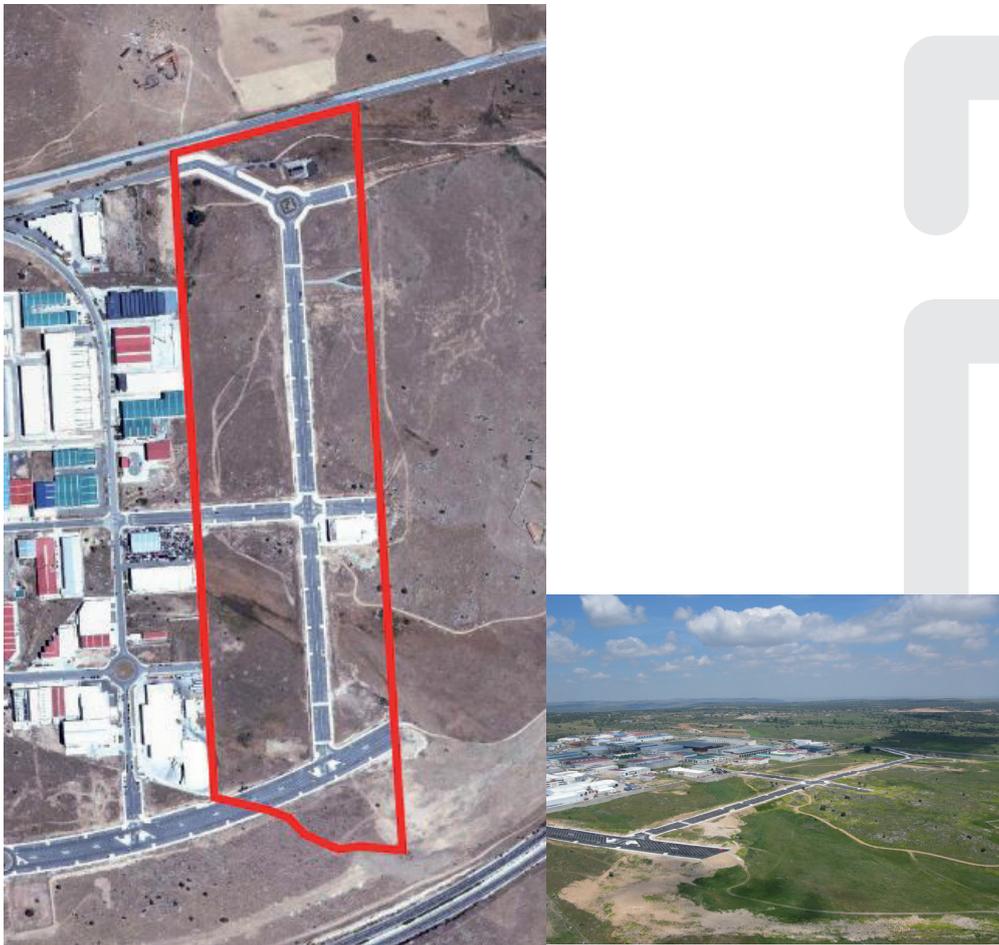
**3.3.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD.**

En la actualidad, se mantienen los propietarios iniciales de la Unidad de Actuación, con el cambio de denominación de GESTURCAL por el INSTITUTO PARA LA COMPETITIVIDAD EMPRESARIAL DE CASTILLA Y LEÓN y el nuevo propietario de la Parcela segregada 2.8.A1, (FARCOPAV SL).

PARCELA	USO	PROPIETARIO	SUPERF. PARCELA (m²)	APROV. ADJUDICADO (m² edif.)	APROV. PONDERADO (m² edif.)
P.2.1	SELUP	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	19966,87	---	---
P.2.2.A	INDE	ICE	27590,42	19313,30	19313,30
P.2.2.B	INDE	ICE	5784,32	4049,02	4049,02
P.2.2.C	INDE	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	6109,11	4276,38	4276,38
P.2.3	INDI	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	8043,12	6123,63	6123,63
P.2.4	SELUP	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	3182,75	---	---
P.2.5	EQPU	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	9840,29	---	---
P.2.6	INDI	ICE	16007,43	12.187,27	12.187,27
P.2.7.A	INDE	ICE	5.717,76	4.002,43	4.002,43
P.2.7.B	INDE	ICE	8.761,33	6.132,93	6.132,93
P.2.7.C	INDE	ICE	8.181,27	5.726,89	5.726,89
P.2.7.D	INDE	ICE	21.071,75	14.750,22	14.750,22
P.2.7.E	INDE	ICE	9.339,28	6.537,50	6.537,50
P.2.8.A1	INDI	BIDA FARMA SOC.COOP.ANDALUZA (anterior) FARCOPAV SL	3.539,67	2.694,93	2.694,93
P.2.8.A2	INDI	ICE	1.953,73	1.487,47	1.487,47
P.2.8.B	INDI	ICE	6.310,32	4.804,37	4.804,37
P.2.8.C	INDI	ICE	5.137,81	3.911,67	3.911,67
P.2.8.D	INDI	ICE	10.510,40	8.002,10	8.002,10
P.2.9	EQPU	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	13.309,17	---	---
	VIARIO	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	41.137,78	---	---
SS.GG.	VIARIO	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	4.767,25	---	---
SS.GG.	E.L.P.	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	5.092,70	---	---
SS.GG.	E.L.P.	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	16.764,36	---	---
SS.GG.	E.L.P.	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	1.881,38	---	---
<b>TOTAL</b>			<b>260.000,27</b>	<b>104.000,11</b>	<b>104.000,11</b>

### 3.4.- GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA UA2 - ESTADO ACTUAL.

En la actualidad, el grado de Urbanización de la Unidad puede considerarse total, a falta del suministro eléctrico, pendiente de la próxima construcción de una STR para el conjunto de la actuación (Sector 19) y del desmontaje y soterramiento de una línea aérea existente. A esta situación descrita, habría que añadir la reparación de aquellos aspectos de la misma, que por el transcurso del tiempo o el vandalismo, se han deteriorado en parte.



ESTADO ACTUAL URBANIZACIÓN



ESTADO ACTUAL URBANIZACIÓN





## 4. MEMORIA VINCULANTE

### 4.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN ACREDITANDO SU INTERÉS PÚBLICO.

Con relación a la justificación de lo conveniencia de la Modificación acreditando su interés público y tal como se expone de manera pormenorizada en esta MEMORIA VINCULANTE, se indican las siguientes consideraciones, en relación con lo establecido en el art. 169.3b del RUCyL:

Tal como establece el artículo 34 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León con relación a la ordenación urbana, el planeamiento urbanístico tendrá como objetivo resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios, de conformidad con las previsiones de los instrumentos de ordenación del territorio y con la situación del municipio en concreto en el área de influencia de centros comarcales que precisan la previsión ordenada en su entorno de estos tipos de suelo.

Se entiende que con ello el término municipal de Ávila puede participar de la resolución de las necesidades de suelo industrial, la localización de Equipamientos, reservas de Espacios Libres de Uso Público y demás Dotaciones Urbanísticas que genera el crecimiento urbanístico, así como de la participación de la actividad urbanística pública a través de la cesión al Ayuntamiento de su porcentaje de aprovechamiento medio del sector, de modo que sirvan a la población residente sin perjuicio de que su carácter público, (en uso y dominio), constituye una aportación más al patrimonio municipal que como consecuencia de la acción urbanística beneficia a los intereses generales.

De forma particularizada, los objetivos de la Modificación Puntual, la simplificación en Gestión Urbanística y la adecuación del Planeamiento General y Parcial vigentes en la actualidad, facultando a los actores económicos y sociales la puesta en disposición de suelo urbanizado industrial en las condiciones adecuadas y exigibles, junto con el mantenimiento de los estándares de suelo para sistemas generales, equipamientos, cesiones de aprovechamiento a la colectividad, es en sí mismo sobrado y suficiente motivo en la acreditación del interés público.

#### Justificación pormenorizada y específica:

En el caso que nos ocupa, además de las consideraciones generales ya señaladas, el Interés Público, viene acreditado a partir del PROTOCOLO DE COLABORACIÓN ENTRE EL INSTITUTO PARA LA COMPETITIVIDAD EMPRESARIAL DE CASTILLA Y LEÓN Y EL AYUNTAMIENTO DE ÁVILA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN INDUSTRIAL DE NISSAN 2019-2024 PARA ÁVILA.

En él se establece que la promoción y modernización industrial constituyen una prioridad estratégica para garantizar el desarrollo de un modelo económico de crecimiento sostenible que permita avanzar en competitividad y productividad a la vez que contribuye a la creación de empleo de calidad y a fijar población.



Que la Ley 7 /85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en su artículo 25, señala entre las competencias municipales, la satisfacción de las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal, entre las cuales debe incluirse el desarrollo de los factores generadores de una actividad industrial competitiva, como elemento clave para el crecimiento económico y la creación y consolidación de empleo, con la consiguiente mejora de bienestar social.

Que por su parte la Junta de Castilla y León, en ejecución de sus competencias en materia de Fomento de la competitividad y la calidad industrial, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 6/2014 de 12 de septiembre, de Industria de Castilla y León y mediante Acuerdo 58/2017, de 28 de septiembre (BOCYL núm. 189, de 2 de octubre) ha declarado proyecto industrial prioritario el Plan Industrial de Nissan 2019-2024 para Ávila.

Que el ICE, como Ente Público de la Administración Institucional de la Comunidad de Castilla y León, adscrito a la Consejería competente en materia de promoción económica, le corresponde, entre otras, el desarrollo de actuaciones de promoción y apoyo a la mejora de la competitividad de las empresas de Castilla y León, para lo cual podrá suscribir Convenios con otras Administraciones, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 67 /20111, de 15 de diciembre.

Que el artículo 57 de la Ley 7 /85, de 2 de abril, contempla la suscripción de convenios entre la Administración local y otras Administraciones para la cooperación económica, técnica y administrativa, en asuntos de interés común.

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 47.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, la voluntad de las Administraciones para actuar con un objetivo común, podrá recogerse en Protocolos Generales de Actuación o instrumentos similares que comporten declaraciones de intención de contenido general.

Que tanto el ICE como el Ayuntamiento de Ávila, consideran un objetivo común colaborar en la adopción de las medidas necesarias para la puesta en marcha del Plan Industrial de Nissan 2019-2024 y a tal fin formalizan el presente Protocolo con las siguientes

La colaboración irá dirigida tanto a favorecer medidas de fomento para la industrialización de nuevos productos y la transformación de la actual planta de fabricación en una nueva instalación industrial de fabricación, almacenamiento y distribución de recambios de sus productos así como a la adopción de las medidas urbanísticas y/ o patrimoniales que sean necesarias para la incorporación de nuevas infraestructuras, en el entorno próximo a la actual instalación de Nissan en Ávila, asociadas tanto a la nueva actividad productiva como a la actividad logística de recambio de la alianza con Renault y sus proveedores.

En base a estas consideraciones y a las prestaciones de ubicación física, superficies, tipologías, condiciones de edificación, usos...etc. necesarios y requeridos para llevar a cabo estos objetivos, se plantea la presente Modificación Puntual de la Ordenación Detallada de los terrenos de la UA-2 del PP Sector 19 "Vicolozano II", para adecuarlos a dichos requerimientos, habiéndose acreditado sobradamente el Interés Público de dicha actuación.



#### 4.2.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO SU ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO.

##### MODIFICACIONES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS, O QUE AUMENTEN EL VOLUMEN EDIFICABLE O LA DENSIDAD DE POBLACIÓN.

El art. 172 del RUCYL, (*Modificaciones de espacios libres y equipamientos*), en lo que es de aplicación al presente expediente, se señala lo siguiente:

*1. La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada:*

*b) Cuando se trate de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, en el mismo sector, o de ser imposible en un sector próximo, pero sin disminuir sus propios espacios libres y equipamientos públicos.*

En la presente Modificación, se sustituyen los equipamientos y espacios libres públicos, no sólo dentro del mismo Sector, sino dentro de la misma Unidad de Actuación, manteniendo e incluso aumentando ligeramente la superficie de ambos:

	<u>En Plan Parcial Vigente</u>	<u>En Modificación PP</u>
. Superficie de Equipamientos Públicos:	23.149,62 m <sup>2</sup>	<b>23.170,09 m<sup>2</sup></b>
. Superficie de os Espacios Libres Públicos:	23.149,46 m <sup>2</sup>	<b>23.323,48 m<sup>2</sup></b>

Por último, no se modifican los Sistemas Generales.

El art. 173 del RUCYL, (*Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población*), en lo que es de aplicación al presente expediente, se señala lo siguiente:

*1. Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:*

*c) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.*



**En relación a los propietarios**, señalar que los propietarios de los terrenos objeto de la presente Modificación se han mantenido inalterados en los últimos 5 años, siendo:

- . El Ayuntamiento de Ávila
- . El ICE (anteriormente ADE y anteriormente GESTURCAL) y
- . BIDA FARMA Sociedad Cooperativa Andaluza (anteriormente denominada FARCOPAV SL)

La parcela propiedad de BIDA FARMA, (denominada anteriormente FARCOPAV SL), fue adquirida por la empresa el 29 de diciembre de 2011 y no sufre ningún tipo de alteración en la presente Modificación Puntual.

Se acompaña relación de parcelas, usos, superficies, aprovechamientos y propietarios actuales y en los 5 últimos años:

PARCELA	USO	PROPIETARIO	SUPERF. PARCELA (m²)	APROV. ADJUDICADO (m² edif.)	APROV. PONDERADO (m² edif.)
P.2.1	SELUP	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	19966,87	---	---
P.2.2.A	INDE	ICE	27590,42	19313,30	19313,30
P.2.2.B	INDE	ICE	5784,32	4049,02	4049,02
P.2.2.C	INDE	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	6109,11	4276,38	4276,38
P.2.3	INDI	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	8043,12	6123,63	6123,63
P.2.4	SELUP	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	3182,75	---	---
P.2.5	EQPU	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	9840,29	---	---
P.2.6	INDI	ICE	16007,43	12187,27	12187,27
P.2.7.A	INDE	ICE	5717,76	4002,43	4002,43
P.2.7.B	INDE	ICE	8761,33	6132,93	6132,93
P.2.7.C	INDE	ICE	8181,27	5726,89	5726,89
P.2.7.D	INDE	ICE	21071,75	14750,22	14750,22
P.2.7.E	INDE	ICE	9339,28	6537,50	6537,50
P.2.8.A1	INDI	BIDA FARMA SOC.COOP.ANDALUZA (anterior) FARCOPAV SL	3539,67	2694,93	2694,93
P.2.8.A2	INDI	ICE	1953,73	1487,47	1487,47
P.2.8.B	INDI	ICE	6310,32	4804,37	4804,37
P.2.8.C	INDI	ICE	5137,81	3911,67	3911,67
P.2.8.D	INDI	ICE	10510,40	8002,10	8002,10
P.2.9	EQPU	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	13309,17	---	---
	VIARIO	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	41137,78	---	---
SS.GG.	VIARIO	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	4767,25	---	---
SS.GG.	E.L.P.	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	5092,70	---	---
SS.GG.	E.L.P.	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	16764,36	---	---
SS.GG.	E.L.P.	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	1881,38	---	---
<b>TOTAL</b>			<b>260.000,27</b>	<b>104.000,11</b>	<b>104.000,11</b>



**En relación a la justificación del no aumento de volumen edificable**, señalar lo siguiente:

Densidad de Edificación:

En la presente Modificación se mantiene (incluso se reduce ligeramente) la edificabilidad y el aprovechamiento de la Unidad UA-2, ámbito de la Modificación:

. Edificabilidad y aprovechamiento de la Unidad UA-2 vigente: 104.000,11 m<sup>2</sup>.

. Edificabilidad y aprovechamiento de la Unidad UA-2 modificada: 103.999,98 m<sup>2</sup>.

Número de Viviendas y densidad de población: No inciden al ser suelo industrial.

Volumen edificable:

. Con las actuales condiciones de edificación (ocupación, edificabilidad, retranqueos y alturas) de acuerdo a las ordenanzas aplicables sobre cada parcela, el volumen máximo edificable total de la Unidad UA2 es de: 1.722.045,10 m<sup>3</sup>.

. Con las condiciones de edificación (ocupación, edificabilidad, retranqueos y alturas) de acuerdo a las ordenanzas aplicables sobre cada parcela, modificadas, el volumen máximo edificable total de la Unidad UA2 es de: 1.665.217,22 m<sup>3</sup>.

