Boletín Oficial
DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Miércoles, 16 de diciembre de 1998 FASCÍCULO PRIMERO **Número 187**

ADMINISTRACIÓN: Diputación Provincial - Sancho Dávila, 4. Teléf.: 920 357 193. Fax: 920 357 136

Franqueo concertado: 06/3 **Depósito Legal: AV-1-1958**

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 4.719

Ayuntamiento de Ávila

ANEXO I

A LA ORDEN DE 19 DE OCTUBRE DE 1998, DE LA CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEON, POR LA QUE SE APRUEBA LA REVISION DEL PLAN GENERAL URBANA DE AVILA, PUBLICADA EN EL BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE FECHA 27 DE OCTUBRE DE 1998.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

VOLUMEN I.

MEMORIA ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO PROGRAMA DE ACTUACION

INDICE

TÍTULO 1. MEMORIA.

1. PRESENTACION Y CONTENIDO

1.1. JUSTIFICACION DE LA REDACCION DEL PLAN GENERAL.
1.2. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

2. DIAGNOSTICO DEL TERMINO MUNICIPAL Y DE LA CIUDAD DE AVILA.

2.1. ESTRUCTURA TERRITORIAL DEL TERMINO MUNICIPAL: EL MODELO TERRITORIAL.
2.2. ESTRUCTURA ECONOMICA DEL MUNICIPIO.
2.3. UN ALTO POTENCIAL DEMOGRAFICO.
2.4. LA NECESIDAD DE VIVIENDA, UN RETO ACTUAL.
2.5. EL EQUIPAMIENTO COLECTIVO, SUFICIENTE GLOBALMENTE PERO CON PROBLEMAS DE DISTRIBUCION POR BARRIOS.
2.6. UN ACCESO VIARIO DESESTRUCTURADO, SATURADO EN CIERTOS PUNTOS BASICOS, Y QUE PROVOCA UNA SOBRECARGA DEL RECINTO HISTORICO ARTISTICO.
2.7. UN CRECIMIENTO URBANO FOCALIZADO.
2.8. LOS NUCLEOS MENORES, UNA ES-TRUCTURA SIN TRANSFORMAR.
2.9. ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO.

3. PROYECCIONES DE DESARROLLO Y CUANTIFICACION DE NECESIDADES.

3.1. POBLACION.
3.2. VIVIENDA.
3.3. ESTIMACIONES DE NECESIDADES DE EQUIPAMIENTO.
3.4. SUELO PRODUCTIVO.

4. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.

4.1. CRITERIOS GENERALES.
4.1.1. DESARROLLO ECONOMICO LOCAL
4.1.2. ESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO.
4.1.3. ACCESIBILIDAD.
4.1.4. VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO.
4.1.5. PROTECCION, DISEÑO URBANO E INFRAESTRUCTURAS.
4.1.6. DOCUMENTACION Y GESTION DEL PLAN GENERAL.
4.1.7. MEDIO AMBIENTE.
4.2. CRITERIOS DE PLANEAMIENTO.

5. DESCRIPCION DE LA ORDENACION.

5.1. DESCRIPCION GENERAL.
5.2. CRITERIOS DE DELIMITACION DE LOS NUCLEOS MENORES.
5.3. CRITERIOS DE DELIMITACION DE ZONAS CONSOLIDADAS EN SUELO URBANO DE LA CIUDAD.
5.4. CRITERIOS DE DELIMITACION DEL SUELO URBANIZABLE.
5.5. CRITERIOS DE PROGRAMACION DEL SUELO URBANIZABLE.
5.6. CRITERIOS DE ASIGNACION DE USOS Y TIPOLOGIAS Y DE PONDERACION RELATIVA DE USOS Y ZONAS.
5.7. CRITERIOS DE CLASIFICACION Y DIFERENCIACION DE TIPOS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

6. ESTRUCTURA VIARIA PROPUESTA.

6.1. ESTRUCTURA VIARIA. PROPUESTAS DE NUEVO VIARIO Y MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE LA RED EXISTENTE
.
6.2. ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL NUEVO VIARIO..
6.3. JERARQUIA VIARIA.
6.4. RESERVAS DE APARCAMIENTO Y ESTACIONES DE TRANSPORTE.

7. CUANTIFICACION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION.

7.1. SUELO RESIDENCIAL.
7.2. SUELO INDUSTRIAL.
7.3. SISTEMAS GENERALES.

TÍTULO 2. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACION.

8. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO. PROGRAMA DE ACTUACION.

8.1. CRITERIOS Y ESTRATEGIA DE LA PROGRAMACION.
8.2. NATURALEZA DE LA PROGRAMACION URBANISTICA.
8.3. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL PROGRAMA.
8.4. VALORACION ECONOMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACION.
8.5. VIABILIDAD FINANCIERA DEL PROGRAMA DE ACTUACION.
8.6. PROGRAMA DE ACTUACION.
8.6.1. LISTADO DE ACTUACIONES.

• • •

Título 1. MEMORIA

1. PRESENTACION Y CONTENIDO

1.1. JUSTIFICACION DE LA REDACCION DEL PLAN GENERAL

La redacción del Plan General de Avila, decidida en Pleno Municipal en 1993, fue adjudicada y comenzó sus trabajos técnicos a principios de 1994. La redacción del Plan General obedecía a dos motivos básicos, uno de carácter legal, y otro de carácter técnico o funcional.

– Un primer motivo, de carácter legal, fue el requerimiento de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, 8/1990, de 25 de julio, y del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 25 de junio, de adaptar el planeamiento de capitales de provincia a las nuevas determinaciones que esta legislación contiene.

– Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 anulando la mayor parte de dicha legislación por falta de competencia del Estado para su promulgación, publicada en el BOE de 25 de abril de 1997 ha obligado a re-adaptar las determinaciones del Plan a la normativa vigente, fundamentalmente el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1976 (LS76 en adelante) y sus Reglamentos de Planeamiento (RP en adelante) y de Gestión Urbanística (RGU en adelante), y a la reciente Ley 9/1997, de 13 de octubre, de la Junta de Castilla y León, de medidas transitorias en materia de urbanismo, que recupera transitoriamente parte de la normativa de la citada Ley del Suelo de 1992.

– Además, el Plan General se ha adaptado a la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de Suelo, aprobada por el Gobierno y que asimila el suelo urbanizable no programado al programado y establece un 10% de cesión obligatoria de aprovechamiento en Unidades de Actuación en Suelo Urbano y en Sectores urbanizables, entre otras determinaciones. El Plan se atiene también a lo dispuesto por la reciente Ley estatal 6/1998, de 13 de Abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

– El Plan General ha debido también adaptarse a la Ley 2/1996 de 18 de junio de Equipamientos Comerciales de Castilla y León y su Plan General de Equipamiento comercial (Decreto 60/1997 de 13 de marzo) aprobados por el Gobierno Regional de Castilla y León; y tiene en cuenta la normativa provincial contenida en la Orden de 9 de septiembre de 1997, de la Consejería de medio Ambiente y Ordenación del Territorio apro-

bando definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Avila, por lo que supone como referencia.

– Por otro lado, la Ley del Patrimonio Histórico Español exige que la aprobación del Conjunto Histórico de Avila conlleve la aprobación de un Plan Especial de Protección que establezca las protecciones y actuaciones adecuadas. Dada la intrínseca relación del Conjunto Histórico con el resto de la ciudad, parece lógico que la redacción de su Plan Especial de Protección del primero conlleve la revisión del modelo de ciudad para establecer determinaciones de desarrollo relativas a ambos ámbitos, general de la ciudad y particular del Conjunto Histórico. El Plan General Especial de Protección del Conjunto Histórico, y el Inventario de Edificios y Conjuntos Protegidos, constituyen parte del Plan General, y se presentan en documento aparte para facilitar su tramitación individual.

– El segundo motivo, de carácter funcional, responde a la necesidad de prever el crecimiento de Avila y de reordenar su desarrollo. El Plan General vigente, aprobado por Orden de 20 de noviembre de 1986 de la Consejería de Obras Publicas y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León (BOC y L de 26 de noviembre), había clasificado suelo para urbanización residencial, pero sin programar su ejecución y con unas previsiones de crecimiento exterior al suelo urbano muy limitadas en superficie. Ello ha podido favorecer la retención de terrenos urbanizables, provocando escasez en el mercado de suelo residencial edificable de extensión urbana y, en consecuencia, un aumento de precios del suelo residencial en los escasos solares o en los terrenos deficientemente edificados del suelo urbano y, en particular, del Recinto Histórico. Debe citarse también la necesidad de prever nuevo suelo urbanizable para uso de talleres y servicios en la ciudad, colmatado en un 80%, así como la urgencia de solucionar determinados problemas de accesibilidad viaria a la ciudad.

Así pues, entre las varias formas posibles de intervención municipal en esta situación, ha parecido la más oportuna la revisión del Plan General al tiempo que se deciden las determinaciones generales y particulares del Conjunto Histórico de Avila.

1.2. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

El Plan General se compone de:

DOCUMENTOS NORMATIVOS

Volumen I. MEMORIA, comprendiendo:

– Marco del Plan General: Justificación de su redacción; Diagnóstico Urbanístico, Proyecciones de Desarrollo y Criterios y Objetivos de Planeamiento; Ordenación.

– Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación.

PLANOS.–Planos de Ordenación, comprendiendo:

N.º 1. CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL.

E. 1:10.000 (18 hojas).

N.º 2. ESTRUCTURA GENERAL Y SISTEMAS GENERALES DE AVILA.

Escala aproximada 1:6.000.

N.º 3. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Y SISTEMA VIARIO.

E 1:2.000 sobre base digital (30 hojas).

N.º 4. ORDENACION DE AVILA.

E. 1:1.000 de Avila sobre base digital (71 hojas).

N.º 5. ORDENACION DE LOS SIETE NUCLEOS MENORES.

E. 1:1.000 sobre base digital (7 hojas)..

N.º 6. RED DE SANEAMIENTO DEL SUELO URBANIZABLE DE AVILA.

E. 1:5.000 (1 hoja).

N.º 7. RED DE DISTRIBUCION DE AGUA DEL SUELO URBANIZABLE DE AVILA.

E. 1:5.000 (1 hoja).

N.º 8. RED DE SANEAMIENTO DEL SUELO URBANO DE AVILA.

E. 1:2.000 (3 hojas).

N.º 9. RED DE AGUA DEL SUELO URBANO DE AVILA.

E. 1:2.000 (2 hojas).

N.º 10. RED DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS DE NUCLEOS MENORES.

E. 1:50.000 (1 hoja)

N.º 11. RED DE ENERGIA ELECTRICA DEL SUELO URBANO DE AVILA

E. 1:5.000 (1 hoja)

VOLUMEN II. NORMATIVA URBANISTICA GENERAL Y DEL SUELO URBANO, comprendiendo:

• Disposiciones Generales al Plan y Régimen de Suelo y Gestión

• Normas Generales de la Edificación y los Usos:

Definiciones, y Condiciones Generales de Volumen, Higiénicas y de Calidad, y Estéticas

- Normativa Arqueológica
- Normativa específica del Suelo Urbano: Condiciones de Actuación, de Uso y de Volumen (Ordenanzas de Edificación).

VOLUMEN III. **CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO**, comprendiendo:

- Fichas de Unidades de Ejecución.
- Fichas de Polígonos de Expropiación.
- Fichas de Planos Especiales.
- Fichas de Areas de Planeamiento Incorporado.

VOLUMEN IV. **NORMATIVA URBANISTICA DEL SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE**, comprendiendo:

- Aprovechamiento Tipo de las Areas de Reparto en Suelo Urbanizable Programado.
- Condiciones de desarrollo del Suelo Urbanizable Programado, y Sistemas Generales.
- Condiciones de Actuación en el Suelo No Urbanizable.

ANEXO. **CONDICIONES TECNICAS PARA LA REDACCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION Y DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA**

DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS: INFORMACION E INFORMACION PUBLICA

DOCUMENTO DE INFORMACION, comprendiendo Memoria (Volúmenes I, II y III) y Planos de Información; Estudio de Tráfico; Estudio del desarrollo de unidades de Ejecución en el Plan General Vigente; e Inventario de Edificaciones e Instalaciones Existentes en Suelo No Urbanizable.

RESULTADOS DE LA INFORMACION PUBLICA DEL PLAN GENERAL, comprendiendo el resultado de las Sugerencias al Avance de Planeamiento, los Criterios de Planeamiento resultantes, y (una vez finalizado el proceso), Contestación a Alegaciones.

El Plan General se acompaña del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Avila, y del Catálogo o Inventario de Edificios y Conjuntos Protegidos.

2. DIAGNOSTICO DEL TERMINO MUNICIPAL Y DE LA CIUDAD DE AVILA

2. DIAGNOSTICO URBANISTICO Y ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO

2.1. ESTRUCTURA TERRITORIAL DEL TERMINO MUNICIPAL: EL MODELO TERRITORIAL

2.1.1. *Estructura Existente*

El término municipal se compone de espacios agrarios de bajo rendimiento (cultivos de cerealistas secano, pastizales), de eriales y pedregales en aumento por el progresivo aumento de cultivos, y de espacios de vegetación natural en donde dominan las formaciones de encinares, ya sea en monte alto o en monte bajo, en matorral o adehesados. Al este del municipio se encuentran zonas de pastizales sin arbolar, base de una notable utilización ganadera de carácter extensivo, vinculada al mantenimiento de la raza de vaca avileña, de carne; estas zonas albergan conjuntos de edificaciones destinadas al aprovechamiento tradicional ganadero (Casa de Ciervos y Casa de Serones).

Ello se complementa con la existencia de escasos pero significativos espacios de vegetación de rivera (choperas y fresnedas, fundamentalmente al sur de Avila en el río Adaja y su continuación, el arroyo Gemional), así como de algunos enclaves húmedos (lagunas de Taeña). El principal problema pero también potencial positivo de estas áreas residiría en la presión de actividades de esparcimiento (con la finca municipal de El Soto como representación más importante de su interés y de la necesidad de compatibilizar el espacio natural con el uso urbano). Deberán por tanto ser protegidas de la urbanización, o establecer en casos justificados una normativa para compatibilizar su conservación con usos urbanos extensivos.

En cuanto a la urbanización, se trata de una estructura de carreteras radiales sosteniendo unos pocos núcleos dispersos y sin peso estructural, en torno del único núcleo importante, Avila, asentado en el centro del extremo oeste del municipio. La ciudad amurallada, que se asentaba originalmente sobre las zonas menos productivas de erial y pedregal, en las últimas décadas se extiende al sur invadiendo campos de cereal y de regadío sobre el valle Amblés, o zonas de encinar al este, sobre la carretera N-501 a Villacastín.

Existe una fuerte presión de implantación de vivienda unifamiliar aislada sobre terrenos rústicos y de labor, implantación presentada en un primer momento como explotación agraria, pero que normalmente deviene vivienda de ocio o incluso vivien-

da permanente. Esta presión se ha traducido en algunos conjuntos de vivienda con urbanización incipiente en torno a ciertos núcleos menores (por ejemplo, Narrillos de San Leornardo por su cercanía a la ciudad de Avila), y en el valle Amblés, sobre las zonas de Los Llanos y el Campo de Aviación, bajo el Santuario de Sonsoles. Además, los núcleos de municipios colindantes como La Colilla y El Fresno han admitido importantes extensiones de edificación industrial o unifamiliar con deficientes condiciones de urbanización inicialmente, lo que supone una presión adicional a la urbanización de las áreas limítrofes del término de Avila.

Si bien la progresiva ocupación del valle Amblés por la ciudad central es consecuencia de sus necesidades funcionales de crecimiento, la implantación de vivienda unifamiliar, o la segregación encubierta de grandes extensiones de terrenos en ese mismo espacio provoca problemas de ordenación, de prestación de servicios municipales, y de impacto ambiental que requieren una solución específica e inmediata.

2.1.2. *Estructura según el Plan General vigente*

El Plan General vigente no plantea cambios a la estructura territorial descrita. No propone cambios en el sistema viario municipal; protege la mayor parte de suelos agropecuarios o de espacios naturales; no potencia sino que delimita la expansión de los núcleos menores a un pequeño crecimiento relativo; y únicamente admite, sin programar y moderadamente, la expansión de la ciudad de Avila por el este (además de recoger los crecimientos ya previstos del uso industrial en Las Hervencias, a los que se incorpora el Polígono Industrial de Vicolozano mediante revisión del Plan General de 16/7/1992).

Parece por tanto un Plan diseñado desde la óptica de limitar la expansión territorial para encauzar hacia la renovación del interior urbano de Avila todo el crecimiento esperado. Esta política de estructura territorial ha resultado en una colmatación en muchos casos excesiva de los escasos espacios interiores libres de edificación, tal como Las Gordillas, San Francisco o La Encarnación, y numerosas ocupaciones del interior de parcela generando vivienda interior que elimina los antiguos huertos y patios de manzana. Al mismo tiempo ha resultado en una gran rigidez del mercado de suelo edificable, traducida en precios de suelo entre el 50% y el 100% superiores a los de ciudades semejantes. En el último quinquenio se han reducido drásticamente los espacios interiores libres de la ciudad, haciendo por tanto muy difícil obtener espacios para nuevos parques y dotaciones públicas; y en parte se ha podido propiciar, por falta de alternativas, la incipiente invasión de edificaciones y huertos de ocio familiar sobre el valle Amblés.

2.2. ESTRUCTURA ECONOMICA DEL MUNICIPIO

2.2.1. *Estructura de la actividad y el empleo*

Avila es una ciudad terciarizada con cierta diversificación industrial. El peso del sector agrario es mínimo, con importancia únicamente para los siete núcleos menores asociados.

Los dos motores de actividad y de empleo son el sector terciario (74% del empleo total), y el industrial, según los datos de empleo de 1990:

– Administración Pública, con el 40% del empleo total.

– Comercio al por menor y al por mayor, con el 17% del empleo total.

– Restaurantes y Hostelería, con 1.090 empleos y el 8% del total.

– Servicios Financieros y a Empresas, con el 9% del total

– Sectores Industriales: construcción de vehículos, Industria de Alimentación, Artes Gráficas y Otras Industrias Manufactureras, agrupando el 10% del total de la población ocupada.

Estos sectores, con la salvedad de la construcción y de la fabricación de vehículos por sus respectivas situaciones coyunturales, han sido los de mayor estabilidad o de mayor crecimiento en la década 1980-90, constituyendo los sectores con mayores perspectivas de futuro.

En cuanto a implantaciones, los sectores que más han crecido son el de Restaurantes y Comercio al por menor, extendiéndose por las zonas en donde ha crecido la ciudad. Además, hay un relanzamiento de los sectores dedicados a la cultura y al ocio. Todos ellos son parte del entramado económico del sector turístico, verdadero potencial y motor futuro de la economía de la ciudad.

El sector comercial actual, elemento importante de la economía local, debe actualizar sus procedimientos de distribución, comercialización y presentación, para poder competir con éxito con las nuevas formas comerciales que sin duda aparecerán en un núcleo de 50.000 habitantes.

La infraestructura turística actual es muy inferior a lo que podría ofrecer la ciudad. Algunos de los elementos principales de esta carencia son los siguientes:

a) Colectivos turísticos. Es necesaria una mayor penetración de los sectores locales en la red de operadores turísticos que determinan en gran medida los flujos y modos de atracción de visitantes. Se echa en falta material propagandístico local, promociones unitarias, y organización de eventos de atracción comercial o profesional que apoyen al sector turístico.

b) Infraestructura para nuevas formas de atracción. No existen apenas edificaciones destinadas a convenciones, exposiciones comerciales o ferias de muestras, necesarias en las ciudades medias como plataforma para

atraer nuevas actividades económicas y para actualizar las estructuras y funcionamiento de las existentes.

c) Infraestructura de hospedaje. Avila podría ofrecer una forma de hospedaje muy demandada en áreas turísticas y destinada a otro grupo de visitante distinto del habitual de hoteles convencionales: las casas de hospedaje particular para estancias muy breves, asociadas y controladas bajo un mismo organismo institucional o privado. El movimiento «bed and breakfast», o «cama y desayuno», y su homólogo aunque de mayor período de estancia de casas rurales, presenta una paulatina penetración en España y, sin embargo, apenas existe en la ciudad de Avila como actividad organizada y con oferta pública de condiciones y precios. Sería por otra parte un apoyo importante al mantenimiento económico de edificios antiguos en el Conjunto Histórico.

d) Comercio turístico. Apenas existe comercio destinado al visitante foráneo. No han aparecido establecimientos con oferta de productos locales y material de «souvenir» o de «recuerdo» tan usuales en otras ciudades turísticas: prendas de vestir con motivos turísticos, artesanía local o regional, arte, bibliografía y material gráfico o libros sobre Avila y sobre la región, etc. El comercio está cerrado precisamente en las horas en que los visitantes tienen cerrados los centros turísticos (iglesias, museos): en días y períodos de visita turística se pueden encontrar visitantes de otros países que, habiendo almorzado según sus costumbres locales alrededor del mediodía, deambulan por la ciudad sin otra oferta que la contemplación de la ciudad –satisfactoria, pero insuficiente a efectos de la economía local.

e) Infraestructura de atracción monumental. Los horarios de visita a monumentos son excesivamente cortos; las murallas, máxima atracción monumental, son sólo visitables en una mínima parte de su recorrido, y además en horarios cortos y a deshora. El magnífico recurso turístico que supondría la visión de la puesta del sol sobre el Valle Amblés, y la consiguiente confluencia de visitantes que supondría para esa zona del Recinto Amurallado, aún no ha sido explotado.

Parte de este potencial puede propiciarse desde la ordenación y determinaciones de uso del Plan General o del Plan Especial de Protección; sin embargo, es fundamentalmente una actuación concertada de todos los sectores afectados lo que podría poner en marcha definitivamente este potencial aún insuficientemente explotado y que, por suerte para el futuro económico de la ciudad, tiene aún mucho campo por ganar.

2.2.2. *Una ciudad en competencia con otros focos de atracción, pero bien situada en la corona de influencia del Area Metropolitana de Madrid*

Avila tiene como ventaja diferencial con otras ciudades de su entorno el ser capital provincial, con lo cual tiene garantizada una actividad administrativa importante para la economía y el empleo local. Su localización ofrece también la ventaja de una cercanía suficiente al gran mercado de la aglomeración de Madrid, pero con la distancia también necesaria para evitar un impacto excesivo de visitantes. La mejora de las comunicaciones opera a favor del grupo de familias que, trabajando en Madrid, prefieren residir en Avila; y de las empresas de todo tipo que buscan una localización próxima a Madrid pero alejada de los problemas de contaminación, congestión y competencia del mercado laboral o de la actividad sindical. En este sentido es necesaria una oferta suficiente de suelo para implantación de actividades productivas, y de suelo para vivienda.

Por otro lado, la localización de Avila presenta problemas de competencia con otros tres focos de atracción:

– Area de Arévalo y Valladolid
– Area de Salamanca
– Area de Arenas de San Pedro y Talavera en el Valle del Tiétar

Ello hace que Avila no adquiera el peso provincial que le correspondería como capital de provincia: dificultad que debe interpretarse desde el aspecto positivo de la complementariedad de actuaciones cuando ello es posible, y de la mejora de la oferta cuando se trata de concurrir a mercados competitivos.

Un elemento de gran impacto a medio plazo sería la puesta en marcha de una Universidad, y en menor medida de otras instituciones universitarias dependientes de Universidades cercanas. Una oferta de enseñanza universitaria propia permitiría retener en Avila una población estudiantil que de otro modo emigra a Salamanca, Valladolid o Madrid para quedarse en dichas ciudades a desarrollar su vida profesional y productiva.

También es importante constatar la precaria situación de los actuales terrenos e instalaciones del Mercado de Ganado, hoy insuficientes para mantener una relación de competencia con el mercado de Salamanca como instalación más próxima y similar.

2.2.3. *El sector agrario*

El sector agrario es importante en las áreas anexionadas, y ello fundamentalmente por razones de empleo. Se compone mayoritariamente de personal mayor de 60 años, e incluye un limitado retorno de población joven a los pueblos por falta de oportunidades laborales en otros campos. Por tanto, como sector de actividad tiene un peso social y territorial importante, aunque no como sector económico.

2.3. UN ALTO POTENCIAL DEMOGRAFICO

Avila capital crece de forma espectacular a lo largo de la década de los 70, frente a la regresión poblacional del conjunto provincial. El municipio de Avila a lo largo de

los 70 y 80 experimenta un continuado crecimiento cuyo origen se encuentra inicialmente en la atracción de la población rural en épocas emigratorias, y actualmente como consecuencia de su grado de centralidad provincial y/o cercanía a Madrid. Así, atrae población que cambia de residencia manteniendo algún tipo de relación (laboral-pendular, social-familiar, etc.) con la capital nacional; así, entre 1991 y 1994 el 27% de las altas padronales por cambio de domicilio corresponden a población residente con anterioridad en la provincia de Madrid.

La ciudad se integra así al sector de mayor dinamismo dentro del sistema urbano de Castilla y León, el subsistema de ciudades medias. En comparación con el resto de capitales de la región, Avila alcanza a partir de mediados de los setenta las mayores cotas de crecimiento, para situarse a principios de los noventa en un 10.8 por mil anual, creciendo en más del 50 % desde 1970, el porcentaje más elevado de crecimiento de todo Castilla y León y que dobla o prácticamente dobla a los de Salamanca, Zamora, León, Palencia o Soria. En relación con el conjunto nacional, la población de Avila crece internamente desde los setenta a un ritmo de 5 habitantes por cada millar al año, valor tanto más importante si se tiene en cuenta que triplica el alcanzado por el total de España en 1990.

Por otro lado, Avila constituye un foco de crecimiento demográfico continuado, superando a Soria como únicas provincias de Castilla y León que experimentan un crecimiento del número de nacidos en 1993.

La población de Avila muestra, en consecuencia, un potencial considerable de crecimiento interno, en función de las diferencias existentes entre las tasas de natalidad y mortalidad: en 1991 el 38% de los nacidos en la provincia lo eran de madres residentes en la capital, mientras que tan sólo el 21% de los fallecidos eran residentes en el municipio de Avila. Este mantiene actualmente **un volumen de población total atraída en torno a los 748 habitantes/año, por encima del volumen de emigración anual de 520 habitantes/año.**

Además, el perfil migratorio es también de rasgos jóvenes: la población tipo que fija su residencia en la ciudad en el período 1991-94 es de individuos con familias jóvenes (en un 81% por debajo de los 45 años). Este dato resulta especialmente importante por cuanto señala el atractivo de Avila como lugar de residencia de población en edad activa y con un elevado potencial demográfico, que garantizaría a corto plazo el mantenimiento de la capacidad de crecimiento vegetativo de la ciudad. Destaca especialmente el peso de los nuevos residentes procedentes de Madrid y provincia, segundo origen en orden de importancia a lo largo de estos años y que pone de manifiesto el posicionamiento relativo de Avila dentro de la llamada Región Metropolitana de Madrid, formada por capitales y centros urbanos próximos a la metrópoli con capacidad de atracción de población permanente, si bien la magnitud del fenómeno se sitúa por debajo de la alcanzada actualmente por otras capitales de provincia más próximas y en mejores condiciones de accesibilidad a Madrid (Gudalajara).

De acuerdo con los datos de recambio intergeneracional, el municipio de Avila presenta un equilibrio entre población mayor y población joven que constituiría a medio plazo un estrangulamiento de su dinamismo demográfico interno si no fuera por el mecanismo corrector de la atracción de nueva población joven de otros municipios y en especial del área metropolitana de Madrid, lo que garantiza el rejuvenecimiento poblacional y la capacidad de reemplazo generacional.

