



**ESTUDIO DE DETALLE**  
**MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL POLÍGONO INDUSTRIAL**  
**REDEFINICIÓN ORDENANZA IEM-b**

**Carretera AV-902**  
**BURGOHONDO**  
**ÁVILA**



INICIATIVA: Pública.  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO  
NIF: P-0504100-I  
Plaza Mayor nº1. Burgohondo. Ávila. (05113)

TÉCNICO REDACTOR: D. Jesús Martín Domínguez. Arquitecto.  
DNI 06.572.077-B  
C/ Enrique Larreta nº7; 1º-C Ávila. (05001)

**INDICE:**

<b>MEMORIA</b>	<b>GENERALIDADES:</b> Agentes, régimen de propiedad y antecedentes.
	<b>OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE</b>
	<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b> Descripción de las fincas y ámbito de aplicación.
	<b>MARCO NORMATIVO Y LEGISLACIÓN</b> Régimen del suelo, Ordenación del territorio y urbanismo.
	<b>PLANEAMIENTO VIGENTE</b>
	<b>CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.</b> Conveniencia y oportunidad. Justificación del interés
	<b>MEMORIA VINCULANTE</b> Alcance de la modificación, determinación de los aprovechamientos, cesiones, coherencia y compatibilidad con el planeamiento, resumen ejecutivo, plazos, estudio económico, cumplimiento de otras especificaciones de las normas urbanísticas

**GENERALIDADES**AGENTES

A continuación se refieren los agentes que intervienen:

- **PROMOTOR:** EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO  
NIF: P-0504100-I  
Plaza Mayor nº1. Burgohondo. Ávila. (05113)
- **REDACTOR:** D. Jesús Martín Domínguez.  
Arquitecto colegiado nº 2.535. COACyLE.  
C/ Enrique Larreta nº7. 1º-C. Ávila (05001)  
Tfno-fax: 920.21.19.61 / tfno: 605.03.44.90  
Correo electrónico: jesusmdarq@yahoo.es

RÉGIMEN DE PROPIEDAD

Los terrenos objeto del presente documento son parcelas resultantes inmatriculadas en el Registro de la Propiedad.

La redacción del presente surge por iniciativa de la administración local tras detectarse cierta dificultad para materializar el aprovechamiento asignado a determinadas parcelas del polígono. Esta situación surge por una incorrección o indefinición en la redacción del instrumento de gestión y desarrollo urbanístico que propició la creación de la ampliación del polígono industrial, siendo el mismo redactado por la misma administración local, motivo por el que es de su exclusiva competencia resolver y subsanar la situación ocasionada. Es por ello que dado el carácter del presente documento técnico y su alcance, los propietarios no se encuentran representados por la administración a cuya instancia se redacta el que ahora nos ocupa.

ANTECEDENTES

A instancia del Excmo. Ayto. de Burgohondo, en julio del año 2010 se redacta por D. Miguel Ángel Herrador Ruiz en su calidad de arquitecto municipal un Proyecto de Normalización de las fincas que integraban la Unidad de Actuación Aislada UAA-N-U-7, definido por las Normas Urbanísticas Municipales de Burgohondo, mediante el cual se desarrollaba un sector de suelo con el que se pretendía generar suelo urbano de uso industrial que fuera capaz de albergar construcciones con ese uso.

Referido instrumento respondía a una carencia de suelo industrial en el término municipal de Burgohondo, lo cual impedía el asentamiento y desarrollo de un tejido industrial de carácter local que permitiera a futuro la creación de empleo mediante la implantación de empresas de en principio de ámbito comarcal, que a su vez asentaran y fijaran población.

Con el Proyecto de Normalización de la Unidad de Actuación Aislada UAA-N-U-7 se amplió la oferta de suelo urbano de uso industrial, contiguo al suelo industrial preexistente. Referido instrumento sirvió como base para la urbanización y parcelación del ámbito formado por la Unidad de Actuación, dando como resultado 22 nuevas parcelas de titularidad municipal, con todos los servicios urbanos necesarios para su utilización y cuyo destino final era su venta mediante procedimiento abierto.

Enajenadas algunas parcelas se ha comprobado la dificultad de materializar el aprovechamiento urbanístico definido por la ordenanza de afección según se describirá a continuación.

**OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El presente Estudio de Detalle surge a iniciativa pública de la administración local como respuesta a la demanda de algunos de los nuevos propietarios en relación a la imposibilidad de materializar el aprovechamiento que la ordenanza permite sobre determinadas parcelas a causa de un defecto o indefinición de la propia ordenanza de afección en la ampliación del polígono.

Expuesto lo cual se puede colegir que el presente Estudio de Detalle tiene por finalidad la modificación de determinado parámetro urbanístico de la Ordenanza que rige sobre el polígono industrial, siendo el propio ayuntamiento quien propone la redacción del presente instrumento de desarrollo urbanístico que solo pretende resolver citado defecto.

De esta manera la finalidad del Estudio de Detalle se ciñe únicamente a la modificación de determinado parámetro de la ordenanza particular de la zona urbana indicada. Con ello se pretende habilitar el marco normativo que propicie el completo aprovechamiento de las parcelas del polígono industrial

La alteración propuesta en este documento afectará a todas y cada una de las parcelas de la ampliación del polígono industrial al ser única la ordenanza que regula los parámetros urbanísticos y edificatorios para todo el sector, no estando incluido en este ámbito el polígono industrial originalmente existente.

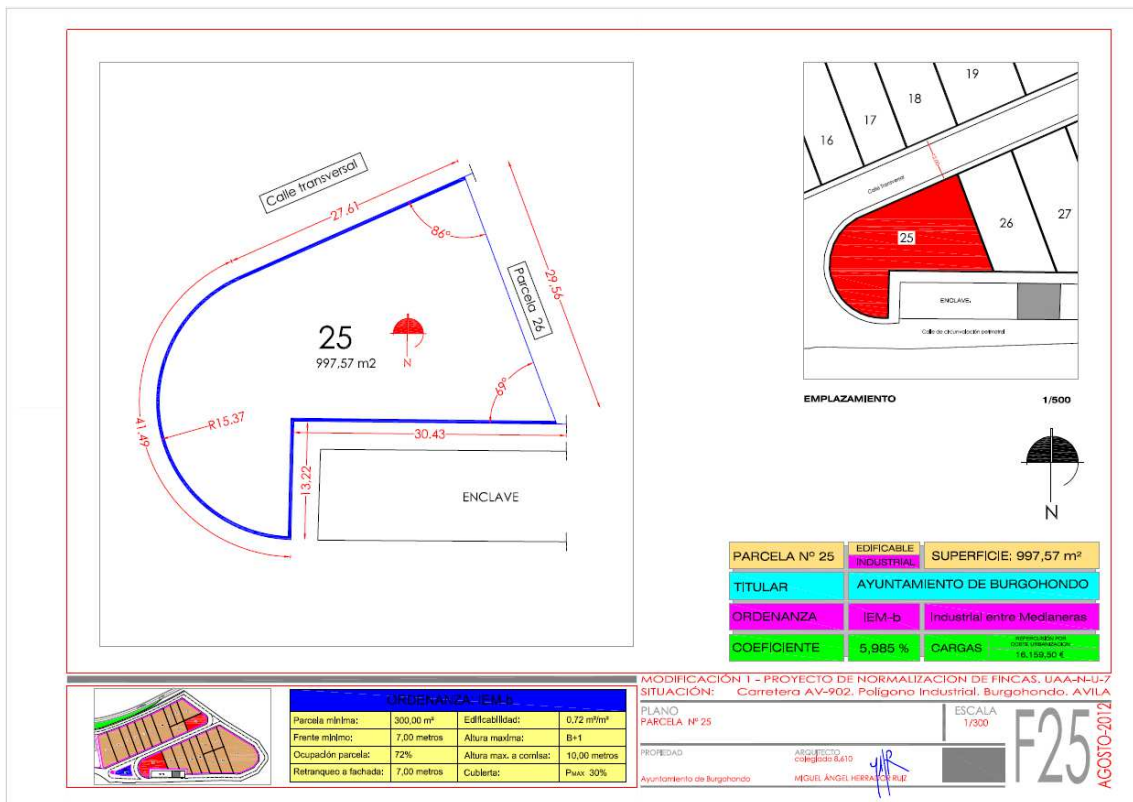
Según lo ahora indicado el único parámetro que en realidad se verá modificado es el retranqueo a fachada que la ordenanza IEM b establece en 7m, dejando esa cifra como distancia no obligatoria