\*Para el cálculo del volumen edificable máximo, se han aplicado los parámetros de ordenanza de la ordenación vigente y los parámetros modificados de ordenanza de la propuesta de modificación:

Ordenanzas Vigentes (UA2). Volumen= Altura media x Ocupación máxima.

. Para la Ordenanza INDE: (60% de Ocupación; altura máxima: 15 mts. a cornisa 20 mts. a cumbreira; altura media considerada a efectos de volumen: 17,50 mts.).

. Para la Ordenanza INDI: (80% de Ocupación; altura máxima: 12 mts. a cornisa 17 mts. a cumbreira; altura media considerada a efectos de volumen: 14,50 mts.). Volumen= Altura media x Ocupación máxima.

. Para la Ordenanza EQPU-equipamiento público: (60% de Ocupación; altura máxima: 9 mts. a cornisa 13 mts. a cumbreira; altura media considerada a efectos de volumen: 11 mts.).

Ordenanzas Modificadas (UA2). Volumen= Altura media x Ocupación máxima.

. Para la Ordenanza INDE: (60% de Ocupación; altura máxima: 17 mts. a cornisa y a cumbreira; altura media considerada a efectos de volumen: 17 mts.).

. Para la Ordenanza INDI: (80% de Ocupación; altura máxima: 12 mts. a cornisa 17 mts. a cumbreira; altura media considerada a efectos de volumen: 14,50 mts.).

. Para la Ordenanza EQPU-equipamiento público: (60% de Ocupación; altura máxima: 9 mts. a cornisa 13 mts. a cumbreira; altura media considerada a efectos de volumen: 11 mts.).

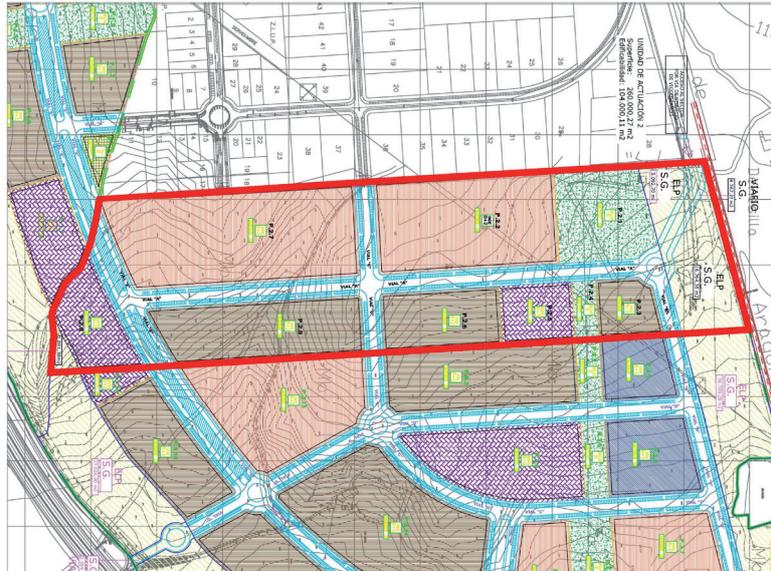
Por todo lo anterior, en la presente Modificación Puntual, no se produce aumento de densidad de edificación, número de viviendas, densidad de población ni volumen edificable, por lo que no es preceptivo un aumento en las reservas de suelo de las establecidas en los artículos 104, 105, 106 y 128 del RUCyL.

competitividad  
empresarialJunta de  
Castilla y León1.5.- CUADRO COMPARATIVO DE PLAN PARCIAL VIGENTE Y MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LA UA-2, DEL SECTOR 19.

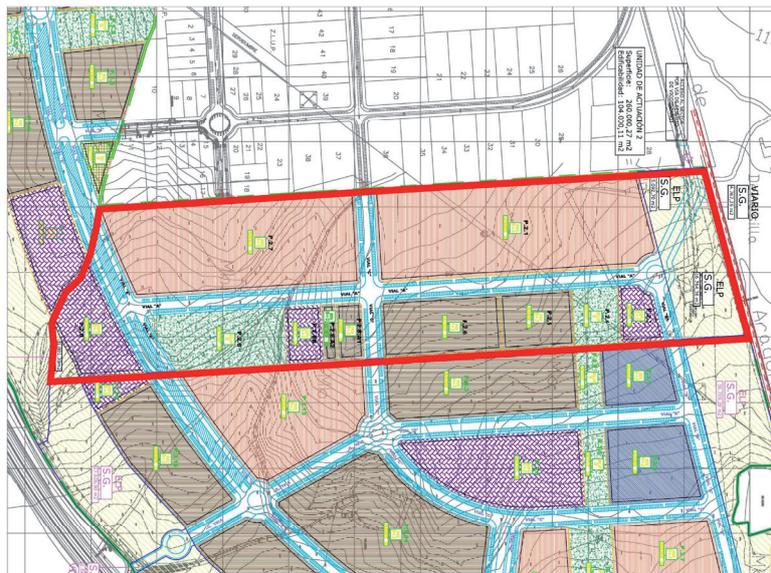
PARCELA	USO	ORDENANZA	PROPIETARIO	SUP (m2)	i(m2/m2)	S.EDIF (m2)	C.HO	APROV.	OCUPACIÓN	OCUPACIÓN (m2)
P.2.1 (P.2.1-P.2.2A-P.2.2B-P.2.2C)	INDUSTRIAL	INDE	ICE	59.450,72	0,7122	42.340,80	1	42.340,80	0,60	35.670,43
P.2.7 (P.2.7-A,B,C,D y E.)	INDUSTRIAL	INDE	ICE	53.071,39	0,7122	37.797,44	1	37.797,44	0,60	31.842,83
P.2.3 (Parte de la P.2.3)	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	EQPU	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	5.012,68	-	-	-	-	-	0,60
P.2.4 (Parte de la P.2.3+P.2.4)	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SELUP	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	6.213,19	-	-	-	-	-	0,80
P.2.5 = (P.2.5)	INDUSTRIAL	INDI	ICE	9.840,29	0,76134...	7.491,99	1	7.491,99	0,80	7.872,23
P.2.6 = (P.2.6)	INDUSTRIAL	INDI	ICE	16.007,43	0,76134...	12.187,35	1	12.187,35	0,80	12.805,94
P.2.8.A1 (Segregada de la P.2.8A)	INDUSTRIAL	INDI	FARCOPAV SL	3.539,67	0,76134...	2.694,93	1	2.694,93	0,80	2.831,73
P.2.8.A2 (Segregada de la P.2.8A)	INDUSTRIAL	INDI	ICE	1.953,73	0,76134...	1.487,47	1	1.487,47	0,80	1.562,98
P.2.8.B (Parte de la P.2.8B)	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	EQPU	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	5.001,63	-	-	-	-	-	0,60
P.2.8 (Parte de P.2.8B+P.2.8C+P.2.8D)	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	SELUP	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	16.956,90	-	-	-	-	-	0,80
P.2.9 = (P.2.9) (SG-2.1-2.2-2.3-2.4)=(SG-2.1-2.2-2.3-2.4)	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	EQPU	AYUNTAMIENTO DE ÁVILA	13.309,17	-	-	-	-	-	0,80
<b>TOTAL</b>				<b>190.356,80</b>		<b>103.999,98</b>		<b>103.999,98</b>		<b>92.586,14</b>
<b>PLAN PARCIAL MODIFICADO - UA 2 -</b>				<b>190.356,80</b>		<b>103.999,98</b>		<b>93.599,98</b>		<b>92.586,14</b>
<b>PLAN PARCIAL VIGENTE - UA 2 -</b>				<b>190.356,80</b>		<b>104.000,11</b>		<b>93.600,10</b>		



## PLANO COMPARATIVO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN PARCIAL VIGENTE Y LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN, EN LA UA-2.



PLAN PARCIAL SECTOR 19 -UA-2- ORDENACIÓN DETALALDA -VIGENTE-



PLAN PARCIAL SECTOR 19 -UA-2- ORDENACIÓN DETALALDA -MODIFICADA-



El presente documento contiene la identificación de las determinaciones del instrumento vigente que se modifican, estableciendo su estado actual y su estado propuesto modificado, a través de la Memoria de Información, Memoria Vinculante, Planos Estado Actual y Modificados, Fichas Modificadas y Ordenanzas Modificadas.

#### **4.3.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.**

En relación con el análisis de la influencia de la presente Modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de Ordenación del Territorio, lo propuesto, no contiene repercusiones sobre el contenido de los instrumentos de Ordenación del Territorio que pudiesen afectar al ámbito modificado. En concreto, se trata de una modificación de la ordenación detallada de parte de una Unidad incluida en el Sector 19 del PGOU de Ávila, que carece de influencia al respecto, al no alterar ningún elemento de la Ordenación General Vigente del Sector, y mucho menos incidir, en modificaciones de la Ordenación del Territorio Vigente.



## 5.- MEMORIA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

La evaluación ambiental de esta actuación se regula en el art. 157 del RUCyL, así como en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de "Evaluación Ambiental":

### **Artículo 157. Trámite ambiental.**

*1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, así como las modificaciones que afecten a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.*

*2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.*

Con fecha 26 de Febrero de 2018, a contestación de escrito del Ayuntamiento de Ávila de fecha 20 de febrero de 2018 en el que se solicitaba informe sobre el procedimiento ambiental a seguir en el presente expediente, se informa por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Ávila, que esta modificación estaría sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada por estar incluida en los supuestos establecidos en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

La Ley 21/2013, de 9 de noviembre, de evaluación ambiental, establece en su artículo 6 el ámbito de aplicación de la evaluación estratégica previa. El citado artículo diferencia los planes y programas que deben someterse a un procedimiento denominado ordinario y aquellos otros que deben someterse al procedimiento simplificado.

La Modificación propuesta no modifica las determinaciones de ordenación general, ya establecidos para el ámbito por el Plan Parcial del Sector 19, y la Unidad UA-2 (cesiones, reservas, edificabilidad y sistema viario), ni aumenta el volumen edificable de la Unidad, ni entra tampoco en la alteración de las condiciones de ordenación detallada de las Unidades de Actuación UA-1 y UA-3, ni ningún otro ámbito, sistemas generales...etc., sino que se limita a reordenar algunas de las parcelas dentro de la Unidad UA-2, manteniendo las superficies de cesiones y reservas actuales, así como la distribución de aprovechamientos entre los actuales propietarios (que después se justificarán con el correspondiente Proyecto de Actuación Modificado), para conseguir aglutinar en dos parcelas concretas, la parcela 2.1 y la 2.7 resultantes (especialmente la parcela 2.1 resultante), una superficie unitaria de suelo que pueda albergar los usos industriales previstos, sobre las que puedan ubicarse las construcciones industriales en cumplimiento de los objetivos del Acuerdo "Ávila 2020", bajo el Protocolo de Colaboración entre el ICE y el Ayuntamiento de Ávila para el desarrollo del Plan Industrial de Nissan 2019-2024 para Ávila, ya señalados anteriormente.

La aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 19, en el ámbito de la UA-2, no implica cambios en la clasificación de suelo de los terrenos comprendidos en su ámbito.

En consecuencia, la presente Modificación Puntual se encuentra encuadrado en el artículo 6.2 de la citada Ley 21/2013, de 9 de noviembre que señala:

*2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*

**a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.**

**b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.**



*c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

Este artículo especifica que, entre otros supuestos, los planes y programas mencionados en el artículo 6.1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32 y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V.

Por todo ello, la presente Modificación, se adscribe, por su naturaleza y contenidos, a dicha modalidad, de Evaluación Estratégica Simplificada, a los efectos de que el Órgano Ambiental determine que no tiene efectos significativos sobre el Medio Ambiente.

Con fecha 21 de junio de 2018, el Instituto para la Competitividad E de Castilla y León (ICE) solicita al Ayuntamiento de Ávila la Tramitación Ambiental (Solicitud al Órgano Ambiental de la Formulación del Informe Ambiental Estratégico).

El 14 de diciembre de 2018, por Orden FYM/1375/2018, se formula el informe ambiental estratégico de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 19 "Vicolozano II" con la siguiente resolución:

*Formular, de acuerdo con la evaluación ambiental estratégica simplificada practicada según la Sección 2.ª del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su Anexo V, el informe ambiental estratégico de la modificación puntual del plan parcial del sector 19 «Vicolozano 11» en el término municipal de Ávila, promovida por el Instituto para la Competitividad Empresarial en Castilla y León, determinando que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1.ª del Capítulo I del Título 11 de la Ley de Evaluación Ambiental.*

El contenido del documento ambiental estratégico presentado, conforme a las exigencias de la Ley, cuenta con la siguiente documentación.

- ) Los objetivos de la planificación.*
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.*
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*



A continuación se expone la respuesta aportada por la Modificación Puntual del Plan Parcial para cada uno de los puntos anteriores.

**a) Objetivos de la planificación -de la Modificación Puntual-**

La presente Modificación tiene por objeto la consecución de dos parcelas concretas de una amplia dimensión

(la parcela 2.1 y la 2.7 resultantes), con una superficie unitaria de suelo que pueda ser capaz de albergar los usos industriales previstos, y sobre las que se puedan ubicar las construcciones industriales precisas, para posibilitar el cumplimiento de los objetivos del Acuerdo "Ávila 2020", bajo el Protocolo de Colaboración entre el ICE y el Ayuntamiento de Ávila para el desarrollo del Plan Industrial de Nissan 2019-2024 para Ávila.

Realizar esta reordenación de parcelas, usos y aprovechamientos, dentro de la UA-2, sin alterar parámetros de ordenación general vigentes (reservas de suelo y cesiones para equipamientos y espacios libres públicos, edificabilidades, viarios existentes, sistemas generales...etc.)

Del mismo modo, prever el completar, rematar, concluir, modificar en su caso y finalizar, la implantación completa de las infraestructuras necesarias para poder dotar de los servicios necesarios a la totalidad de la Unidad y con ello poder entregar la urbanización al Ayuntamiento de Ávila.

Por último, reajustar algunos de los parámetros edificatorios de las ordenanzas directas de aplicación (en la Ordenanza INDE) en base a las necesidades concretas ya contrastadas de las edificaciones industriales a ubicar. Básicamente parámetros de altura de las edificaciones y alguna otra condición de conexión entre parcelas, poco relevantes, de acuerdo a las ordenanzas modificadas del presente documento.

Todo ello de acuerdo a lo establecido en los arts. 137 y siguientes del RUCyL.

**b) Alcance y contenido de la Modificación Puntual propuesta y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.**

En cuanto al **Alcance y Contenido**, de acuerdo a lo establecido con el artículo 47.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Texto Refundido) y puesto que el instrumento de planeamiento general municipal es el de PGOU y el de desarrollo, el PLAN PARCIAL, la presente Modificación Puntual del Plan Parcial contendrá las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general del Municipio.

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 19, en la Unidad UA-2, se presenta con el objeto y contenido necesario y suficiente para modificar la ordenación detallada de la UA-2, sin incidir en la ordenación general establecida por el Plan Parcial y de acuerdo a lo establecido en el art. 169.1 del RUCyL, con las determinaciones aplicables al instrumento que se modifica.

En todo caso, en cuanto a determinaciones, contenido y documentación, respeta lo señalado en el art. 169.3 del RUCyL., al respecto de contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad y contiene la documentación necesaria para reflejar adecuadamente sus determinaciones, con el contenido mínimo de la Memoria Vinculante:

1.º La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2.º La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.



3.º El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

Siéndole en este caso aplicable y cumpliendo el presente documento, con lo que es de aplicación respecto a los arts. 137 a 139 del RUCyL.

Respecto de las **alternativas razonables, técnicas y ambientalmente viables**, tenemos:

1.- Por un lado, lo que supondría la **alternativa 0**, es decir, no modificar el Plan Parcial, suponía la imposibilidad de conseguir unos suelos con dimensiones suficientes para la implantación de las edificaciones industriales previstas y por tanto la imposibilidad de implantación de dicha iniciativa, lo cual impediría dicha ubicación y por lo tanto no habría nada que evaluar.

2.- Previo a la elección de la Unidad de Actuación 2 como ámbito concreto de la presente Modificación, se ha barajado la alternativa de ubicar dichas propuestas en otros ámbitos del propio Sector. Así, esta **alternativa 1**, pasaría por la ubicación de la modificación en la UA-1 del mismo Sector 19, que también se encuentra urbanizada y con el desarrollo de la gestión prácticamente concluido.

Se ha desestimado esta alternativa al no disponerse de un suelo con las características adecuadas para la implantación de la iniciativa, en las condiciones de implantación previamente establecidas y por no poder cumplir con los requerimientos que necesita la instalación prevista..