2.3.1. *Dinámica interna de la ciudad*

De acuerdo con los datos censales de 1991, puede estimarse que el gran crecimiento de la ciudad se ha producido en el sur, sobre La Toledana/Santiago y Santo Tomé, **que albergan el 48% de la población de Avila. La franja central de la ciudad (Recinto Amurallado, Santa Ana/Centro y La Estación) y la franja norte (La Encarnación, San Antonio y Hervencias) albergan casi a partes iguales el resto de la población.** Es de destacar el **escaso peso residencial del Conjunto Histórico (7.102 personas, el 14,5% del total municipal) frente a su importancia urbana** (comprende el Recinto Amurallado, más parte de los barrios de Centro, La Encarnación, Río Adaja-Hospital Viejo, Santiago-Vacas, y Santo Tomás).

	Población	%
– Recinto Amurallado	2.930	6.12
– Centro	5.183	10.83
– La Encarnación	2.490	5.20
– Río Adaja-Hospital Viejo	1.153	2.41
– Santiago-Vacas	5.447	11.38
– La Toledana	10.658	22.26
– Santo Tomás	4.949	10.34
– La Estación	3.793	7.92
– San Antonio	8.875	18.54
– Hervencias Norte	1.653	3.44
TOTAL AVILA CIUDAD (1)	47.131	98.44
– Alamedilla del Berrocal	75	0.16
– Aldea del Rey Niño	314	0.66
– Bernuy-Salinero	63	0.13
– Narrillos de San Leonardo	102	0.21
– Urraca-Miguel	64	0.13
– Brieva-Vicolozano	100	0.21
TOTAL AVILA RURAL	718	1.50
– No clasificado	30	0.06
TOTAL MUNICIPIO DE AVILA (1)	47.879	100.00

(1) Datos de 1991. En 1995 la población total superó los 50.000 habitantes.

En cuanto al perfil poblacional por barrios, puede detectarse una mayor juventud de las áreas de La Encar-

nación y de Santo Tomás y La Toledana, frente al relativo envejecimiento de las poblaciones del resto de áreas, y en especial del área Estación y Santa Ana/Centro. El Recinto Amurallado, aún presentando rasgos de envejecimiento, no destaca especialmente en ese sentido.

Así, si se establece como indicador la prevalencia del envejecimiento (número de personas de más de 65 años dividido por número de personas de menos de 15 años), cuyo valor mayor que la unidad expresa envejecimiento, y menor de la unidad expresa juventud, los datos por áreas en 1991 son los siguientes:

- Recinto Amurallado 0.81
- Centro 0.93
- La Encarnación 0.30
- Río Adaja-Hospital Viejo 3.10
- Santiago-Vacas 0.42
- La Toledana 0.46
- Santo Tomás 0.54
- Estación 0.94
- San Antonio 0.57
- Hervencias Norte 0.71
- Avila Rural 1.83

TOTAL MUNICIPIO DE AVILA 0.62

Este modelo de distribución residencial se está modificando ligeramente por los desarrollos de vivienda adosada en La Encarnación, aunque el cambio por su extensión tiene mayor incidencia territorial que poblacional.

La población de los núcleos menores representa un escaso 1,5% del total municipal, con un crecimiento estancado o en regresión, donde únicamente Brieva-Vicolozano presenta un perfil de población joven.

2.4. LA NECESIDAD DE VIVIENDA, UN RETO ACTUAL

La juventud de la población de Avila denota también una mayor necesidad de producción de vivienda: en Avila se contabilizan 2,7 habitantes por vivienda, frente a 1,5 para el conjunto de la provincia. Este dato se refleja también en una menor incidencia de vivienda desocupada, en comparación con el resto de capitales en torno al área metropolitana de Madrid.

Probablemente, en el caso de Avila el principal factor determinante de esta estructura de mayor peso de vivienda ocupada ha sido **la ocupación de la vivienda antes desocupada y la relativa escasez de suelo para nuevos desarrollos**. En efecto: en el período 1981-91, se han ocupado 1.800 viviendas ya existentes, que se incorporan a las aproximadamente 1880 viviendas de nueva creación en ese mismo período.

Al mismo tiempo en ese período 1981-91, la vivienda secundaria o de temporada experimenta un notable crecimiento, duplicándose su volumen total, convirtiéndose así Avila en la capital del entorno del área metropolitana de Madrid con mayor peso relativo de la vivienda secundaria sobre su estructura residencial, mostrando en apariencia la simultaneidad de procesos netamente urbanos (ampliación de la vivienda permanente) y turístico/estacionales en la evolución de su parque residencial, en todo caso siempre con un mayor peso significativo de la nueva vivienda principal atendiendo a la evolución neta de crecimiento de la vivienda en uso a lo largo de los 80:

- Vivienda principal 2.670
- Vivienda secundaria 831
- CRECIMIENTO TOTAL DE VIVIENDA EN USO 1981-91 ..... 3.501

Es interesante constatar que el crecimiento anual medio del parque de vivienda en esa década es de 188 viviendas de nueva construcción, y de 180 viviendas de ocupación de vivienda existente o rehabilitada, con una **media total de 368 viviendas/año**.

La distribución del parque de vivienda en 1991 demuestra la mayor densificación y presión sobre la misma en la franja sur de la ciudad: frente al 48% de población residente en La Toledana/Santiago/Vacas/Santo Tomás, en ese mismo área sólo se eleva el 43% del parque total de vivienda.

El grueso de la vivienda secundaria se concentra en el Recinto Amurallado (25% del total de vivienda en ese ámbito) por su mayor carácter turístico y atracción de visitantes de fuera de la ciudad, y en La Encarnación (15,5 % del total de vivienda en ese ámbito).

El Conjunto Histórico albergaba en 1991 3.320 unidades, con un promedio de 2,15 habitantes por vivienda. Ese volumen representa el 18,5% del parque total de viviendas de la ciudad, frente a su menor peso poblacional (7.102 residentes, el 14,5% del total de la ciudad). Este dato tiene el mismo significado que el mayor índice de vivienda desocupada (21,6%) de todas las áreas de la ciudad, que en conjunto ostentan un 15,5% de desocupación. Estos datos orientan hacia la necesidad de revitalizar el ámbito del Conjunto Histórico, cuya población envejece y representa una ocupación de personas por vivienda menor (2,1 personas por vivienda principal en el Conjunto HA, frente a 2,8 personas por vivienda principal en toda la ciudad), y cuyo parque de vivienda desocupada presenta un mayor porcentaje en la ciudad (21,6% de vivienda desocupada en el Recinto Amurallado, frente al 15,5% en toda la ciudad).

2.4.1. *Colmatación del suelo urbano.*

Es interesante anotar que desde la aprobación del Plan General vigente (1986) han sido desarrolladas prácticamente todas las Unidades de Ejecución previstas en el mismo, con 25,9 Has de nuevo suelo incorporado al proceso de edificación directa y hoy prácticamente desarrollado, totalizando más de 1.300 viviendas, de las que un 45% son Viviendas de Protección Oficial. El 40% de estas Unidades de Ejecución se han desarrollado en La Toledana, frente al 12% en la Encarnación, 12% en el Recinto Amurallado y arrabal del Adaja, y 10% en el Centro.

2.4.2. *Estructura de la vivienda por barrios (datos de 1990)*

	TOTAL VIVIENDA	PRINCIPALES	SECUNDARIAS	DESOCUPADAS	DISTRIBUCION % PRINCIPALES	SECUNDARIAS	DESOCUPADAS
Recinto Amurallado	1.579	839	399	341	53.1	25.3	21,6
Centro	1.971	1.553	165	253	78.8	8.4	12.8
La Encarnación	915	594	142	179	64.9	15.5	19.6
Río Adaja-Hosp.Viejo	393	289	–	104	73.5	–	26.5
Santiago-Vacas	2.153	1.639	170	344	76.1	7.9	16.0
La Toledana	2.613	2.168	122	323	83.0	4.7	12.3
Santo Tomás	2.336	1.843	42	451	78.9	1.8	19.3
Estación	1.581	1.163	121	297	73.6	7.7	18.7
San Antonio	3.262	2.712	205	345	83.1	6.3	10.6
Hervencias Norte	548	455	57	36	83.0	10.4	6.6
TOTAL CIUDAD DE AVILA	17.351	13.255	1.423	2.673	76.4	8.2	15.4
Alamedilla del Berrocal	80	61	19	–	76.3	23.7	–
Aldea del Rey Niño	168	88	–	80	52.4	–	47.6
Bernuy Salinero	72	23	38	13	31.0	51.4	17.6
Narrillos de S.Leonardo	104	32	72	–	30.8	69.2	–
Urraca-Miguel	108	32	63	13	29.6	58.3	12.1
Brieva-Vicolozano	72	23	33	16	31.9	45.8	22.3
AVILA RURAL	606	259	225	122	42.8	37.1	20.1
TOTAL MUNICIPAL	17.957	13.514	1.648	2.795	75.3	9.2	15.5

2.5. EL EQUIPAMIENTO COLECTIVO, SUFICIENTE GLOBALMENTE PERO CON PROBLEMAS DE DISTRIBUCION POR BARRIOS

En lo referente a los principales equipamientos de centralidad, el municipio de Avila muestra unos niveles de dotación variables según los distintos tipos de servicios, atendiendo tanto a estándares cuantititivos como a la distribución espacial de las dotaciones. Las características de los equipamientos se han identificado tanto en función de la demanda poblacional actual como atendiendo a las necesidades proyectadas en los distintos supuestos de crecimiento de la ciudad.

Espacialmente, la división de la ciudad en sectores o barrios se ha realizado atendiendo a criterios demográficos y de evolución y tipología edificatoria, lo que ha producido en determinados casos la detección de disfuncionalidades en la distribución de los servicios que no responden exactamente a las necesidades derivadas del uso cotidiano de la ciudad.

Como primer diagnóstico general es posible decir que las Dotaciones Comunitarias Públicas en Avila, consideradas globalmente, muestran un nivel suficiente en la cobertura de las necesidades de la población actual, si bien esta aseveración se presta a importantes matizaciones.

Así, en general, existe un número suficiente de plazas escolares, pero con problemas de distribución por barrios –especialmente San Antonio, La Estación y Santo Tomás– y, sobre todo, con reducidos espacios para los alumnos, indicador de la antigüedad de las instalaciones y su constreñimiento por la densificación residencial de las áreas centrales; atendiendo a la escala urbana y el funcionamiento de la ciudad, estos problemas deben ser solucionados por la vía del diseño y el uso alternativo de espacios centrales antes que por la extracción de escolares a centros periféricos.

Igualmente, se detecta una carencia de jardines, pequeños parques e instalaciones deportivas de barrio extensible a la práctica totalidad de la ciudad, si bien la existencia de espacios cercanos bien dotados –con superávit de superficie– y el pequeño tamaño de Avila permite un cómodo acceso a parques y áreas libres de la periferia.

El equipamiento sanitario, tambien satisfactorio globalmente –en especial para dotaciones hospitalarias– está más uniformemente distribuido, aunque manteniendo deficiencias locales en las áreas más densas (La Toledana, Santiago-Vacas y San Antonio).

Finalmente, el equipamiento cultural y asistencial en la ciudad acusa una progresiva saturación en determinados servicios, lo que justificaría un incremento de las dotaciones, especialmente, en asistencia a la tercera edad y centros de ocio y cultura.

A partir de este diagnóstico, y los más específicos referidos a cada tipo de equipamiento, el Plan General

ha establecido un escenario para la cobertura de las necesidades de Dotaciones Comunitarias dentro de la ciudad, dentro de una estrategia basada en las mejoras de los niveles de dotación y de la distribución interurbana de los servicios. La determinación de las actuaciones se ha realizado, por un lado, buscando nuevas localizaciones en las zonas más consolidadas; y, alternativamente, considerando la proximidad y mayor capacidad de reserva en las zonas periféricas previstas para nuevo desarrollo como apoyo a las actuales carencias de suelo urbano.

2.5.1. *Equipamiento educativo.*

Presenta un fuerte déficit funcional –estándares medios de superficie– y espacial –desigualmente distribuido por barrios– aún cuando a la escala del conjunto de la ciudad, **la oferta existente cumple sobradamente las demandas actuales y esperadas**, con escasas excepciones.

Para el cálculo de las necesidades del municipio se han puesto en relación oferta y demanda municipales mediante su traducción a los términos previstos por la LOGSE, horizonte a corto plazo de la planificación del sistema educativo; esta relación no es automática dado que la oferta existente se encuentra censada en función del sistema de ordenación actual, de tal forma que las necesidades en escuelas infantiles se diversifican entre las actuales plazas en guarderías y preescolar, mientras la futura secundaria obligatoria corresponde a los actuales cursos más elevados de la EGB e inferiores del BUP/FP.

En consecuencia, la relación utilizada en el cálculo de las necesidades del municipio a partir de su composición actual de edades y las proyecciones efectuadas, ha sido la siguiente:

DEMANDA	OFERTA
– Educación infantil (ciclo 1)	– Guarderías
– Educación infantil (ciclo 2) – Enseñanza primaria	– Preescolar/EGB
– Enseñanza secundaria obligatoria – Enseñanza secundaria postobligatoria	– BUP-COU-FP

Por lo que se refiere a la dotación actual en superficie, el municipio parte de unos bajos estándares en m²/alumno, cifrados en una media de 3.5 m² por plaza cuando los valores aconsejables por la LOGSE se sitúan entre 10 y 4 m² según el nivel formativo. Este diferencial entre el cociente real y óptimo es el que produce una contradicción entre las necesidades del municipio según plazas (cubiertas en la actualidad con excepción de la escuela infantil) y equipamiento construido (con necesidades de incremento de las dotaciones entre el 65 y el 120% de la actual dimensión del servicio, en función del tamaño de los centros). Al año horizonte de las previsiones demográficas, las condiciones de demanda no habrán variado de forma ostensible, dada la estabilización prevista de la natalidad, evaluándose entre 61.000 y 35.000 m² las necesidades de nuevo equipamiento si se pretende adecuar la dotación a los estándares aconsejables.

Según tipos de enseñanza, la única coincidencia entre déficits de plazas y de superficie se establece, en cualquier caso, dentro de la escuela infantil en su segundo ciclo, para la cual se ha previsto una demanda equivalente al 50% de los niños menores de dos años (umbral elevado que responde al acelerado incremento de la demanda social de estos servicios). La dotación municipal en esta escala educativa es realmente escasa, con tan sólo siete centros y un número de plazas inferior a la mitad de las que serían deseables en el momento actual bajo el estándar propuesto.

Espacialmente, esta situación se reproduce en el conjunto de la ciudad con la única excepción del espacio central, en donde las dotaciones actuales son suficientes para el volumen de demanda interno tanto en número de plazas como en superficie, con la única excepción de la oferta infantil de guarderías, inexistente en este área de la ciudad.

El centro de Avila concentra de hecho el 41% de la oferta educativa del municipio, frente al escaso 9% de la demanda total de enseñanza de la ciudad; el sistema urbano creado por este equipamiento sigue por tanto un modelo fuertemente centralizado, con escasa diversificación espacial hacia las áreas de crecimiento en donde se producen los incrementos de demanda, siendo dentro de este esquema San Antonio el área más perjudicada, con un déficit teórico actual que se sitúa entre 14.000 y los 20.000 m² aplicando los estándares más elevados.

Los sectores de La Toledana, Río Adaja, Santiago-Vacas, Santo Tomás, La Estación y el Recinto Amurallado presentan igualmente situaciones anómalas entre oferta existente y demanda actual a todos los niveles educativos con la única excepción de la Encarnación en educación secundaria, cuyas necesidades se encuentra cubiertas para esta escala educativa con el volumen actual de la oferta.

A pesar de estas disfunciones espaciales, y atendiendo a lo reducido de la escala urbana, a las recomendaciones del MEC, así como a la adecuación en el conjunto de la ciudad del número de plazas a las demandas de alumnos actuales y proyectadas, el Plan determina que las necesidades de equipamiento en enseñanza primaria y secundaria se refieran a **la ampliación y/o adecuación de los equipamientos ya existentes** mediante mejoras en el diseño, en función de la reseñada escasa dimensión de los centros existentes (o, de otro modo, la saturación de las instalaciones en función de los están-

dares óptimos) y los requisitos espaciales impuestos por la LOGSE a partir de la combinación de enseñanzas profesionales y didácticas y la creación de servicios asociados.

En lo referente a las diferencias entre barrios, la creación de nuevos equipamientos conllevará la saturación de oferta, con el consecuente riesgo de ineficiencia económica que ello comporta, especialmente en un sector en que la demanda proyectada entra en un fuerte declive. La centralidad del equipamiento existente y la escasa magnitud de los recorridos realizados en un medio urbano como el de Avila desaconseja por el momento la creación de nuevo equipamiento.

En el apartado específico de educación infantil, la oferta computada es de seis centros, de los cuales existe escasa disponibilidad de información cuantitativa, oferta a la que se sumaría la cesión para uso de guardería de locales del Patronato de Casas Militares. En el cálculo de las necesidades de dotación y respondiendo a los cambios producidos y esperados en la estructura de los hogares, las previsiones de demanda se han cifrado en un 50% de los niños menores de dos años, lo que constituye un valor óptimo realmente elevado; un umbral de cobertura más reducido, en torno al 25%, situaría la oferta actualmente existente en un valor de respuesta a las necesidades cuantitativamente adecuado.

Atendiendo a estas consideraciones, el Plan establece fuera de programación la posibilidad de creación de cinco nuevos equipamientos en centros previstos de 100 a 150 plazas (1.000-1.500 m²), si bien este tamaño puede variar mediante la fragmentación en varias unidades de menor dimensión. La ejecución real de estas previsiones se encuentra condicionada a la evolución tendencial de la demanda del servicio por los hogares, lo que justifica tanto su tratamiento fuera de programa como el equilibrio proyectado entre oferta pública y privada, con el objeto de cubrir las distintas posibles direcciones de expansión de la demanda, respetando la iniciativa empresarial:

Guardería en San Antonio-Hervencias.

Guardería Centro-Recinto-Encarnación.

Guardería La Toledana.

Guardería La Toledana II.

Guardería Santiago-Vacas.

2.5.2. *Equipamiento deportivo*

Constituye el otro gran tipo de equipamiento en situación claramente deficitaria, tanto en lo que respecta a sistemas generales (con la Ciudad Deportiva de la Junta de Castilla y León en el camino viejo de Tornadizos como el único gran equipamiento de uso ciudadano de la ciudad, con una superficie de 3.5 Ha.) como a sistemas locales.

El déficit actual del municipio, establecido para cada tipo de equipamiento por descomposición de los 8 m²/vivienda como estándar del Reglamento, supera las 5,5 Ha. por encima de la dotación existente, con un crecimiento de la demanda esperado al año 2.007 que se evalúa entre 1 y 3 Ha. Es decir, en el supuesto de máximo crecimiento de la ciudad, ésta deberá incrementar las dotaciones en 2.4 veces la situación actual.

Espacialmente, los sistemas locales se encuentran desigualmente distribuidos atendiendo a la distribución realizada por barrios; ello supone, en la práctica, que las tres zonas que alcanzan un exceso dotacional teórico cubren, además, las necesidades deportivas de los barrios cercanos, reduciendo el nivel de déficit real de la ciudad: La Encarnación, cuya oferta de suelo compensa en parte los déficits del Recinto Amurallado y Centro; La Toledana, con un exceso teórico de oferta –en sistemas locales– equivalente a las carencias de Santo Tomás y Hervencias Norte, cuyo equipamiento debe cubrir las necesidades dotacionales de San Antonio.

Atendiendo a la situación actual y las disponibilidad de suelo, el Plan incluye dentro de su programación la localización en la ciudad de cuatro nuevas instalaciones deportivas de carácter local, que servirán para paliar las principales necesidades detectadas y no cubiertas o insuficientemente saldadas por las dotaciones de las áreas cercanas:

-Instalación deportiva en Huerta de San Nicolás, destinada a cubrir las necesidades dotacionales existentes en los barrios de Santiago-Vacas y Río Adaja.

- Centro Polideportivo Municipal Zona Norte (El Pradillo), en las proximidades del Seminario Diocesano, permitirá reducir la presión de la demanda en la zona Centro y del Recinto.
- Instalación deportiva en Hervencias Bajas, en la zona de Tiro de Pichón, programada en el segundo cuatrienio del Plan con el objeto de satisfacer las necesidades del barrio de La Estación y reducir las carencias de San Antonio.
- Instalaciones deportivas en el parque del río Chico, destinadas a diversificar la oferta de pequeños equipamientos locales y reducir los déficits de la zona centro-sur de la ciudad.

2.5.3. *Equipamiento sanitario*

En el momento actual, las necesidades de la ciudad se encuentran cubiertas para este tipo de servicio colectivo, **como consecuencia de la centralización del servicio a escala provincial**, lo que conlleva que la ciudad se beneficie de una dotación planificada para el conjunto de la provincia.

En cualquier caso, dentro de este diagnóstico global, la asistencia primaria en Centros de Salud muestra una situación deficitaria en instalaciones y superficie dentro de la ciudad, hasta el punto que las necesidades no cubiertas se igualan al volumen de oferta existente en función de los estándares empleados, al tiempo que los establecimientos presentan una reducida superficie en función del volumen de población atendida: únicamente en dos casos los centros superan los 1.000 m² (Avila Norte y Espacialidades Periféricas), un tercero ronda esta superficie (Avila-Sur) y los dos restantes se sitúan claramente por debajo (Avila-Estación y Avila Rural, de atención a los municipios circundantes, por lo que su inclusión como sistema local de Santo Tomás obedece a un criterio espacial, no de ordenación del equipamiento).

A pesar de estos indicadores, la opinión recogida en la Delegación de la Junta destaca únicamente la ausencia de equipamiento adecuado en la zona Sur, a cubrir mediante un centro de nueva construcción en la Avenida de la Juventud.

En general, la ordenación funcional sanitaria no responde en asistencia primaria a las necesidades dotacionales detectadas desde un punto de vista urbanístico, lo que conlleva por otro lado la ausencia de centros en más de la mitad de los barrios estudiados; el Centro de Salud no es concebido desde una perspectiva funcional como un sistema local, aplicándose como estándares más convenientes un radio de cobertura a la población situada a 30 minutos del Centro y un volumen de demanda cubierta en torno a los 10.000-12.000 habitantes, criterios que supondrían que la dotación actual es funcionalmente la adecuada.

A cambio, mediante los estándares fijados en este diagnóstico (compendiando valores empleados en Italia, Francia y el P.G. de la Comarca de Barcelona), el umbral óptimo de aparición de este tipo de Centros se ha estimado en 4.000-5.000 habitantes, lo que conlleva que dentro de la situación local deficitaria destaquen las carencias en el Sur (con tres sectores cubiertos por un solo centro) y San Antonio, en tanto Recinto Amurallado y La Encarnación han de cubrir sus necesidades a través de la dotación en el área central de la ciudad.

Para la atención hospitalaria, y tomando como referencia el estándar óptimo de la OMS (8 camas/1.000 habitantes) y la superficie estimada por cama (80 m²/cama), la dotación municipal es en la actualidad nominalmente satisfactoria como consecuencia, según se ha señalado, del modelo sanitario centralizado de la provincia, en el cual las necesidades superespecializadas se cubren en Madrid, Salamanca y Valladolid con una media de 10-12 traslados semanales; únicamente en el supuesto de máximo crecimiento la ciudad se desviará de esta cobertura óptima a finales de la próxima década.

Las principales necesidades de la ciudad se plantean en consecuencia a nivel de asistencia primaria. El umbral óptimo dotacional considerado por el Plan corresponde a pequeñas unidades con un ámbito de cobertura equivalente a lo 5.000 habitantes. Ello supone la consideración, fuera de programa, de cuatro nuevos centros de salud con independencia del Centro previsto en la Avenida de la Juventud, con una superficie media de 500 a 700 m², compatible con otros usos:

- Centro de Salud a ubicar en el sector centro-norte de la ciudad, con el objeto de obtener el valor horizonte de cobertura para los barrios Centro, Recinto Amurallado y La Encarnación.
- Centro de Salud para la cobertura de las necesidades en los barrios de Santiago-Vacas y Río Adaja.
- Centro de Salud que incremente la oferta en La Toledana.
- Centro de Salud que solucione la carencia de este tipo de servicios en San Antonio.

2.5.4. *Asitencial a la tercera edad*

La oferta de la ciudad para este tipo de equipamientos se ha dimensionado en el caso de centros residenciales para la cobertura de las necesidades provinciales (como mínimo), lo que supone que la demanda estancial existente en la ciudad se beneficia de un nivel de dotación actual satisfactorio, si bien éste se situará a medio plazo por debajo del crecimiento de las necesidades esperado a través de las previsiones de población.

Las exigencias derivadas del crecimiento demográfico esperado y la necesidad de adecuar las instalaciones a los crecimientos reales de demanda suponen la previsión por el Plan, fuera de programación, de una dotación asistencial de este tipo, cuya localización final vendrá determinada por la disponibilidad de suelo o como consecuencia de la intervención de la iniciativa privada:

- Residencia de ancianos, cuya capacidad se dimensionará en función del crecimiento real de demanda.

En el caso de los Centros de Día, presentan ya en la actualidad un alto grado de saturación, por encima del estándar óptimo aconsejable, equivalente a unos 1.250 ancianos. La dotación de Avila cubre en este sentido con tres únicos centros poco más de la mitad de la demanda estimada, destacando las carencias dotacionales de barrios con importantes colectivos de población envejecida como San Antonio y Centro.

Las previsiones de crecimiento del municipio, con incrementos del volumen total de este colectivo, ha

aconsejado la consideración fuera de programa de tres actuaciones para la creación de equipamiento para este uso, que responderán a la demanda creciente esperada en zonas de población progresivamente envejecida; se prevé que el desarrollo de estos centros se realice tanto a iniciativa privada (instituciones sociales y/o sin ánimo de lucro) como pública, en instalaciones de unos 700 m^2 construidos, compatibles con otros usos (no requieren edificio exclusivo):

- Centro de día en el espacio río Adaja-Santiago Vacas
- Centro de día en Santo Tomás-La Estación
- Centro de día en San Antonio

2.5.5. *Otros equipamientos*

Por lo que respecta al resto de servicios a la comunidad, no se ha recurrido a la utilización de estándares de dotación para la estimación de las necesidades existentes en el municipio, siendo preciso tener en cuenta que los futuros crecimientos de la ciudad han de tener en cuenta las necesidades de una oferta lo suficientemente diferenciada –así, en ocio y cultura– y espacialmente diversificada.

Las actuaciones previstas en este área de servicios se agrupan en el área de ocio y cultura, en las que la ciudad muestra niveles muy reducidos de servicio. Se contempla la creación fuera de programa de dos sistemas locales:

- Centro Polivalente, a localizar en el sector norte de la ciudad, en la antigua guardería infantil de Amas de Casa
- Centro Socio-Cultural Antiguo Matadero
- Biblioteca Posada de la Feria

a las que se añaden tres actuaciones correspondientes a sistemas generales, de las cuales únicamente las dos primeras se encuentran dentro de la programación del Plan (segundo cuatrienio), y siempre que las actuaciones coincidan con los objetivos y prioridades de los respectivos propietarios:

- Acondicionamiento de la planta primera del Mercado de Abastos como Equipamiento Comunitario.
- Acondicionamiento como Auditorio de un edificio singular central (Iglesia de San Juan) previo acuerdo con el Obispado, en caso de disponibilidad, para el cambio de uso.
- Recinto Ferial de ocio y turismo, en el mercado de ganado.
- Acondicionamiento como Pinacoteca del Palacio de Superunda.