Esta modificación dará mayor libertad para el aprovechamiento de todas las parcelas, en especial las que conforman extremo de la manzana y entre las que se significa la parcela 25 en la que el retranqueo de 7m impuesto respecto de la alineación de la parcela con la vía pública hace inviable materializar un edificación en la parte curva (extremo suroeste de la finca) y por tanto impide la materialización de la máxima superficie construible con una edificación que se pudiera calificar de aprovechable o proyectada de manera razonable.

Este cambio propuesto no significa que se vean modificados el resto de parámetros y por ello no se ven ampliada ni la edificabilidad de cada parcela, ni su superficie susceptible de ser construida.

Solo mediante el estudio de Detalle se podrá, por tanto, hacer posible el desarrollo urbanístico de ciertas parcelas que de otra forma quedarían fuera de la actividad inmobiliaria por imposibilidad razonable de materializar el aprovechamiento edificatorio, lo que en sí es primordial para la localidad, necesitada de suelo industrial para implantar actividades de rango y alcance comarcal que generen puestos de trabajo, fijen población y activen la economía local.

Se anexa a continuación ficha del proyecto de normalización de las parcelas nº25, 26 y 27 en las que se pueden comprobar entre otros datos la superficie construible. Se aporta al final esquema para estas tres fincas en las que se representa con una trama rayada el área máxima susceptible de ser ocupada por una hipotética construcción tras reservar el retranqueo de 7m, siendo la cabida de esta zona notablemente inferior a la máxima superficie construida asignada a la parcela en cada ficha.

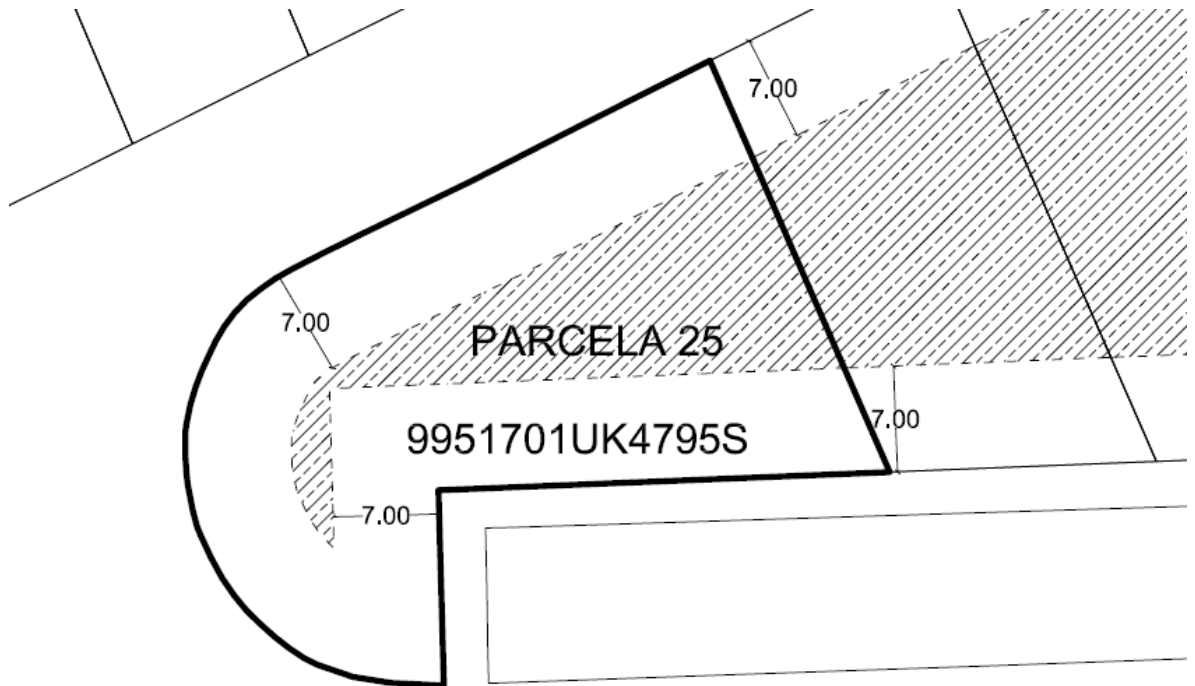


Se plasman a continuación los datos recabados de la ficha urbanística para esta parcela 25:

- Superficie de parcela:..... 997,57m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: ..... 0,72m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento edificatorio: (997,57m<sup>2</sup> x 0,72m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)..... 718,25m<sup>2</sup>
- Ocupación 72%: ..... 0,72m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Extensión máxima de la construcción: (997,57m<sup>2</sup> x 0,72m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)..... 718,25m<sup>2</sup>
- Alturas .....baja + 1

De lo precedente se deduce que como máximo se podría levantar una edificación cuyos parámetros máximos fueran que tuviera una superficie construida total no superior a 718,25m<sup>2</sup> distribuidos en una planta o en dos plantas pero sin rebasar dicha superficie total.

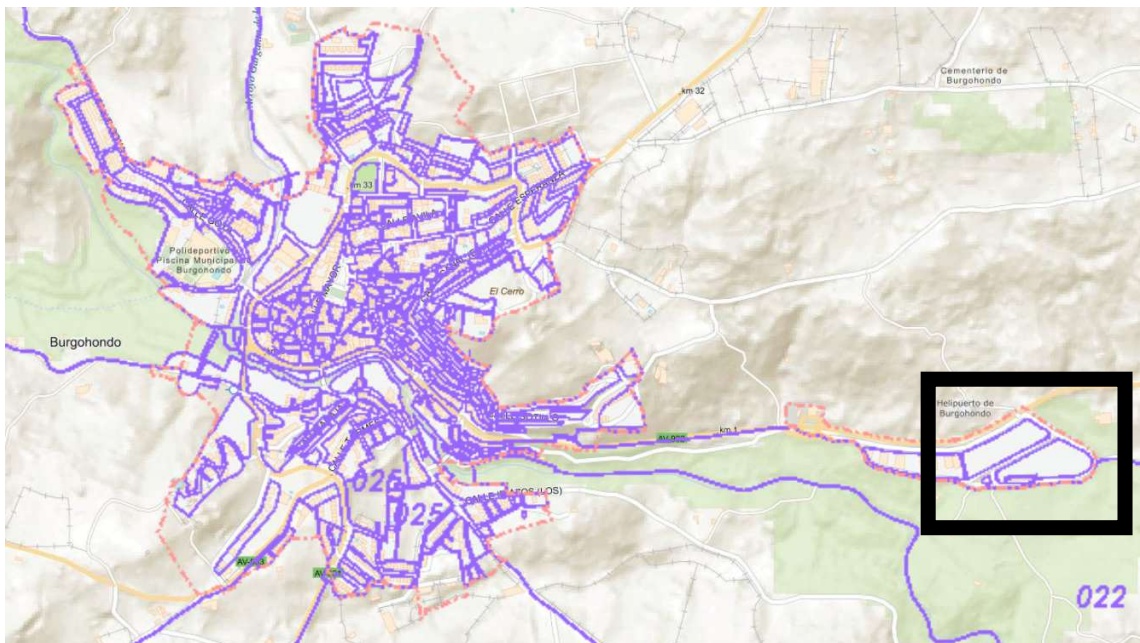
El área que se grafía con una trama en el plano siguiente es el área capaz de albergar la edificación en la parcela 25 después de respetar el retranqueo de 7m a fachadas. Dicho área rayada es de 280,10m<sup>2</sup>, lo cual significa que como máximo se podría materializar una construcción que ocupara 280,10m<sup>2</sup> y tuviera 2 plantas sobre rasante, lo que supondría una superficie construida de 560,20m<sup>2</sup> (280,10m<sup>2</sup> x 2 plantas) que queda muy alejado de los 718,25m<sup>2</sup>. De forma que no se podría materializar o construir la edificabilidad asignada por la ordenanza. Anteriores cifras se han deducido obviando la silueta que el área capaz de albergar edificación tiene (trama rayada), si bien es evidente que la forma de la zona oeste (izquierda del plano) no permite un aprovechamiento de manera razonable.