3.- Desde el punto de vista de la implantación territorial, tampoco es posible su ubicación en los terrenos delimitados por la Unidad UA-3 del mismo Sector **-alternativa 2-**, al no estar ni siquiera iniciada la gestión urbanística de dicha Unidad.

4.- Otras Alternativas y **alternativa 3:**

Se han barajado otras alternativas, que por las características de la propuesta y las necesidades, se han centrado en la elección de diferentes posibles ubicaciones y combinaciones de cambios de ordenanzas, dentro del estricto ámbito de la UA-2.

No procede describir minuciosamente este proceso, dado que las variantes y combinaciones de recomposición interna de las ordenanzas aplicables a cada parcela, pueden ser tantas como permita la realidad física de las manzanas que componen la Unidad.

Por tanto, procedemos a describir los elementos básicos que han permitido la elección de **la alternativa 3**, como la elegida para plantear esta modificación puntual y que se resumen en los siguientes:

. Elección de las manzanas 2 (2.1 en la modificación) como aquella, que por sus dimensiones (casi 60.000 m2 de superficie) y localización (prácticamente colindante con la manzana 7, con la que podría compartir conexión funcional, por debajo del viario que colinda con las dos), es capaz de admitir las instalaciones industriales que se demandan.

. Posibilidad de reubicación de la parcela industrial (2.2.C), propiedad del Ayuntamiento de Ávila, en otra manzana de la Unidad, con lo que la unido a la propiedad actual del ICE (parcelas 2.2.A y 2.2.B), facilita la gestión en pos de la consecución de la superficie necesaria.

. Posibilidad de reubicar los Espacios Libres Públicos que ocupan el resto de la manzana 2, en otras parcelas propiedad del ICE (en el ámbito de la manzana 8) y en la ampliación de los existentes en la parcela 2.4, con lo cual se garantiza, la compensación de superficies de suelo y el mantenimiento de los estándares de dotaciones públicas de Espacios Libres Públicos, dentro de la Unidad.

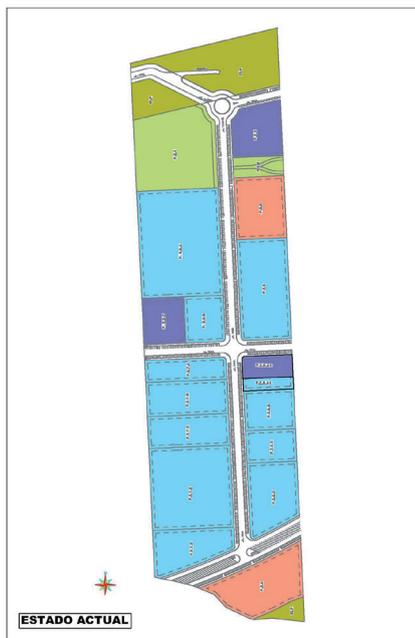


. Mantenimiento de la parcela 2.8ª (ya anteriormente segregada), en las mismas condiciones que las actuales, no interfiriendo así con los derechos de los actuales propietarios.

. La reordenación en las parcelas restantes de las superficies previstas para dotaciones de Equipamientos Públicos, procurando ligarlos a parcelas de una cierta dimensión (en el entorno de los 5.000 m<sup>2</sup>), y situarlos en colindancia con los espacios libres públicos reordenados, con el propósito de que sean aptas y adecuadas para la implantación de los usos previstos.

. Por último el mantenimiento en las condiciones actuales, de la parcela 2.9 de Equipamiento, así como de todos los sistemas generales adscritos e internos a la Unidad.

Por todo ello, esta es la alternativa elegida.



**PARCELACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LA UA - 2, VIGENTE Y MODIFICADA**

**c) Desarrollo previsible del Plan.**

El procedimiento de aprobación de la presente Modificación Puntual se ajustará a lo establecido en el art. 169.4 del RUCyL:

*“La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.”*

También a lo establecido en el artículo 52.bis, al respecto del Trámite Ambiental, al estar sometido y acogerse, esta Modificación, a la Evaluación Ambiental Estratégica por el procedimiento de Simplificada; e igualmente a lo señalado en el Capítulo V -Sección 4ª del RUCyL, para el planeamiento de desarrollo.

La aprobación inicial correspondió al Ayuntamiento de Ávila y la aprobación definitiva, de acuerdo a los arts. 55.2.a) Ley de Urbanismo de Castilla y León (Texto Refundido) y 163 b) 1º del RUCyL, corresponde también al Ayuntamiento de Ávila, de acuerdo al art. 170 del RUCyL:

*Artículo 170. Modificaciones de la ordenación detallada.*

*1. En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153 a 158 y 165.*

Y todo ello, con las consideraciones previas de tramitación que exige el art. 152.4 del RUCyL, al respecto del presente Documento y su tramitación Ambiental.

*“La elaboración del Avance es obligatoria para los instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica o evaluación de impacto ambiental, y tendrá la consideración de documento inicial a efectos de los trámites previstos en la legislación ambiental. A tal efecto deberá incluir el contenido exigido en dicha legislación.”*

Con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Modificación Puntual, se tramitará la correspondiente Modificación Puntual del Proyecto de Actuación con determinaciones completas sobre Reparcelación y Urbanización, de la UA-2, para adaptar la gestión a lo establecida en la presente Modificación. Esta Modificación del Proyecto de Actuación, podrá tramitarse de manera simultánea con la presente Modificación Puntual.

**d) Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo de la presente Modificación, en el ámbito territorial afectado.**

En el ámbito del Plan Parcial del Sector 19 (UA-2) - Polígono Industrial de Vicolozano II”, el análisis objetivo de la situación medioambiental del área, nos lleva a concluir que estamos ante un territorio clásico de entorno Industrial (polígonos industriales), prácticamente consolidado en su totalidad en su fase primera (Vicolozano I), y urbanizado en parte en su fase segunda (UA-1 y UA-2), a falta del desarrollo y urbanización de su fase tercera, la -UA-3-.

Se adjunta fotografía aérea de la situación actual del Polígono Industrial de Vicolozano (I y II).



Es por ello que no existen o no se pueden percibir como tales, ningún tipo de situación peligrosa respecto a materias específicas, tales como las amenazas a especies de fauna protegidas o sensibles, la proporción de suelos degradados o la existencia de amenazas serias por riesgos naturales o tecnológicos, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, talud, incendio, contaminación o cualquier otra perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud pública.

En la actualidad, conceptos como los de "desarrollo sostenible", "uso racional de los recursos naturales", "protección del medio ambiente".... figuran entre los Principios Generales de la Actividad Urbanística Pública que recogen los Títulos Preliminares de la Ley (Art. 4, según redacción dada por la Ley 4/2008) y el Reglamento de Urbanismo (Art. 5). De modo que difícilmente podemos en esta Modificación, ser ajenos a esos principios.

Respecto a las posibles afecciones dentro del ámbito de actuación de la presente Modificación Puntual, no existe ninguna reseñable, dado que no se modifican aspectos relevantes o de ordenación general, que no estuviesen contemplados en el Plan Parcial vigente.

Por último, la presente Modificación Puntual no comporta ningún tipo de afección a los Sistemas Generales del municipio y tampoco se ve afectado por actuaciones sectoriales con incidencia sobre el término municipal, ni existen determinaciones derivadas de instrumentos de ordenación territorial de rango supramunicipal que pudieran incidir en su desarrollo.



**e) Efectos ambientales previsible y, si procede, su cuantificación.**

El artículo 29.1 exige del Documento Ambiental Estratégico una primera identificación de los efectos ambientales que puede provocar este plan (en este caso la Modificación Puntual), sobre el territorio de aplicación, e incluso, de ser posible, que se proceda a su cuantificación.

**Identificación y caracterización de los efectos ambientales.**

De lo anteriormente expuesto, de las determinaciones propuestas por la presente Modificación, no se concluyen riesgos que produzcan afecciones ambientales negativas.

La valoración del impacto de la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo previsto, se ha realizado anteriormente (en la DIA de la tramitación del Plan Parcial vigente), y los principales **efectos positivos** que para el medio ambiente y los recursos naturales cabe esperar de las determinaciones de la presente Modificación, son los siguientes:

- . En relación con los **ecosistemas y los hábitats naturales**, no se incide sobre los más valiosos del municipio, garantizando la estabilidad tanto del medio como de sus poblaciones y la actual diversidad biológica:
- . En relación con los **recursos productivos y sus infraestructuras históricas**, no tiene incidencia sobre las zonas de regadío, ni con sus infraestructuras de riego, ni sobre la red de caminos rurales.
- . En relación con **el paisaje**, no tiene incidencia en el entorno industrial.
- . En relación con **las infraestructuras territoriales**, se mantienen las protecciones de la red de carreteras establecidas en el Plan Parcial y no tiene incidencia sobre el resto de infraestructuras de carácter supramunicipal.
- . En relación con el **patrimonio cultural**, no tiene incidencia sobre los yacimientos arqueológicos ni las construcciones singulares.
- . En relación con **el modelo de desarrollo urbano y los servicios**, se mejoran, completan y racionaliza el consumo de agua, completando las infraestructuras y creando las necesarias. Se mantiene la depuración de todos los vertidos. Se mantienen los criterios para en diseño de la red viaria estructurante, que será vinculante, no modificándose la actualmente vigente.

No obstante, de las determinaciones de la presente Modificación, podrían derivarse también inevitablemente, aunque en este caso irrelevantes, algún tipo de **efectos negativos**.

En este caso el efecto más visible sería el relativo al consumo de agua municipal, con la incorporación definitiva y efectiva de la UA-2 a la red de abastecimiento municipal; efecto asumible dada la disponibilidad hídrica existente y además ya contemplada en el expediente que ahora se modifica.

No existen otros efectos negativos que no sean los derivados de la fase de ejecución de las obras pendientes, posibles excavaciones y movimientos de tierras necesarios para el posterior desarrollo de la presente Modificación, pero que dependerán más del posterior Proyecto de Urbanización que de la presente Modificación. Al igual que en el párrafo anterior, tampoco nada no previsto en el desarrollo del expediente vigente.



**f) Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.**

Como se ha reseñado anteriormente en el apartado d) no hay efecto alguno sobre los planes sectoriales ni territoriales concurrentes. La presente Modificación de la Ordenación Detallada del Plan Parcial del Sector 19 en la Unidad de Actuación UA-2, no afecta a la clasificación del suelo, ni a la edificabilidad, ni a su volumen edificable, ni a la densidad de población ni al uso global, ni a las reservas de suelo para dotaciones públicas, ni a los sistemas generales, que se mantienen como fueron establecidos en el Plan Parcial y la UA-2 vigentes, no entrando a regular ni modificar o alterar ninguno de citados parámetros.

**g) Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.**

La exposición de motivos de la Ley 21/2013 presenta por primera vez la definición de tipos de procedimientos para la evaluación ambiental de planes y programas.

*Para determinados tipos de planes, programas o proyectos las directivas establecen la presunción iuris et de iure de que, en todo caso, tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, deben ser evaluados antes de su aprobación, adopción o autorización, de acuerdo con el procedimiento ordinario. Para los restantes planes, programas y proyectos, en este caso, la presente Modificación Puntual, deberá realizar un análisis, bien caso a caso, bien mediante umbrales o bien combinando ambas técnicas, para determinar si tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. Este análisis es lo que se ha denominado procedimiento de evaluación simplificado y si concluyese que el plan, programa o proyecto tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, deberá realizarse una evaluación ordinaria.*

Esta decisión, formulada a través del informe ambiental estratégico, deberá ser adoptado por el órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V, para aquellos tipos de planes relacionados en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013.

La presente modificación Puntual, se encuentra encuadrado en el artículo 6.2 de la citada Ley 21/2013, de 9 de noviembre.

*b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*

En el Apartado 1.3 del presente Documento, se detallan con extensión y profundidad las motivaciones para aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, además de ser coincidente con la Consulta previa realizada al Órgano Ambiental y su informe en mismo sentido.

**h) Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.**

La naturaleza de la presente Modificación Puntual ofrece pocas oportunidades para la valoración de las alternativas ya que por su propia naturaleza no introduce cambios sobre el modelo territorial, ni la clasificación del suelo, ni los usos, ni sobre ningún otro aspecto relevante de la ordenación general urbanística, que no sean los propios de una reordenación física de las parcelas (una reubicación de las mismas) y la previsión y ajustes de aspectos concretos de la urbanización, para su posterior ejecución en pos de la terminación efectiva de las mismas para su posterior transmisión al Ayuntamiento de Ávila.



No obstante en el epígrafe b) del presente apartado (alternativas viables), se han reseñado las alternativas y vertientes de las mismas, barajadas para el presente documento, que básicamente se centran en la elección de la reubicación más razonable y técnicamente posible de los usos pretendidos, atendiendo a la viabilidad técnica, de propiedad y de mantenimiento de estándares urbanísticos, con la pretensión de conseguir unas parcelas, que por su ubicación y superficie, permitan cubrir las necesidades previstas de ejecución de los usos industriales demandados.

**i) Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.**

Como se ha reseñado anteriormente las previsiones y determinaciones que plantea la presente Modificación Puntual, no suponen apenas, afección en el tiempo al medio ambiente, distinta a la ya prevista y existente en la situación propuesta en la vigente UA-2.

No obstante, la presente Modificación establece como medidas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo, condiciones específicas para la terminación y ejecución de la Urbanización que lo desarrollará, en lo concerniente a la terminación de la urbanización de los Espacios Libres Públicos, la reparación de los elementos deteriorados por actos de vandalismo y por el transcurso del tiempo, acometidas a nuevas parcelas y desvío de la red general de abastecimiento para que discurra por suelo público. Por último, la legalización y reparación de las Instalaciones Eléctricas de la UA-2 y también de la UA-1, así como el soterramiento de la Línea de 132 KW. que atraviesa parte del ámbito de la UA-2.

**j) Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.**

La Modificación Puntual que aquí se plantea no supone ninguna afección en el tiempo al medio ambiente, distinta a la ya prevista en la situación propuesta en el Plan Parcial vigente, por lo que no es preciso elaborar un programa de seguimiento ambiental que no se encuentre previsto en el Plan Parcial y en su DIA (Aprobada por Resolución de 10 de abril de 2008 y publicada en el BOCyL de fecha 18 de abril de 2008).

No obstante si pueden reseñarse una serie de "hitos", en el proceso de desarrollo del presente Plan Especial, hasta la completa culminación de sus objetivos, que serían:

- . Redacción y Ejecución del Proyecto de Urbanización o proyectos de obras de urbanización precisos para la total urbanización de la UA-2 y su posterior entrega al Ayuntamiento de Ávila.
- . Redacción, Tramitación y Aprobación del Proyecto de Actuación y Proyecto o Proyectos de obras de urbanización que desarrolla la presente Modificación.

Con estas fases, que recogen el proceso completo, ya anticipado y de acuerdo a lo establecido en el Plan Parcial y en la legislación urbanística vigente, estaría culminado el seguimiento ambiental, que se inicia en el presente documento.



## 6. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/2009 DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN.

No modifica aspectos que tengan incidencia en dicha normativa, no siéndole de aplicación a la presente Modificación Puntual.

## 7. ANÁLISIS DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.

No modifica aspectos que tengan incidencia en los Riesgos Naturales y Tecnológicos, ni en las determinaciones de la DIA aprobada en su día, por lo que no le es de aplicación a la presente Modificación Puntual.

## 8. COSTES DE URBANIZACIÓN Y ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

### ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN LA UA1 Y UA2 DEL P.P. SECTOR 19 DE VICOLOZANO II

Las actuaciones que se describen a continuación son las acciones a realizar para dar por concluida la intervención en esta área Industrial (UA 1 y UA 2 incluidas) y la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento de Ávila y como tales se trasladarán a la Modificación Puntual del Proyecto de Actuación con determinaciones completas de Urbanización, que se redactará una vez Aprobada definitivamente la presente Modificación Puntual del Plan Parcial en el ámbito de la UA 2.