2.6. UN ACCESO VIARIO DESESTRUCTURADO, SATURADO EN CIERTOS PUNTOS BASICOS, Y QUE PROVOCA UNA SOBRECARGA DEL RECINTO HISTORICO ARTISTICO

2.6.1. *Autovía y variante*

El reciente Plan Director de Infraestructuras contempla la conexión de Avila a la Red de Gran Capacidad mediante la construcción de una autovía. En la actualidad se está acometiendo el Estudio de Alternativas entre itinerarios que conectan Avila con la N-VI en Villacastín y El Espinar.

Estos trazados pueden considerarse provisionales y afectan escasamente el desarrollo urbano de la ciudad, por cuanto su conexión con el viario urbano es similar y se encuentra al este, sobre la N-501 a Villacastín.

Autovías de conexión

Si bien las consideraciones basadas exclusivamente en la capacidad de la travesía no justificarían por sí solas la construcción de una variante, si exceptuamos el caso del puente sobre el río Adaja, sí adquieren un peso notable los condicionantes medioambientales y las características del recinto por el que transcurre dicha travesía. En efecto, la construcción de la variante objeto del estudio informativo estaba contemplada en el Plan General de Carreteras 1984-1991, en el que Avila estaba considerada como travesía conflictiva, y vuelve a contemplarse en el actual Plan Director de Infraestructuras.

En cuanto a la alternativa concreta propuesta en el estudio informativo, absorbería los tráficos de paso más importantes, principalmente los que transcurren por la N-110 y N-501, y garantizando por otra parte las entradas y salidas a la ciudad por cada una de las principales vías de acceso situadas al norte del casco urbano, puesto que se contemplan enlaces completos con la N-110 en sus dos extremos, con la N-403 (hacia Valladolid), y con la N-501 (hacia Salamanca).

2.6.2. *Ejes de penetración a la ciudad*

- Los principales ejes de penetración a las distintas áreas de la ciudad parten de los ejes radiales definidos por las carreteras de acceso.
- Avda de Portugal; Acceso desde la carretera de Madrid a la zona Centro y Recinto Amurallado.
- Avda del 18 de Julio y Paseo de San Roque; Acceso desde la M-505 a los barrios del Sudeste (Estación, San Roque y Santo Tomás.)
- Carretera de Burgohondo y Nuestra Señora de Sonsoles. Acceso desde las carreteras del Sur al área de La Toledana.

- Calle de Valladolid: Acceso desde la N-403 al barrio de San Antonio.
- Calle de la Encarnación y Cardeñosa: Acceso desde la N-403 al barrio de La Encarnación.
- San Pedro Bautista y Sierpe: Acceso desde la carretera de Madrid al Barrio de San Antonio.
- Carretera de la Ronda Vieja y Paseo del Rastro: Acceso desde la travesía al recinto amurallado. En este punto resulta de interés hacer un breve repaso al viario de ronda del recinto amurallado. Este viario mantiene los dos sentidos de circulación en todo su recorrido excepto en San Segundo entre la Puerta del Peso de la Harina y la Puerta del Alcazar donde queda interrumpido el sentido sur –norte que pasa a realizarse por calles secundarias de área Centro. Además de este punto, se detectan otras disfuncionalidades en el itinerario de ronda que pueden concretarse en :
  - La interrupción del Paseo del Rastro que obliga a la desviación de los flujos de ronda por dos calles (Francisco Gallego y Bajada del Peregrino) que complican y alargan el itinerario.
  - El viario septentrional y occidental de la ronda (travesía de la N-110 y N-403) que además de canalizar viajes urbanos soporta el tránsito de los vehículos de paso de ambas carreteras y el conflictivo cruce del Puente.

El conjunto de estas redes se desarrollan en prácticamente todo el recorrido con dos sentidos de circulación y un carril por sentido. Además de actuar como ejes de penetración a los distintos barrios, funcionan como vías de conexión entre las distintas zonas.

La conexión y distribución interna de los movimientos se completa con los siguientes itinerarios:

- La conexión entre el área de La Toledana, área Centro y barrio de Santo Tomás se realiza por un itinerario transversal de trazado poco rectilíneo que exige en varias ocasiones la bifurcación de los sentidos por ejes distintos (calzadas muy estrictas).

Las vías principales de este itinerario son : Calle de Burgohondo - Perpetuo Socorro (sentido Sur - Norte) - Jesús y Galán (sentido Norte - Sur) - Jesús del Gran Poder - Alférez Provisional - San Pedro del Barco y San Roque.

La articulación interna del área de la Toledana no aparece claramente definida, predominando las vías locales con escasa ordenación.

El área Centro organiza sus flujos de acceso y distribución interna por la Avda de Portugal - San Segundo - Duque de Alba y Dos de Mayo.

En Santo Tomás, los movimientos internos se distribuyen a partir del Paseo de San Roque, calle de Santa Fe y calle Madrigal.

- Para la conexión entre el barrio de la Estación - Centro - Recinto Amurallado, además del itinerario principal anteriormente comentado (Ctra de Madrid - Avda de Portugal - Puerta de San Vicente) se utiliza otro eje de carácter más secundario conformado por Avda de José Antonio - Dos de Mayo - Eduardo Marquina.
- La red articuladora de los barrios septentrionales, San Antonio y La Encarnación, está formada por los ejes de conexión al Centro (San Pedro Bautista, Valladolid, Paseo de la Encarnación, Cardeñosa) y las vías perimetrales de ambas zonas (Virgen de la Portería, Avda de la Inmaculada, Calle Zamora).

2.6.3. *Red interna*

La red viaria principal que articula las diferentes zonas homogéneas de Avila presenta diferencias funcionales de acuerdo con el entramado urbano por el que se desarrolla. La red del recinto amurallado se caracteriza por un viario exterior de ronda que pierde parte de su función en dos puntos concretos:

- En el Paseo de San Segundo, el sentido exclusivo Norte-Sur impide la continuidad de los flujos procedentes del Paseo del Rastro que deben canalizarse por calles secundarias del arrabal Oriental.
- En Francisco Gallego y Bajada del Peregrino. La peatonalización del Paseo del Rastro en su tramo más oriental obliga a la desviación de los flujos de ronda por estas dos calles que complican y alargan en cierta medida el itinerario.

El viario septentrional y occidental de la ronda (travesías de las carreteras N-110 y N-403) además de canalizar viajes urbanos soporta el tránsito de los vehículos de paso de ambas carreteras. El punto más conflictivo se localiza en la intersección del Puente Adaja donde las condiciones de circulación tanto de vehículos como de peatones resultan muy deficientes. El acondicionamiento peatonal de las travesías, en términos de seguridad y comodidad, es claramente insuficiente a partir del cruce con el acceso del barrio de la Encarnación.

En el interior del recinto amurallado, la red viaria principal se concentra en la mitad Este, entre la Plaza del Chico y El Paseo de San Segundo. Desde el punto de vista funcional, esta red viene definida por las conexiones de las puertas con la Plaza del Chico, nodo distribuidor de los movimientos internos.

Las Puertas de San Vicente y Del Peso de la Harina canalizan los principales flujos de entrada y salida al conectar el recinto con los desarrollos urbanos de Este de la ciudad. Las puertas de la fachada Sur (Puerta del Rastro y de La Santa) ocupan el segundo lugar en intensidad circulatoria; constituyen los accesos de los barrios meridionales al centro.

La continuidad de la red por el arrabal oriental se establece básicamente a través de la Avda. de Portugal, San Segundo y Duque de Alba; los movimientos internos de la zona se articulan por el eje Comandante Albarrán - Duque de Alba que conecta El Grande con las dos intersecciones más importantes para la distribución de los flujos interiores y la conexión con otros barrios de la ciudad: Plaza de Salamanca y Plaza de Santa Ana.

A medida que nos alejamos del área central, la red básica estructuradora del espacio urbano es de más difícil identificación. En la zona Oeste del Casco, el único eje vertebrador se desarrolla por Vallespín, definiéndose el resto de la red como vías locales cuyo papel se limita a dar acceso a los usos residenciales ubicados en los edificios. La disposición a un mismo nivel de aceras y calzadas unido a la auto-regularización de la circulación y el aparcamiento por sus usuarios permite hablar de estas calles como calles de coexistencia.

Este tipo de calles también están presentes en los arrabales de la ladera sur; las principales conexiones con el área central sí parecen estar definidas por unos itinerarios más o menos concretos; sin embargo carecen de eje internos para la distribución de los movimientos.

En cuanto a las características geométricas de la red viaria principal, se detecta como pauta común la falta de homogeneidad en las secciones de calzada de una misma calle o itinerario. Por lo general, en el interior de las murallas las secciones de calles suelen ser de anchura más estricta que en el área central; la mayor amplitud de estas calles permite la reserva de más espacio para el aparcamiento (líneas continuas en los dos frentes de fachada) y el desarrollo de aceras superiores a metro y medio.

A partir de los datos de tráfico del año 86, procedentes del estudio realizado por la D.G.T. del MOPTMA (Ministerio de Fomento), proyectados al presente, puede estimarse que la intensidad de vehículos canalizada por la red se encuentra lejos de alcanzar el umbral de su capacidad.

El total de entradas al recinto amurallado se cifra para el año 1986 en aproximadamente 8.000 vehículos/día; las salidas se sitúan en cerca de los 9.000 vehículos/día. Aplicando el incremento correspondiente al período 86-93 estos volúmenes pueden ascender en el momento actual a 10.400 vehículos/día en el global de entradas y a 11.500 vehículos/día en las salidas. La articulación interior de gran parte de estos flujos se realiza en la Plaza del Chico que en el aforo del año 86 superaba los 5.000 vehículos/día y los 500 en hora punta.

Los problemas de tráfico detectados en el área en estudio son de carácter puntual, ligados a momentos concretos del día –horas puntas del mediodía y de la tarde– y a movimientos conflictivos de determinados cruces e intersecciones.

2.6.4. *Aparcamiento*

El análisis de aparcamiento, tanto en superficie como subterráneo, se ha realizado en base a los resultados obtenidos en los conteos de vehículos y a las entrevistas mantenidas con la Policía Local y empresa encargada de la gestión de la O.R.A. y de los aparcamientos públicos.

Las principales conclusiones son:

- Escasa ocupación de las plazas de aparcamiento durante la noche con un indicador medio de solo un 37,6%. Las ocupaciones más elevadas se registran en la zona residencial del casco con un 60%.
- Durante las horas de mayor actividad, la ocupación media del área se eleva a un 72% -1.900 vehículos aparcados y 2.600 plazas-. En el área central –mitad Este del recinto amurallado y la expansión oriental– el indicador muestra ocupaciones más altas (80%) apróximandose incluso a la saturación (hasta un 96%). Los ejes más cargados son Comandante Albarrán, Duque de Alba, San Juan de la Cruz, Fontiveros, y dentro de la Muralla destaca el entorno del Mercado, Alemania, Plaza de la Catedral. La presión que ejerce el aparcamiento en esta área central determinó la regularización del estacionamiento mediante el sistema de O.R.A.

  El resto del recinto amurallado mantiene una ocupación muy similar a la registrada durante la noche.

  Las ocupaciones más bajas se localizan en los arrabales de la ladera sur y en el arrabal del Puente (margen izquierda del río); se trata de zonas básicamente residenciales con escasos focos de actividad que representen la atracción de viajes de otras áreas de la ciudad.
- Las reservas especiales de estacionamiento solo representan un 5% (150 plazas aproximadamente) de la oferta total, perteneciendo en su mayor parte a las zonas de Carga y Descarga. Por término general, se trata de reservas pequeñas (2/3 plazas) uniformemente repartidas por el área central. Las ocupaciones se sitúan en torno a un 70% excepto en las horas puntas que se alcanza el 100% con gran parte de vehículos que no siempre están realizando labores de carga/descarga.
- La regulación del aparcamiento en superficie afecta a 1.110 plazas repartidas en 5 zonas. Las horas de mayor ocupación se concentran entre las 11,30-13,30 y las 18,00-19,30.
- Los aparcamientos públicos (131 plazas en el Rastro y 126 en los Jerónimos) se encuentran infrautilizados por los vehículos de rotación con medias de 4,5 y 3 vehículos diarios respectivamente. Los abonos de residentes, con 50 plazas reservadas en

reservadas en el Rastro y cerca de 115 en el de los Jerónimos, se cubren en su práctica totalidad. Esta escasa utilización de las plazas de rotación se debe a la existencia de oferta suficiente de plazas en superficie.

2.7. UN CRECIMIENTO URBANO FOCALIZADO

La disposición espacial de las funciones urbanas en Avila permite una lectura de la ciudad «del centro hacia afuera», que revela seis componentes fundamentales:

a) *Santa Ana (centro)*

El centro funcional de Avila ocupa una zona amplia de la ciudad, entre el Mercado Chico y el cruce José Antonio/18 de Julio de Oeste a Este, y la Avenida de Madrid y las calles Gabriel y Galán-Paseo de San Roque de Norte a Sur. Se vertebra en torno al eje Reyes Católicos-Alemania-Generalísimo Franco-Duque de Alba-Isaac Peral-José Antonio, al que hay que añadir las tres manzanas entre la avenida de Portugal y Eduardo Marquina. Se prolonga en el paseo de San Roque y el tramo de la avenida de José Antonio entre la avenida 18 de Julio y la Estación. Ocupa, pues, la localización histórica entre el Mercado Chico y el Mercado Grande y las primeras extensiones de la ciudad. Predominan las tipologías de manzana cerrada con densidades medias y altas y locales comerciales, cuya sustitución no altera gravemente la trama preexistente, aunque puntualmente aparecen edificaciones en bloque abierto, mejor o peor resueltas. Tanto en el interior del área definida como en sus bordes aparecen importantes discontinuidades en la trama residencial-comercial:

Por el Norte, el cerro de la Mula, las zonas libres en torno a San Vicente y el parque de San Antonio, complementadas en el interior del recinto amurallado por la franja puerta del Carmen-puerta de San Vicente. Junto con los barrios de Pio XII y la Estación Sur, constituyen un contenedor estructural de las funciones centrales.

Por el Sur, la banda plaza de la Santa-Alcázar, que combinada con las dificultades topográficas (fuertes pendientes, salvadas a veces por escaleras) al Sur del paseo del Rastro y la plaza del Ejército ejercen la misma función.

En el interior de la zona central, los terrenos de la Catedral y la muralla, los conventos de las Madres y Santa Catalina, y los colegios de la Purísima Concepción y Asunción Nuestra Señora no han constituido un obstáculo insalvable para la articulación de esta zona de la ciudad. Dividen, sin embargo, al eje central en tres partes (Mercado Chico-Generalísimo, Mercado Grande-Duque de Alba e Isaac Peral-Santa Ana-José Antonio), que junto con el ya citado avenida de Portugal-Eduardo Marquina constituyen los cuatro sub-núcleos de las funciones centrales en Avila.

En los intersticios entre los cuatro sub-núcleos y las zonas de discontinuidad aparecen pequeñas zonas donde la edificación tradicional se conserva aparentemente en buenos uso y estado, y otras, generalmente sobre vías de carácter secundario, en las que el abandono y el deterioro son mayoritarios.

En cuanto a las funciones, la zona central aglutina la gran mayoría de los despachos y oficinas de la ciudad, las sedes de las instituciones públicas y el comercio ocasional y esporádico. Espacialmente las instituciones se concentran en los límites Este y Oeste (Madre Soledad-Mercado Chico y Santa Ana-José Antonio), dejando la zona central a los despachos profesionales, servicios a empresas y comercio ocasional.

La dinámica urbanística del centro se ha caracterizado en los últimos años por dos procesos principales:

- El desplazamiento de la actividad hacia el Este, abandonando paulatinamente el recinto amurallado. Es posible que las pequeñas bolsas de deterioro y la aparición puntual de edificios abandonados se deban a este fenómeno. La situación puede llegar a ser grave considerando que la zona monumental y turística de Avila (y también las actividades económicas ligadas al turismo) se encuentra precisamente en el rectángulo definido por la muralla, las calles Jimena Blázquez-Ramón y Cajal y la línea que une las iglesias de San Vicente y San Pedro.
- El crecimiento por sustitución puntual de edificios, aumentando la densidad, y sobre todo ocupando antiguas zonas de discontinuidad (en un primer momento, la zona Sur de la Plaza de Santa Ana, los terrenos del convento de las Gordillas y la antigua plaza de Toros; el último caso han sido los terrenos del convento de San Jerónimo). Aparecen así áreas de cierta extensión formalizadas en tipologías extrañas a la edificación tradicional y cuya promoción unitaria provoca discontinuidades visibles del paisaje urbano.

b) *La primera periferia.*

Formada por gran parte de los arrabales históricos, rodea el centro por el Sur, Oeste y Norte. La constituyen los barrios de Ajates, San Martín, San Esteban (la mitad Oeste del recinto amurallado), el Rastro, Norte de Santiago y Vacas. Predomina la edificación tradicional de poca altura (una o dos plantas) sobre la trama urbana de origen medieval. Los procesos urbanos mas destacados son:

- La aparición de pequeñas bolsas de edificación abandonada, a veces en mal estado de conserva-

ción o ruina. Este fenómeno puede ir acompañado de deficiencias en la urbanización, fundamentalmente en el barrio de Ajates.

- La sustitución puntual de la edificación con tipos que no aumentan la densidad, proceso que se da con más intensidad en las calles Ajates, Santo Domingo, Fernando Tomé y Vallespín.
- El surgimiento de áreas de importante extensión superficial en las que la edificación y trama tradicional han desaparecido, sustituidas por edificaciones multifamiliares en altura. Las dos principales zonas son el antiguo barrio de Covachuelas (caracterizado por la infravivienda) y las calles Marqués de Santo Domingo y Conde Don Ramón.

c) *La segunda periferia.*

Formada por las promociones de vivienda pública desarrolladas entre 1950 y 1965, forma dos núcleos principales en la parte Oeste del barrio de San Antonio y el barrio de la Estación Sur, apareciendo puntualmente en la zona Sur de la ciudad. La tipología característica es el bloque abierto en hilera, con poca profundidad de crujía y de tres a cinco plantas, sin bajos comerciales. El principal problema aparente es la falta de urbanización de los espacios entre bloques, que no pertenecen a las comunidades de residentes sino al Ayuntamiento. La incapacidad del tipo edificatorio para soportar usos de dotación o comerciales convierte a estas zonas en barreras funcionales dentro de la ciudad.

d) *La zona de sustitución.*

Comprende una banda en el sentido Oeste-Este, que abarca el barrio de San Nicolás, Norte de la Toledana, Los Berrocales, la calle Doctor Jesús Galán y la ladera de santo Tomás. La edificación tradicional, unifamiliar generalmente y con pequeños patios, está siendo sometida a un proceso intenso de sustitución que tiene su máximo entre las calles San Benito y Doctor Jesús Galán. La sustitución lleva aparejada con frecuencia la agregación de parcelas, pues la trama preexistente no tiene capacidad para soportar las nuevas tipologías. Al mismo tiempo, las alineaciones varían, generalmente ensanchando el viario. Estas transformaciones no han llegado aún a alterar definitivamente la capacidad funcional de la trama, que en su conjunto no tiene condiciones ni capacidad para un aumento de densidad tan importante.

e) *La tercera periferia.*

Constituyen esta zona los nuevos desarrollos con tipologías multifamiliares, llevados a cabo por la iniciativa privada, generalmente con altas densidades y con capacidad para los usos comerciales, cuyos ejemplos de mayor extensión son el barrio de la Toledana y la zona Este del barrio de San Antonio. Constituyen los únicos centros de cierta entidad de comercio cotidiano (y a veces ocasional) exteriores a la zona central. Generalmente son producto del planeamiento por actuaciones sistemáticas en zonas anteriormente libres, aunque pueden surgir puntualmente sustituyendo la trama tradicional de borde. Su mayor problema es su **alta densidad y su falta de espacios libres para uso público y dotaciones.**

f) *Elementos exteriores del continuo urbano y las Hervencias.*

Forman esta última capa elementos de naturaleza heterogénea que conforman actualmente los límites del núcleo de Avila, además de los desarrollos a lo largo de la carretera de Madrid:

- El desarrollo entre el convento de la Encarnación y el barrio de Ajates. Con tipología unifamiliar adosada predominante, fruto de actuaciones sistemáticas privadas, resulta un elemento de carácter novedoso en la expansión de la ciudad. Su desarrollo prosigue en la actualidad.
- La zona dotacional y de servicios del Sur. Formada por diversas instalaciones de gran superficie: La zona deportiva del Estadio y Plaza de Toros, los hospitales Psiquiátrico y Provincial, escuela de Artes y Oficios, Instituto, convento de Santo Tomás, Ciudad Deportiva y Guardería y Escuela Normal. En conjunto, **esta banda define un límite y una cierta barrera al crecimiento en continuidad de las tramas residenciales**, aunque ya ha sido sobrepasada por algunas actuaciones.

g) El Seminario, la Casa de Ejercicios, la finca «La Viña» y los elementos dotacionales del Norte. Definen también una banda, aunque no de la misma importancia, con los mismos condicionantes que la citada con anterioridad.

Estos dos últimos elementos, junto con el ferrocarril, constituyen actualmente los límites del núcleo principal de Avila. Conectados con éste por las carreteras de Madrid y Valladolid, aparecen dos elementos exteriores:

- El polígono industrial de las Hervencias. Agrupa casi todos los usos de almacenaje y producción de la ciudad, y su principal elemento es la factoría Nissan.
- Los desarrollos en el margen de la carretera de Madrid y el núcleo residencial de las Hervencias. Este último es el único núcleo de Avila en que la

tipología predominante y casi única es la residencial unifamiliar aislada. Es un área de gran tirón actual, con un nuevo Plan Parcial aprobado y pendiente de desarrollo, y pequeñas promociones residenciales apareciendo en pugna con los desarrollos más tradicionales de servicios y talleres.

2.8. LOS NUCLEOS MENORES, UNA ESTRUCTURA SIN TRANSFORMAR

Los siete núcleos menores procedentes de la asociación de municipios circundantes a Avila apenas han variado su estructura tradicional. Ante la existencia de la disposición polinucleada de poblaciones cabría pensar en una alternativa de crecimiento polinucleado para Avila. Sin embargo la enorme diferencia de tamaño y de funciones, y la escasa infraestructura de acceso y básica de los núcleos menores, hace desaconsejable esa opción.

Destaca el núcleo de Aldea del Rey Niño por su población de 314 residentes, mayor que todos los demás núcleos; el núcleo de Bernuy-Salinero por su cuidada edificación en piedra de esmerada cantería, con iglesia sobre una cañada erizada de rocas; y destaca Narrillos de San Leonardo por la aparición de zonas de cierta urbanización de chalets aislados, inmediatas pero no incluidas en la delimitación de suelo urbano vigente.

De todos los núcleos, Vicolozano es probablemente el que tiene mayores posibilidades de crecimiento por su cercanía al polígono industrial del mismo nombre, y por su localización sobre la carretera a Villacastín.

En cualquier caso, el peso poblacional de los siete núcleos menores representa solamente el 1,5% del total municipal, por lo que es aconsejable destinar suelo y condiciones de edificación suficientes para su mantenimiento, pero sin potenciar su crecimiento, muy difícil por las carencias antes apuntadas. La excepción, de cualquier modo limitada, puede ser Vicolozano por su localización sobre la carretera general y por su posibilidad de apoyo dotacional y residencial a un futuro desarrollo del polígono industrial.

2.9. ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO

Dadas las condiciones descritas en el Diagnóstico, es obvio que la ciudad de Avila necesita mayor crecimiento espacial para descongestionar el actual suelo urbano y evitar nuevas densificaciones de huertos y espacios interiores a manzanas poco consolidadas. Es decir, se descarta desde el primer momento mantener la política de crecimiento interno del Plan General anterior.

En relación con un crecimiento exterior, la primera alternativa posible de crecimiento nucleado sobre los núcleos menores. Unicamente se proyectan pequeños crecimientos de los núcleos menores para dar salida a su demanda interna, pero no para dar lugar a un modelo plurinucleado.

Las alternativas contempladas son por tanto relativas al crecimiento de bordes actuales de la ciudad. Ya se ha comentado la dificultad de crecimiento hacia el norte, donde las barreras de las dos líneas de ferrocarril, la ocupación lineal del polígono industrial de Hervencias, y sobre todo, el límite que razonablemente impone la nueva circunvalación al norte, dejan esa opción sin posibilidad espacial suficiente. Cabe una cierta ocupación al norte, pero con una limitación espacial clara y sin posibilidad de expansión.

El crecimiento al oeste está vinculado al impacto estético sobre el Recinto Amurallado, y al paso de la barrera del río Adaja. El arrabal de San Segundo y del Molino, al otro lado del Adaja, no permiten mayor crecimiento sin provocar un impacto indeseable sobre las vistas desde el Recinto Amurallado. Y el paso de la ciudad a la margen oeste del río Adaja supone un cambio de modelo para la situación actual, con la previsible necesidad de proyectar en ese caso un nuevo puente (además de los dos existentes y del nuevo en proyecto) para no convertir esa extensión en una ciudad separada y con los previsibles problemas de afección sobre el río Adaja, hoy predominantemente libre de presión urbanizadora. Ese cambio a gran escala podría tener lugar una vez que Avila hubiera crecido al sur y al este (valle Amblés y carretera de El Escorial) tanto que plantease problemas de polarización –algo que previsiblemente no ocurrirá en dos o tres décadas.

Finalmente se han considerado las dos opciones más claras, de crecimiento al este (entre las carreteras a El Espinar/zona del Tiro de Pichón y depósitos de agua, y el entorno de la carretera a El Escorial y a Villacastín); y de crecimiento al sur (valle Amblés).

La opción de crecimiento al este tiene su mejor posiblidad en el crecimiento a ambos lados de la carretera a El Escorial. Sin embargo, si ese crecimiento constituyese la principal opción de crecimiento en las próximas décadas para absorber la necesidad de vivienda prevista en este Plan General, se estrellaría con el cuello de botella de su unión a la ciudad por la Avenida de 18 de Julio, una entrada con pendiente y sin desahogo final. Una opción exclusiva de una conexión con la carretera de Valladolid y una expansión en torno a la carretera de Villacastín, ambas previstas en este Plan General, no haría sino trasladar el cuello de botella al paso de la carretera de Madrid bajo el ferrocarril. Y una distribución suficiente de tráfico por el sur produciría precisamente un creci-

miento acorde con la última alternativa contemplada de mayor expansión al sur, que es la adoptada finalmente.

Analizada la alternativa de establecer el grueso del crecimiento hacia el Valle Amblés, surge la dificultad de resolver las avenidas del río Chico. Avila se ha extendido hacia el sur hasta llegar incluso a permitir edificaciones en áreas inundables; el río Chico ha constituido una barrera tanto sicológica como real a la extensión de la ciudad. Para desarrollar una alternativa de expansión hacia el sur dos premisas parecen básicas: es preciso prevenir el problema de avenidas, y la programación del desarrollo debe supeditarse a la terminación de las obras de infraestructura y acondicionamiento del cauce del río.

Por otro lado, la existencia de un cauce de agua –aún cuando generalmente esté seco– tan cercano a la ciudad es un atractivo para crear un gran parque urbano que en el futuro complemente lo que es el Soto en el río Adaja; y la obtención de ese parque es tanto más aceptable cuando puede preverse una urbanización contigua. En general, las ciudades que han visto históricamente limitado su crecimiento por las crecidas de un río, han superado el problema buscando soluciones a las crecidas.

En el período de redacción del Avance de Planeamiento se solicita de la Confederación Hidrográfica del Duero un estudio y proyecto de soluciones. Este Proyecto, aprobado por la Confederación en Diciembre de 1997, consiste básicamente en una serie de medidas de mejora del trazado y ampliación del cauce para evitar la máxima crecida estimada para un período de 100 años, y en medidas de prevención para que la edificación y accesos superen la cota estimada de máxima crecida en un período de 500 años. Esta última condición es lo que ha determinado finalmente un cambio en la programación del suelo urbanizable, pero no en el modelo de crecimiento.