### ÁMBITO DE APLICACIÓN

#### DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS:

Las fincas objeto del presente se ubican en la ampliación del Polígono Industrial del Burgohondo, atesorando la calificación de urbanas con la categoría de solar al disponer de todos los servicios urbanos necesarios para su utilización y funcionamiento, así como frente a vía de uso y dominio público. Se adjuntan a continuación planos de situación y de emplazamiento solapando cartografía catastral y ortofoto.





Se anexa ahora plano del parcelario de la ampliación del polígono.



**ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

El Estudio de Detalle concierne y afecta exclusivamente a la ampliación del polígono industrial (mostrado en la imagen precedente) siendo las mismas de diferentes titulares con mayoría de fincas de titularidad municipal pendientes de enajenación.

**MARCO NORMATIVO Y LEGISLACIÓN**RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES

Medidas Liberalizadoras en materia de Suelo

- Ley 7/1997, de 14-Abril
- Ley 6/1998, de 13-Abril. Modificada por medidas urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario Art.1 – Real Decreto Ley 4/2000, de 23-Junio
- Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo derogando la Ley 6/98 de 13 de Abril.
- Corrección de erratas: 28-Junio-2000. Modificación del Art. 25 de la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 53/2002, de 30-Diciembre (Art. 104), de la Jefatura del Estado

ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.Ordenación del Territorio de Castilla y León.

- Ley 10/1998, de 5-Diciembre, de la Comunidad de Castilla y León
  - Corrección de errores: 18-Noviembre-1999 Modificación de la Ley 5/1999, de 8-Abril, de Urbanismo de Castilla y León.
  - Ley 10/2002, de 10-Julio, de Presidencia de la Comunidad de Castilla y León. Tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos aplicables respecto a la Ley 5/1999.
  - Decreto 223/1999, de 5-Agosto, de la Comunidad de Castilla y León
- Ley 21/2002 de 27 de diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas
- Ley 09/2007 de 27 de diciembre, de Medidas Financieras
- Ley 04/2008 de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo
- Ley 17/2008 de 23 de diciembre, de Medidas Financieras
- Ley 19/2010 de 22 de diciembre, Modificación de la Ley 4/2007 de Protección Ciudadana.
- Legislación Urbanística específica aplicable al Estudio de Detalle

De la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 45.- Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

- a) En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.

2. Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

3. Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los artículos 42 ó 44, según el instrumento de planeamiento general del Municipio. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

#### Del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

##### Artículo 131. Objeto.

Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano y pueden tener por objeto en suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada

##### Artículo 132. Coherencia con el planeamiento general

1. No pueden aprobarse Estudios de Detalle en ámbitos que carezcan de planeamiento general en vigor.
2. Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.
3. Los Estudios de Detalle deben también:
  - a) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.
  - b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.
4. Cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente.

##### Artículo 133. Determinaciones en suelo urbano consolidado.

1. En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas en el artículo 127 para los municipios con Normas Urbanísticas Municipales o Normas Urbanísticas Territoriales.
2. Los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado no pueden establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente de la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como suelo urbano no consolidado conforme al artículo 26

##### Artículo 136. Documentación

1. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un "resumen ejecutivo" que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo se hará referencia a los siguientes aspectos:
  - a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

- b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
- c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

#### Artículo 49 Determinación de los plazos

1. El instrumento que establezca la ordenación detallada debe señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos regulados en este capítulo, a contar desde su entrada en vigor, con un máximo de diez años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos.
2. En defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos es de ocho años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada.

## PLANEAMIENTO VIGENTE

El término municipal de Burgohondo posee Normas Urbanísticas Municipales aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila el 9 de Noviembre de 2006, publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León el 9 de febrero de 2007, por tanto adaptadas a la Ley de Urbanismo de Castilla y León vigente en el momento de su aprobación.

A instancia del Excmo. Ayto. de Burgohondo, en julio del año 2010 se redacta por D. Miguel Ángel Herrador Ruiz en su calidad de arquitecto municipal un Proyecto de Normalización de las fincas que integraban la Unidad de Actuación Aislada UAA-N-U-7, definido por las Normas Urbanísticas Municipales de Burgohondo, mediante el cual se desarrollaba un sector de suelo con el que se pretendía generar suelo urbano de uso industrial que fuera capaz de albergar construcciones con ese uso.