#### **Evaluación de costes:**

- a) Costes de Redacción de Proyectos + DF a realizar:
  - a. Urbanización; terminación de las obras de la actuación por acciones vandálicas y el deterioro por el paso del tiempo y por la modificación de la ubicación de las zonas verdes, acometidas a nuevas parcelas y el desvío de red general de abastecimiento. (50.000,00 €).
  - b. Legalización y Reparación de las Instalaciones Eléctricas del Polígono Industrial. UE1 y UE2. (Coste estimado licitación sin impuestos: 37.000,00 €)
  - c. Subestación Transformadora Vicolozano. (Coste estimado licitación sin impuestos 132.936,70 €)
  - d. Soterramiento de la Línea de 132 Kw que atraviesa el Polígono. (Coste estimado licitación sin impuestos: 67.000,00 €)
- b) Valoración de los Costes de Convenios a firmar:
  - a. Iberdrola, trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de Red de distribución existente para el desarrollo urbanístico del P.P. sector 19 Vicolozano II- Ávila.(Coste total impuestos incluidos 875.431,62 €)
  - b. Iberdrola, trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de Red de distribución existente para el Soterramiento de la Línea de 132 Kw. (coste por determinar)
  - c. Venta o Cesión de la Red de Gas a la Compañía distribuidora de la zona.
- c) Coste de las Obras a realizar provenientes de los proyectos enumerados anteriormente:
  - a. Terminación de las obras de la actuación, que son necesarias acometer por acciones vandálicas, por el deterioro del paso del tiempo y por la modificación de la ubicación de las zonas verdes, acometidas a nuevas parcelas y el desvío de red general de abastecimiento. (Coste estimado 1.000.000,00 €)
  - b. Reparación de las instalaciones Eléctricas del Polígono Industrial. UA1 y Ua2. (Coste estimado 210.000,00 €)
  - c. Subestación Transformadora Vicolozano (Coste estimado 3.000.000,00 €)
  - d. Soterramiento de la Línea de 132 Kw.(Coste estimado 1.500.000,00 €)

Total costes de Urbanización estimados: 6.872.368,32 € (además de los por determinar)



## 9. GESTIÓN

### 9.1.- SISTEMA DE ACTUACIÓN - PLAZOS

Se establece de forma indicativa el sistema de CONCIERTO para el desarrollo de esta actuación urbanística, pudiéndose establecer igualmente otros de acuerdo a la legislación urbanística en el correspondiente Proyecto de Actuación.

Las obras de urbanización del Proyecto o Proyectos de Urbanización que desarrollen esta Modificación, se ejecutarán en un plazo máximo de OCHO (8) años, a partir de la fecha de publicación en el BOCyL, de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación.

### 9.2.- COMPROMISOS ENTRE PROPIETARIOS Y AYUNTAMIENTO

Los propietarios colaborarán en el mantenimiento y conservación de la urbanización una vez recibida, en el alcance y duración que se especifique en el Convenio Urbanístico que se firme al efecto, previo a la constitución de la futura, en su caso, Entidad Urbanística de Conservación.

#### 9.2.1.- Cesiones.

En cumplimiento de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, del RUCyL y del PGOU de Ávila se cederán de forma gratuita y urbanizada, los terrenos pertenecientes al ámbito destinados, a reservas de suelo correspondientes a:

- 1.- La totalidad de las vías públicas, con sus elementos de instalaciones asociados.
- 2.- Los Espacios Libres y Equipamientos, Públicos.
- 3.- Los Sistemas Generales del ámbito.
- 4.- Las parcelas que corresponden por su aprovechamiento al Ayuntamiento de Ávila, de no haberse realizado con anterioridad.

La cesión de las obras de urbanización así como de las instalaciones o dotaciones que se prevén en la presente Modificación, se efectuará por la propiedad, a favor de la Administración actuante dentro de un plazo no superior a 3 meses, desde la finalización y recepción de las obras.

No obstante podrán llevarse a cabo cuantos compromisos complementarios se estimen convenientes entre la Propiedad y el Municipio, acerca de la entrega de estas u otras cesiones, etc. siempre conforme a la legislación vigente.

#### 9.2.2- Urbanización.

El correspondiente Proyecto o Proyectos específicos de Urbanización serán presentados dentro del periodo de un año siguiente a la publicación de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación.

El ICE, sufragará el 100% de todos los gastos de la ejecución material de la urbanización.

El Ayuntamiento tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones, así como corregir las deficiencias que se observasen con cargo al promotor, quien a su vez podrá repercutir sobre el contratista, si procede.

Respecto de la conservación de la urbanización, es de aplicación lo regulado al respecto por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.



#### 9.2.3.- Compromisos con terceros adquirentes.

Los terceros adquirentes quedan subrogados en las obligaciones aquí contraídas, en la parte correspondiente a los promotores.

#### 9.2.4.- Otros compromisos.

En el transcurso del desarrollo de la presente Modificación, y de los documentos siguientes Proyecto o Proyectos de Actuación y Urbanización, etc. el promotor y el Ayuntamiento, podrán establecer los compromisos y acuerdos necesarios para la mejor ejecución de las determinaciones de la presente Modificación, de acuerdo a la legislación vigente, en especial el compromiso de los promotores a acometer los costes o cánones de conexión a las infraestructuras básicas del municipio, de acuerdo a las tasas o repartos que tengan legalmente establecidas.

### **9.3.- GARANTIA DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHOS COMPROMISOS**

En cumplimiento del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el promotor, al ser de titularidad pública, no necesita depósito de fianza.

### **9.4.- MEDIOS ECONOMICOS Y FINANCIEROS**

El Promotor del desarrollo de la presente Modificación es el INSTITUTO PARA LA COMPETITIVIDAD EMPRESARIAL DE CASTILLA Y LEÓN (ICE).

El ICE dispone de los medios y recursos técnicos, económicos y financieros suficientes, que garantizan, la posibilidad de acometer el desarrollo de la presente Modificación Puntual, además de la titularidad del suelo dentro del Ámbito.

En la Gestión de dicha Modificación, podrán incorporarse otras empresas, promotores o propietarios, de acuerdo a la legislación urbanística vigente.

### **9.5.- EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEAS**

La ejecución de las obras de urbanización, podrá simultanearse con las de construcción o legalización de la edificación existente, no pudiendo concederse la primera ocupación de los mismos, en tanto en cuanto, no se encuentren terminadas y recibidas las obras de urbanización.

En el transcurso de la Gestión urbanística (en especial en el Proyecto de Actuación-Urbanización) se procederá a recabar los informes de viabilidad y compatibilidad de los servicios de las diferentes Compañías Suministradoras afectadas.

### **9.6.- APROVECHAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE ÁVILA.**

En la Gestión de la presente Modificación, se procederá a la PERMUTA de suelo entre el ICE y el Ayuntamiento de Ávila, para garantizar el aprovechamiento que en la actualidad le corresponde al Ayuntamiento dentro de esta Unidad UA-2, y que en la presente Modificación se ha reflejado como propiedad de ICE.



La permuta prevista, se realizará permutando las parcelas: 2.3 y 2.2.C de la actual UA-2 con un aprovechamiento de 10.400,01 m<sup>2</sup>, propiedad del Ayuntamiento de Ávila, por las parcelas 1.3.B, 1.3.C, 1.3.C y 1.6.F (resultante de la segregación efectuada) de la actual UA-1, también con un aprovechamiento de 10.400,01 m<sup>2</sup>., propiedad del ICE, con los mismos usos y tipologías.

## 10. RESUMEN EJECUTIVO

Conforme a lo dispuesto en el artículo 112 c) del RUCYL y lo mencionado en la Instrucción Técnica Urbanística1/2007, así como PLMUS 2008 se incluye el siguiente Resumen Ejecutivo en el que se define:

- La delimitación del ámbito en los que la ordenación proyectada altera la vigente y en el que se suspenden las licencias, se circunscribe al ámbito de las parcelas incluidas en la Unidad de Actuación UA-2, de acuerdo a la delimitación de la Unidad UA-2 de los Planos del presente documento.
- Hasta que no se apruebe la presente Modificación Puntual de manera definitiva, no se podrá aprobar definitivamente ninguna otra figura de planeamiento de desarrollo vinculado al ámbito.
- Los propietarios afectados, podrán seguir ejerciendo las actividades, que se sitúen dentro de la legalidad urbanística, que hasta la tramitación de este instrumento se estaban realizando, con anterioridad a la tramitación de este documento.

El plazo de suspensión del otorgamiento de licencias será, como máximo, de un año desde la Publicación en el BOCyL de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación.

No obstante, se podrá levantar puntualmente dicha suspensión, en los ámbitos donde las propuestas de intervención que se planteen cumplan con el planeamiento vigente y con esta modificación del planeamiento en tramitación, así como los proyectos de gestión (urbanización y reparcelación) que puedan promoverse en dicho ámbito y que no alteren las determinaciones de ordenación general del mismo.

La justificación, propuestas y objetivos están detallados en los apartados correspondientes del presente documento.

## 11. ORDENANZAS

Se modifica la Ordenanza de las CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN, del Art.7.2.3. y Art.7.2.4. del CAPÍTULO 2. INDUSTRIA EXTENSIVA (INDE) del TÍTULO 7.-ZONIFICACIÓN, de las Ordenanzas del Plan Parcial, únicamente en el ámbito de la UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 –UA2-, en lo referente a las alturas y a la posibilidad de conexión y comunicación bajo rasante entre las parcelas 2.1 y 2.7 de la presente Modificación, quedando redactada de la siguiente manera:

### **Artículo 7.2.3 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN**

Edificabilidad	Según indicador y ficha individualizada de ordenación detallada
Altura máxima en nº plantas	3 plantas (B + 2).
Altura máxima de fachada	17m.
Altura máxima de cumbrera	17 m.  Podrán superar la altura máxima de cumbrera los elementos singulares que, por razones técnicas sean necesarios para la plena funcionalidad del edificio o instalación y de su mantenimiento.
Ocupación máxima de parcela	60% sobre Rasante. 100% Bajo rasante
Área de movimiento de la edificación	La definida por los retranqueos obligatorios. Superando la línea de retranqueo podrán realizarse vuelos o salientes con el fin de cubrir la zona de carga y descarga. La estructura de soporte de estos vuelos no podrá dificultar las maniobras de vehículos en el acceso a las naves.
Retranqueo mínimo a alineación exterior	5 m  El establecido en el plano de alineaciones
Retranqueo mínimo a linderos	5 m.
Retranqueo mínimo a fondo de parcela	5 m.
Conformación de cubierta	Se admiten cubiertas planas. Se permite la sobreelevación necesaria para la formación de pendientes en cubierta, con un máximo de pendiente del 10%. Se permite igualmente la formulación de petos perimetrales al edificio de máximo 1 mts. a mayores de la altura máxima de fachada.

competitividad  
empresarial

ice



Tipologías edificatorias permitidas	Agrupada y/o aislada
Desarrollo de parcelas urbanísticas	El desarrollo de cada parcela urbanística podrá realizarse conformando un conjunto edificatorio sobre una cada unidad predial individualizada, para lo que no será preciso instrumento de ordenación adicional pudiendo obtenerse licencia directa mediante la presentación del correspondiente proyecto de edificación.

#### **Artículo 7.2.4 OTRAS CONDICIONES.**

La situación y numeración de las parcelas edificables es la que se refleja en el plano de zonificación de la Modificación del Plan Parcial que define la ordenación detallada del sector.

Se permiten cuerpos volados, cuya disposición en planta podrá ser libre, siempre que su proyección horizontal cumpla las condiciones de retranqueos establecidas.

En el proyecto de edificación podrán preverse calles-patio privadas

interiores que tendrán una anchura mínima de 9 m.

Ubicación de las entradas: las entradas a las naves se realizarán desde viario público o desde calle-patio interior.

Las calles-patio privadas interiores y los espacios intersticiales entre edificaciones permitirán la accesibilidad de vehículos de emergencia a cada una de las naves que se dispongan.

Para rampas y accesos no cubiertos a sótanos, se podrán ocupar los

ámbitos de retranqueos obligatorios

Se admite expresamente la elevación del suelo de las naves para constituir muelles de carga y descarga a la altura de las plataformas de los vehículos pesados

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2 m con un zócalo de 50 cm. y su configuración permitirá permeabilidad visual mediante el empleo de cerrajería o vegetación en al menos el 50% de la superficie de cada paramento. En el caso de que lo requieran, se planteará de forma que no dificulte o entorpezca el acceso a otras parcelas. El cerramiento de parcela no es obligatorio.

Se dispondrá aparcamiento en el interior de la parcela a razón de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> ó fracción de superficie construida computable, con un 2,5 % de las plazas adaptadas para usuarios con discapacidad.

competitividad  
empresarial



---

No se impone ninguna condición de índole proyectual si bien se procurará que la composición, tratamiento y materiales empleados sean acordes con el carácter de los usos que albergan y minimicen la incidencia que como edificios singulares tienen sobre el entorno.

---

Se cumplirán en todo caso las normas de carácter sectorial que resulten de aplicación.

---

Edificaciones admitidas en áreas de retranqueo.

Se permiten edificaciones destinadas a instalaciones, control de acceso o postes publicitarios, con una ocupación máxima en planta de 3x3m, siempre que no dificulten el acceso a las naves colindantes.

---

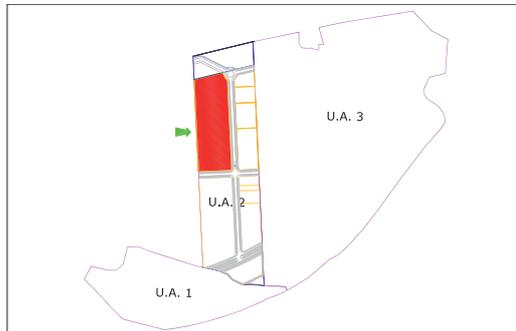
Tratamiento de las áreas libres de edificación. El espacio libre de edificación deberá tratarse con superficies ajardinadas o destinadas a aparcamiento. Al menos un 20% de la superficie libre de edificación deberá destinarse a zonas verdes ajardinadas.

---

Se permite la conexión bajo rasante en el vial "C", entre las parcelas 2.1 y 2.7 de la UA- 2, para comunicar ambas parcelas, con un ancho máximo de 40 mts.