3. PROYECCIONES DE DESARROLLO Y CUANTIFICACION DE NECESIDADES

3.1. POBLACION

A partir de los datos existentes de población se ha realizado una estimación de las posibilidades de crecimiento del municipio de Avila tomando como fecha límite el año de conclusión de vigencia del Plan, 2.009 (tres etapas de programacion, de cuatro años cada una). Estas perspectivas de crecimiento se han ejecutado atendiendo a la estructura de la población resultante tras los próximos doce años de crecimiento del municipio, a fin de evaluar igualmente las necesidades de servicios y equipamientos derivadas según grupos de demanda.

Los indicadores que han integrado el modelo de crecimiento desarrollado han sido las variables de crecimiento vegetativo: supervivencia entre cohortes a partir de las tablas de mortalidad de la población española, 1990-1991 y tasas específicas de fecundidad según medias y evolución última en el quinquenio 1986-1991; y componentes del crecimiento migratorio, con distribución de los emigrantes e inmigrantes según grupos de edad a partir de las revisiones del Padrón en los últimos tres años. Las tendencias de crecimiento poblacional, que fueron estimadas en 1994 (Documento de Información del Plan General) para el año 2.007, se han extrapolado finalmente en sus cifras globales al año 2.009, horizonte previsible del Plan General.

La combinación de estos indicadores permite la descipción de hasta tres perspectivas de evolución de la ciudad según los supuestos que han formado parte del modelo:

- SUPUESTO 1. Evolución estable: natalidad a la baja, según su evolución última, y mantenimiento del saldo migratorio actual.

  A partir de este modelo se obtiene la más reducida perspectiva de crecimiento del municipio, cifrada en una tasa media del 6.89 por mil anual, contando en el año 2007 con una población esperada de unos 54.000 habitantes.

- SUPUESTO 2. Crecimiento fuerte: calculado según el mantenimiento de las tasas de natalidad en sus valores actuales, sin previsión de evoluciones a la baja, en tanto el saldo migratorio crece a favor de la ciudad, como consecuencia de la caída de la pérdida de población (reducción de la emigración a la mitad de su volumen actual).

  Mediante este supuesto, la población crece a lo largo del período de forma prospectiva hasta frisar los sesenta mil habitantes, a una tasa media acumulativa de 13.49 por mil anual, perdiendo peso dentro de la estructura de edades los colectivos más jóvenes (del 29.4 al 24.1 % de la población total), manteniendo sin embargo el tipo de perfil de los inicios de los noventa en las edades más adultas (13.4 % de la población por encima de los 65 años, tres décimas de punto por encima del valor de 1991). La población proyectada al año 2.009 contaría con unos 60.000 habitantes.

- SUPUESTO 3. Fuerte crecimiento: incorporando al anterior supuesto un fuerte crecimiento del saldo migratorio como consecuencia de la detención de los flujos emigratorios - reducción a una cuarta

parte de su volumen actual, manteniendo las tasas de inmigración.

Este supuesto incorpora la más alta cota de crecimiento de la ciudad, a un ritmo del 16.5 por mil anual, hasta superar la cifra de 64.000 habitantes. La pirámide de población resultante mantiene el peso relativo de las edades más maduras a lo largo de los dieciséis años, reduciéndose de forma muy ligera el porcentaje de población infantil y juvenil. Es decir, tanto en este supuesto como en el anterior, el papel otorgado a la **atracción de población exterior como motor de crecimiento de la ciudad**, relega a un segundo plano en la estructura de edades el crecimiento endógeno, aún cuando el perfil de edades de los nuevos residentes mantiene un potencial endógeno de crecimiento vía natalidad, inferior en cualquier caso en el contexto de la ciudad a las cotas alcanzadas anteriormente.

POBLACION 1991 (*)

	Valores absolutos			%		
Edades	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
0-4	1.399	1.476	2.875	2,9	3,1	6,0
5-9	1.616	1.692	3.308	3,4	3,5	6,9
10-14	1.943	2.097	4.040	4,1	4,4	8,4
15-19	1.947	1.941	3.888	4,1	4,1	8,1
20-24	1.823	1.751	3.574	3,8	3,7	7,5
25-29	1.993	1.784	3.776	4,2	3,7	7,9
30-34	2.147	1.989	4.136	4,5	4,2	8,6
35-39	1.660	1.726	3.386	3,5	3,6	7,1
40-44	1.580	1.546	3.126	3,3	3,2	6,5
45-49	1.337	1.327	2.664	2,8	2,8	5,6
50-54	1.120	1.062	2.182	2,3	2,2	4,6
55-59	1.198	1.128	2.326	2,5	2,4	4,9
60-64	1.232	1.025	2.257	2,6	2,1	4,7
65-69	1.148	927	2.075	2,4	1,9	4,3
70-74	845	662	1.507	1,8	1,4	3,1
75-79	757	477	1.234	1,6	1,0	2,6
80-84	510	344	854	1,1	0,7	1,8
85 y más	420	221	641	0,9	0,5	1,3
Total	24.674	23.175	47.849	51,6	48,4	100,0

SIN DATOS: 30 residentes
(*) Corregida según errores por omisión detectados entre 1991 y 1994 (marzo).

SUPUESTO 1:

Crecimiento medio: 6,89 ../.. anual.

Natalidad a la baja: 11,09 ../.. anual al final de la proyección.

Saldo migratorio: 4,42 ../.. anual.
(actual)

	Valores absolutos			%		
Edades	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
0-4	1.440	1.538	2.978	2,7	2,9	5,6
5-9	1.519	1.602	3.121	2,8	3,0	5,8
10-14	1.583	1.665	3.248	3,0	3,1	6,1
15-19	1.520	1.578	3.098	2,8	3,0	5,8
20-24	1.603	1.592	3.195	3,0	3,0	6,0
25-29	1.997	1.998	3.995	3,7	3,7	7,5
30-34	2.122	2.056	4.178	4,0	3,8	7,8
35-39	2.167	1.922	4.089	4,1	3,6	7,7
40-44	2.244	1.992	4.236	4,2	3,7	7,9
45-49	2.337	2.082	4.419	4,4	3,9	8,3
50-54	1.743	1.737	3,480	3,3	3,3	6,5
55-59	1.600	1.468	3.068	3,0	2,7	5,7
60-64	1.405	1.227	2.632	2,6	2,3	4,9
65-69	1.038	865	1.903	1,9	1,6	3,6
70-74	1.130	899	2.029	2,1	1,7	3,8
75-79	1.015	678	1.693	1,9	1,3	3,2
80-84	758	444	1.202	1,4	0,8	2,3
85 y más	580	260	840	1,1	0,5	1,6
Total	27.801	25.603	53.404	52,1	47,9	100,0

[1] La estructura poblacional no ha variado sustancialmente en el tiempo de redacción del Plan General, pero la población estimada será de 54.000 residentes en el año 2009.

SUPUESTO 2:

Crecimiento fuerte: 13,49 ../.. anual.

Natalidad estable: 12,53 ../.. anual al final de la proyección.

Saldo migratorio: 9,85 ../.. anual.
(atracción creciente)

	Valores absolutos			%		
Edades	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
0-4	1.766	1.895	3.661	3,0	3,2	6,2
5-9	1.774	1.886	3.660	3,0	3,2	6,2
10-14	1.733	1.864	3.597	2,9	3,1	6,1
15-19	1.625	1.707	3.332	2,7	2,9	5,6
20-24	1.748	1.752	3.500	2,9	3,0	5,9
25-29	2.250	2.253	4.503	3,8	3,8	7,6
30-34	2.453	2.384	4.837	4,1	4,0	8,2
35-39	2.498	2.208	4.706	4,2	3,7	7,9
40-44	2.522	2.256	4.778	4,3	3,8	8,1
45-49	2.576	2.302	4.878	4,3	3,9	8,2
50-54	1.893	1.899	3.792	3,2	3,2	6,4
55-59	1.704	1.603	3.307	2,9	2,7	5,6
60-64	1.477	1.313	2.790	2,5	2,2	4,7
65-69	1.077	913	1.990	1,8	1,5	3,4
70-74	1.158	928	2.086	2,0	1,6	3,5
75-79	1.038	700	1.738	1,8	1,2	2,9
80-84	776	462	1.238	1,3	0,8	2,1
85 y más	617	281	898	1,0	0,5	1,5
Total	30.685	28.606	59.291	51,8	48,2	100,0

[2] La estructura poblacional no ha variado sustancialmente en el tiempo de redacción del Plan General, pero la población estimada será de 60.000 residentes en el año 2009.

SUPUESTO 3:

Crecimiento acelerado: 16,50 ../.. anual.

Natalidad estable: 12,64 ../.. anual al final de la proyección.

Saldo migratorio: 12,57 ../.. anual.

(condiciones de expansión)

	Valores absolutos			%		
Edades	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
0-4	1.865	1.997	3.862	3,0	3,2	6,2
5-9	1.861	1.969	3.830	3,0	3,2	6,2
10-14	1.804	1.917	3.721	2,9	3,1	6,0
15-19	1.680	1.760	3.440	2,7	2,8	5,5
20-24	1.828	1.829	3.657	2,9	2,9	5,9
25-29	2.382	2.381	4.763	3,8	3,8	7,7
30-34	2.630	2.560	5.190	4,2	4,1	8,3
35-39	2.673	2.376	5.049	4,3	3,8	8,1
40-44	2.682	2.415	5.097	4,3	3,9	8,2
45-49	2.714	2.427	5.141	4,4	3,9	8,3
50-54	1.980	1.992	3.972	3,2	3,2	6,4
55-59	1.762	1.659	3.421	2,8	2,7	5,5
60-64	1.516	1.369	2.885	2,4	2,2	4,6
65-69	1.108	947	2.055	1,8	1,5	3,3
70-74	1.187	963	2.150	1,9	1,5	3,5
75-79	1.055	714	1.769	1,7	1,1	2,8
80-84	790	474	1.264	1,3	0,8	2,0
85 y más	624	281	905	1,0	0,5	1,5
Total	32.141	30.030	62.171	51,7	48,3	100,0

[3] La estructura poblacional no ha variado sustancialmente en el tiempo de redacción del Plan General, pero la población estimada será de 64.000 residentes en el año 2009.

3.2. VIVIENDA

3.2.1 *Necesidad de alojamiento según la proyección de población*

La cantidad de vivienda que se estime necesaria debe reflejar la proyección de población considerada más oportuna al año horizonte del Plan, además de la necesidad de renovar el parque existente.

Total de vivienda a producir. Si tomamos como población proyectada la del escenario medio tendencial de 60.000 habitantes en el año 2.009, y deducimos las 17351 viviendas existentes en Avila ciudad en 1991 (incluyendo vivienda permanente, secundaria y vacía asumiendo que puede pasar toda ella a permanente ocupada en los próximos doce años de vigencia del Plan), con una estimación de 2,6 personas por vivienda (veasé el punto 2.4. del Diagnóstico), obtenemos una necesidad de nuevas viviendas de 5.726 unidades. Estimando en aproximadamente 900 las viviendas producidas desde 1991 hasta 1996, obtenemos una primera cifra de unas 4.850 unidades necesarias.

Renovación del parque. A esta cifra debe añadirse la renovación del parque, estimada en un 5% anual medio para los 12 años de vigencia del Plan, pero considerada sólo sobre aquellas viviendas que se sustituyen totalmente *en nuevo suelo* por insuficiencia del anterior (total de aproximadamente 215 unidades en los 12 años de vigencia del Plan).

Rehabilitación y reedificación en suelo urbano. Por otro lado hay que considerar el número de nuevas viviendas que se producen en solares existentes en suelo urbano, o por aumento de alturas o de la volumetría de edificaciones ya existentes, o por rehabilitación de viviendas actualmente en desuso. De los datos de licencias concedidas se conoce que en el Recinto Amurallado se construyeron 149 unidades nuevas entre 1989 y junio de 1994, además de 19 edificios rehabilitados entre 1989 y 1992. Con la precariedad de las estimaciones sobre renovación, puede avanzarse la hipótesis de que se rehabilitan o construyen de nuevo 25 nuevas viviendas al año en el Recinto Amurallado, y por extrapolación (considerando que las Unidades de Actuación y vacíos urbanos en suelo urbano están ya prácticamente colmatados), que se rehabilitarán o construirán de nuevo 100 viviendas al año en la totalidad del suelo urbano. Ello significa 1.200 viviendas nuevas o rehabilitadas de viviendas anteriormente en desuso, (y por tanto que no necesitan previsión de nuevo suelo) para la vigencia del Plan hasta el año 2.009.

Vivienda secundaria. Del total de viviendas construidas en Avila entre 1981 y 1991, un 25% lo fueron para vivienda secundaria (veasé el Apartado 2.4. del Diagnóstico).

Suponiendo que la mayoría de las viviendas secundarias (un 20% total) fueron construidas en la ciudad de Avila, y que esa tendencia de construcción de segunda residencia continuará estable (incluyendo las nuevas zonas periféricas urbanizables), a la cifra total anterior de nueva vivienda (por crecimiento de la población, más renovación del parque, menos reedificación en suelo urbano en la ciudad de Avila) hay que añadirle un 20% más. Con ello llegamos a la cifra de:

> (4.850 + 215 - 1200)x 0,20 aprox = 770 unidades para segunda residencia necesarias fuera del suelo urbano en la ciudad de Avila hasta el año 2.009.

Vivienda vacía. Para atenerse a la realidad del mercado debe además asumirse un volumen determinado de vivienda vacía, que permita una flexibilidad en la decisión de adquirir o de alquilar viviendas. Los datos

de 1991 señalan un 15,5% de vivienda vacía en Avila ciudad (veasé el Apartado 2.4. del Diagnóstico, y la Memoria de Información). Asumiendo una cifra menor, del 8% de vivienda vacía (que es más asumible para un mercado sano) sobre la estimación de (4.850 + 215 + 1.200) de nueva vivienda, puede estimarse en 512 el número de unidades no ocupadas de nueva construcción hasta el año 2.009.

Estimación de unidades de vivienda necesarias en Suelo Urbanizable

Admitiendo las estimaciones anteriores de:

a) Nueva vivienda a producir: 4.850 unidades.

b) Más renovación de vivienda insuficiente, en otro suelo: 215 unidades.

c) Menos renovación de vivienda en suelo ya existente: 1.200 unidades.

d) Más vivienda secundaria en la ciudad: 770 unidades.

e) Más previsión de vivienda vacía: 512 unidades.

Total: 5.150 unidades de vivienda a producir en suelo de nueva expansión (suelo urbanizable) en la ciudad de Avila, según las proyecciones de población para el año 2.009. *Núcleos menores.* La estimación de necesidades de vivienda en cada núcleo menor no es necesaria por disponer de suficiente suelo en relación con su escaso crecimiento.

3.2.2 *Necesidad de vivienda según la proyección del volumen de concesión de licencias*

Desde 1989 hasta 1994 (considerado entero, proyectando los datos de Junio 1994 hasta Diciembre 1994) se han concedido licencias por un total de 2.356 unidades, a un promedio de 392 licencias al año. Este dato es similar a la cifra de 368 viviendas construidas como promedio anual entre 1981 y 1991 (veasé Apartado 2.4. del Diagnóstico), aunque más actual. Puede pues hacerse una proyección global para los doce años de horizonte del Plan General, de 4.704 unidades de vivienda. Dado que desde 1989 a 1994 no ha habido desarrollo de suelos urbanizables residenciales, no hay pautas demostradas sobre desarrollo de vivienda en nuevo suelo de expansión. Sin embargo, al estar el suelo urbano actual próximo a su colmatación en cuanto a concesión de licencias, cabe suponer que la mayor parte de las licencias que se concedan en el futuro próximo lo serán en el suelo urbanizable de extensión de la ciudad. Asumiendo, como se ha hecho en el punto anterior, que 100 licencias de vivienda al año irán destinadas a rehabilitación o reedificación de viviendas en desuso o solares, y asumiendo que las cifras anteriores, previstas en 1994 durante la redacción del Plan General, pueden mantenerse para el año horizonte de 2.009 teniendo en cuenta que los tres años de desfase de cálculo se equilibran con la aprobación de nuevas unidades de vivienda en el Plan Parcial Hervencias Bajas, y que la VII Modificación del Plan General (1997) ha previsto ya un millar de viviendas asignadas originalmente al suelo urbanizable, **puede estimarse en 3.000 unidades de vivienda la necesidad de edificación en suelo urbanizable en los próximos doce años según las tendencias de concesión de licencia.**

3.2.3. *Estimación de vivienda y suelo necesario en el Plan General*

Haciendo el promedio de las dos proyecciones anteriores de vivienda necesaria, se llega a ***una cifra estimada total de 3.800 unidades de vivienda necesarias en suelo urbanizable hasta el año 2.009, equivalentes a una media de unas 320 viviendas al año.***

Asumiendo una densidad promedio de 35 viviendas por Hectárea prevista para la totalidad del Suelo Urbanizable de uso Residencial, se requerirían 110 Has. de Suelo Urbanizable.

Debe tenerse en cuenta además la conveniencia de contar con un «colchón» de suelo edificable, de forma que en todo momento exista en el mercado suficiente de suelo en exceso del que es estrictamente necesario, (esto es, como simplificación, que por cada demanda de un terreno para edificar puedan existir al menos de tres a cinco ofertas competitivas). Para ello es necesario contar en la primera etapa con una oferta potencial superior a la proyectada como necesaria:

20.000 unidades totales proyectadas/3 etapas = 6.600 unidades proyectadas en suelo urbanizable programado en cada etapa.

Debe tenerse en cuenta que la Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo, asimila el suelo urbanizable no programado con el suelo urbanizable programado. Con ello, las previsiones originales de este Plan General, de programar tres veces más suelo del estrictamente necesario, han pasado a superar cinco veces las necesidades estimadas sin holgura, circunstancia reflejada en los datos siguientes y que obviamente concuerda con el espíritu de esa Ley.

El Plan General prevé la posibilidad de edificar 8.700 unidades de vivienda en suelo urbanizable programado de la primera etapa, cifra que tiene en cuenta las unidades por edificar en Las Hervencias Bajas, correspondientes al último Plan Parcial aprobado, y

las viviendas de la VII Modificación del Plan General.

Contabilizando en las siguientes etapas las unidades de vivienda no edificadas de la anterior, se mantiene la reserva señalada. En total, el Plan General clasifica suelo para 20.513 viviendas en Suelo Urbanizable.

Asignando una densidad de 35 viviendas/ha como media, **el Plan General debe clasificar aproximadamente 575 Hectáreas de suelo para Vivienda**.

3.2.4. *Necesidades de Vivienda Protegida*

De acuerdo con la tendencia de construcción de viviendas de protección oficial (40% del parque de vivienda en los últimos 8 años), sería necesaria una distribución de al menos 30% viviendas con algún tipo de protección pública, y un máximo de 70% de vivienda en régimen libre. Sin embargo, planteada esta opción en el Avance de Planeamiento para determinados sectores con localización y tipología más adecuadas, se llegó a la conclusión de que el mercado en Avila provee de suficiente vivienda de protección sin necesidad de regularlo. Caso especial lo constituye la vivienda pública para alquiler o en condiciones muy ventajosas promovidas por el sector público. Este caso está cubierto por la adquisición de suelo de patrimonio público (10% del aprovechamiento tipo en cada Area de Reparto en Suelo Urbanizable y en determinadas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano), siendo responsabilidad municipal su puesta en marcha.

3.3. ESTIMACION DE NECESIDADES DE EQUIPAMIENTO

En función del diagnóstico de Equipamiento Colectivo y de las previsiones de crecimiento teórico por colmatación de la capacidad residencial de los distintos barrios, y aplicando los estándares funcionales de cada tipo de equipamiento, se han estimado las necesidades de la ciudad de Avila por tipo de equipamiento.

Las previsiones de necesidades que siguen se refieren en cualquier caso al supuesto máximo de colmatación del suelo urbano actualmente previsto, puesto que las necesidades del nuevo suelo de expansión urbana (suelo urbanizable programado) deberán ser cubiertas dentro de los sectores que lo desarrollan.

La estimación de necesidades actuales y futuras está expresada en m^2 de suelo neto para equipamiento, habiendo seleccionado el SUPUESTO 2 (60.000 habitantes) como proyección intermedia de población y necesidades en suelo urbano.

3.4. SUELO PRODUCTIVO

La necesidad de suelo para usos productivos es más difícil de proyectar dada la incertidumbre sobre el tipo de actividad económica que puede optar por localizarse en Avila.

Actualmente se ha colmatado aproximadamente un 80% de las 60 Hectáreas iniciales del Polígono de Hervencias. Las 12 Has. restantes, más otro tanto de nuevo suelo para desarrollar, puede ser suficiente para el corto plazo, con instalación de pequeñas naves y talleres. Pero además hay que prever otra década de crecimiento industrial y de talleres y almacenes. Puede proyectarse una necesidad de suelo similar a la extensión actual, para desarrollo industrial dentro del año horizonte del Plan. Por tanto puede preverse la necesidad a corto plazo de unas 10 Has. de suelo para talleres y almacenes, y a largo plazo (12 años), de otras 60 ó 70 Has. para el mismo destino.

El Area Industrial de Vicolozano, con una superficie de actuación de 411.215 m^2, constituirá una posible oferta de suelo para grandes instalaciones, o para instalaciones menores que no requieran la proximidad física con la ciudad.

El Mercado de Ganados deberá trasladarse a otro emplazamiento con mayor superficie disponible y preferentemente en la carretera a Salamanca o, en su caso, a Plasencia. En ese caso, el actual Mercado de Ganado deberá ser sustituido por una actividad turística y comercial (centro de reuniones y exposiciones, área de exhibiciones al aire libre, etc.).

4. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL

4.1. CRITERIOS GENERALES

Los siguientes criterios generales reproducen en general los expresados para la decisión de redacción del Plan General, matizados por las sugerencias recibidas al Avance de Planeamiento en Noviembre de 1994 y al documento de planeamiento expuesto a información pública y consulta ciudadana en Julio de 1996.

4.1.1.*Desarrollo económico local*

- Apoyar la diversificación de la base económica flexibilizando la posibilidad de instalación de diferentes usos y actividades económicas.

- Aprovechar el valor añadido del tirón de instituciones docentes y de investigación, creando suelo y previendo infraestructura para nuevas instalaciones.
- Fortalecer la atracción turística.
- Apoyar el comercio tradicional para fortalecer el Casco y la conservación del Patrimonio Artístico. Apoyar nuevas formas comerciales que favorezcan el desarrollo urbano.
- Facilitar la promoción inmobiliaria, dentro del respeto al patrimonio histórico, artístico y cultural.
- Completar la dotación de infraestructuras necesarias al funcionamiento de implantaciones productivas.

4.1.2 .*Estructura y desarrollo urbano*

- Potenciar crecimientos residenciales al Sur y Sureste de Avila (Valle Amblés, hasta la via del ferrocarril), y completar la consolidación del Nordeste y Norte (hasta la carretera de circunvalación proyectada al norte).
- Evitar crecimientos radiales que entorpezcan la homogeneidad espacial actual.
- Evitar desarrollos con tipología edificatoria industrial con impacto visual sobre el Casco.
- -Potenciar el mantenimiento de la ocupación y actividad del Conjunto Histórico, con énfasis en la rehabilitación.
- Equilibrar la funcionalidad de los accesos viarios con el respeto al patrimonio histórico artístico.

4.1.3. *Accesibilidad*

- Separar el tráfico de paso del de estancia.
- Dotar de buena accesibilidad a las zonas industriales, y de éstas con la circunvalación.
- Permeabilizar barreras.
- Evitar tráfico interno innecesario.

4.1.4. *Vivienda y equipamiento*

- Mantener la oferta de vivienda social.
- Fomentar la creación de parques públicos de la ciudad.
- Prever la resolución de los déficits de equipamiento general reconocidos.

4.1.5. *Protección, diseño urbano e infraestructura*

- Catalogar como protegidos, todos los edificios que respondan a criterios generales de utilidad pública, atracción turística e imagen tradicional y artística de la ciudad.
- Proteger las zonas verdes naturales.
- Dotar equilibradamente a cada barrio y unidad residencial de las dotaciones públicas adecuadas.
- En general, mantener la edificación tradicional del Recinto Histórico, siendo la sustitución de edificios un procedimiento excepcional.

4.1.6. *Documentación y gestión del Plan General*

- Simplificar la documentación para consulta ciudadana.
- Simplificar en lo posible la tramitación según el TRLS.
- Utilizar la asignación de plazos de forma positiva.
- Diseñar un Programa de Actuación realista.
- Asignar los Sistemas Generales adscrito al Suelo Urbanizable, a Sectores urbanizables específicos.

4.1.7. *Medio ambiente*

- Promover un medio ambiente de calidad.
- Mejorar el diseño de plazas y jardines interiores a la ciudad para valorizar el medio ambiente específico de esta zona geográfica y climática.
- Proteger las zonas de dehesa y ribera.

4.2. CRITERIOS DE PLANEAMIENTO

Los siguientes Criterios de Planeamiento fueron aprobados por el Pleno Municipal en respuesta a las Sugerencias recibidas al Avance de Planeamiento.

A. *Modelo Territorial*

1. El nuevo Plan General debe prever suficiente suelo para albergar sin constricciones la demanda de vivienda en el horizonte de vigencia del Plan.

2. La extensión de Avila se orientará fundamentalmente hacia el sur sobre el Valle Amblés, pasado el Rio Chico, entre la carretera a Burgohondo y la carretera a El Escorial/via del ferrocarril, y hacia el norte hasta la circunvalación. Además incluirá con carácter más limitado, zonas que completen el resto de bordes actuales de la ciudad, con las siguientes localizaciones: zona del Tiro de Pichón en el este; alrededores del antiguo Colegio de Huerfanos Ferroviarios) en el norte; y

la zona entre el rio Adaja y San Nicolás/carretera a Burgohondo en el oeste.

3. Para evitar convertir el rio Adaja en un rio urbano con edificación a ambos lados y para no aumentar el tráfico de paso del rio, la ciudad no debe extenderse sobre la margen izquierda u oeste del rio Adaja.

4. La circunvalación proyectada al norte de la ciudad será el límite del área urbanizable residencial. No obstante, podrían admitirse al norte de dicha circunvalación usos dotacionales y de apoyo a los mismos que impliquen un interés social.

5. La intensidad de uso o edificabilidad de los nuevos sectores urbanizables deberá permitir un desarrollo rentable para la promoción, conforme a los valores del mercado actual y teniendo en cuenta la asignación de cesiones de suelo de sistema local y de sistema general que haga el Plan, y el coste de desarrollo en cada caso.

6. El Plan General debe prever como actuación estructurante la instalación de una Universidad en la zona norte de Avila.

7. El Plan General preverá la posibilidad de traslado del Mercado de Ganados, pero sin establecer un plazo para ello.

8. Para los núcleos anexionados, deben atenderse aquellas solicitudes de ampliación que, estando localizadas en contacto con el suelo urbano actualmente vigente y teniendo conexión directa con las infraestructuras existentes, no supongan una capacidad residencial superior a un tercio de la población de hecho actual del núcleo.

B. *Protección del suelo rústico*

10. En general, se mantendrá la propuesta del Avance sobre protecciones del Suelo No Urbanizable, con las correcciones puntuales que parezcan convenientes, ya que se basa en un estudio del medio físico previo al planteamiento del modelo de crecimiento urbano.

C. *Red viaria*

11. El Plan General preverá la conexión viaria por el sur entre las carreteras de Burgohondo, El Escorial y Villacastin, con una via urbana continua de dos carriles en cada sentido, y aparcamiento en zonas residenciales.