Este último instrumento propone como ordenanza de aplicación la IEM b Ordenanza de Edificación Industrial entre Medianeras expresamente formulada para las categorías de industria entre medianeras situadas en la Unidad de Actuación Aislada UAA-N-U-7. Se transcribe a continuación dicha ordenanza

**ORDENANZA DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL ENTRE MEDIANERAS (IEM b).**

**DEFINICIÓN**

Se define esta Ordenanza para las categorías de Industria entre medianeras situadas en la UAA-N-U-7, dentro del Polígono Industrial de Burgohondo.

**CONDICIONES DE PARCELA**

Parcela mínima:	300 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de parcela:	7 m
Condiciones segregación y agregación:	Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones sin cambio de categoría, cumpliendo todas sus condiciones de Ordenanza, salvo las determinaciones de compatibilidad de esta Normativa. Se permite la división de parcelas respetándose las limitaciones de parcela mínima anteriores. No podrán segregarse parcelas que hayan consumido su edificabilidad.

**CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA**

Ocupación de parcela:	72% de la superficie de la misma. Podrán realizarse edificaciones en las áreas no edificables de las parcelas privadas que tengan como destino específico el de instalaciones de acceso, control o seguridad necesarias para el buen funcionamiento de la industria. Estas instalaciones se realizarán en planta baja y su ocupación podrá computarse dentro de la máxima permitida, sin que pueda exceder del 10% de la superficie total del área no edificable.
Fondo edificable:	No se establece.
Retranqueo a fachada:	7 m. mínimo al frente de fachada
Retranqueos laterales:	No se establecen
Retranqueo de fondo:	No se establecen

DILIGENCIA: Para haber sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 11/2/2010  
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

**CONDICIONES DE USO**

Uso predominante:	Industria.
Usos compatibles:	Almacenamiento.
	Garaje- Estacionamiento.
	Servicios privados.
	Servicios públicos.
	Parques y Jardines.
Usos Prohibidos:	Vivienda Excepto 1 < 100 m <sup>2</sup> construidos, vinculada a la nave de más de 3.000 m <sup>2</sup> construidos.



**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima:	0,72 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Cómputo de edificabilidad:	La entreplanta no computará edificabilidad hasta una superficie del 30% de la planta en la que se inscribe.
Aparcamiento y carga/ descarga:	Se establece la obligatoriedad de 1 plaza privada de aparcamiento, al menos, por cada 100 m <sup>2</sup> edificados. Deberá preverse las plazas de carga y descarga y de aparcamiento privado de todos los vehículos vinculados a la actividad industrial, al taller o almacén, en el interior de la parcela. Las dimensiones mínimas serán de 8x3 m <sup>2</sup> . Las plazas de aparcamiento privadas se localizarán en los espacios libres interiores de parcela en retranqueos delanteros, bajo rasante, o en otros espacios libres interiores. Sólo se permitirá la localización en el interior de las edificaciones cuando se cumplan las condiciones establecidas para los espacios de carga y descarga. Las plazas de carga y descarga tendrán una dimensión mínima de 3.00 x 8.00 m. Si esta plaza no da directamente a viario público, deberá preverse un espacio de maniobra colindante con la plaza en el que pueda inscribirse un círculo de diámetro superior a 12 m. Se garantizará, en el espacio de maniobras, una altura libre de 4 metros.
Altura máxima:	B+1
Altura máxima de cornisa:	10 m con carácter general. Cada planta computará edificabilidad, con la excepción reglada de las entreplantas -hasta el 30% de la superficie-. Se permite más altura para elementos singulares (depósitos, antenas...) Cuando por las características de la industria se requiera una mayor altura, podrá autorizarse justificándolo siempre mediante proyecto.
Cuerpos volados a fachada:	Aleros y marquesinas: Hasta 120 cm
Cubierta:	Pendiente máxima de 30%



**OBSERVACIONES**

En parcelas de más de 1.500 m<sup>2</sup> se autorizan las nave-nido, manteniendo la parcela matriz.  
Las nave-nido tendrán una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup> y si el acceso se realiza por un vial de acceso privado, tendrá al menos 8 m de anchura. Se mantendrá la obligatoriedad de 1 plaza privada de aparcamiento, al menos, por cada 100 m<sup>2</sup> edificados.  
La ocupación de parcela podrá ser del 72% de la superficie total de la misma.

**CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Tras la creación de suelo urbano de uso industrial en el término municipal de Burgohondo ha sido detectado que determinadas parcelas de las integrantes de la ampliación del polígono industrial plantean serios inconvenientes para materializar una construcción que permita agotar la edificabilidad de la parcela.

En esta tesitura procede resolver dicha situación para que los propietarios finalistas puedan levantar la edificación que en su caso agotara la edificabilidad de la parcela. Este inconveniente para materializar la edificabilidad solo se produce en determinadas parcelas, de forma particular en la parcela nº25 que conforma el final de la manzana con una alineación en línea curva con la vía de uso y dominio público. Nos encontramos, pues, ante un caso de terreno urbano con licencia directa que tiene serias dificultades para hacer efectivo el aprovechamiento edificatorio patrimonializable que por ordenanza tiene asignado. Es en este punto donde surge la necesidad del presente Estudio de Detalle que con la única modificación del retranqueo y de la definición de las alineaciones permitirá la normal edificación del total de superficie susceptible de edificación.

Es el presente estudio de detalle el documento pertinente que permitirá reparar la situación referida y devolver la normalidad urbanística a la parcela 25; por tanto debemos colegir que el mismo no solo es oportuno, si no conveniente y necesario.

Se estima oportuno extender la modificación que se ha propuesto en este documento al total de las parcelas de la ampliación del polígono para no generar diferencias entra las mismas.

INTERÉS PÚBLICO

El interés público se caracteriza por fundamentar la actuación de los poderes públicos al servicio del interés general, en relación con las necesidades públicas y colectivas de los ciudadanos, y el tratamiento de los asuntos públicos, como pueden ser la educación, la sanidad, la justicia, la economía, la seguridad, el medio ambiente y el urbanismo. Estamos entonces ante un concepto determinante del Estado social y democrático de Derecho que está muy relacionado con la tarea de garantizar y asegurar los derechos de los ciudadanos.

El término interés general, más utilizado en la sociología, es un concepto más amplio que el del interés público, pues se refiere directamente al interés social, al interés de todos y cada uno de los ciudadanos, al bien común o bien general. Tiene su equivalencia en el Derecho Administrativo, equiparable a otros conceptos, como el interés general, el interés colectivo, el interés común o el interés comunitario

La eliminación del retranqueo obligatorio a fachada adquiere carácter de interés público pues elimina una limitación que impedía el aprovechamiento urbanístico de forma cabal o razonable. Con ello se facilita la promoción del polígono al favorecer su ocupación y la construcción de naves que en definitiva permitirán alcanzar el fin último que persigue el desarrollo del polígono industrial, que no es otro que la implantación de pequeñas empresas de carácter local y rango comarcal que favorezcan el desarrollo económico del entorno, sean capaces de generar empleo y por ende puedan fijar población no solo en Burgohondo si no en otras localidades de la comarca

**MEMORIA VINCULANTE**ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN:

**Estudio de Detalle únicamente propone la alteración del parámetro del retranqueo de la edificación respecto al frente de parcela que la ordenanza de Edificación Industrial entre Medianeras (IEM b) fija hasta ahora en 7m, de manera que este retranqueo sea libre, no estableciéndose dimensión para él.**

Se añade además como aclaración a la modificación que el lindero sur de las parcelas 25, 26 y 27 lo es con un vial público previsto para salvaguardar los derechos de una construcción preexistente. Se debe aclarar que ese frente de las parcelas indicadas tenía también el carácter de fachada, por lo que ahora se elimina el retranqueo antes cifrado en 7m pasando a no establecerse

No se propone la modificación de ningún otro parámetro, pues el que se pretende reajustar es el único que impide la materialización del aprovechamiento en determinadas parcelas, siendo ésta premisa la finalidad del presente. No se propone un mayor aprovechamiento lucrativo del referido en la ordenanza de Edificación Industrial entre Medianeras (IEM b) debiéndose mantener sin variación la edificabilidad (0,72m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y ocupación máxima (72%). Con ello se asegura no alterar la ordenación general.

DETERMINACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS:

El Estudio de Detalle no propone alteración del aprovechamiento susceptible de ser edificado; por lo que se mantienen los parámetros que regulan el aprovechamiento de la Ordenanza de Edificación Industrial entre Medianeras (IEM b).

CESIONES:

No proceden

COHERENCIA Y COMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO:

De conformidad con el artículo 132 del RUCyL, el presente Estudio de Detalle respeta íntegramente las determinaciones de Ordenación General contenidas en las Normas Urbanísticas Municipales, único instrumento de Planeamiento General aplicable en este sector, por lo que sus objetivos, criterios y condiciones son vinculantes para la presente Ordenación Detallada

La Modificación propuesta no tiene efectos sobre el medio ambiente.

El Sector afectado de las Normas Urbanísticas Municipales de Burgohondo no se encuentra afectado por ninguna otra Normativa sectorial de:

- Espacios Naturales, Lugares de Interés Comunitario, Zonas de Especial Protección de las Aves ni Zonas Húmedas catalogadas.
- Montes Públicos ni Privados.
- Bienes de Interés Cultural ni Zonas Arqueológicas.
- Conducciones públicas de Agua, Riego o Gas.
- Zona de protección de cementerios.
- Zonas de protección de instalaciones de Defensa Nacional, Radiofaros, etc.
- Zonas de explotaciones ni concesiones mineras.

Se trata de una modificación de la ordenación detallada que afecta únicamente a un sector de suelo urbano, es decir, que se encuentra entre los supuestos excluidos del procedimiento de evaluación ambiental estratégica según lo establecido en el artículo 50.2 del texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

No se encuentran afectados Bienes de Interés Cultural ni el entorno de protección de ninguno de ellos. Por tanto no se precisa autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio cultural de Ávila.

El Estudio de Detalle no afecta a servidumbres de la infraestructura energética básica estatal (oleoductos, gasoductos de transporte primario y secundario, y red de transporte primario de energía eléctrica) existente ni planificada, competencia de la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

La modificación descrita no supone incremento del riesgo por inundaciones, incendios cercanía a espacios de almacenamiento de sustancias peligrosas o transporte de las mismas sobre las personas, sus bienes o el medio ambiente. Dado que la modificación de la ordenación detallada no aumenta de manera potencial el riesgo, no procede la elaboración de análisis al respecto indicando el grado de afección.

#### RESUMEN EJECUTIVO:

En la presente modificación planteada no se modifican los objetivos generales que las Urbanísticas Municipales de Burgohondo determina en su desarrollo. Solamente se altera el retranqueo frontal de la edificación en el sector de la ampliación del polígono industrial sin aumentar el aprovechamiento lucrativo. Por tanto, son nulas las repercusiones que sobre el término municipal se producirán desde el punto de vista urbanístico, dada la escasa entidad de la modificación.

Sin embargo, la modificación será recibida de forma favorable al permitir la construcción de naves industriales que va en favor del interés público y general.

#### PLAZOS:

No procede la determinación de plazos dado el carácter del planeamiento modificado. El instrumento que establezca la ordenación detallada debe señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos regulados en este capítulo, a contar desde su entrada en vigor, con un máximo de dos años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos, pero en este caso no existen deberes urbanísticos.

Se suspende el otorgamiento de licencias de las construcciones afectadas por la ordenanza IEM b hasta la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle.

#### ESTUDIO ECONÓMICO:

La modificación descrita en el presente no afecta a la programación, valoración y financiación de los objetivos y propuestas de las Normas Urbanísticas Municipales vigentes, y especialmente a la ejecución y financiación de los sistemas generales. No es pues necesario un informe de sostenibilidad económica sobre el impacto de la actuación

Económicamente, esta modificación de la determinación de una ordenación detallada, no puede representar incremento de los ingresos municipales por ICIO porque la modificación no supone un aumento de la superficie susceptible de ser edificada.

#### CUMPLIMIENTO DE OTRAS ESPECIFICACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Se mantienen las definidas por la Ordenanza de Edificación Industrial entre Medianeras (IEM b), así como el resto de las contenidas en el instrumento de planeamiento vigente Normas Urbanísticas Municipales de Burgohondo.

Burgohondo, diciembre de 2025.