**\* Se mantienen vigentes el resto de Ordenanzas aplicables a la UA-2 del PP Sector 19.**

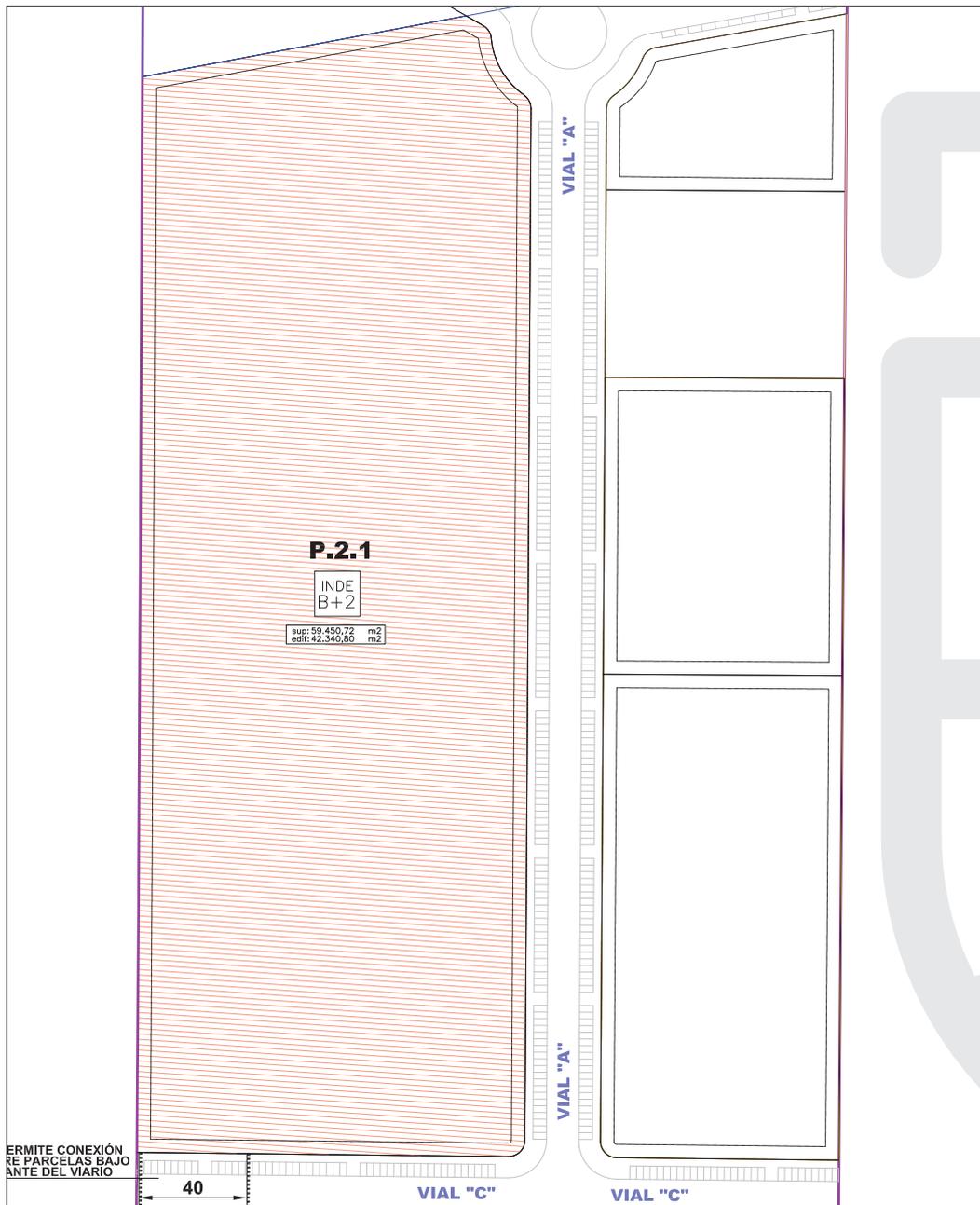
## 12. FICHAS

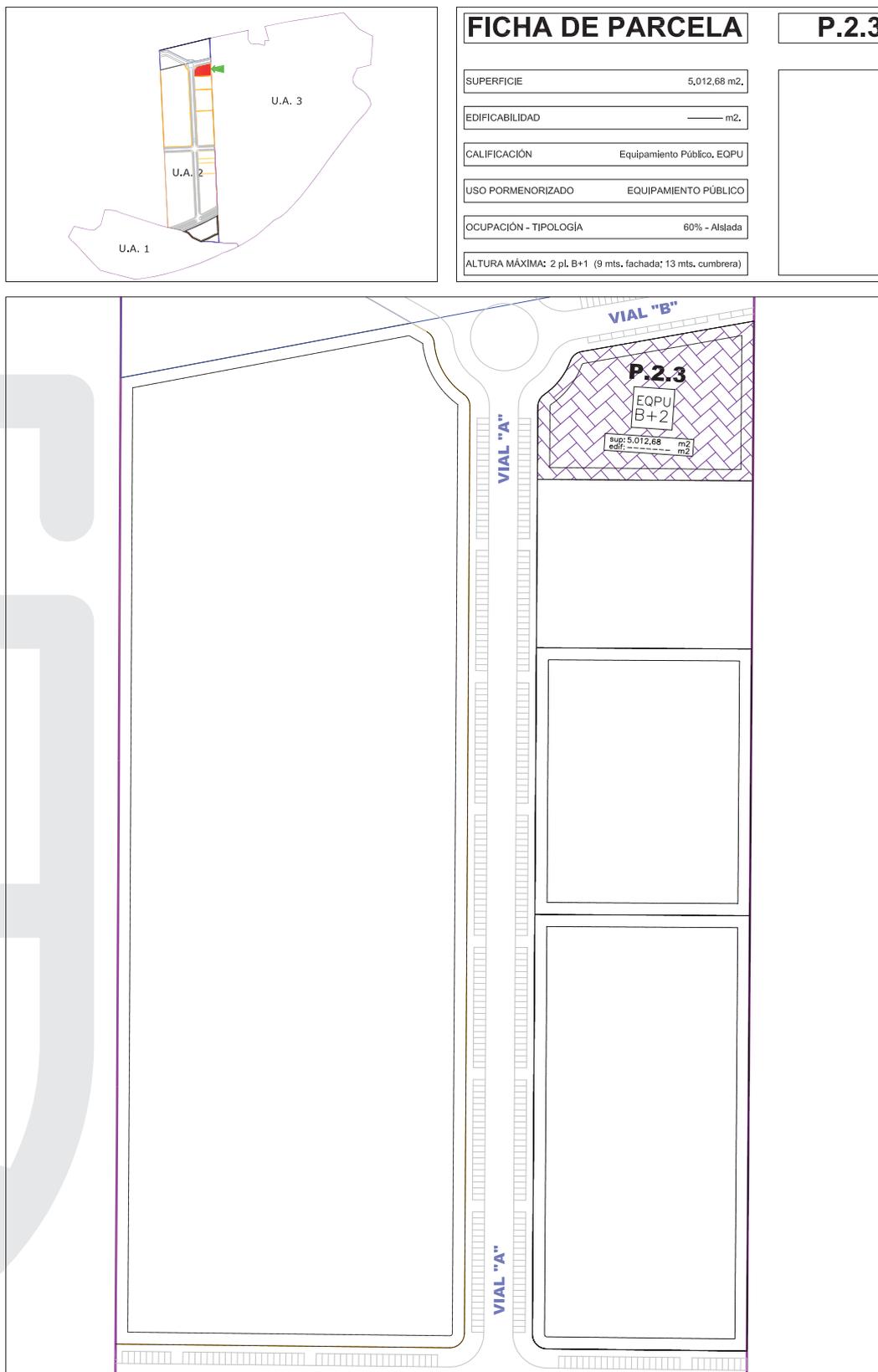


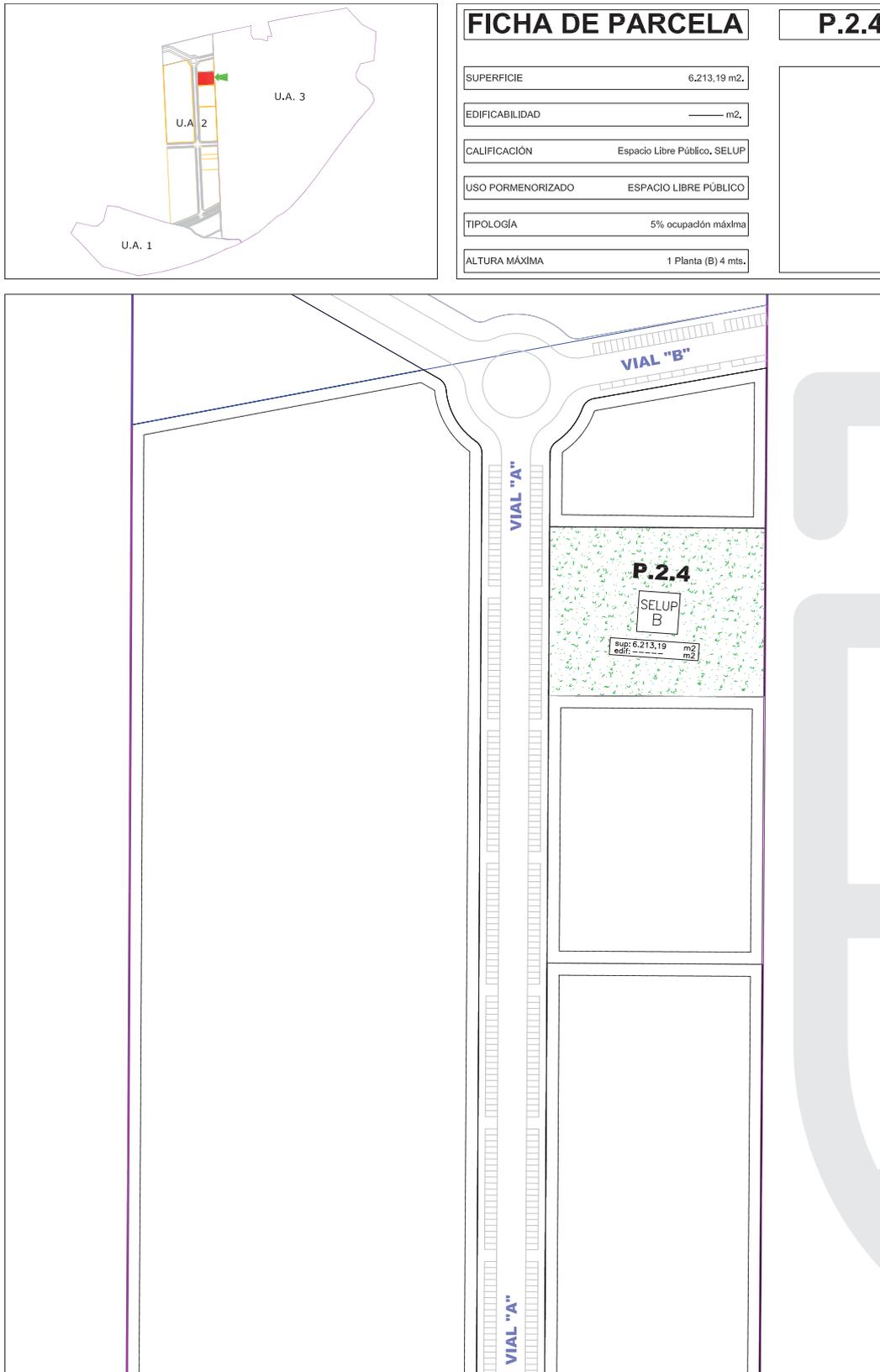
## FICHA DE PARCELA

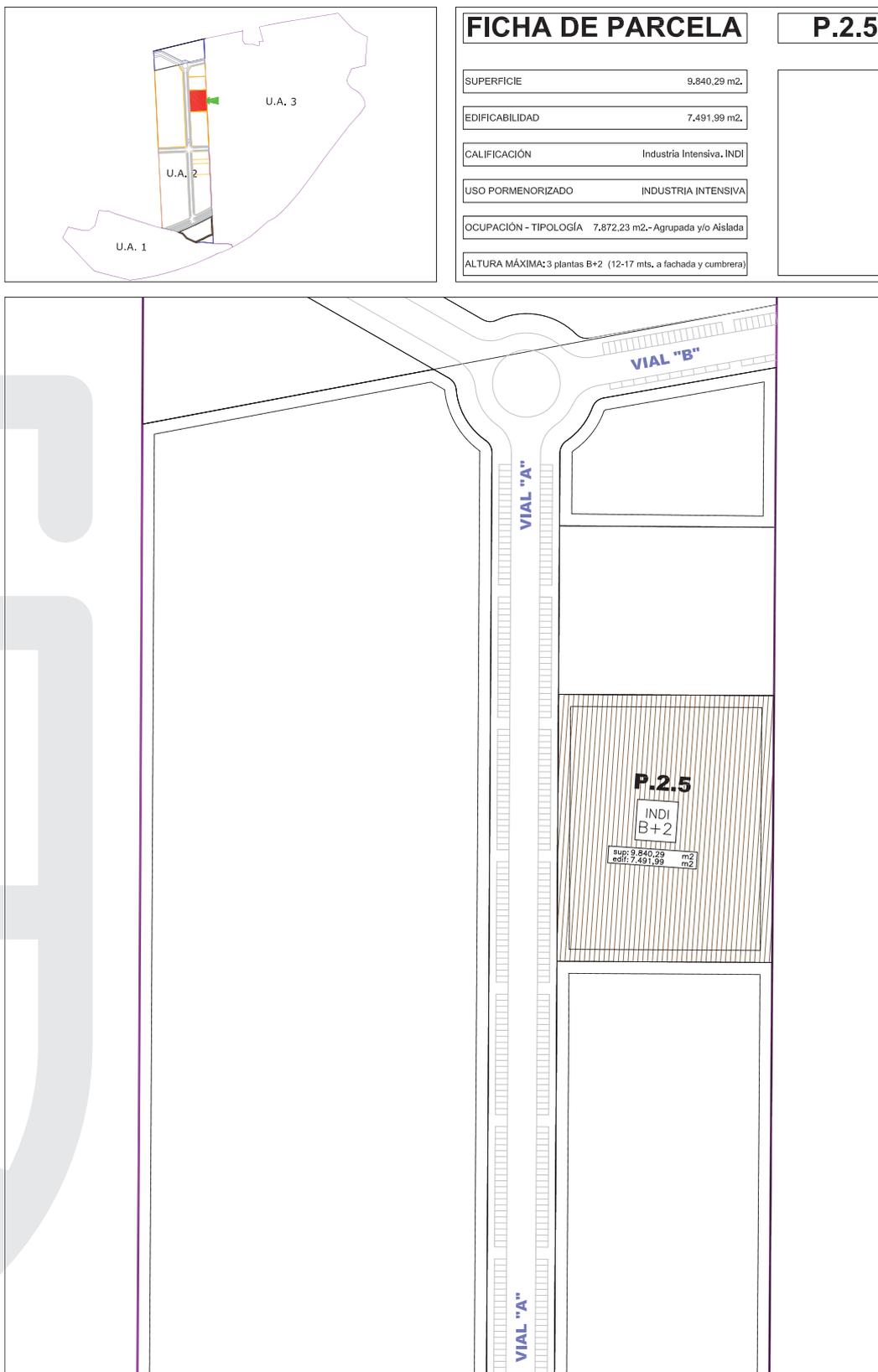
**P.2.1**

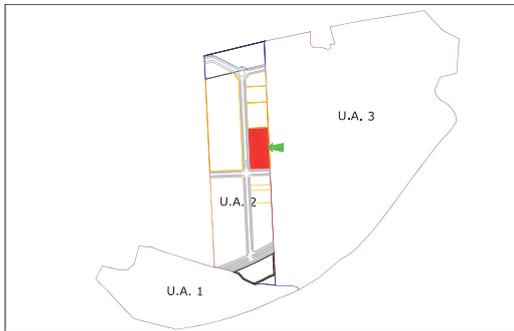
SUPERFICIE	59.450,72 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	42.340,80 m <sup>2</sup>
CALIFICACIÓN	Industria Extensiva, INDE
USO PORMENORIZADO	INDUSTRIA EXTENSIVA
OCUPACIÓN - TIPOLOGÍA	35.670,43 m <sup>2</sup> - Agrupada y/o Aislada
ALTURA MÁXIMA:	3 plantas B+2 (17 mts. a fachada y cumbretera)