12. Las calles principales de nuevo trazado en suelo urbanizable radiales a la ciudad de Avila tendrán prevista la posibilidad de su extensión hacia el exterior.

13. El Plan General preverá las alternativas de nuevo paso sobre el rio Adaja y de autovía de conexión exterior que, justificadas desde el planeamiento local, permitan encajar la solución que propongan los organismos responsables de este sistema viario.

14. Se diseñarán actuaciones de peatonalización exclusiva o mixta, según los casos, para las calles del Recinto Histórico que se prevea soporten mayor paso peatonal y/o mayor actividad comercial.

15. Se preverán aparcamientos periféricos al Recinto Histórico para desincentivar el paso y aparcamiento de vehículos dentro del mismo.

D. *Medio ambiente*

16. El Plan General destacará como actuaciones estructurantes de la ciudad, la creación de los parques públicos del rio Adaja y del rio Chico.

17. El Plan protegerá del proceso urbanizador los cauces fluviales del término municipal, así como las grandes masas forestales de encina y fresnedal, y las vias pecuarias en general.

E. *Ordenanzas y Normativa.*

18. Las condiciones de edificación (ordenanzas de edificación) en suelo urbano deberán simplificarse y referirse, en general, a manzanas completas.

19. En general, el Plan asignará como condiciones de volumen (altura, ocupación en planta, etc.) y como edificabilidad de manzanas y polígonos en suelo urbano, las existentes en la actualidad, sin perjuicio de aumentarlos o disminuirlos en casos específicos justificados.

20. Se admitirá en todos los casos el uso principal bajo cubierta, que computará edificabilidad en su superficie útil.

F. *Vivienda y Dotaciones Públicas*

21. La producción de vivienda con régimen de protección pública será de libre elección por la promoción.

22. Con objeto de evitar viviendas con escaso soleamiento, el Plan prohibirá la aparición de nuevas viviendas interiores que abran a patios de dimensión insuficiente para el adecuado soleamiento de las habitaciones de vivir.

23. Con objeto de conferir mayor flexibilidad a la implantación de equipamiento público, en los terrenos destinados a dotaciones públicas el Plan admitirá cualquier tipo específico de uso dotacional compatible con su localización y entorno. El Plan únicamente señalará usos dotacionales públicos de tipo específico tal como

escolar, deportivo, sanitario/asistencial o administrativo, cuando su ubicación concreta sea particularmente conveniente para el uso dotacional elegido.

G. *Tratamiento del Plan Especial*

24. El Plan Especial de Protección del Recinto Histórico orientará las propuestas de actuación a la revitalización del Recinto que sea compatible con la conservación de los elementos, edificios y conjuntos de valor histórico, artístico o ambiental de Avila.

25. El Plan Especial tratará como actuaciones estratégicas la potenciación de la muralla y la revitalización del área de San Segundo y del Puente Romano.

26. El Plan Especial definirá con claridad las actuaciones permitidas en todo su ámbito, con expresión gráfica de alturas permitidas o exigidas en el Recinto Amurallado,.

27. El Plan General preverá ayudas a la rehabilitación de edificios de propiedad privada situados en áreas declaradas de rehabilitación integrada, o que el Plan Especial identifique a tal fin.

Estos criterios de planeamiento se han aplicado para producir el presente documento, con la flexibilidad precisa para su adaptación a las condiciones reales de cada circunstancia.

5. DESCRIPCION DE LA ORDENACION

5.1. DESCRIPCION GENERAL

La ordenación del término municipal mantiene las mismas pautas de asentamiento y crecimiento actuales. Se protegen de la urbanización las principales áreas forestales y de ribera, y se mantiene la estructura de pequeños núcleos con escaso crecimiento. La estructura general sigue siendo radial, con la ciudad central disponiendo en su perímetro todo el crecimiento previsto.

El presente Plan General mantiene la clasificación de suelo urbano del anterior Plan General, incorporando aquellas parcelas con usos consolidados. En tales casos, y salvo excepciones por no ser necesario, se delimita una Unidad de Ejecución señalando la cesión de viario o la urbanización exigida para edificar o modificar la construcción existente.

Como modelo de la ciudad de Avila se ha optado por un posible crecimiento extensivo de futuro hacia el sur, sobre el valle Amblés, y por un crecimiento más intensivo sobre la carretera de El Escorial, al este de la ciudad. Además, se fomenta la unión de los desarrollos periféricos sobre la carretera a Villacastín (Hervencias, Residencia de la Seguridad Social y Academia de Policía), con desarrollo a plazo más corto.

La decisión de admitir el crecimiento hacia el sur procede de la constatación de un mejor microclima en este área y de que la mayor parte del crecimiento de la ciudad en los últimos años (un 40%) se ha producido en este área, demostrando la preferencia de promotores y de la demanda. Además es evidente la limitación del resto de bordes de la ciudad para el crecimiento: barreras del ferrocarril y la futura variante al norte, orografía difícil e impactos visuales potencialmente negativos en una hipotética ocupación de la falda oeste, y el rio Adaja por el oeste y suroeste.

Como criterio se ha optado porque el continuo edificado de la ciudad no traspase el límite del rio Adaja. Con ello se trata de mantener un límite claro del crecimiento urbano, de evitar el tendido de infraestructuras costosas, y de evitar impactos visuales que podrían incidir negativamente sobre las vistas desde el Conjunto Histórico. En esa zona se busca obtener espacios libres de uso público a lo largo del Adaja para constituir un gran parque lineal; una de las medidas consiste en suavizar la curva de la carretera a Burgohondo en San Nicolás para limitar el tráfico periférico a San Nicolás. Se admite nueva edificación que facilite las cesiones necesarias de viario general y de protección del rio Adaja en esa zona.

La decisión de admitir un futuro crecimiento hacia el valle Amblés supone traspasar la barrera del rio Chico, al sur. Aunque su cauce está seco la mayor parte del año, la posibilidad de crecidas es siempre un factor a tener en cuenta. Por ello, y por el potencial lúdico y visual que presenta, se utiliza como vertebración de un eje verde separando claramente los nuevos desarrollos de la ciudad existente. Se prevé una obra de ampliación y nueva canalización del cauce. Las zonas previstas para edificación pero aún inundables dentro de la línea de máxima crecida de los 500 años han sido señaladas en la documentación gráfica del suelo urbanizable programado, con indicación de la cota mínima o elevación de plantas bajas para evitar su inundación, según el Proyecto de Acondicionamiento del Cauce y Márgenes del Rio Chico enAvila, de la Confederación Hidrográfica del Duero, de Diciembre 1996. El Plan General prevé el comienzo de la urbanización en esa zona, condicionado al efectivo encauzamiento del rio Chico y construcción de aliviadero de pluviales del sur.

La opción del Avance de Planeamiento de destinar la zona en torno al Convento de Santa Teresa a reserva de suelo urbanizable no programado se ha descartado finalmente dado el interés de diversos propietarios en desarro-

llarlo a corto plazo, y por otro lado dada la desaparición de este concepto legal. Se ha excluido del suelo urbanizable el propio convento, así como las parcelas con uso residencial ya consolidado.

Las mayores densidades residenciales se dan en la zona sur-este, en la primera corona de borde, entre el rio Chico y la via de ferrocarril, pasada la carretera a El Escorial y en el orde norte de la carretera a Villacastín. Constituye la primera zona que debe desarrollarse en la ciudad para ampliar la oferta de vivienda más asequible.

Las densidades residenciales se reducen hacia la periferia, de una media de 70 vdas plurifamiliares/Ha. en esa zona sur-sureste en la primera etapa, a una media de 37 vdas/Ha en la tercera etapa.

Las menores densidades residenciales se asignan al extremo sur como suelo urbanizable no programado, y en varios desarrollos de baja densidad en el este (Tiro de Pichón, Moruchas, Cerro Hervero), el noreste (Pinar), para dar cabida a una oferta de vivienda unifamiliar que falta en el municipio.

Para enlazar el desarrollo de la ciudad por el valle Amblés con el resto de la ciudad, el Plan General diseña una via de circunvalación, prevista como Paseo o Ronda de 40 metros de ancho, incluyendo la construcción del paso de esa Ronda Sur, a nivel sobre la carretera a El Escorial y cruzando sobre-elevada la via del ferrocarril, para llegar bordeando el depósito de agua y el Tiro de Pichón hasta el entronque de la carretera de Valladolid y la de Villacastin. El trazado se divide longitudinalmente en dos secciones de parecida dimensión, una central con 18 m. de ancho de sistema general para circunvalación de la ciudad, y otra sobre las bandas exteriores, sistema local para servicio a la urbanización conlindante. Los sectores urbanizables atravesados por este viario de Valle Amblés deben ceder la totalidad del suelo del viario, y urbanizar la parte de sistema local que les corresponda.

La zona este de Moruchas, quedará «cosida» con los dos sectores de Hervencias Moruchas y Hervencias Bajas, ya previstas en el Plan vigente pero aún no desarrollados. En el caso de las Hervencias Moruchas, colindante con la Academia de Policía, se trata de que una esta última con el continuo de la ciudad. La incorporación de una franja sur al borde de la carretera de El Espinar cierra un área ya convertida en urbana con la nueva urbanización de Hervencias.

El norte se destina a cubrir varias necesidades: mantener el crecimiento del área industrial y de talleres y almacenes, ampliación del cementerio, creación de vivienda y localización del centro comercial de Avila. La zona de mayor valor ambiental (Dehesa del Pinar) dentro del arco que formará la circunvalación al norte se destina a urbanización de baja densidad, con objeto de compatibilizar el respeto al encinar existente y la necesidad de ofrecer suelo para edificación de baja ocupación y densidad, hoy inexistente en Avila.

La localización de un Gran Establecimiento Comercial, establecida por Convenio Urbanístico del Ayuntamiento, se realiza donde no existen problemas urbanos de congestión de tráfico (con excepción puntual del acceso de fin de semana a la Academia de Policía, fácilmente resoluble), y donde su impacto sobre el comercio tradicional es menor por su lejanía.

El borde norte de la Carretera de Madrid se destina en general a crecimiento de servicios y vivienda plurifamiliar con comercio.

El Plan General determina el traslado del actual Mercado de Ganado a otro emplazamiento que debe ser decidido tras un estudio de necesidades. Es un hecho reconocido que el actual emplazamiento es demasiado reducido. La opción consiste en trasladarlo a un terreno de suficiente capacidad en dirección hacia Salamanca o, como segunda opción, hacia Plasencia. Su localización concreta, una vez decidido que no sea en el mismo Avila ciudad, no afecta al modelo territorial y por tanto no es parte de las determinaciones del Plan General.

5.2. CRITERIOS DE DELIMITACION DE LOS NUCLEOS MENORES

La ordenación propuesta mantiene básicamente la estructura y delimitación de los núcleos menores, incorporando al Suelo Urbano algunos terrenos de borde que ya han sido ocupados y que cuentan con servicios urbanísticos y completan el respectivo modelo de núcleo. La ampliación se hace con base en Unidades de Actuación que determinan la obligación de redactar un Estudio de Detalle, urbanizar y hacer las cesiones que correspondan.

En particular se amplía el suelo urbano de Narrillos de San Leonardo para resolver la urbanización incipiente de vivienda unifamiliar, y de Vicolozano para completar su estructura urbana hasta la carretera.

5.3. CRITERIOS DE DELIMITACION DE ZONAS CONSOLIDADAS EN SUELO URBANO DE LA CIUDAD

El anterior Plan General de Avila ha visto materializarse la mayor parte del modelo que proponía para la ciudad. Durante su vigencia ha consolidado unas determinaciones y modos de actuación que en algunos casos han pasado a ser parte de la forma de actuar de los agentes urbanísticos abulenses. La idea básica del presente Plan General en el tratamiento de las áreas

consolidadas es recoger este acervo previo en lo que sea posible, modificando solo aquellas determinaciones cuyo efecto haya sido negativo bien por sus repercusiones sobre la ciudad, bien por la dificultad de su aplicación. El grado de mantenimiento de las condiciones actualmente vigentes variará también en función de las características urbanas de los barrios de que se trate. En este sentido podemos distinguir tres tipos de zonas en Avila:

- Zonas cuyo desarrollo se llevó a cabo mediante una o varias promociones unitarias de tamaño medio o grande, con tipos multifamiliares en los que se ha producido la división horizontal de la propiedad. Tanto el planeamiento vigente como el presente Plan Genera mantienen normalmente en estos casos las condiciones urbanísticas de lo existente para no dejar fuera de ordenación unas edificaciones en las que no es probable la actuación a medio plazo.
- Desarrollos previstos por el planeamiento anterior y no concluídos. Tiene escasa ocurrencia; y se dispone en general el mantenimiento de las condiciones vigentes
- Areas consolidadas en las que las actuaciones son principalmente asistemáticas, que forman parte en su mayoría de la ciudad histórica aunque no del Conjunto Histórico. El criterio de mantenimiento de las condiciones del Plan anterior es válido también aquí, si bién con excepciones, tal como el barrio de Ajates, donde se establecen unas Condiciones de Protección Estética específicas.

En suelo urbano el Plan General ha optado por mantener las edificabilidades del Plan General anterior, aún cuando fuesen inferiores a lo realmente edificado o a las condiciones volumétricas de edificación, de modo que ambos parámetros puedan ser equilibrados por los propietarios de suelo delimitando Unidades de Actuación discontinuas en las que compensen los déficits y excesos de edificabilidad respecto a las condiciones volumétricas que imponen las Ordenanzas respectivas. La obtención de suelo para dotaciones públicas o zonas verdes se realiza delimitando Unidades de Actuación sobre parcelas insuficientemente edificadas, con capacidad para asumir la repartición de cargas y beneficios de la actuación.

Los criterios de delimitación del suelo urbano de la ciudad responde al reconocimiento de los tres tipos de zonas antes descritas:

a) Se mantiene el trazado de suelo urbano del Plan General anterior, incluso cuando se trate de desarrollos previstos y no concluídos. Un ejemplo es el área al sur y al oeste del Convento de La Encarnación. En casos puntuales, pero significativos, el Plan General incluye como suelo urbano terrenos incorporados por modificación del planeamiento anterior. Los dos ejemplos obvios son los terrenos de la Universidad Católica en torno al antiguo Colegio de Huérfanos Ferroviarios, y el campus de la Universidad de Salamanca y terrenos anejos.

b) Se incluyen como nuevo suelo urbano las áreas consolidadas de actuaciones asistemáticas y que cuenten con los servicios urbanísticos suficientes. Ejemplos son los nuevos enclaves urbanos de los bloques de «los Camineros» y la nave contigua, inmediatos al Hospital de Nuestra Señora de Sonsoles, o los bloques de vivienda en la salida de la carretera a El Escorial; o los terrenos de la Academia General de Policía.

c) Sin embargo, no se incluyen aquellas instalaciones cuya continuidad no sea deseable urbanísticamente. Tal es el caso de la factoría de curtido de pieles Tripavila sobre el Adaja (Polígono de El Batán), aguas abajo de la ciudad, cuyo traslado será deseable una vez sea suprimida la actual instalación intermedia de primer filtrado de aguas negras (y se amplíe el actual colector hasta la depuradora junto al embalse) y se acondicione la ribera del Adaja con el futuro tratamiento del embalse Fuentes Claras por la Confederación Hidrográfica del Duero.

5.4. CRITERIOS DE DELIMITACION DEL SUELO URBANIZABLE

La delimitación de suelo urbanizable ha tenido en cuenta el diagnóstico de necesidades y oportunidades de expansión de la ciudad. Pueden diferenciarse dos situaciones: la expansión urbana por piezas dispersas al este, norte y oeste de Avila, y la expansión de la ciudad por el sur en un continuo homogéneo. En este Volumen I el Capítulo 7, CUANTIFICACION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION, y el Volumen IV, NORMATIVA URBANISTICA DEL SUELO URBANIZABLE, describen los Sectores de Suelo Urbanizable, sus características y su programación, asignadas según los criterios expuestos aquí.

Se ha mantenido la delimitación de suelo urbanizable del Plan General vigente en Santo Tomás y en torno a la carretera a El Escorial, ampliándola para permitir desarrollos urbanos del volumen suficiente para garantizar su rentabilidad y viabilidad económica, y la funcionalidad de las cesiones de suelo. No siendo suficiente este criterio de mantenimiento con ampliación para ofrecer la superficie de suelo residencial considerada adecuada en el Apartado de Dimensionamiento del Plan (salvo que la ampliación hacia el este y El Escorial alcanzase mucha mayor distancia, lo que hubiera provocado un crecimiento lineal no deseable), se ha complementado con el criterio de completar el desarrollo de la ciudad por el sur, hacia Los Llanos, siguiendo pautas de urbanización ya iniciadas.

La determinación de mantener como gran parque lineal el área y cauce del Rio Chico, y de diseñar el nuevo crecimiento al sur como una extensión claramente diferenciada de la actual ciudad de Avila, lleva a la ordenación de

una serie de bandas de edificación concéntricas a la ciudad y separadas por viarios sensiblemente paralelos, cuyo eje central será un bulevar con plantación de arbolado.

Las bandas de edificación se diseñan con fondo entre 90 y 120 metros aproximadamente para permitir dos hileras de parcelas con frente a cada viario, y ello siempre apoyado en la parcelación rural existente. Esta base parcelaria ha aconsejado una delimitación de sectores basada en las lindes de propiedad y en accidentes físicos del terreno (caminos, acequias y arroyos).

Se ha buscado un tamaño de sector urbanizable creciente con las etapas, asumiendo que el paso del tiempo conducirá a modificaciones puntuales o simples re-delimitaciones de polígonos que no es fácil prever una década antes.

Los sectores de uso residencial multifamiliar de la primera etapa tienen dimensiones medias de 11 Has (con extremos de menor tamaño de 4 a 6 Has), de fácil gestión dada además su mayor densidad residencial, y con previsión para localizar conjuntamente las cesiones de dotaciones comunitarias colindantes entre dos sectores para mejorar su funcionalidad (y en especial en el caso de los dos sectores de San Nicolás, con ordenación y cesiones de suelo colindantes).

Los sectores de uso residencial multifamiliar de la segunda etapa tienen dimensiones medias de 10 Has.

Los sectores de la tercera etapa tienen una dimensión media de 15 Has., siendo los de menor carga de diseño inicial por la previsión de que sufran modificaciones antes de ser desarrollados.

En cualquier caso, de acuerdo con las previsiones del Dimensionamiento de la Ordenación, únicamente se desarrollará en el tiempo de vigencia del Plan una cuarta parte del suelo clasificado como urbanizable. Por ello se ha buscado un diseño que, dentro de la programación de sectores, admita el desarrollo del Suelo Urbanizable por piezas relativamente aisladas y autónomas. **De este modo se resuelve la aparente contradicción entre a) la puesta en escena de suelo «en exceso» para provocar la competencia de precios de suelo, y b) la necesidad de que los nuevos desarrollos urbanos se complementen.** Esto es, *la autonomía entre sectores se logra definiendo un diseño urbano a largo plazo –quince a veinte años– que «cosa» un diseño micro garante del desarrollo completo de pequeñas piezas de nuevo suelo urbano.* Es la forma de no imponer una dependencia «en cascada» de unos sectores respecto a otros, que invalidase el primer objetivo de evitar retenciones monopolistas de suelo; y al mismo tiempo, de asegurar que el desarrollo conjunto sea coherente a medio plazo. A este respecto, y prescindiendo del marco procedimental de etapas que impone la Ley del Suelo, ha de considerarse que uno, dos o tres lustros en la vida y estructura de una ciudad no son gran cosa si se consigue un crecimiento fluído y acorde con una estructura general.

En el este, en torno a la carretera a Villacastin, se mantienen básicamente los sectores del Plan General anterior, y se completan para prever un desarrollo final continuo y sin vacíos urbanos.

La delimitación en la corona este/norte/oeste incluye ocho sectores:

– Se mantiene el sector de Hervencias Moruchas con ligeros cambios, clasificando como suelo urbano la hilera de parcelas ya edificadas frente al cordel (con obligación de obtener suelo para una calle y ejecutar la urbanización necesaria), y unir este área con la entrada a la Academia General de Policía (**SECTORES MORUCHAS y ACADEMIA**), para uso residencial unifamiliar. Se completa con los sectores de **CERRO HERVERO**, reconociendo el avance de características urbanas con la nueva urbanización Las Hervencias.

– Todavía al sur de la carretera a Villacastín, y lindando con la via del ferrocarril al este, la estación, el sector de Hervencias Bajas con Plan Parcial aprobado, y el trazado de la Ronda Sur al este, se delimita el **SECTOR TIRO DE PICHON** para vivienda unifamiliar aislada o en hilera. Su delimitación responde a la conveniencia de rentabilizar la construcción de dicha Ronda Sur entre su paso previsto bajo el ferrocarril al sur de la estación, y su acometida al Sector Hervencias Bajas. El terreno para el trazado de dicha Ronda Sur es asignado como Sistema General interno a este Sector TIRO DE PICHON.

– En el triángulo entre el trazado de la variante a través de la finca de El Pinar, del polígono industrial Las Hervencias y la carretera a Villacastín se completa el polígono industrial en dos sectores (**SECTORES VALLADOLID Y BOMBEROS**), y con límites entre la via pecuaria y el trazado de la variante, se mantiene como suelo urbanizable programado residencial la zona sur (interna a la variante) de la finca El Pinar (**SECTOR EL PINAR**) y el resto hasta la Residencia de la Seguridad Social, Nuestra Señora de Sonsoles (**SECTORES CAMINEROS** en 2.ª etapa como residencial, y en 3.ª etapa de uso mixto, y **FUENTE NUEVA, ESQUILEO, ZURRA 1 y ZURRA 2** con previsión de fomentar una fachada comercial y de servicios hacia la carretera). La via pecuaria, pues, sirve de delimitación entre el sector residencial (EL PINAR) e industriales (BOMBEROS, de menor tamaño para completar el polígono industrial a medio plazo, CAMINEROS, de mayor tamaño para expansión industrial y de servicios a medio y largo plazo), y una banda programada en la primera etapa a lo largo de la carretera a Villacastin, en la que se admiten usos Terciarios (servicios, comercio y oficinas) y Residenciales en bloque aislado.

– El suelo entre el trazado de la variante, el ferrocarril a Medina del Campo y la carretera a Valladolid (**SECTOR CENTRO DE TRANSPORTES**), se destina a

Terminal de Transportes en su totalidad, admitiendo exclusivamente usos complementarios a dicha actividad. Destaca por su importancia el sector Valle Amblés, con 38 Has. de uso residencial, que viabilizará la obtención del Parque de Valle Amblés y la ejecución del viario de sistema general del Paseo de Valle Amblés, siempre supeditado a la mejora del cauce del rio Chico.

Finalmente, en esta media luna este/norte/oeste circundando Avila, se delimita un **SECTOR SAN NICOLAS** delimitado por la curva de la Carretera a Burgohondo frente a San Nicolás, el rio Adaja y el llamado Puente del Papa. Esta clasificación, y su delimitación, tiene por objeto mejorar el entorno de San Nicolás, hoy sujeto a fuerte impacto de tráfico; y obtener como suelo libre de uso público las huertas lindando con el rio Adaja para lograr un parque público desde el puente romano hasta El Soto.

En la corona sur-sureste se delimitan seis, nueve y ocho sectores en las etapas 1, 2 y 3 respectivamente, con un total de 43, 91 y 122 hectáreas en las mismas etapas.

5.5. CRITERIOS DE PROGRAMACION DEL SUELO URBANIZABLE

La programación se ha realizado para tres etapas de cuatro años cada una para diseñar un modelo de ciudad a medio y largo plazo, con los criterios siguientes:

a) Potenciar la capacidad residencial de la primera etapa seleccionando las zonas con mayor viabilidad de crecimiento, considerando que relegará parte de su capacidad a un desarrollo posterior en la etapa II o en la siguiente.

b) Incluir en la primera etapa los sectores de mayor densidad prevista y menor tamaño, esto es, los más cercanos al continuo edificado y de más fácil gestión y mayor viabilidad.

c) Incluir en primera etapa aquellos sectores sobre suelo clasificado como urbanizable en el Plan General anterior y que se consideran con mayor viabilidad por su proximidad al continuo edificado.

La segunda y tercera etapas construirán el cinturón intermedio al sur y sureste, aprovechando el «tirón» que habría supuesto la construcción del bulevar del Valle Amblés. De esta superficie, el 73% titne limitado su desarrollo por posibles crecidas del Rio Chico (avenida de los 500 años); esta característica ha aconsejado condicionar su desarrollo, o incluso variar la previsión inicial de programación del suelo urbanizable del Plan General, primando el desarrollo temporal de la zona noreste, hasta el momento en que estén ejecutadas las obras de mejora del cauce de los rios Chico y Adaja.

Con ello se está diseñando un crecimiento urbano que puede tener lugar durante los próximos 40 a 50 años, pero que garantiza su coherencia y cohesión.

5.6. CRITERIOS DE ASIGNACION DE USOS Y TIPOLOGIAS

Los usos y tipologías de edificación asignados a los Sectores Urbanizables responden a su localización y colindancia con otros similares. En general, las tipologías responden a mayores densidades en la cercanía al centro, decrecientes hacia la periferia.

5.6.1. *Usos No Residenciales*

El uso industrial, de talleres y servicios (terciario en general, excluyendo comercio) se asigna al área colindante con el polígono industrial ya existente de Las Hervencias y al propio Polígono.

El uso de servicios relacionados con el transporte por carretera y ferrocarril se asigna al SECTOR CENTRO DE TRANSPORTES antes descrito, por su localización aislada, su conexión con el enlace previsto de la circunvalación, su proximidad con el polígono industrial, y por criterios de oportunidad por haber sido solicitado así por la asociación de promotores vinculada al proyecto del Centro de Transportes.

La asignación del uso de Centro Comercial al extremo nor-este del nuevo modelo urbano obedece a su mejor accesibilidad, junto con su mayor alejamiento del centro y por tanto menor posibilidad de impacto negativo sobre el comercio más tradicional.

5.6.2. *Uso Residencial*

El uso residencial se asigna al resto de Sectores, tendiendo a disminuir las densidades y alturas de edificación desde el borde urbano ya consolidado hasta la periferia del nuevo suelo urbanizable previsto. En los casos de Sectores inmersos en zonas semi-consolidadas (Hervencias, etc), la tipología responde al tipo de edificación existente.

5.6.3. *Ponderación de usos*

La ponderación de usos en *Suelo Urbano* no es necesaria porque la Ley del Suelo de 1992 ya ofrece el valor urbanístico con referencia a la valoración catastral (Art. 27 Ley 6/1998) como método de ponderación entre polígonos. Por otro lado, el Plan General establece como Areas de Reparto en Suelo Urbano cada una de las Unidades de Ejecución, cuyo uso y tipología es en cada caso unitario.