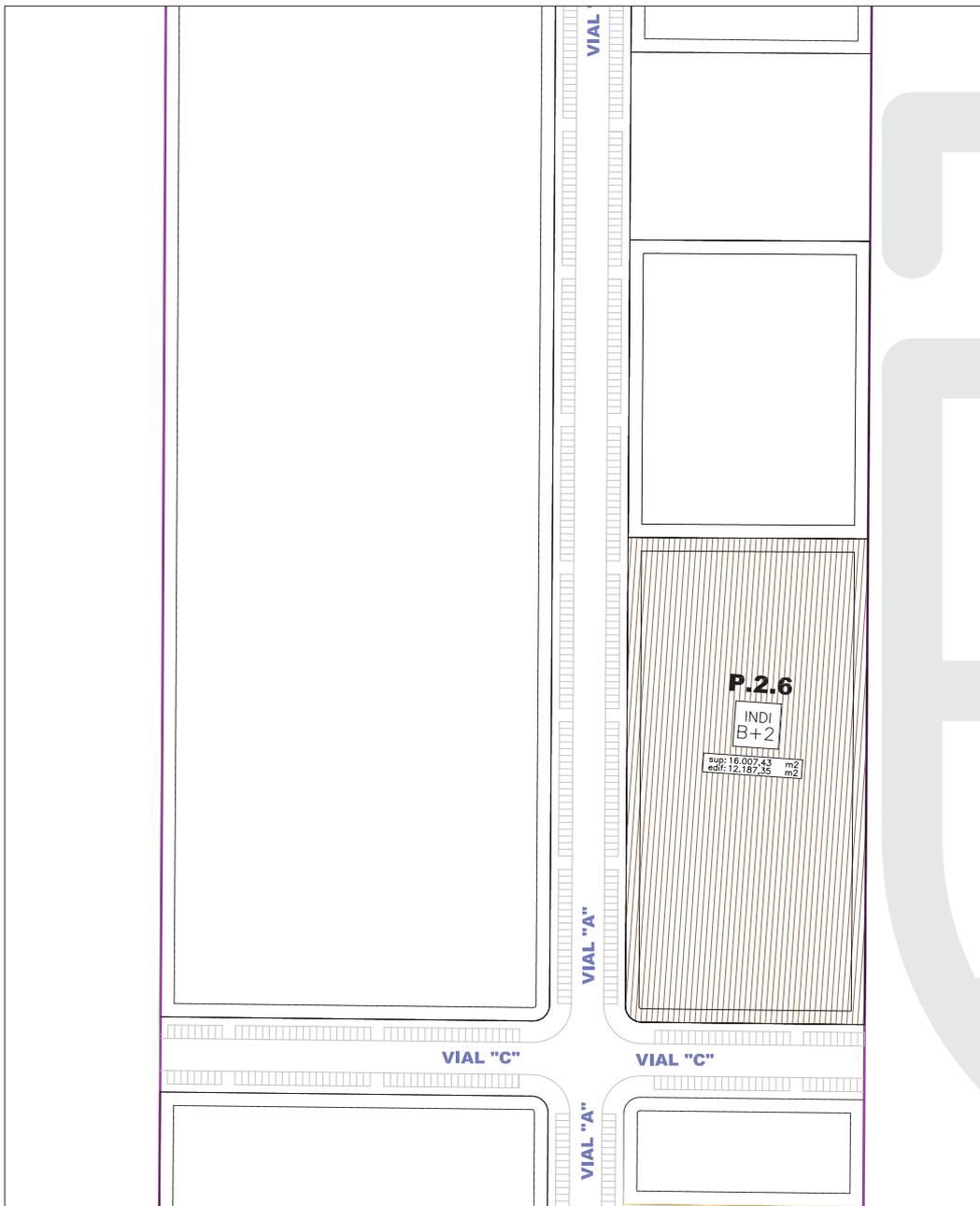


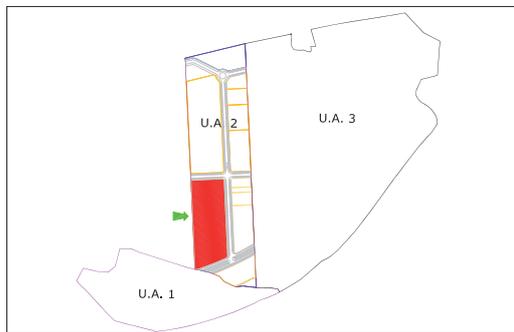


## FICHA DE PARCELA

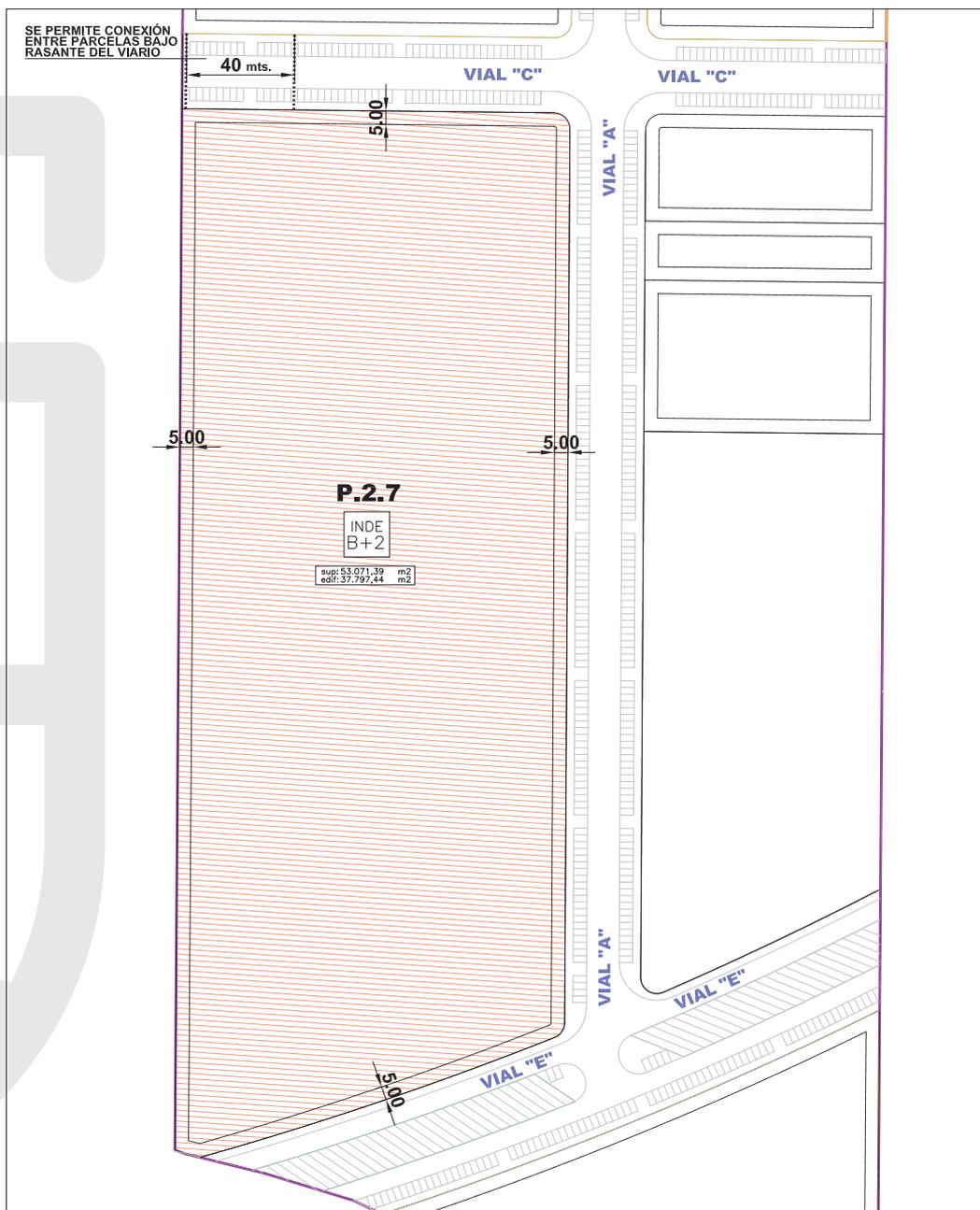
**P.2.6**

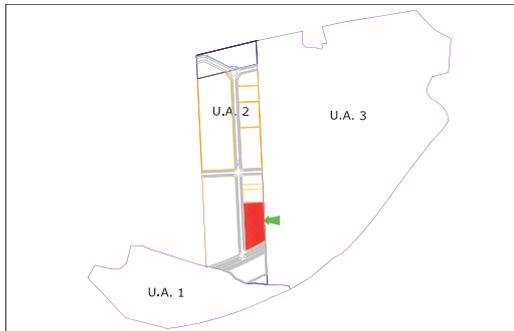
SUPERFICIE	16.007,43 m <sup>2</sup> .
EDIFICABILIDAD	12.187,35 m <sup>2</sup> .
CALIFICACIÓN	Industria Intensiva. INDI
USO PORMENORIZADO	INDUSTRIA INTENSIVA
OCUPACIÓN - TIPOLOGÍA	12.805,94 m <sup>2</sup> - Agrupada y/o Aislada
ALTURA MÁXIMA:	3 plantas B+2 (12-17 mts. a fachada y cubrera)





FICHA DE PARCELA		P.2.7
SUPERFICIE	53.071,39 m <sup>2</sup> .	
EDIFICABILIDAD	37.797,44 m <sup>2</sup> .	
CALIFICACIÓN	Industria Extensiva, INDE	
USO PORMENORIZADO	INDUSTRIA EXTENSIVA	
OCUPACIÓN - TIPOLOGÍA	31.842,83 m <sup>2</sup> . - Agrupada y/o Aislada	
ALTURA MÁXIMA:	3 plantas B+2 (17 mts. a fachada)	

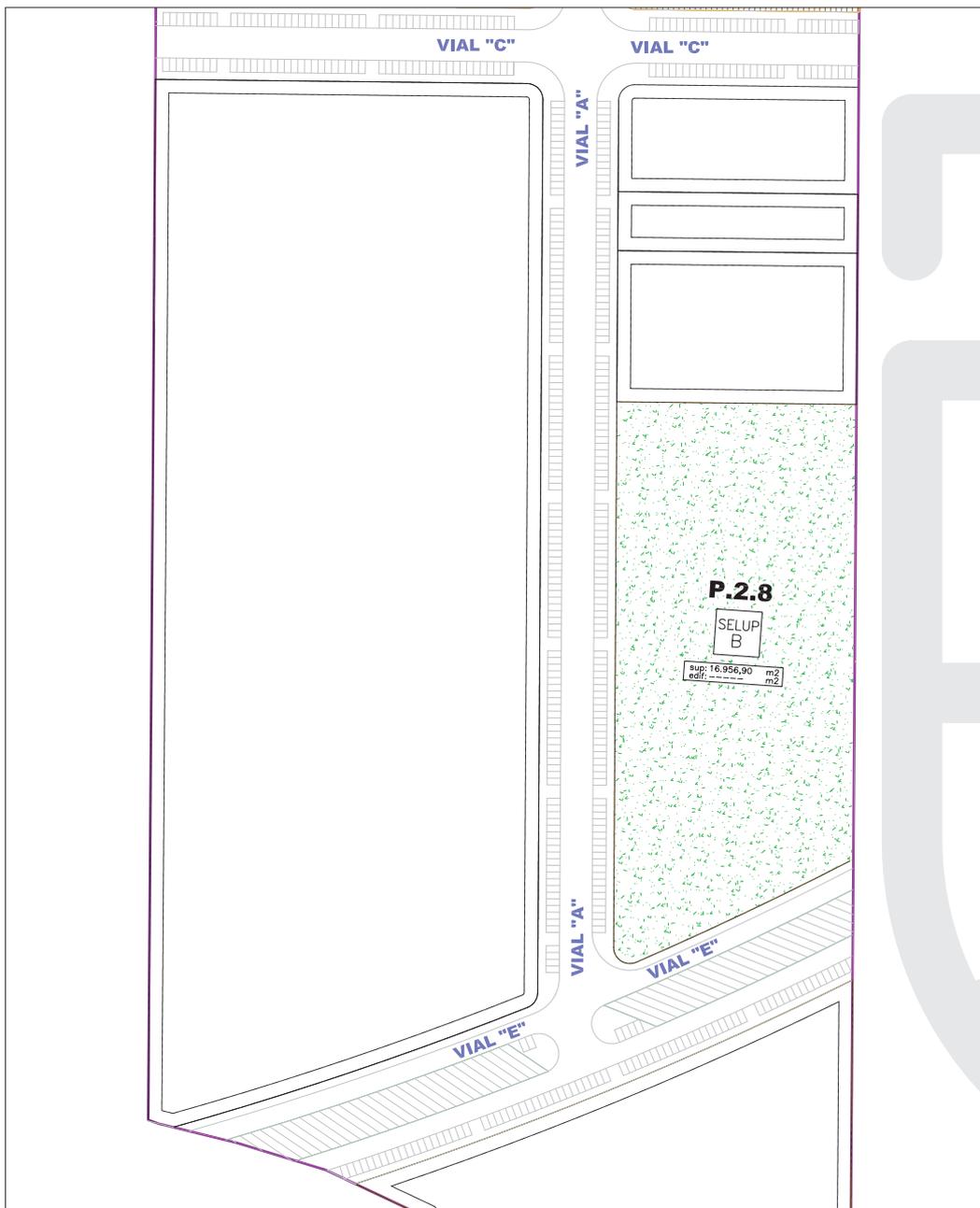


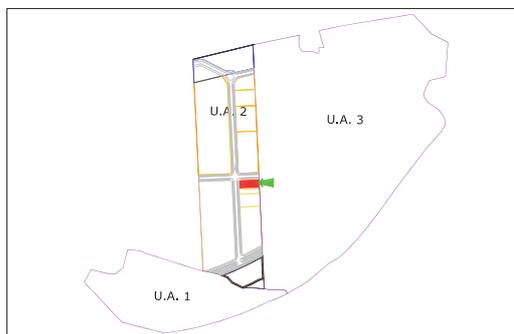


## FICHA DE PARCELA

**P.2.8**

SUPERFICIE	16.956,90 m <sup>2</sup> .
EDIFICABILIDAD	— m <sup>2</sup> .
CALIFICACIÓN	Espacio Libre Público. SELUP.
USO PORMENORIZADO	ESPACIO LIBRE PÚBLICO
TIPOLOGÍA	5% ocupación máxima
ALTURA MÁXIMA:	1 Planta (B) 4 mts.

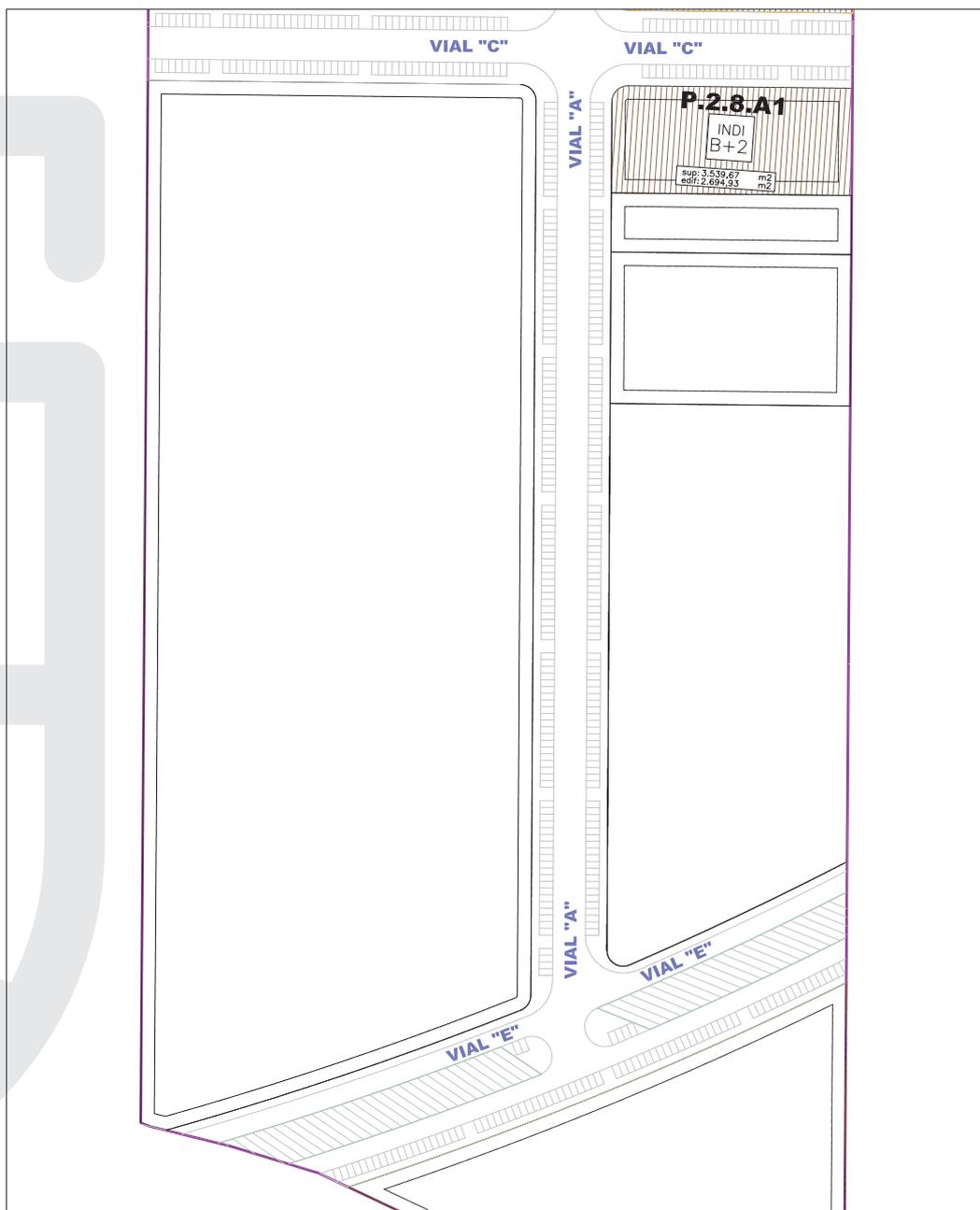


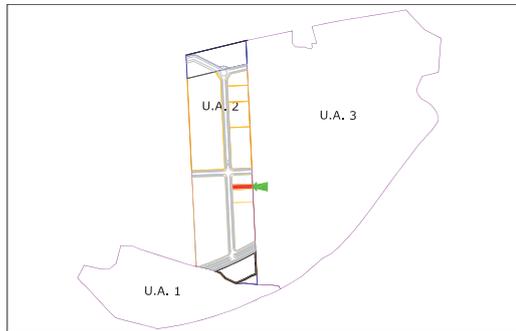


**FICHA DE PARCELA**

**P.2.8.A.1**

SUPERFICIE	3,539,67 m <sup>2</sup> .
EDIFICABILIDAD	2,694,93 m <sup>2</sup> .
CALIFICACIÓN	Industria Intensiva, INDI
USO PORMENORIZADO	INDUSTRIA INTENSIVA
OCUPACIÓN - TIPOLOGÍA	2,831,73 m <sup>2</sup> . - Agrupada y/o Alislada
ALTURA MÁXIMA:	3 plantas B+2 (12-17 mts. a fachada y cubrera)