En *Suelo Urbanizable,* donde no existe valoración catastral basada en rendimientos urbanísticos establecidos precisamente por este Plan, de acuerdo con el método residual según el citado art. 27.2., Ley 6/1998, la ponderación se ha realizado de acuerdo con las siguientes estimaciones sobre usos y tipologías (a falta de información completa de precios de venta del terreno que pueda sustentar empíricamente esta estimación, basada en la experiencia y en las previsiones de oferta y demanda):

5.6.3.1. Criterios de valoración de usos y tipologías

Para cada zona, en cada etapa, se han seguido los siguientes criterios para determinar el valor de cada uso en relación al resto:

1. El uso al que el Plan asigna mayor valor en cada etapa es aquel con suelo más escaso respoecto a la demanda prevista. En la primera etapa es el uso de Centro de Transportes, actividad única y exclusiva en el Plan, y apoyada en una actuación de la Administración. En las dos restantes es el uso residencial unifamiliar, previsiblemente con demanda en alza dada la escasa oferta prevista (en la primera etapa no se ha previsto por existir ya una importante oferta en el Sector de Hervencias Bajas) en desarrollo.
2. El uso residencial multifamiliar es, en general, menos valorado respecto al resto de usos residenciales por ser la oferta preponderante y normalmente constituir el producto inmobiliario de menor margen comercial. La forma de uso o tipología edificatoria también influye en la valoración: la menor altura de edificación y por tanto mayor ocupación de suelo se identifica con un producto intermedio entre la residencia unifamiliar y la residencia multifamiliar de mayor densidad y altura, y por tanto recibe una valoración intermedia en el Plan.
3. El uso industrial es normalmente el de menor valoración por la incertidumbre respecto a su demanda. En la primera etapa, en que existe una sobre-oferta de suelo industrial en Vicolozano, el Sector Valladolid se programa para resolver la entrada a la zona norte del polígono industrial de Hervencias, y para ordenar la ampliación del Cementerio. En la segunda etapa, el Sector Bomberos completará la oferta existente y ordenará el resto del polígono industrial, pero aún sin expectativas claras de rebrotamiento de la demanda de suelo industrial. En la tercera etapa, el Sector Camineros admite el uso industrial compatible con el residencial.

5.6.3.2. Coeficientes de ponderación de uso y tipología

De acuerdo con los criterios del número anterior, y con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/1997 de 13 de octubre de la Junta de Castilla y León, el Plan General asigna los siguientes coeficientes de ponderación en cada Area de Reparto del Suelo Urbanizable (correspondientes con las etapas de programación):

COEFICIENTES DE PONDERACION DE USO Y TIPOLOGIA DEL SUELO URBANIZABLE

ETAPA	USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE DE PONDERACION
PRIMERA ETAPA	Transporte (Centro de Transporte en naves con edificación complementaria)	2,1
	Residencial Multifamiliar de densidad baja	1,8
	Residencial Multifamiliar de densidad medio-baja	1,3
	Residencial Multifamiliar de densidad baja combinada con Centro Comercial	1,2
	Residencial Multifamiliar de densidad media	1
	Industrial	1
	Residencial Multifamiliar de Densidad media-alta	1,0
	Residencial Multifamiliar de densidad alta	0,8
SEGUNDA ETAPA	Residencial Unifamiliar de densidad baja	1,3
	Residencial Multifamiliar de densidad media	1
	Residencial Multifamiliar de Densidad media-baja	1,0
	Industrial	0,9
TERCERA ETAPA	Residencial Multifamiliar de Densidad media	1,0
	Residencial Multifamiliar de Densidad media-baja, o bien Unifamiliar, o bien Residencial Mixto	1,2

5.7. CRITERIOS DE CLASIFICACION Y DIFERENCIACION DE TIPOS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

5.7.1. *Categorías del Suelo No Urbanizable*

El medio físico es el soporte de las actividades urbanas y determina en gran medida la estructura económica y el sistema urbano que sobre él se asientan. Esta influencia es recíproca, ya que la valoración del medio natural debe considerar simultáneamente sus cualidades intrínsecas y la interacción del medio humano.

El ámbito del Plan General abarca a todo el término municipal y, por tanto, establece las condiciones que rigen el desarrollo de las áreas urbanas y el control y ordenación del suelo no urbanizable.

Dentro del término municipal conviven espacios naturales diversos: terrenos agrícolas –cultivos de secano y pastizales-, espacios de vegetación natural con predominio de las encinas en monte alto, monte bajo o dehesas, y espacios ligados a los cursos fluviales con vegetación de ribera –fresnedas y choperas-.

A partir del estudio del medio físico realizado en el Documento de Información se ha procedido a definir dentro del suelo no urbanizable tres categorías diferentes:

- Suelo No Urbanizable Común.
- Suelo No Urbanizable de Protección Forestal.
- Suelo No Urbanizable de Protección de Riberas.

5.7.1.1. Suelo No Urbanizable Común (**SUNC**)

La mayor parte de estas zonas, de difícil accesibilidad desde los núcleos urbanos o de infraestructuras básicas, se consideran inadecuadas para un desarrollo urbano racional.

Dentro de esta categoría se incluyen las siguiente áreas:

1. Areas de Aprovechamiento Agrícola:

La actividad agrícola dentro del término municipal está en evidente retroceso, apareciendo importantes extensiones de cultivos abandonados. Los cultivos tradicionales son los cereales de secano, fundamentalmente trigo y cebada.

Las zonas donde estos cultivos son predominantes son dos:

- El valle Amblés, con cereales de secano de productividad media y donde se detecta una tendencia a la intensificación e introducción de nuevos cultivos (bajo plásticos).
- El entorno de Urraca-Miguel y Bernuy-Salinero con cultivos herbáceos de baja productividad en suelos muy pobres que se van abandonando progresivamente dando lugar a eriales y pedregales.

2.Areas de Aprovechamiento Ganadero:

Son zonas de pastizales y praderas ligadas a los cursos fluviales, con ausencia prácticamente total de arbolado y aprovechamiento ganadero extensivo. Se localizan algunos núcleos de edificaciones tradicionales ligadas a este tipo de explotación. Las extensiones más importantes se localizan en torno a los rios Cortos, Cuervos y el Embalse del Voltoya.

3.Eriales y Pedregales:

Generalmente son áreas de cultivos o pastizales abandonados que han quedado totalmente improductivas. Ocupan grandes extensiones situadas al este entre el núcleo de Alamedilla del Berrocal y Avila; al oeste desde la ciudad hasta la zona de dehesas y montes de encina, y entre Vicolozano, Brieva y Bernuy-Salinero; y al sur de la zona cerealística del valle Amblés.

5.7.1.2. Suelo No Urbanizable de Protección Forestal (**NUPF**)

Dentro de esta categoría se incluyen las siguientes áreas:

1. Encinares:

   Son zonas arboladas donde se han preservado las especies autóctonas, en forma de monte alto o bajo con predominio de encina o coscoja y en las que se alternan zonas densas con ejemplares de gran porte, en ocasiones con sotobosque, y otras formaciones de menor envergadura.

2. Dehesas:

   Estas áreas de gran calidad paisajística y ecológica, corresponden a encinares adaptados bien al aprovechamiento agrario de cereal extensivo, bien al aprovechamiento ganadero destinado a pastos. Tienen una gran importancia como soporte económico en los núcleos de carácter más rural.

3. Robledal:

   Se localiza en el extremo sureste del municipio, en laderas orientadas al norte.

La importancia de estos espacios naturales es evidente en cuanto a :

- Flora, pues se conservan las especies autóctonas, en ocasiones con formaciones de encinares de gran porte y matorral asociado.
- Fauna asociada ellas, con una gran variedad de especies: jabalíes, conejos, perdices, palomas torcaces, rapaces, etc.
- Conservación del sistema socieconómico tradicional asociado a la explotación de las dehesas compatibilizando la conservación de la vegetación natural con las explotaciones agropecuarias.

5.7.1.3. Suelo No Urbanizable de Protección de Riberas (**NUPR**)

El término municipal está atravesado por diferentes rios y arroyos. Asociados a estos cursos fluviales aparecen zonas con vegetación de ribera, chopos y fresnos en su mayoría, destacando las siguientes:

- Riberas del río Adaja y su afluente el arroyo Gemional, con la importante fresneda del Soto y zonas de pradera asociadas.
- Riberas del río Chico y su afluente el Cardiel.

La riqueza de especies vegetales y faunísticas (especies acuáticas y anfibias), justifican la protección de estos espacios naturales, que sufren una fuerte degradación en las proximidades de los núcleos urbanos a los que sirven como zonas de esparcimiento.

6. ESTRUCTURA VIARIA PROPUESTA

6.1. ESTRUCTURA VIARIA. PROPUESTAS DE NUEVO VIARIO Y MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE LA RED EXISTENTE

6.1.1. *Síntesis de diagnóstico*

- La relación entre las carreteras de acceso se apoya en recorridos urbanos: la Avda de Madrid para los flujos entre las carreteras de Madrid-El Escorial con Salamanca y Plasencia, y la Ctra de Burgohondo para dar continuidad a los viajes Valladolid - Toledo. De forma más secundaria, cabe mencionar la existencia de un itinerario urbano de dirección Noreste - Suroeste con menor capacidad que la Avda de Madrid y Burgohondo constituido por Avda de Jose Antonio, San Pedro del Barco, Jesus y Galán, calle de Burgohondo y Alférez Provisional que permite la conexión de los flujos Madrid-El Escorial con Burgohondo, Toledo y Plasencia. (Ver gráfico 1).

En cualquier caso, los viajes de paso no sobrepasan el 10-15 % del tráfico total de las carreteras. Así, los viajes de paso se cifraron en torno a 2091 V/D en el año 1989; las prognosis de tráfico al año 2000 elevan la intensidad circulatoria de largo recorrido a 3269 V/D y 4548 V/D para el año 2010 (Estudio informativo de la Variante Norte).

- Importancia de los viajes con origen y destino en la ciudad de Avila. Se trata de flujos comarcales con interés en acceder no en atravesar (80 % de los vehículos). (Ver gráfico 2).
- Los accesos desde las vías radiales hacia el centro de la ciudad se estructuran a partir de la Avda de Madrid con viarios e intersecciones que admiten

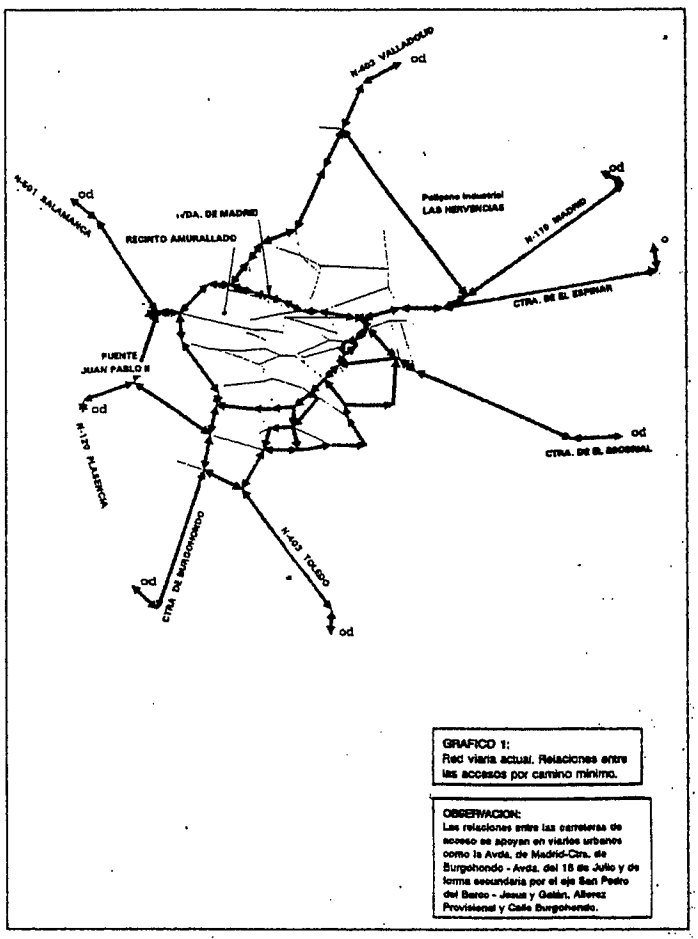


GRAFICO 1:
Red viaria actual. Relaciones entre las accesos por camino mínimo.

OBSERVACION:
Las relaciones entre las carreteras de acceso se apoyan en viarios urbanos como la Avda. de Madrid-Ctra. de Burgohondo - Avda. del 18 de Julio y de forma secundaria por el eje San Pedro del Barco - Jesus y Galán, Alférez Provisional y Calle Burgohondo.

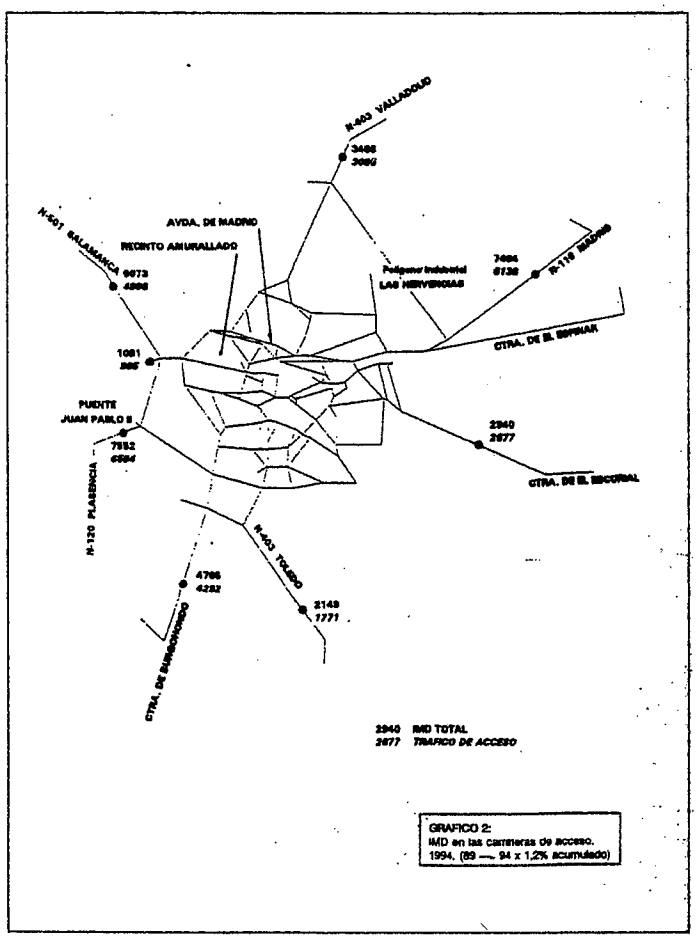


GRAFICO 2:
IMD en las carreteras de acceso. 1994. (89 — 94 x 1,2% acumulado)

una penetración rápida hacia los principales focos de atracción. Las vías de penetración por el sur de la ciudad no constituyen caminos alternativos de acceso al centro desde las carreteras por diversos motivos:

- Mala conexión con las carreteras.
- Restricciones de capacidad en los itinerarios principales.
- Impermeabilidad entre zona Centro y Zona Sur por razones topográficas y urbanísticas.

6.1.2. *Objetivos generales de la Propuesta*

Principales objetivos:

- Eliminación de tráficos de largo recorrido.
- Repartir y equilibrar los accesos al área central y a los distintos barrios mediante la constitución de viarios perimetrales o de ronda que permitan reducir las intensidades de vehículos en las áreas más cargadas y de mayor impacto de la Muralla ,limitando a su vez itinerarios de paso por el interior del casco histórico y zona Central. Estas vías de ronda deben canalizar flujos no solo de acceso sino también de conexión entre zonas periféricas de la ciudad.
- Ordenaciones y acondicionamientos de viarios existentes de manera que se conforme una red de itinerarios principales conectados con los nuevos viarios donde se aseguren y especialicen los movimientos de distribución y penetración de los flujos interurbanos evitando su paso por calles del interior de la trama urbana más consolidada.

Nuevos Viarios

- *Variante Norte.* El alejado trazado respecto a la trama urbana determina que la variante solo tenga capacidad para captar tránsitos de paso entre las carreteras de Madrid - Valladolid - Salamanca - Plasencia. En conjunto, los tráficos de paso susceptibles de utilizar la variante se cifran en torno a los 1500 V/D a fecha de 1992. Los tráficos de paso Valladolid -El Escorial - Toledo quedan sin resolverse apoyandose en viario urbano. (Ver gráficos 3 y 4).
- *Ronda Sur.* Esta ronda viene definida por la prolongación del eje Juan Pablo II hasta la carretera del Escorial, paso bajo el ferrocarril y conexión con la carretera de Madrid y polígono industrial de Las Hervencias. Por trazado, este viario podría canalizar movimientos de paso entre las carreteras de Madrid-El Escorial-Toledo-Burgohondo-Plasencia y algunas de las relaciones entre Salamanca con las carreteras del sur. Los principales tráficos estarían constituidos por flujos de acceso desde las carreteras meridionales hacia el barrio de la Toledana, Casco Histórico y Zona Centro, siempre y cuando se mejoren las cone-

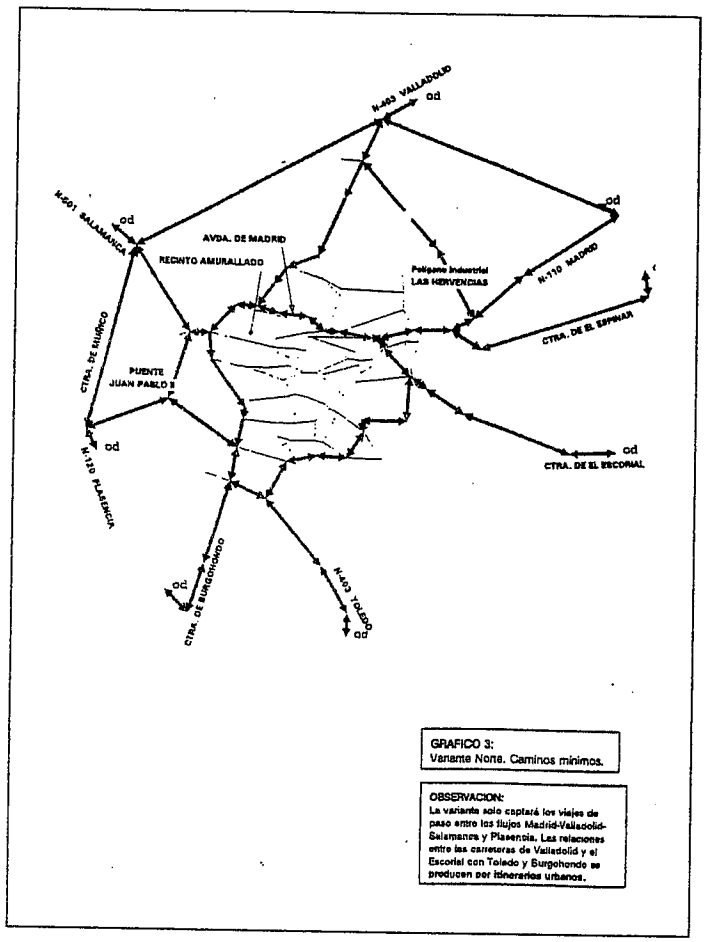


GRAFICO 3:
Variante Norte. Caminos mínimos.

OBSERVACION:
La variante solo captará los viajes de paso entre los flujos Madrid-Valladolid-Salamanca y Plasencia. Las relaciones entre las carreteras de Valladolid y el Escorial con Toledo y Burgohondo se producen por itinerarios urbanos.

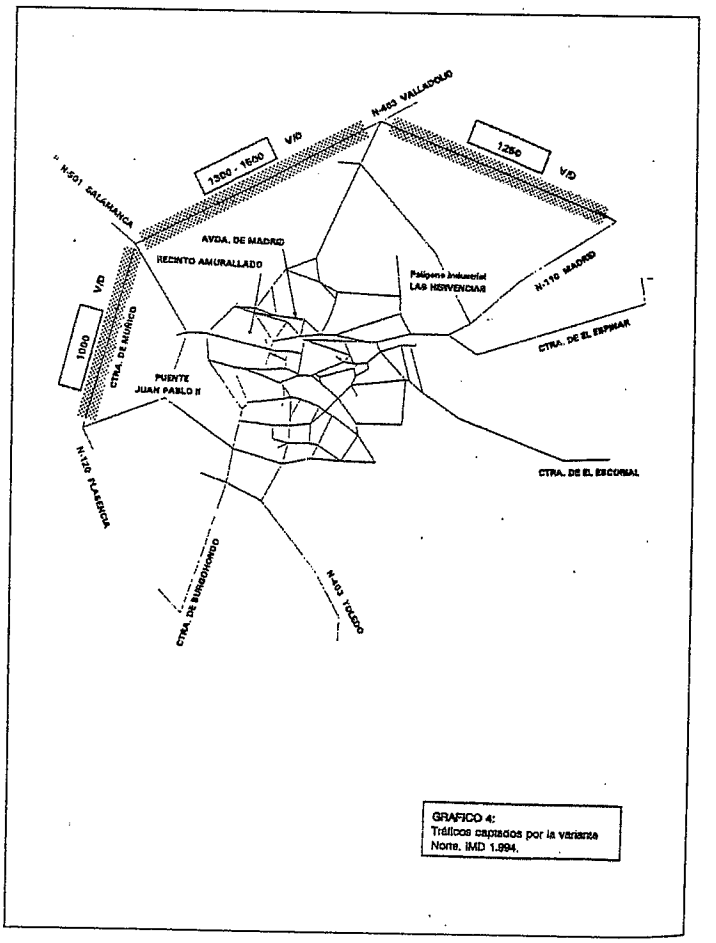


GRAFICO 4:
Tráficos captados por la variante Norte. IMD 1.994.

xiones y vías de penetración hacia estas áreas. También se convierte en un viario alternativo de conexión para flujos urbanos entre zonas periféricas de la mitad Este de la ciudad (La Toledana y San Roque con Polígono Industrial, Hospital, Academia de Policía, Urbanización de las Hervencias).

Los desarrollos residenciales y la localización de actividades industriales y terciarias previstos por el planeamiento urbanístico para la zona meridional de la ciudad supondrán la generación de nuevos tráficos de atracción y de agitación apoyados básicamente en el eje de ronda y que determinarán un crecimiento sustancial de su intensidad circulatoria. Paso de la carretera Madrid-Salamanca-Plasencia, han demostraldo la necesidad de construcción de un nuevo Puente. (Ver gráficos 5.1, 5.2 y 5.3).

La viabilidad de un nuevo paso sobre el río Adaja ha sido objeto de un estudio por parte del MOPTMA (Ministerio de Fomento), resuelto finalmente a favor de un puente Aguas Arriba que complemente el actual paso con un esquema de tráfico en tipo glorieta funcionando sobre una gran extensión.

6.1.3. *Descripción de la propuesta*

1) *Variante Norte.* Parte de la actual carretera N-501 Avila-Salamanca a la altura del cruce de esta con la carretera que va a Narrillas de San Leonardo y comienza mediante una curva R=1.000m. dirigiéndose hacia el río Adaja, el cual salva mediante un viaducto.

Justo antes de dicho viaducto se ha proyectado un enlace tipo trompeta del que partirá este ramal mediante el cual se accederá a la N-110 con destino a la zona de Barco de Avila. Una vez salvado el río Adaja, se cruzarán las vías del ferrocarril mediante pasos elevados y seguirá hasta la N-403 Avila-Valladolid donde se situa al norte del cementerio municipal; continuará por la parte posterior del Hospital Nuestra Señora de Sonsoles, hasta llegar al paraje conocido como Alto de Vicolozano donde se situará el enlace con la N-110 que va a Villacastín.

En cuanto al ramal que parte del enlace situado antes de llegar al viaducto sobre el río Adaja, discurre por las proximidades de la Dehesa de la Flor y la Dehesa de San Miguel de las Viñas, para salir a conectar con la N-110 dirección a Barco de Avila.

La sección tipo propuesta es de 7 metros de calzada de doble sentido, con estructuras que admitan una posible ampliación de capacidad.

2) *Ronda Sur.*

2.1) *Tramo Ctra de Plasencia-Avda de la Juventud.*

Actuaciones:

- Mejora de la intersección de la Carretera de Plasencia con la Avda de Juan Pablo II priorizando los flujos de entrada al eje.
- Acondicionamiento y Ordenación de las intersecciones y vías de acceso hacia el Recinto Amurallado y Zona Centro.
- Ampliación a dos carriles por sentido desde el cruce con Nuestra Señora de Sonsoles y Avda de la Juventud, actualmente con solo un carril por sentido y escaso tratamiento.

Los flujos captados por el eje se estiman en torno a 3200 V/d procedentes de:

- Los accesos de Plasencia, Burgondo y Toledo con un 15 y 25 % respectivamente. (total 2.500 V/D)
- Zona urbana del barrio de la Toledana con solo un 10 %. (500 V/D).
- Viajes de paso de Plasencia-Burgohondo y Toledo: 200 V/D.

2.2) *Tramo Avda de la Juventud - Avda 18 de Julio.*

- Construcción de nueva vía que dé con la carretera del Escorial. El cruce se realizaría con conexión con el Bulevar del Valle Amblés, y con cruce en rotonda con la carretera del Escorial asegurando una correcta conexión con este eje ya que constituye una penetración de primer orden al centro urbano de Avila. La intensidad circulatoria de la Avda se eleva a 7.000 V/D.
- 1.000 V/D procedentes de los flujos urbanos de La Toledana y San Roque.
- 5.500 V/D procedentes de las carreteras de Plasencia, Burgohondo, Toledo y El Escorial.
- 1.000 V/D de tráfico de paso.

2.3) *Tramo Carretera de El Escorial - Carretera de Madrid.*

- Cierre de la Ronda Sur con la continuación del eje hasta la carretera de Madrid manteniendo a largo plazo las características de viario de gran capacidad (dos carriles por sentido) aunque podría realzarse una primera fase con sólo 2 carriles. La conexión con la carretera de Madrid y la carretera del Polígono industrial de las Hervencias amplia en gran medida la funcionalidad de eje como viario de ronda para flujos de paso y acceso no resueltos por la variante Norte y para movimientos urbanos de la zona sur de la ciudad. El tráfico medio estimado para la Ronda con la construcción de este último tramo alcanza los 10.000 V/D: los 1.500-2.000 viajes de paso no captados por la variante Norte serán susceptibles de canalizarse por el nuevo viario (Plasencia-Burgohondo- Toledo-El Escorial- Madrid-Valladolid); los flujos de acceso se incrementan respecto al tramo anterior en un 10 % procedente de la carretera de Madrid elevando la cifra total de viajes de penetración en 5.500-6.000 V/D. Los flujos

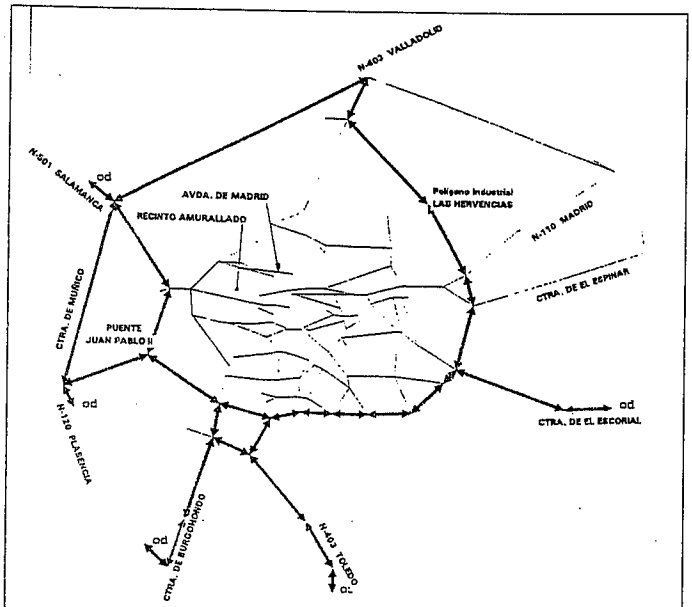


GRAFICO 5.1:
Ronda Sur. Tráficos de paso entre las carreteras de acceso desde el Sur por camino mínimo.

OBSERVACION:
La ronda sur tendría capacidad para canalizar los viajes de paso existentes entre las carreteras del Sur. Se observa que entre la carretera del Escorial y carretera de Salamanca, el camino mínimo se produce de forma indistinta por la variante Norte o por la Ronda sur.

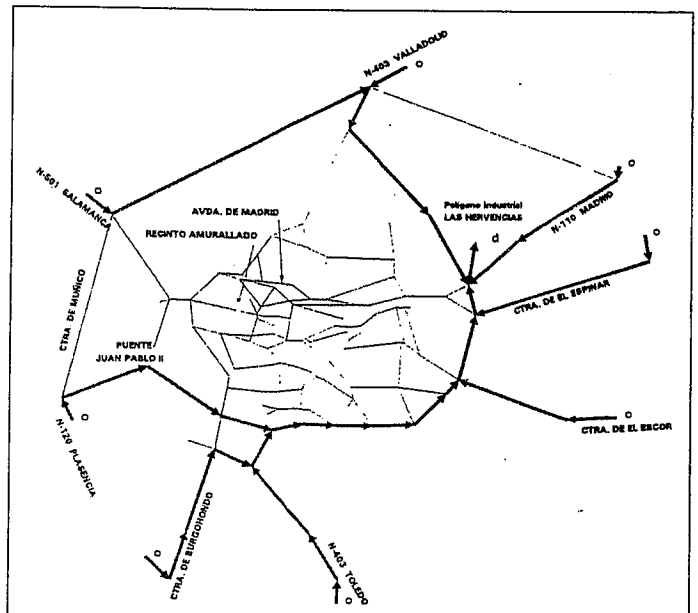


GRAFICO 5.3:
Ronda Sur. Accesos al Polígono Industrial y Hospital.

OBSERVACION:
Los flujos de acceso a ambos espacios se apoyan en la variante Norte y carretera del polígono para los viajes de Salamanca y Valladolid; y en la Ronda Sur para los accesos desde las carreteras de Plasencia, Burgohondo, Toledo, El Escorial, y El Espinar.

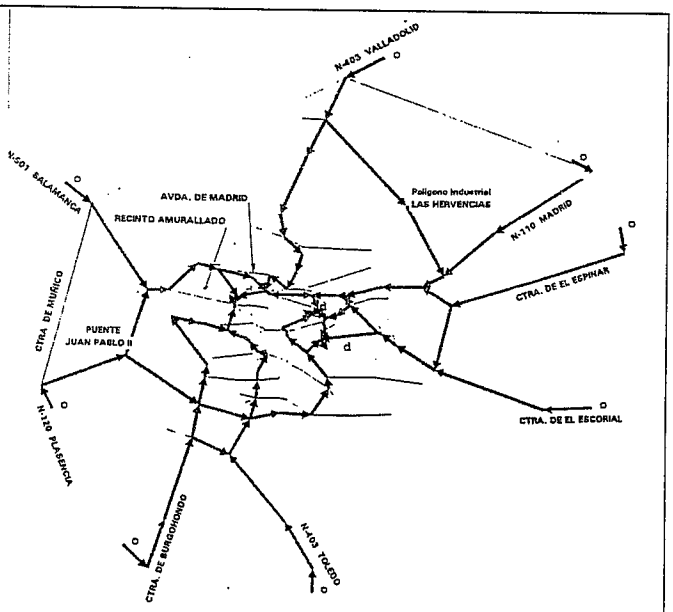


GRAFICO 5.2:
Ronda Sur. Accesos a la Zona Centro y Recinto Amurallado.

OBSERVACION:
Utilización de la Ronda Sur y ejes transversales de penetración (carretera de Burgohondo-Nuestra Señora de Sonsoles - Alférez Provisional) para los accesos de las carreteras meridionales hacia las áreas centrales.

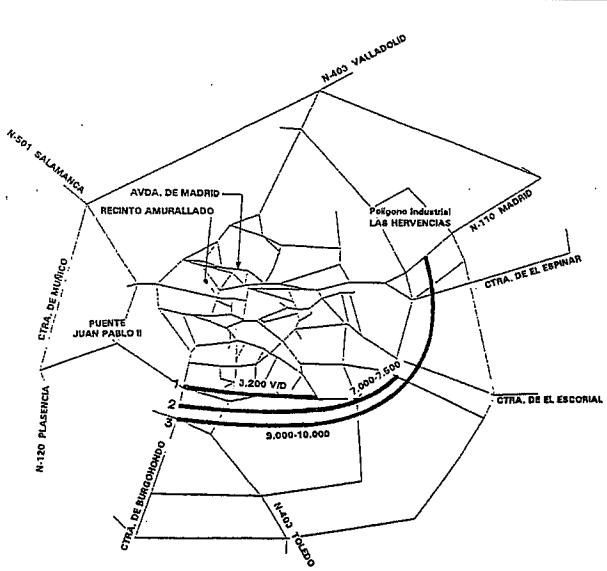


GRAFICO 6:
Asignación de tráfico a la Ronda Sur por tramos.

TRAMO	TRAFICO URBANO	TRAFICO DE ACCESO	TRAFICO DE PASO	TOTAL
I. CARRETERA DE BURGOHONDO-AVDA. DE LA JUVENTUD.	500	2.500	200	3.200
II. AVDA. DE LA JUVENTUD-CARRETERA DEL ESCORIAL	1.000	5.500	500-1.000	7.000-7.500
III. CARRETERA DEL ESCORIAL-CARRETERA DE MADRID	2.000	6.000-6.500	1.000-1.500	9.000-10.000

* El tráfico generado por los nuevos desarrollos urbanísticos del Sur de la ciudad se estima en torno a los 2.000-2.500 vehículos/día

urbanos de los barrios del sur en sus relaciones con la zona central, el Polígono y el Hospital tenderán a bascular hacia el Este de la ciudad (determinado por el resto de ordenaciones viarias) incorporando al eje de ronda unos 2.000 V/D que constituyen cerca del 40 % de los viajes en vehículo generados por los barrios de La Toledana y San Roque.

Los desarrollos urbanísticos previstos en el sur del municipio generarán unos tráficos de atracción y de agitación estimados en 2.000 V/D que sumados a los flujos canalizados con anterioridad situan al eje de ronda en una intensidad circulatoria de 12.000 V/D. (Ver gráfico 6).

3) *Río Adaja.* La alternativa aprobada se basa en la construcción de un puente aproximadamente a la mitad entre el actual paso y el puente más reciente, con objeto de ordenar el cruce mediante un esquema de tráfico en glorieta. Tanto los puentes como las vías de acceso se diseñan con calzadas de dos carriles en único sentido. La capacidad de la intersección para regular los tráficos convergentes en este punto se situa en unos niveles de servicio adecuados.

6.2. ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL NUEVO VIARIO

6.2.1. *Estudio de viabilidad de Ronda Sur*

A) CONDICIONANTES PREVIOS

Topografía e infraestructuras

Los condicionantes topográficos van a ser los puntos inicial y final (punto hasta el que está construida la ronda y la carretera a Villacastín, respectivamente), asi como el cruce con la carretera El Escorial y a El Espinar que, por resolverse mediante glorietas, se encontrarán cotas prefijadas.

Existen, además, unos condicionantes infraestructurales debido al cruce El Escorial y con el FFCC Avila-Salamanca, la última solucionada mediante paso a desnivel. Se deberá respetar un gálibo mínimo de 9 m. en el paso ferroviario.

La vía, además, deberá adaptarse al terreno de forma que no se superen pendientes máximas del 8% y tratando de conseguir que las alturas de desmonte y terraplén sean mínimas.

6.1.4. *Evaluación*

ACTUACION	TRAMO	CARACTERISTICAS	TRAFICO	FUNCIONALIDAD	VALORACION
Variante norte	N-110 Villacastín N-110 Plasencia	Trazado muy alejado de la trama urbana con una longitud aproximada de 6,4 km. entre N-110 Villacastín y N-501 Salamanca y de 3 km. entre N-501 y N-110 Plasencia. • Sección de 7 metros con estructuras que admiten una posible ampliación de capacidad. • Resolución de cruces con enlaces a desnivel y dos pasos sobre el ferrocarril. • Construcción con prioridad I dentro del PDI.	Tráfico de paso 1.994 - 1.500 v/d 2.000 - 1.900 v/d	• Captación de movimientos de paso entre las carreteras de Madrid - Valladolid - Salamanca - Plasencia.	• No tiene capacidad para canalizar la distribución urbana de los flujos de acceso. • Se mantinen movimientos de largo recorrido por trama urbana ya que quedan sin solucionar las conexiones de: Valladolid - El Escorial. Madrid - El Escorial El Escorial - Toledo - Burgohondo - Plasencia

ACTUACION	TRAMO	CARACTERISTICAS	TRAFICO	FUNCIONALIDAD	VALORACION
Ronda Sur	Carretera de Plasencia - Carretera de Madrid	• Aumento de capacidad y construcción de nuevo viario con 2 carriles por sentido. • Paso a nivel con carretera del Escorial y bajo el Ferrocarril. • Ordenación de intersecciones con viario transversales y especialización de vías de penetración al Recinto Histórico y Zona Centro: – Paseo del Rastro – Alferez Provisional – Avda. 18 de Julio	Tramos: 1. 3.200 v/d 2. 7.500 v/d 3. 10.000 v/d Con la incorporación de Nuevos desarrollos urbanísticos al Sur de la Ronda el tráfico se incrementará en 2.000 v/d.	1. Flujos de acceso desde las carreteras del Sur hacia Recinto Histórico y Zona Centro. 2. Vía de distribución para movimientos urbanos de los barrios de la Toledana y San Roque. 3. Canalización de movimientos de paso no resueltos por la variante Norte. 4. Vía de apoyo para futuros desarrollos.	• Evita recorridos urbanos para viajes de paso. • Equilibra los accesos a la ciudad hoy concentrados en la Avda. de Madrid. • Descarga el actual Puente Adaja en cerca de 5.000 v/d. • Conexión de zonas perifericas de la ciudad (La Toledana - San Roque con polígono Industrial-Hospital).

ACTUACION	TRAMO	CARACTERISTICAS	FUNCIONALIDAD	VALORACION
Nuevo Puente Aguas Arriba	Carretera de Burgohondo - Carretera de Plasencia	• Ordenación de la intersección con esquema en glorieta	• Regulación de los principales tráficos de acceso a la ciudad y de importantes movimientos de distribución urbana.	• Elevada capacidad para regular la intensidad circulatoria del cruce. • Imposibilidad de reducir volumenes de tráfico en el frente de la muralla y priorizar tránsitos peatonales y tráficos netamente urbanos y agitación.

Urbanístico

Existen los siguientes elementos urbanísticos a evitar y son:

- Terrenos ocupados por el complejo deportivo «Tiro Pichón».
- Central de abastecimiento de agua.
- Centro Regional de Formación y Est. Social.
- Otras edificaciones y usos urbanos.

B) CARACTERISTICAS DE LAS SOLUCIONES

Trazado en planta

Se prevén velocidades con caracter de vía local de dos calzadas en un primer periodo de desarrollo.

Perfil longitudinal

En todas las soluciones estudiadas se ha impuesto una pendiente máxima de 8%, no habiéndose superado este valor en ningún caso.

Se ha supuesto una inclinación máxima de las glorietas del 3% y en las estructuras se ha supuesto una inclinación del 2%.

Sección transversal

La sección transversal adoptada es la de calzadas separadas, con dos carriles por sentido circulatorio de 3,5 m. de anchura cada uno, y arcenes exteriores 1 metro.

La anchura total de la plataforma serán de 9,0 metros en su primera fase de desarrollo, y de 40 metros (como el resto del Paseo de Valle Amblés) en la segunda o tercera etapa de desarrollo del Plan General.

En la estructura de paso sobre el ferrocarril, la sección transversal se reducirá a 20 m.

C) ANALISIS DE DOS TRAZADOS ALTERNATIVOS: TRAMOS EN DESMONTE Y TERRAPLEN, LONGITUD DE LA ESTRUCTURA Y LONGITUD TOTAL DE LAS SOLUCIONES

Se estudian dos soluciones, una (Alternativa 1) más directa con glorieta en Carretera a El Escorial junto al Centro Regional de Formación y Estudios Sociales y subida por el oeste del Tiro de Pichón, y otra (Alternativa 2) con mayor longitud partiendo de Glorieta en Carretera a El Escorial pasada la Fuente de la Rana, y en pendiente hacia el depósito de agua, para entrancar en la Carretera a El Espinar.

Los valores correspondientes a cada una de las dos soluciones estudiadas se recogen en el siguiente cuadro (valores en m.).

	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Desmontes	670	690
Terraplenes	650	980
Estructuras	80	40
Total	1.400	1.710
Altura máxima desmonte	15	15
Altura máxima terraplen	12,5	20

D) EVALUACION DE LAS SOLUCIONES

Criterios funcionales

Las longitudes de cada uno de los recorridos 1 y 2 son respectivamente 1.400 m. y 1.710 m. siendo, por tanto, óptimo el recorrido 1.

Criterios geométricos

Las pendientes consideradas son muy parecidas en las dos soluciones no habiendose superado, en ningún caso una pendiente del 6%.

Criterios urbanísticos

Las características urbanísticas son muy parecidas en los dos casos aunque el recorrido 2. se encuentra más alejado del casco urbano que el recorrido 1. El recorrido 1 se encuentra muy próximo al complejo deportivo «Tiro Pichón».

Criterios ambientales

Aunque, haciendo un primer balance se observa que el recorrido 2 se adapta más al terreno con terraplenes menores y que el 1 se encuentra más próximo

al casco urbano, parece que el impacto medioambiental del recorrido 1 va a ser menor que el producido por el recorrido 2 por su manor recorrido, que además pasa por áreas de terraplenes ya modificadas.

Criterios económicos

Aunque el coste de las estructuras va a ser el doble en el recorrido 1 que en el 2, los volumenes de terraplén y desmonte serán bastante menores en el caso del recorrido 1, por lo que el recorrido 1 parece óptimo a nivel económico.

E) CONCLUSIONES

Dado que el recorrido 1 es el que más se ajusta al terreno y además minimiza recorridos parece ser la solución óptima de trazado para la Ronda Sur.

Nota. En 1997 se aprobó la VII Modificación del Plan General vigente, variando el trazado previsto de este Sistema General. El presente Plan General adoptó la solución aprobada, adoptando un recorrido más urbano y menos costoso con paso sobre la via del ferrocarril.

6.3. JERARQUIA VIARIA

6.3.1. *Objetivos*

- Clarificar la movilidad, definiendo para cada tipo de vía los tráficos prioritarios.
- Buscar itinerarios perimetrales para el tráfico de paso y los accesos principales.
- Eliminar el tráfico de paso por la Avda. de Madrid, para recuperar la vía e integrarla en el contexto urbano.
- Compatibilizar los tráficos rodados y los flujos peatonales tratando de priorizar estos últimos en aquellas áreas de gran calidad ambiental y paisajística.
- Reducir los recorridos urbanos dentro del casco histórico y las zonas centrales, intentando conformar encaminamientos perimetrales en las relaciones centro-periferia.
- Conexión de las vías de acceso con circuitos distribuidores, especializando itinerarios de penetración desde estos viarios a las zonas centrales.
- Conformar un esquema funcional claro y homogéneo de relación, entre las principales vías de acceso y las tramas viarias consolidadas.

6.3.2. *Esquema funcional*

De acuerdo con los objetivos definidos se ha realizado una propuesta de red viaria, cuyo esquema funcional se presenta en el plano nº 2 de estructura general viaria. Las vías se han clasificado en dos rangos:

1. Vías principales:

Destinadas a canalizar tráficos de largo recorrido, fundamentalmente de paso y los de acceso principales. En esta categoria de red quedan incorporadas las carreteras de acceso a la ciudad, la circunvalación, la Avenida de Juan Pablo II o Ronda sur y el Paseo de Valle Amblés o segundo cinturón de ronda donde se apoyan los desarrollos urbanísticos previstos en el sur de la ciudad. Este segundo cinturón confluye con la Ronda Sur para desarrollarse con un trazado común en los cruces con la carretera del Escorial, el ferrocarril y la conexión con la carretera de Madrid.

La mayor parte de las intersecciones entre vías principales se resuelven con glorietas de 26 a 40 metros de radio interior-exterior, y con glorietas de 15-30 en los cruces con vías secundarias.

Las secciones tipo propuestas para este primer rango de red en sus desarrollo más urbanos se sitúan entre los 40 metros con calzadas separadas, dos carriles por sentido de 3 metros y línea de aparcamiento, y 25 metros (secciones tipo A y C).

2. Vías secundarias:

Destinadas a canalizar los tráficos de medio recorrido, y cuya función es el acceso desde la red principal, a los diferentes barrios de la ciudad. En ellas la prioridad debe encontrarse equilibradamente repartida entre el automóvil el peatón y el transporte público.

Las vías secundarias de zonas de ensanche mantienen en gran parte de sus desarrollos calzadas con doble sentido de circulación, espacio de aparcamiento y aceras próximas a los 2 metros; cuando se producen estrechamientos de la sección de la calle (calles de casco antiguo y arrabal) que imposibilitan el desarrollo continuado y fluido de dos sentidos de circulación se debe proceder a la especialización de itinerarios que garanticen tanto los flujos de acceso como de salida.

Las secciones tipo propuestas para las redes secundarias de los futuros desarrollos urbanos de la ciudad se situan en torno a los 16 a 20 metros resolviendo la conexión con los viarios principales mediante glorietas.

La red viaria propuesta se basa en un sencillo esquema apoyado en las carreteras de acceso y los viarios que las relacionan.

Conformada la variante Norte, viario de relación de los accesos Madrid-Salamanca-Plasencia, se propone establecer en sentido longitudinal la Ronda Sur, apoyada en la Avda. de Juan Pablo II desde la carretera de Plasencia a la intersección de la carretera de Madrid con la de Valladolid.

De esta forma se obtiene una circunvalación completa de la ciudad, más alejada en su zona Norte y próxima al continuo urbano en la zona Sur, que resuelve los tráficos de paso, clarifica la movilidad en la zona de la Toledana y descongestiona la principal travesía de Avila (Avda. De Madrid). Con el crecimiento meridional de la ciudad se conformará una segunda vía de ronda más exterior que asumirá parte de los movimientos canalizados por la primera.

Para descongestionar el frente de Muralla en el Puente del Adaja y resolver el mayor punto conflictivo de la red viaria se propone un nuevo puente aguas arriba que relacione la carretera de Plasencia y Salamanca con la Carretera a Burgohondo y, en conexión, con la Avenida de Madrid.

Este esquema de puentes Aguas Arriba del actual Puente Adaja relacionados con la Ronda Sur en sentido longitudinal y la Avda. de 18 de Julio en el extremo opuesto constituyen un anillo de circunvalación que circunscribe los principales asentamientos y se configura como el principal distribuidor de tráficos urbanos.

Se proponen en consecuencia dos anillos concéntricos tangentes inferiores (Ronda Sur) que canalizan los principales movimientos de paso y acceso, de los que irradian los principales itinerarios de relación regional y donde se apoyan movimientos urbanos tangenciales.

Desde el anillo interior hacia el casco histórico y zonas centrales se definen distintos itinerarios transversales; Los ejes de mayor capacidad son los constituidos por Carretera de Burgohondo- Paseo del Rastro, Avda de la Juventud- Alferez Provisional, y Avda. de 18 de Julio.

6.4. RESERVAS DE APARCAMIENTO Y ESTACIONES DE TRANSPORTE

6.4.1. *Reservas de aparcamiento*

Los estudios de aparcamiento en superficie realizados durante la fase de Información y Diagnóstico reflejan distintas situaciones durante el día y la noche.

Por la noche, la principal demanda de aparcamiento es producida por los *residentes,* situandose a gran distancia y en localizaciones muy concretas, las necesidades de estacionamiento generadas por los bares y locales de diversión nocturna del Conjunto Urbano Artístico (C/ Vallespín).

Las zonas que obtuvieron las mayores ocupaciones de vehículos de residentes sobre el viario fueron el barrio de La Toledana, Santo Tomás y San Roque. Se trata de áreas de ensanche altamente densificadas con predominio de edificación multifamiliar en bloque abierto; en el barrio de la Toledana se concentra el 30% (14.037 hab) de la población municipal y en San Roque y Santo Tomás el 17% (7.784 hab.).

La saturación total de las plazas disponibles en superficie por vehículos de residentes se produce en varias calles situadas frente al Hospital, en vías traseras de la calle Burgohondo, en la calle Bilbao y Cardenal Cisneros. El resto del viario de estos barrios mantiene elevadas ocupaciones del aparcamiento con el predominio de calles densas; estas calles densas definen aquellos tramos de calle donde la oferta de aparcamiento se encuentra ocupada entre un 75-100%.

El aparcamiento de los residentes constituye una exigencia prioritaria en toda ordenación del espacio viario de una ciudad. Los fuertes crecimientos residenciales de alta densidad unido al progresivo incremento de la motorización acaban agotando la capacidad del viario para absorber el estacionamiento de los residentes.

La situación del aparcamiento de residentes en los barrios meridionales de la ciudad de Avila sin llegar a ser extremos, presentan elevados indicadores de ocupación que obligan a prever posibles localizaciones para futuros aparcamientos de residentes.

Estas reservas se reflejan en los Planos de Ordenación bajo la Ordenanza Aparcamiento (PK).

La puesta en marcha de aparcamientos de residentes exige detallados estudios de mercado donde se establezca con precisión la demanda real de plazas y la capacidad adquisitiva de los posibles usuarios ajustando los costes de construcción para llegar a un precio/plaza coherente con los niveles de renta de cada zona.

Durante el dia, la zona más presionada por el aparcamiento se extiende por la mitad este del recitno amurallado y el área centro. El indicador de ocupación de plazas de aparcamiento por vehículos alcanza valores del 80% aproximandose a la saturación en los ejes más activos. Estos son: Comandante Albarrán, Duque de Alba, San Juan de la Cruz, Fontiveros, y dentro de La Muralla, calle Alemania, entorno del Mercado, Plaza de la Catedral.

La fuerte demanda de aparcamiento existente en el

área central se encuentra vinculada en su mayor parte, a estacionamientos de corta duración generados por compras y gestiones.

Con objeto de facilitar la rotación de las plazas de aparcamiento, el Ayuntamiento instaló en esta zona un sistema de regularización del estacionamiento (O.R.A).

En momento actual el sistema O.R.A. alcanza las 1.110 plazas. Existe un alto grado de ilegalidad en el estacionamiento de la zona regulada (carecer de ticket y rebasar el tiempo máximo de permanencia), próximo a un 40%, que debe solucionarse como primera medida de mejora del aparcamiento.

Los posibles frentes de ampliación del sistema O.R.A. se localizan en las siguientes áreas:

1. Interior de los ejes comerciales del área Centro; existen pequeñas calles locales que al estar rodeadas de ejes regulados por la O.R.A. sufren la presión del aparcamiento de los vehículos que huyen del pago del estacionamiento.

Entre ellas destacan: Doctor Fleming, C. Luis de Cuenca, C. Lesquinas, Plaza del Dr. Benigno Lorenzo, travesía de Santa Catalina. Durante la realización de los inventarios de aparcamiento diurno, estas calles registraron elevados indicadores de ocupación alcanzando en algunos casos la saturación.

2. El efecto de borde producido por el sistema O.R.A. también se experimenta en otros ejes más meridionales de la zona Centro: San Juan de la Cruz, Fontineros, Cristo de la Luz, Calderón de la Barca.

La implantación de la O.R.A. en estos ejes vendria justificada no solo para evitar la presión de vehículos expulsados de otras calles sino también por la propia capacidad de estos ejes para atraer viajes de corta duración (actividad comercial-terciaria).

Un tercera zona con posibilidades para su inclusión en el sistema O.R.A. es el área que se extiende entre la calle Cristo de la Luz, Paseo del San Roque y Avda. del 18 de Julio. La incorporación de esta nueva zona debe esperar a la consolidación de las dos anteriores.

En el resto de la ciudad, el estudio de aparcamiento reflejó saturaciones de carácter muy puntual; se trata de calles concretas que en determinados momentos de las horas punta además de compactar la línea de aparcamiento legal presenta vehículos estacionados en doble fila, vados. Así, destacar Avda. de Santa Cruz de Tenerife, calle Valladolid, Cruz Roja. Las calles más densas se localizan en el barrio de San Antonio (foco de atración para el comercio habitual de Prado Sandro) y La Toledana.

En la zona de la Estación, San Roque y Santo Tomás predomina la combinación de tramos densos con los de ocupación media; los ejes más importantes son los que registran las mayores ocupaciones. (Avda. del 18 de julio, Alfonso Montalvo, Calderón de la Barca, Alférez Provisional).

En función de las necesidades de cada calle, y de la capacidad física del viario grafiado a escalas 1:1.000 y 1:500 en los planos de ordenación, se proponen con carácter indicativo unas secciones tipo que permitiran establecer un reparto más equilibrado entre aceras y calzadas, la optimización del aparcamiento en caso de que sea necesario, y la eliminación de dobles filas.

Los aparcamientos públicos (131 plazas en el parking del rastro y 126 en el parking de los Jerónimos) se encuentran infrautilizados por los vehículos de rotación con medias de 4, 5 y 3 vehículos/día respectivamente.

Cualquier medida orientada a una mayor utilización de los aparcamientos públicos para la rotación debe tener dos frentes de acción:

- Los servicios del aparcamiento (accesos, precio, seguridad).
- Ordenaciones del aparcamiento en superficie.

En general, la calidad de los servicios ofertados por los aparcamientos es bastante buena exceptuando el acceso al parking del Rastro y el irregular funcionamiento del ascensor interior de peatones que permite salvar el desnivel dando una salida directa y cómoda a la Puerta del Rastro.

Respecto al acceso rodado, se han detectado varias disfuncionalidades; por un lado, la entrada para automóviles se produce por una calle con numerosos edificios en ruinas, escaso acondicionamiento del viario y mala iluminación.

El acceso para los autobuses no se encuentra bien señalizado obligando a estos vehículos a realizar largos y complicados recorridos por calles locales del barrio de Santiago.

La referencia a una mala señalización viaria, no solo es alusiva para los autobuses que acceden al parking del Rastro. En general, la señalización de aparcamiento público en la ciudad de Avila no se desarrolla de forma clara y continuada por itinerarios que canalicen con facilidad las entradas y salidas a los dos estacionamientos.

La mejora de los accesos y una correcta señalización serán medidas adecuadas que ayuden a una mayor utilización de los parkings.

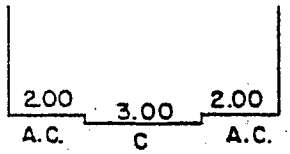
Sin embargo, las principales acciones deben estar orientadas a la ordenación del aparcamiento en superficie. Si se permite el estacionamiento indiscriminado y gratuito dificilmente se logrará desviar vehículos a los

GRAFICO A

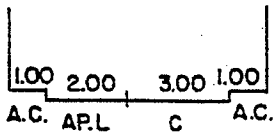
AC : ACERA
C : CARRIL
AP.L : APARCAMIENTO EN LINEA
AP.BT : APARCAMIENTO EN BATERIA

-7 METROS

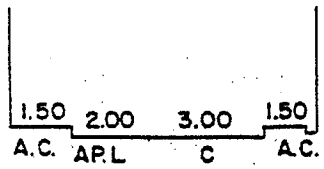
1) SECCION OPTIMA



2) SECCION ESTRICTA PARA OPTIMIZAR LA CAPACIDAD DE APARCAMIENTO

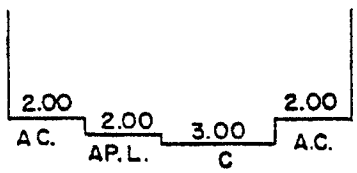


-8 METROS.

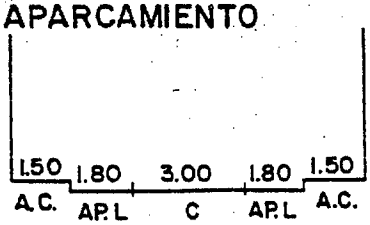


-9 METROS.