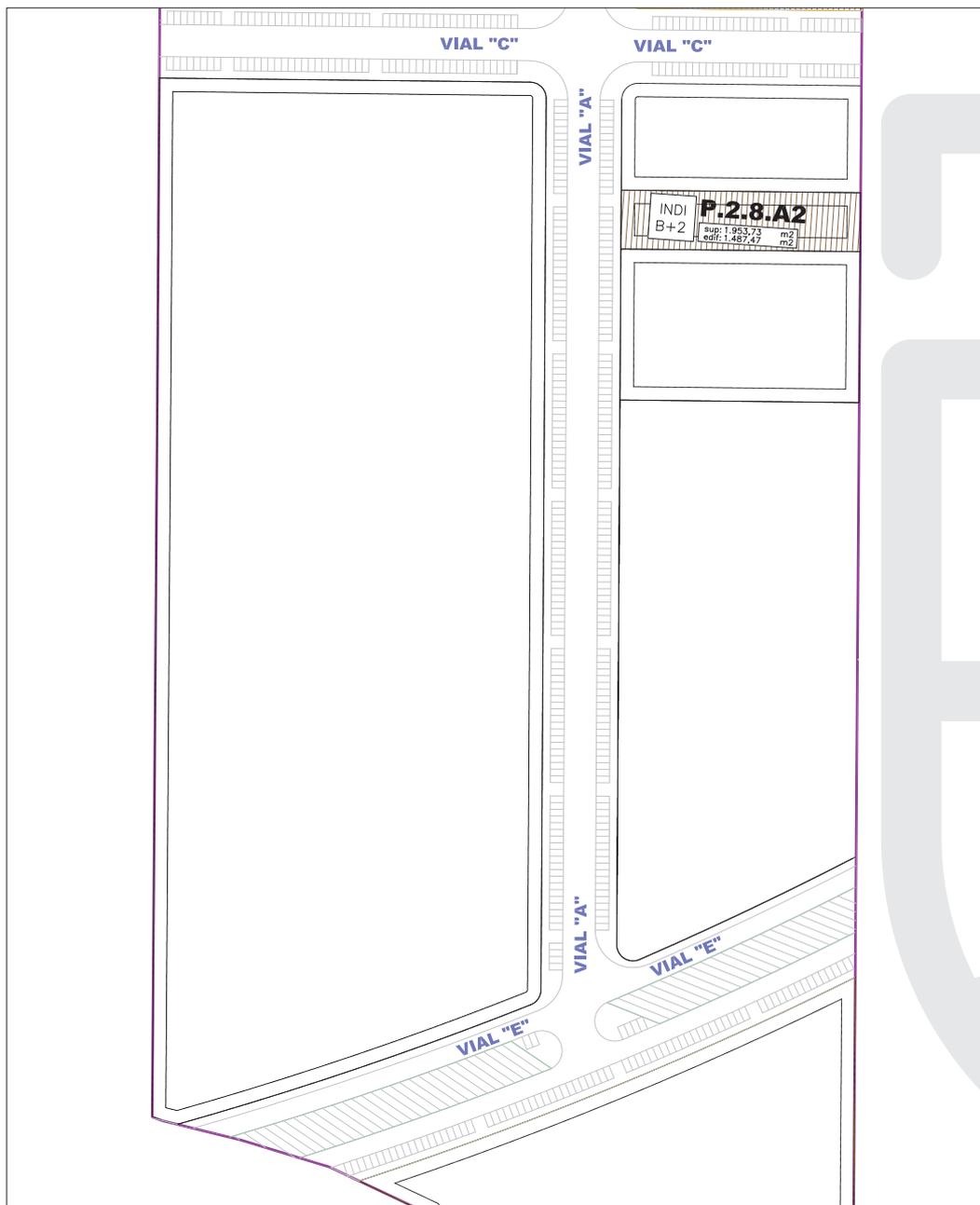


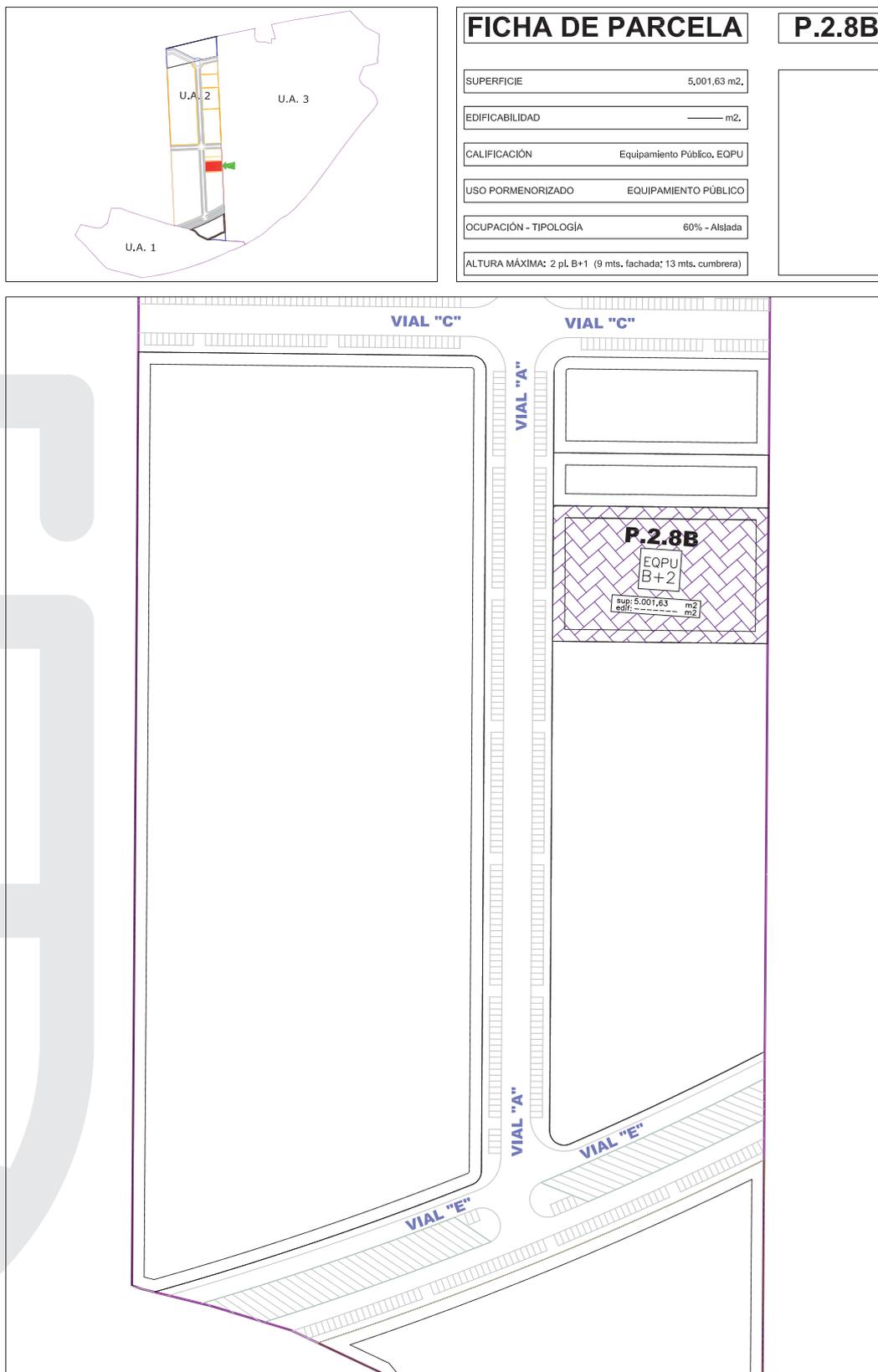


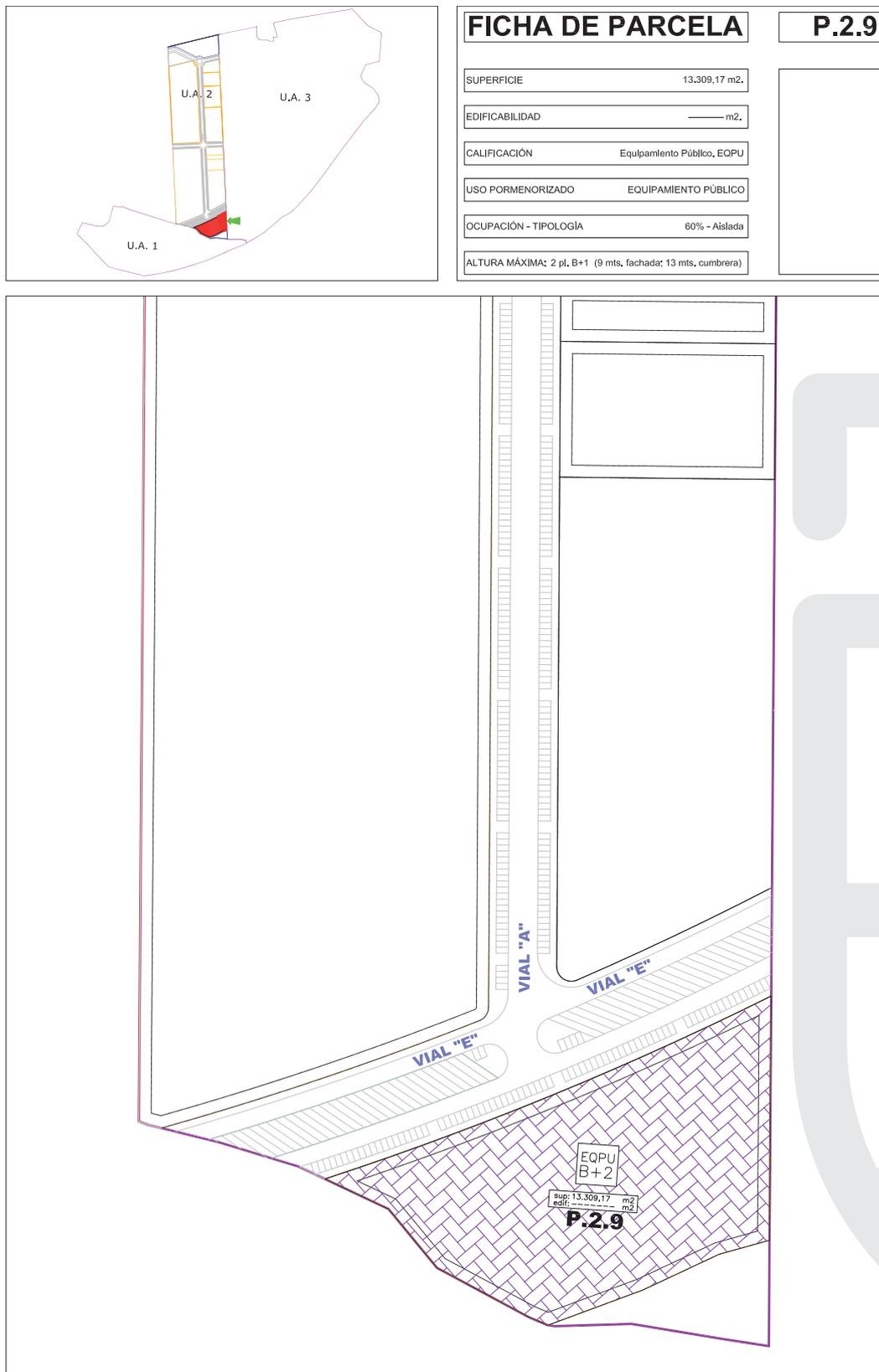
## FICHA DE PARCELA

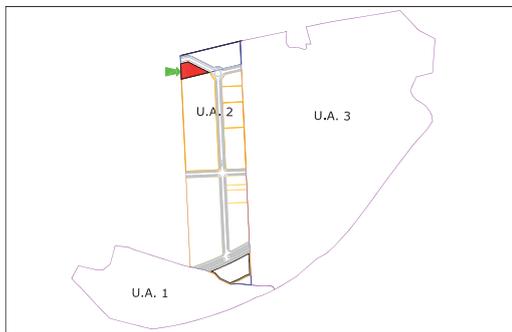
**P.2.8A.2**

SUPERFICIE	1.953,73 m2.
EDIFICABILIDAD	1.487,47 m2.
CALIFICACIÓN	Industria Intensiva. INDI
USO PORMENORIZADO	INDUSTRIA INTENSIVA
OCUPACIÓN - TIPOLOGÍA	1.562,98 m2.- Agrupada y/o Aislada
ALTURA MÁXIMA:	3 plantas B+2 (12-17 mts. a fachada y cubrera)





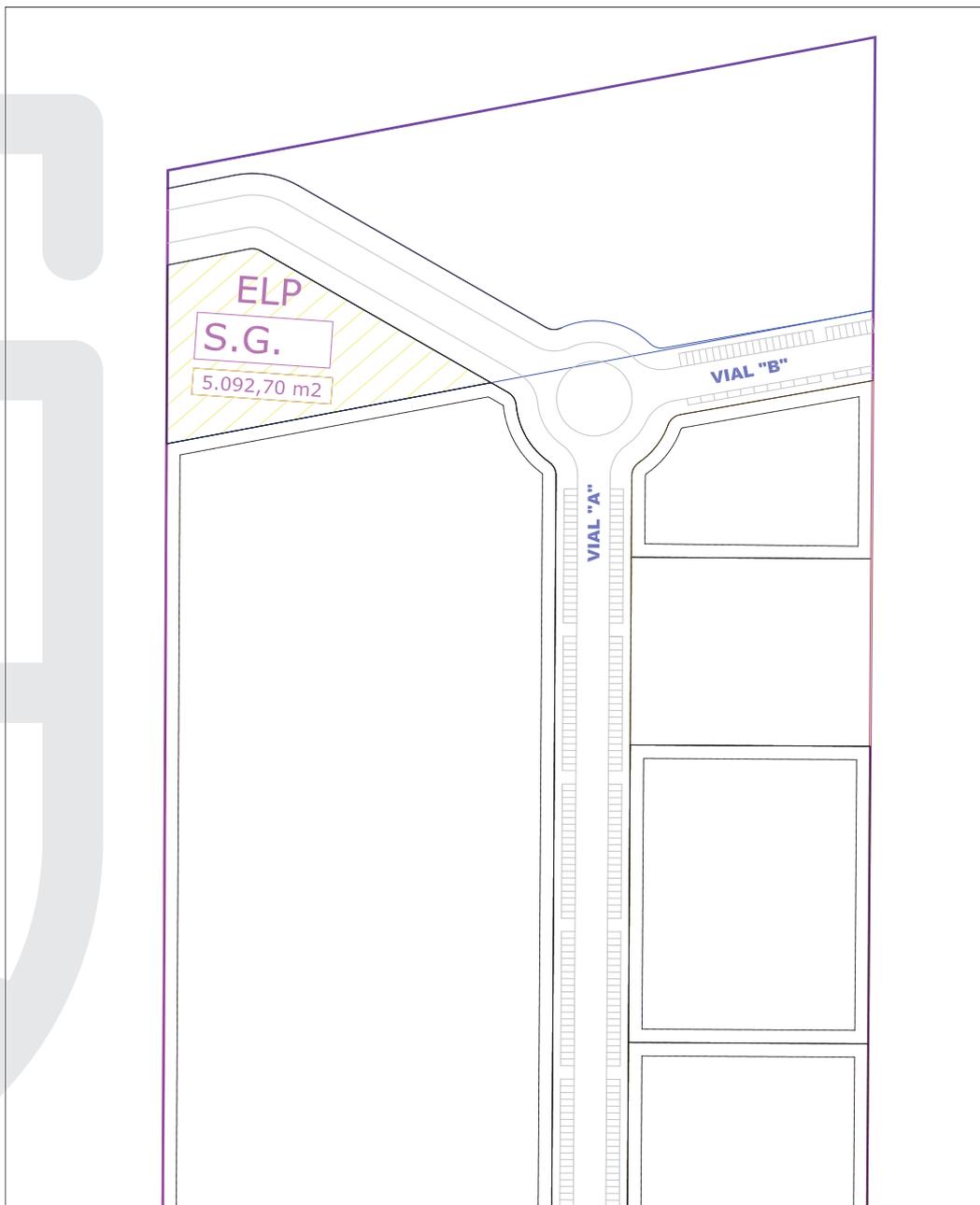


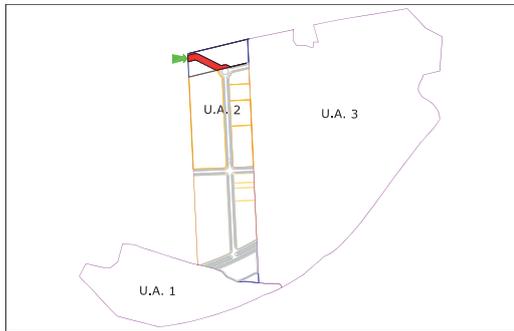


**FICHA DE PARCELA**

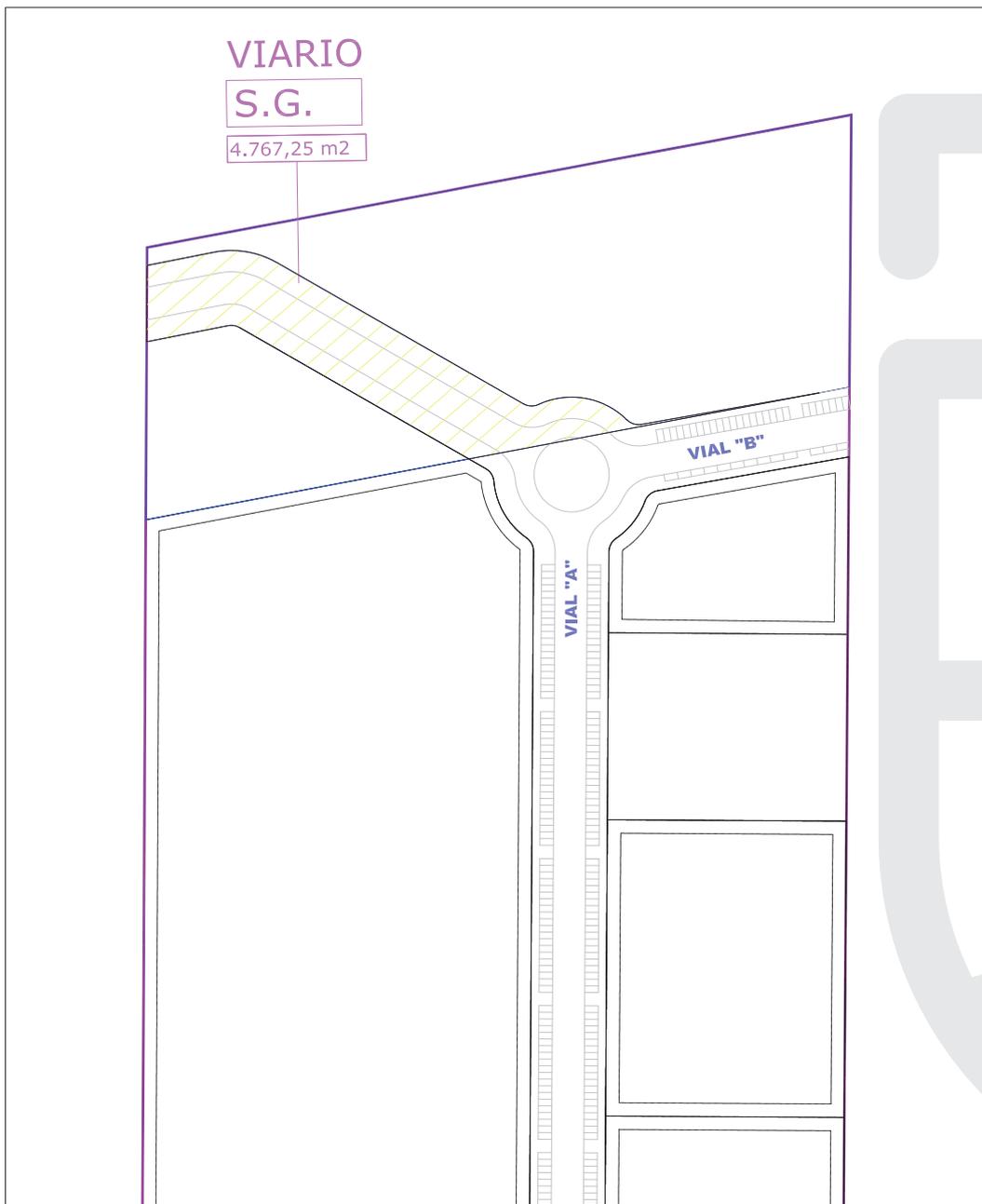
**SG 2.1**

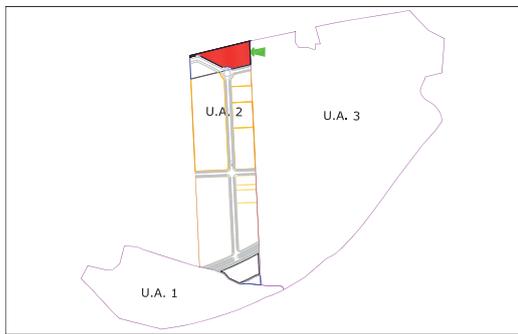
SUPERFICIE	5,092,70 m <sup>2</sup> .
EDIFICABILIDAD	— m <sup>2</sup> .
CALIFICACIÓN	Sistema General de Espacios Libres Públicos. SG-ELP
USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
OCUPACIÓN:	5% ocupación máxima
ALTURA MÁXIMA:	1 Planta (B) 4 mts.





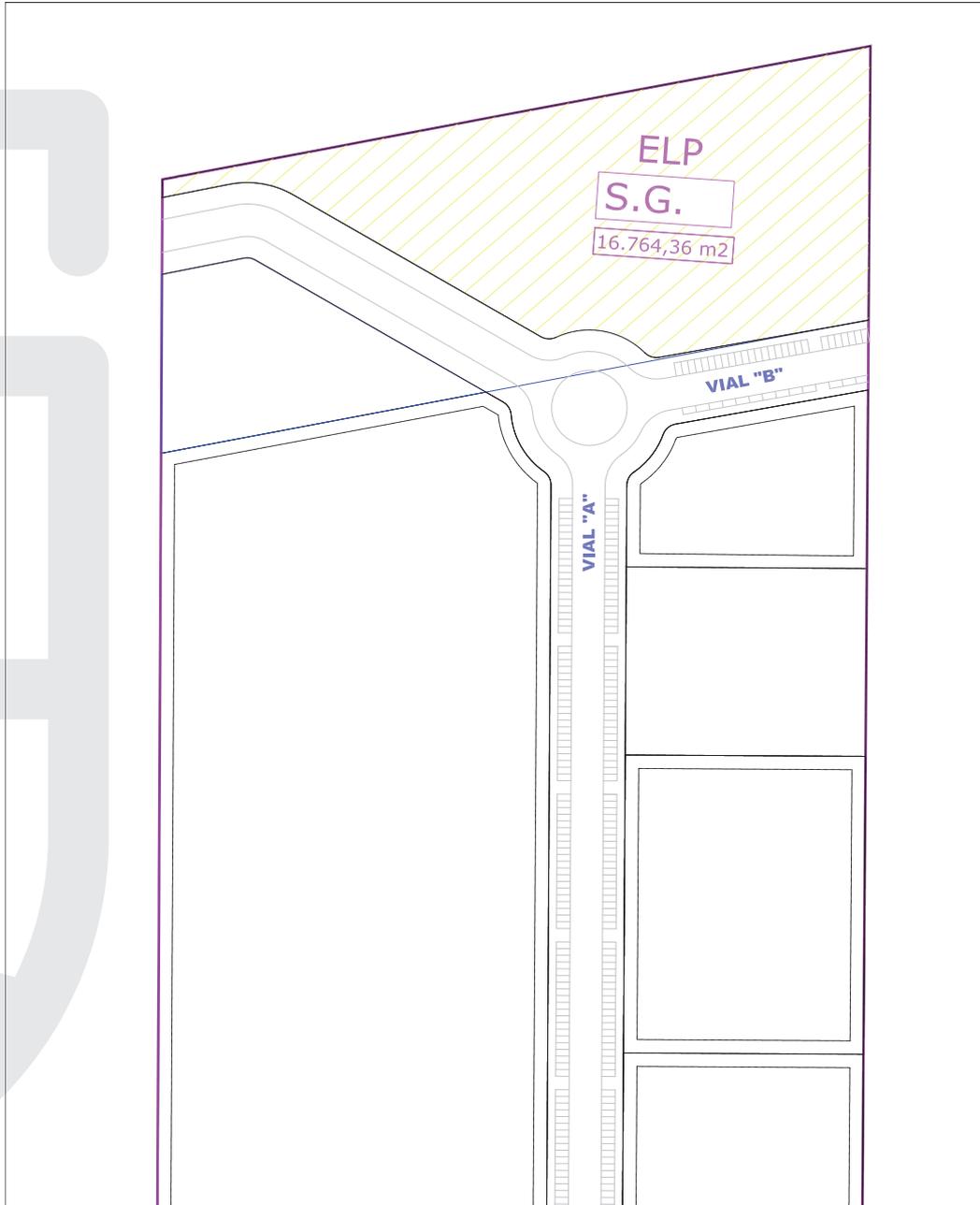
FICHA DE PARCELA		SG 2.2
SUPERFICIE	4.767,25 m2.	
EDIFICABILIDAD	— m2.	
CALIFICACIÓN	Sistema General Viario. SG-VIARIO	
USO PORMENORIZADO	VIARIO Y COMUNICACIÓN	
TIPOLOGÍA	—	
ALTURA MÁXIMA:	—	





<b>FICHA DE PARCELA</b>		<b>SG 2.3</b>
SUPERFICIE	16,764,36 m2.	
EDIFICABILIDAD	——— m2.	
CALIFICACIÓN	Sistema General de Espacios Libres Públicos. SG-ELP	
USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	
OCUPACIÓN:	5% ocupación máxima	
ALTURA MÁXIMA:	1 Planta (B) 4 mts.	



FICHA DE PARCELA		SG 2.4
SUPERFICIE	1.881,38 m2.	
EDIFICABILIDAD	— m2.	
CALIFICACIÓN	Sistema General de Espacios Libres Públicos. SG-ELP	
USO PORMENORIZADO	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	
OCUPACIÓN:	5% ocupación máxima	
ALTURA MÁXIMA:	1 Planta (B) 4 mts.	



## 13. PLANOS

### LISTADO DE PLANOS

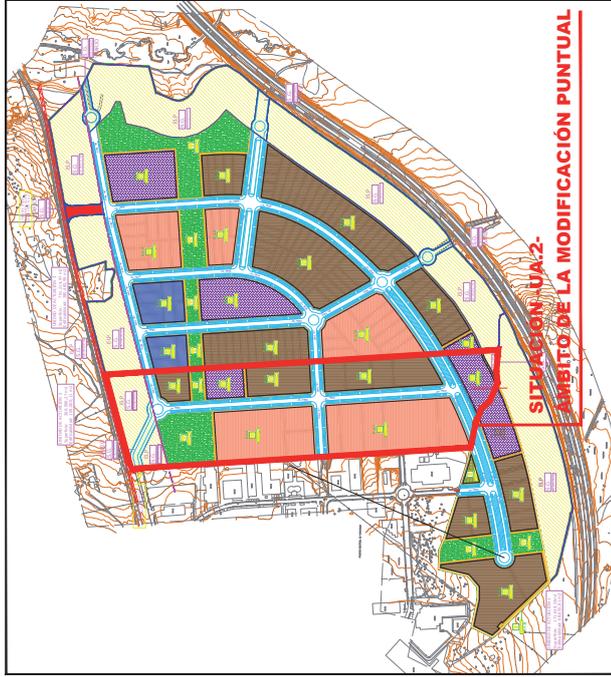
#### -información y ordenación

- . P-01.- SITUACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.
- . P-02.- ORDENACIÓN DETALLADA VIGENTE – PP SECTOR 19.
- . P-03.- ORDENACIÓN DETALLADA VIGENTE Y MODIFICADA.
- . P-04.- ORDENACIÓN DETALLADA MODIFICADA – PP SECTOR 19.
- . P-05.- ESQUEMA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN-INFRAESTRUCTURAS.

El Arquitecto del Departamento de Suelo Empresarial:

Fdo.: José María Ruiz Sanz

Arroyo de la Encomienda, a 12 de febrero de 2019.



UBICACIÓN DE LA UA-2 EN LA ORDENACIÓN VIGENTE DEL SECTOR 19 "VICOLOZANO II"



SITUACIÓN DEL PP DEL SECTOR 19 "VICOLOZANO II" Y SUS UNIDADES DE ACTUACIÓN, SOBRE ORTOFOTO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 19, "VICOLOZANO II", EN LA UA-2. AVILA**

**P-01**

**SITUACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA -VIGENTE-**

Propiedad  
 Junta de Competitividad empresarial  
 Castilla y León  
 Arquitecto:  
 José María Ruiz Sanz

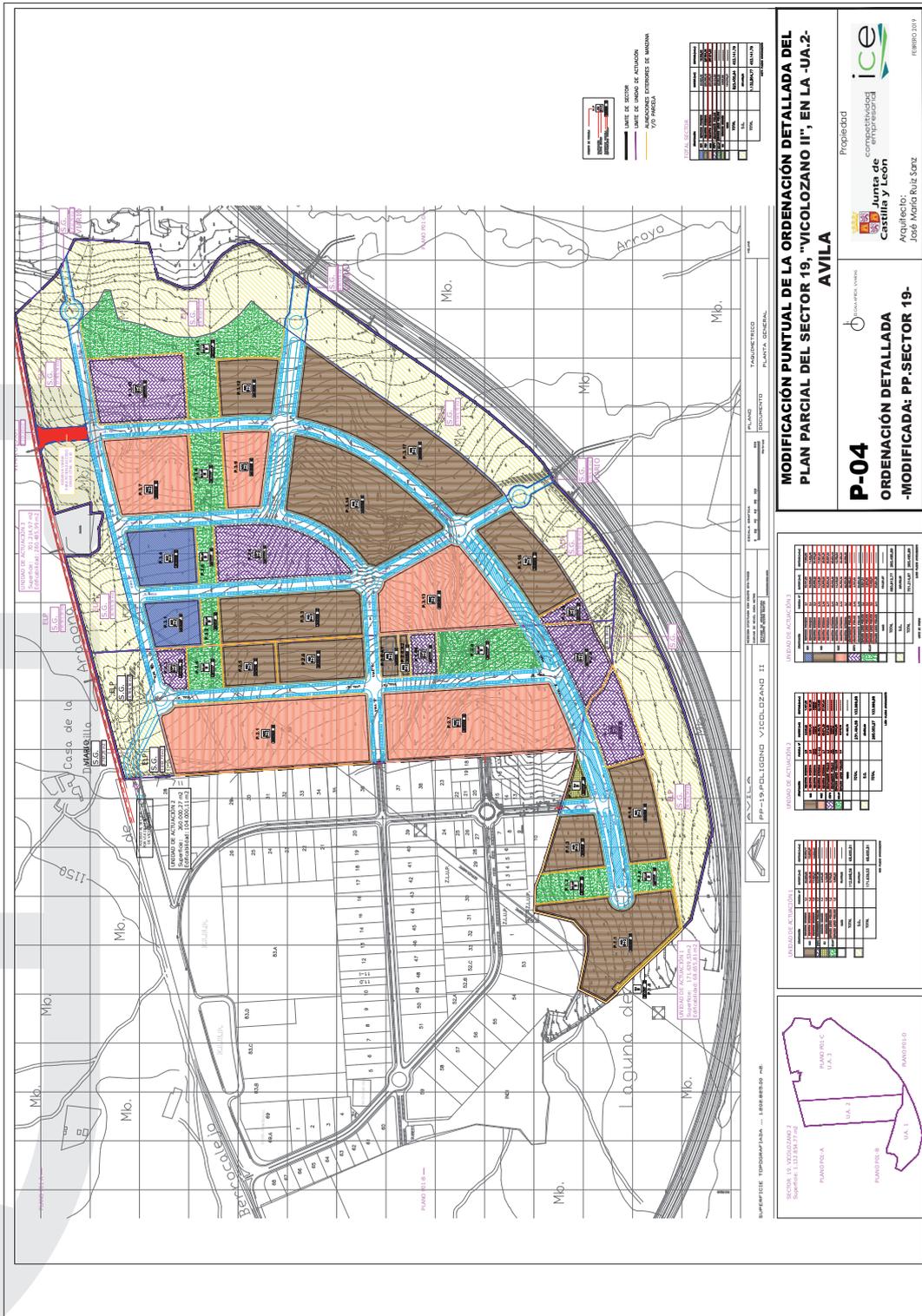


**SITUACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA -VIGENTE-**

11/05/2019







**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 19, "VICOLAZANO II", EN LA "UA.2- AVILA"**

**P-04**  
ORDENACIÓN DETALLADA  
-MODIFICADA: PP-SECTOR 19-

Propiedad: **Junta de Castilla y León**  
Arquitecto: **José María Ruiz Sanz**

FEBRERO 2019

PLANO DE ACTIVIDADES

ACTIVIDAD	TIPO	USO	INDICADOR	INDICADOR	INDICADOR	INDICADOR	INDICADOR	INDICADOR
...	...	...	...	...	...	...	...	...