1) SECCION OPTIMA

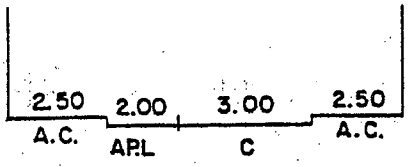


2) SECCION ESTRICTA PARA OPTIMIZAR LA CAPACIDAD DE APARCAMIENTO



-10 METROS.

1) SECCION OPTIMA



2) SECCION ESTRICTA PARA OPTIMIZAR LA CAPACIDAD DE APARCAMIENTO

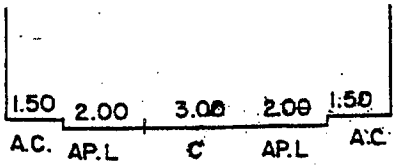
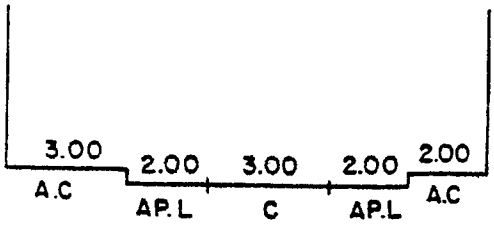


GRAFICO B

- 12 METROS

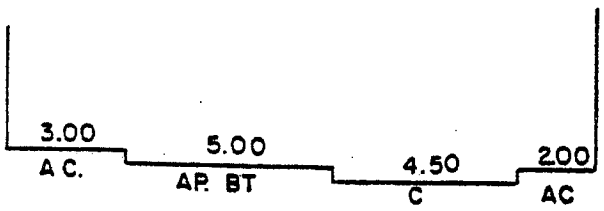
1) SECCION OPTIMA

AC : ACERA
C : CARRIL
AP.L : APARCAMIENTO EN LINEA
AP.BT : APARCAMIENTO EN BATERIA

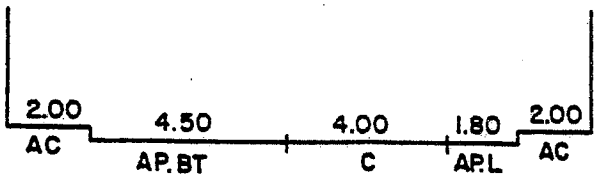


- 14.50 METROS

1) SECCION OPTIMA

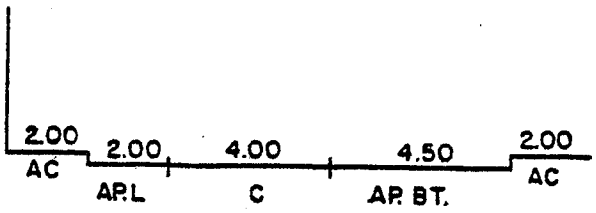


2) SECCION ESTRICTA PARA OPTIMIZAR LA CAPACIDAD DE APARCAMIENTO



- 15. METROS

1) SECCION OPTIMA



aparcamientos y en consecuencia intervenir en calles o áreas para su peatonalización o recuperación ambiental. (Ver gráficos A y B).

7. CUANTIFICACION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION

7.1. SUELO RESIDENCIAL

La capacidad de edificación de nueva vivienda (no sustitución de otra existente) en suelo urbano es escasa dado que el Plan mantiene en general las edificabilidades existentes, con la excepción de la modificación del Plan General anterior en torno al campus de la Universidad de Salamanca. Puede estimarse en un máximo de 2.300 unidades (más las de la modificación mencionada) la capacidad máxima de nueva vivienda por colmatación de Unidades de Actuación y por renovación de edificación con aumento de volumen cuando esto es permitido; de este máximo teórico no se producirá previsiblemente más de una cuarta parte, por problemas de gestión de propiedad y de edificación (sustituciones de edificaciones existentes).

En suelo urbanizable, el Plan General prevé una capacidad de expansión para 8.700 unidades en el primer cuatrienio, 4.340 en el segundo y 7.473 en el tercero. Ello hace un total de 20.513 unidades en suelo urbanizable.

Unidas las capacidades reales del suelo urbano y del suelo urbanizable, el Plan General propone una capacidad total de 22.800 nuevas viviendas (más las de la modificación citada), perfectamente suficiente para 60.000 nuevos habitantes. Con ello se cumple holgadamente el criterio de ofrecer una capacidad varias veces superior a la proyectada como necesidad de crecimiento en los doce años de vigencia del Plan. Además, este exceso de previsión tiene la ventaja de ofrecer una estructura urbana ya diseñada para crecimientos futuros, al mismo tiempo que prevé la posibilidad de crecimientos menores sin producirse aislamientos de edificación ni rupturas de estructura urbana ni trama viaria.

Del total, el 80% es previsto para uso multifamiliar en suelo urbnizable. No obstante, esta relación puede variar a favor de la vivienda unifamiliar al ser ésta compatible con el uso característico multifamiliar en muchos sectores.

El crecimiento de los núcleos menores, no dimensionado con exactitud dadas sus características de ocupación rural, puede estimarse en un 15% de su dimensión actual, dadas las posibilidades de expansión ofrecidas por las nuevas Unidades de Ejecución diseñadas para cada núcleo.

7.2. SUELO INDUSTRIAL

El Plan General prevé 110.000 m2 edificables de suelo industrial y de centro de transportes en la primera etapa y 38.000 m2 en la segunda. En la tercera etapa no se propone nuevo suelo exclusivamente industrial, siendo el Sector Camineros la localización para un desarrollo mixto residencial e industrial, con posibilidad para unos 40 a 60.000 m2 edificables de este uso.

Además, Avila cuenta con un 20% de capacidad sin ocupar del actual polígono de Hervencias, y de la totalidad del polígono industrial de Vicolozano, cuya ocupación efectiva debe promoverse como política prioritaria de desarrollo industrial del municipio.

7.3. SISTEMAS GENERALES

El actual Parque de El Soto cumple con el estándard mínimo para zonas verdes, de 5 m2/habitante para suelo urbano.

El Plan General prevé un conjunto de zonas verdes de Sistema General a lo largo del rio Chico y del rio Adaja, con dimensiones de 16,1 Has. en la primera etapa, 7,97 Has. en la segunda, y 15,5 Has. en la tercera, totalizando 39,60 Has., suficiente para 57.000 habitantes según los estándares de la Ley del Suelo (para suelo urbano). Así, sólo la previsión de nuevo suelo libre de uso público a obtener en suelo urbanizable es superior a los 7 m2/habitante, que unido al existente en suelo urbano, supera ampliamente el doble del mínimo legal de 5 metros/habitante.

Adicionalmente, la mayoría de sectores urbanizables incluyen parte de sistemas generales de otro tipo (sistema viario, ampliación del cementerio) de menor extensión, cuya compensación está asignada directamente a cada uno de ellos.

• • •

TÍTULO 2. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACION

8. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO PROGRAMA DE ACTUACION

8.1. CRITERIOS Y ESTRATEGIA DE LA PROGRAMACION

El marco de intervención urbana que el instrumento del Plan General de Ordenación Urbana permite plantear es mucho más amplio de lo que puede abarcar el Programa de Actuación, supeditado este último a las posibilidades financieras de los distintos agentes inversores.

Así, buena parte del papel regulador del Plan sobre la conformación física de la ciudad escapa a la programación; muchas de las respuestas de planificación a problemas antiguos o actuales no requieren o no admiten una solución dentro de los plazos de programación del Plan.

En consecuencia, parte del contenido del Programa de Actuación, aún siendo referente a determinaciones del Plan, está incluido en la previsión de costes del Estudio Económico-

Financiero, pero fuera de programa y por tanto sin una justificación vinculante o indicativa sobre su forma o plazo de financiación. Dicho de otra forma: el Plan General y su Programa de Actuación suponen un corte sobre las necesidades urbanísticas de la ciudad, atendiendo a la creación y renovación de la ciudad sin límite fijo de tiempo; y las previsiones de financiación de las actuaciones que determina el Plan para los doce años de su programación económico financiera abarcan sólo un sector de ellas.

Este concepto queda reflejado en el cuadro siguiente, que estima en algo más de veinte mil millones de pesetas, el conjunto de actuaciones descritas y valoradas en el Plan; y en más de dieciseis mil millones de pesetas de coste total imputado a lo que son determinaciones normativas del Plan. Los aproximadamente cuatro mil millones de diferencia comprenden actuaciones consideradas como necesarias pero sin plazo determinado.

El método seguido para diferenciar actuaciones programadas y no programadas, se basa fundamentalmente en la asignación de prioridades a cada tipo de actuación y localización espacial, relacionando obviamente aquellas actuaciones cuya ejecución es interdependiente. La asignación de prioridades de actuación es ponderada por dos factores básicos: la viabilidad conocida o estimada de gestión de cada actuación, y su viabilidad financiera. Esta última depende de la capacidad y estrategia de inversión de los organismos que intervengan en ella.

Las principales inversiones de otros agentes que intervienen en la creación de la ciudad han sido negociadas por el Ayuntamiento en torno a cada paquete de actuaciones propuestas: la concertación económica municipal con otros organismos inversores es pieza clave en las garantías de viabilidad del Programa de Actuación aún reconociendo la práctica imposibilidad de llegar a concertaciones vinculantes con otros organismos para el plazo cuatrienal de cada etapa del Plan.

El Estudio Económico-Financiero incluye también las Actuaciones previstas en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico sustituyendo por tanto tal documento en dicho Plan Especial de Protección.

8.2. NATURALEZA DE LA PROGRAMACIÓN URBANISTICA

El Programa de Actuación recoge para cada periodo cuatrienal, las actuaciones urbanísticas previstas, tanto en suelo urbano como en el urbanizable y no urbanizable.El Estudio Económico Financiero garantiza la viabilidad financiera de las determinaciones recogidas en el Programa de Actuación. Se trata por tanto de dos documentos cuya aprobación por parte de la Corporación incorpora un doble compromiso:

- Por un lado se trata de diseñar un Programa de Actuación Municipal para los próximos doce años.
- Por otro se trata de estructurar un sistema financiero capaz de sastifacer las determinaciones contenidas en el Programa anterior, en el que se diferencien claramente los compromisos de inversión de los diversos niveles del sector publico y de los que, en su caso, sean imputables a la iniciativa privada.

Por tanto el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero supone para el Ayuntamiento un compromiso firme de su efectiva ejecución en su doble vertiente financiera (para aquellas determinaciones de responsabilidad municipal) y de gestión (incluyendo aquellos otras cuya financiación corresponda al sector público no municipal o a la iniciativa privada).

El Programa de Actuación del Plan General constituye un auténtico Programa de Actuación municipal, especialmente teniendo en cuenta la amplitud de las determinaciones urbanísticas que en él se contienen. Por ello la ejecución del Programa de Actuación debe implementarse a través de los sucesivos presupuestos de Inversiones que la Corporación apruebe en los próximos años. Ello exige un esfuerzo municipal de programación económica de las determinaciones del planeamiento a corto-medio plazo.

8.3. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL PROGRAMA

El Programa de Actuación del Plan General de Avila se estructura en quince programas diferentes:

- ☐ D.-DOTACION GENERICA
  - ☐ De.- DOTACION EDUCATIVA
  - ☐ Dc.- DOTACION CULTURAL
  - ☐ Dd.- DOTACION DEPORTIVA
  - ☐ Ds.- DOTACION ASISTENCIAL
  - ☐ Dtt.- DOTACION ADMINISTRATIVA
  - ☐ Dm.- DOTACION MORTUORIA
- ☐ L.- ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO
- ☐ R.- REHABILITACION DE ELEMENTOS Y EDIFICIOS EN GENERAL
- ☐ Hs.- PROMOCION PUBLICA DE VIVIENDA
- ☐ Hr.- REHABILITACION CONJUNTO HISTORICO
- ☐ V.- SISTEMA VIARIO
- ☐ T.- TRANSPORTE EN GENERAL
- ☐ A.- ABASTECIMIENTO DE AGUA
- ☐ S.- SANEAMIENTO
- ☐ E.- ENERGIA ELECTRICA
- ☐ U.- URBANIZACION INTERIOR
- ☐ X.- EXPROPIACION

El contenido concreto de cada Programa para cada uno de los tres cuatrienios de ejecución del Plan, se recoge en el Anexo a este epígrafe; aquí se recogen unas notas sobre su estructura y contenido. Se describen en primer lugar las actuaciones de Sistemas Generales (aquellos que dan servicio al conjunto de la población a la que sirvan y que determinan la estructura general de la ciudad o del municipio), y a continuaciónn las actuaciones de Sistemas Locales (aquellos que dan servicio a una población restringida a un ámbito, tal como un barrio).

Sistema General de Infraestructuras

Este programa agrupa a su vez cinco subprogramas de actuación: Red Viaria, Infraestructura del Transporte, Saneamiento, Abastecimiento de Agua y Energía Eléctrica.

El Sistema General de *Red Viaria* lo componen un total de doce actuaciones distribuidas entre los doce años, con ámbito de servicio municipal. Estas actuaciones pueden dividirse en varios grupos según su funcionalidad: ampliación y modificación de aceras, sendas peatonales, etc. En este apartado destaca la actuación del Bulevar del Valle Amblés y su conexión con la carretera de Valladolid, como vía de articulación de la nueva expansión sur de la ciudad. Esta actuación se recoge en parte como Sistema General (Viario central del Bulevar, que facilita el tráfico de paso y continúa como sistema exclusivo desde la carretera de El Escorial hasta las inmediaciones del Tiro de Pichón por ser ésta una zona de túnel o de excavación «en trinchera» y por tanto sin servicio a la urbanización lateral) y en parte como Sistema Local (Vías de servicio o viario exterior del Bulevar, que dan servicio a las urbanizaciones laterales y por tanto son subragadas con cargo a la propiedad de esos suelos).

El Sistema General de *Infraestructura de Transporte* contempla entre otras actuaciones la creación de nuevas instalaciones en la estación de RENFE.

El Sistema General de *Saneamiento* recoge la ampliación de antiguos colectores como el caso del colector paralelo al Rio Adaja, y la realización del Colector Norte.

El Sistema General de *Abastecimiento* recoge un total de tres actuaciones, basadas en la Red de Distribución de Agua de la Ciudad, así como la creación de una red de riego con agua no apta para el consumo humano.

Finalmente el Sistema General de *Energía Eléctrica* contempla por ejemplo la creación de una Subestación de Transformación de Energía Eléctrica.

Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos

Este paquete contempla la ejecución de actuaciones para dotación comunitaria que se aprovechan normalmente para involucrar el acondicionamiento de edificios y palacios de interés histórico o cultural. Cuando la actuación consiste en poner a punto un contenedor o un espacio sin un uso concreto, la calificación es de Dotación Genérica, que admitirá cualquier uso público que se demuestre conveniente para esa localización.

Sistema General de Espacios Libres

Distinguiendo los tipos de suelo, este programa contempla la ejecución de unas actuaciones que estructuran el sistema de grandes zonas libres de uso público de Avila.

En concreto, en el suelo urbano se contempla la ejecución del acondicionamiento de las zonas forestales y márgenes del rio Adaja, como una actuación significativa dentro del Plan, junto la creación de un Parque Urbano entre el suelo Urbano consolidado y la nueva expansión sur en los márgenes del Río Chico, así como la actuación global de Reforestación de Núcleos Menores.

Promoción Pública de Viviendas y Rehabilitacion Urbana

Dentro de la Promoción Pública de Viviendas se recogen dos actuaciones, repartidas por igual entre la primera y segunda Etapa que el Plan considera (en sendos solares de titularidad pública actual o prevista, en c/Banderas de Castilla (Estación), y en la zona de Arroyo Vacas/Santa María de la Cabeza, barrio de La Encarnación).

La financiación de estas actuaciones se asigna al Ayuntamiento y a la Junta de Castilla y León.

Dentro del apartado de Rehabilitación, las actuaciones del Programa son fundamentalmente las referentes a la Rehabilitación de la Catedral, Muralla y a la Rehabilitación del Conjunto Histórico, concentrada en las Areas de Rehabilitación Integrada (ARI). La financiación de este último programa puede generarse asignando el Ayuntamiento un porcentaje de los recursos que obtendrá del 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente a nuevas edificaciones, si la construcción de vivienda pública en ese caso no fuese prioritaria.

Sistema Local de Infraestructuras

Este Programa se estructura en otros seis subprogramas: Red Viaria, Saneamiento, Abastecimiento, Energía Eléctrica, Urbanización secundaria de Sectores Urbanizables y del Suelo Urbano.

En *Red Viaria* se recoge un total de tres actuaciones encaminadas a la construcción de nuevos viales, mejora y ensanche de calzadas, dotación de estacionamientos y ampliación de aceras en la red viaria de segundo orden del municipio. Destacando la ya señalada del Bulevar del Valle Amblés.

El Sistema Local de *Saneamiento* contempla una única actuación global de mejora y ampliación de la capacidad de la red de saneamiento, que abarca todo el territorio sur del municipio.

El Sistema Local de *Abastecimiento de Agua* recoge unas actuaciones para la ciudad de Avila, referente a la renovación de la Red de Distribución o a las zonas específicas del Norte y Sur de la Ciudad.

El Sistema Local de *Energía Eléctrica,* por su parte, no contempla la programación de ninguna actuación local, por estar genéricamente incluidas en las tareas de urbanización de Sectores Privados en Suelo Urbanizable, y en las de re-urbanización de Núcleos Menores.

Finalmente se recogen las actuaciones de *Urbanización Interior o Secundaria* (pavimentación, alcantarillado, suministro de agua e iluminación) en los distintos sectores urbanizables que el Plan califica, así como en el suelo urbano consolidado (en este caso obras de acondicionamiento, mejora y mantenimiento). Este Programa incluye diversas actuaciones referentes a la urbanización de varias calles de Avila, y la urbanización de núcleos menores, en cada una de las etapas del Plan.

Sistema Local de Espacios Libres

Un total de cinco actuaciones componen este programa. Todas las dotaciones se refieren a la dotación de jardines de barrio en las diferentes zonas de la ciudad.

Las actuaciones del Paseo del Camino Gansino y Area de San Mateo, están recogidas en la actuación genérica de Acondicionamiento de areas Libres de Uso Público dentro de la 1° Etapa y con una dotación presupuestaria de 225 Millones pesetas.

Sistema Local de Equipamientos y Servicios Públicos

Las actuaciones que se recogen bajo este Programa son básicamente de tipo deportivo y socio cultural con incidencia en los diversas zonas del municipio.

Sistema Local de Planeamiento, Gestión Urbanística y Obtención de Suelo

Las actuaciones específicas de ámbito local (Estudios de Detalle) y de obtención de patrimonio de Suelo (Cesión y Expropiación) se encuentran incluídas en otros Programas, por lo que este Apartado no incluye actuaciones propias.

8.4. VALORACION ECONOMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACION

8.4.1. *Metodología*

La valoración económica de las determinaciones del planeamiento aparece referida a las actuaciones previstas en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable para el primer cuatrienio (1997-2000), segundo cuatrienio (2001-2004) y tercer cuatrienio (2005-2008) de ejecución del Programa de Actuación.

La metodología adoptada para la valoración sigue la normativa recogida en la Ley del Suelo y sus Reglamentos en el sentido de distinguir entre usos del suelo y sistemas generales (de infraestructuras, espacios libres, etc)

El esquema financiero del Plan contempla la actuación de diferentes agentes (públicos y privados) sobre los que este Estudio cifra la responsabilidad de la ejecución del Programa.

– AYUNTAMIENTO

– JUNTA DE CASTILLA Y LEON

– OTROS INVERSORES PUBLICOS: Administración Central (Departamentos Ministeriales y Organismos Autónomos ...), Otros Organismos Públicos (Confederación Hidrográfica del Duero...), etc.

– INVERSORES DEL SECTOR PRIVADO (Personas particulares, Instituciones Privadas, (Conferencia Episcopal,...etc), Compañías de suministro de energía eléctrica, etc.

En este sentido, y como ya se señaló para el Programa de Actuación, la imputación de las diferentes actuaciones a los diversos organismos públicos se ha realizado en función de criterios realistas sobre las posibilidades financieras de cada agente, para la concertación e inclusión de las diferentes obras en sus respectivos presupuestos de inversión.

Forma de Valoración

La valoración efectuada para cada uno de los Programas según cuatrienios de ejecución, tiene las siguientes características:

– Incluye los costes de adquisición de suelo, urbanización, construcción y acondicionamiento, en su caso.

– Cuando la actuación programada incluye el coste de adquisición de suelo vía expropiación, la valoración se ha efectuado con base en los precios de expropiación.

– La valoración se ha efectuado de forma unitaria y puntual para cada actuación, huyendo de la aplicación de estándares o módulos homogéneos y basándose en diferentes proyectos de obras de reciente ejecución en el municipio.

– La valoración se ha efectuado con base en pesetas corrientes de 1995.

8.4.2. *Resumen: El coste del Programa de Actuación y su financiación*

Los cuadros siguientes recogen la valoración global del Programa en cada uno de los cuatrienios o etapas.

En ellos se aprecia el coste total del Programa, 20.360 millones de pesetas, distribuídos temporalmente entre 9.135 Millones de pesetas en el primer cuatrienio, 5.729 millones de pesetas en el segundo y 2.018 millones en el tercero, aparte de los 3.478 millones de pesetas correspondientes a las actuaciones fuera de programación.

En los siguientes cuadros se muestra la financiación (en Miles de pesetas), para Sistemas Generales y Sistemas Locales y por Etapas de los diferentes organismos inversores que intervienen en el Plan, además de un cuadro que recoge la financiación por Programas.

Boletín Oficial
DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Miércoles, 16 de diciembre de 1998 FASCÍCULO SEGUNDO **Número 187**

ADMINISTRACIÓN: Diputación Provincial - Sancho Dávila, 4. Teléf.: 920 357 193. Fax: 920 357 136

Franqueo concertado: 06/3 **Depósito Legal: AV-1-1958**

8.5. VIABILIDAD FINANCIERA DEL PROGRAMA DE ACTUACION

El Programa de Actuación del PGOU asigna al Ayuntamiento la financiación de un paquete de proyectos cuya valoración alcanza 2.265 millones de pesetas a lo largo de los doce años de su ejecución (excluídas las actuaciones no programadas). **Esto supone una dotación anual de 189 millones por el Ayuntamiento.**

Por etapas cuatrienales, el coste anual para el Ayuntamiento de la realización de este Programa de Actuación (excluídas las actuaciones «no programadas» que suponen en conjunto 1.502 millones de pesetas), será en la 1ª etapa de 175 millones/año, en la 2ª de 278 millones/año y en la 3ª de 117 millones/año, quedando reflejado de esta forma cómo el esfuerzo inversor del Ayuntamiento varía según se desarrolla el Plan.

Las Inversiones Reales del Ayuntamiento de Avila durante el periodo 1989-1993, superaron los 500 millones de pesetas anuales (en pesetas constantes 1993), cifra inferior a la prevista anualmente en el nuevo Programa de Inversiones que comienza a partir del primer año de vigencia del Plan General.

Todo ello, y continuando la tendencia del Ahorro Neto de la Corporación en los últimos tres años, justifica la viabilidad financiera de este programa de Actuación para los doce años que el Plan propone.

FINANCIACION DEL PROGRAMA DE ACTUACION

ORGANISMO / SISTEMA	AYUNTAMIENTO	JUNTA C Y L	OTROS	PRIVADOS
SISTEMA GENERAL	3.040.000	7.910.000	4.640.000	2.357.000
SISTEMA LOCAL	727.000	250.000	60.000	1.376.000
TOTALES	3.767.000	8.160.000	4.700.000	3.733.000
% TOTAL	19%	40%	23%	18%

FINANCIACION DEL PROGRAMA DE ACTUACION

ORGANISMO / ETAPAS	AYUNTAMIENTO	JUNTA C Y L	OTROS	PRIVADOS
1.ª ETAPA	506.000	3.757.000	3.810.000	220.000
2.ª ETAPA	792.000	2.710.000	290.000	1.240.000
3.ª ETAPA	395.000	800.000	150.000	285.000
SUBTOTAL	1.693.000	7.267.000	4.250.000	1.745.000
NO PROGRAM	1.347.000	643.000	390.000	612.000
TOTAL	3.040.000	7.910.000	4.640.000	2.357.000

FINANCIACION DEL PROGRAMA DE ACTUACION

ORGANISMO / ETAPAS	AYUNTAMIENTO	JUNTA C Y L	OTROS	PRIVADOS
1.ª ETAPA	192.000	80.000	20.000	550.000
2.ª ETAPA	320.000	60.000	20.000	297.000
3.ª ETAPA	60.000	60.000	20.000	248.000
SUBTOTAL	572.000	200.000	60.000	1.095.000
NO PROGRAM	155.000	50.000	–	281.000
TOTAL	727.000	250.000	60.000	1.376.000

DOTACION PRESUPUESTARIA POR PROGRAMAS. En Miles de Pesetas.

PROGRAMA	SISTEMA	ETAPAS				TOTAL
		ETAPA 1	ETAPA 2	ETAPA 3	NO PROGR	
DOTACIONAL	General	50.000		285.000	275.000	610.000
	Local	54.000	40.000	40.000		134.000
EDUCATIVO	General	320.000	900.000			1.220.000
	Local					
CULTURAL	General	1.604.000	1.570.000	350.000	210.000	3.734.000
	Local	20.000			100.000	120.000
DEPORTIVO	General		90.000			90.000
	Local	60.000	60.000			120.000
ADMINISTRA	General	600.000	35.000			635.000
	Local					
ESPACIOS LIBRES	General	300.000	50.000		66.000	416.000
	Local	245.000	82.000	18.000	10.000	355.000
VIVIENDA	General	700.000	500.000			1.200.000
	Local					
VIARIO	General	3.179.000	217.000	305.000	237.000	3.938.000
	Local	200.000	117.000	205.000		522.000
URBANIZ.	General	340.000				340.000
	Local	185.000	188.000	115.000	40.000	528.000

DOTACION PRESUPUESTARIA POR PROGRAMAS. En Miles de Pesetas. *(continuación)*

PROGRAMA	SISTEMA	ETAPAS				TOTAL
		ETAPA 1	ETAPA 2	ETAPA 3	NO PROGR	
DOTACIONAL	General	50.000		285.000	275.000	610.000
	Local	54.000	40.000	40.000		134.000
EXPROPIAC.	General				85.000	85.000
	Local	18.000				18.000
TRANSPORTE	General	400.000	900.000		735.000	2.035.000
	Local	20.000				20.000
REHABILIT.	General	800.000	730.000	650.000	80.000	2.260.000
	Local					
SANEAMIENTO	General				776.000	776.000
	Local				116.000	116.000
ABASTECIM.	General				288.000	288.000
	Local		200.000		205.000	405.000
ELECTRICID	General				200.000	200.000
	Local					
ASISTENCIAL	General		40.000	40.000		80.000
	Local	40.000	10.000	10.000	15.000	75.000
MORTUORIO	General				40.000	40.000
	Local					

8.6. PROGRAMA DE ACTUACION

8.6.1. *Listado de actuaciones*

EXPLICACION DE CLAVES DEL PROGRAMA DE ACTUACION:

La clave de las tablas del Apartado 8.6.1. contienen tres partes:

Primera letra, G o L: Indica Sistema General o Sistema Local, respectivamente.

Segundo carácter, 1, 2, 3 ó 4: Indican la Etapa de Programación: 1, 2, 3, Etapas 1ª, 2ª o 3ª; 4, indica Sin Programar.

Tercer carácter: Indica el tipo sectorial de actuación. Puede referirse a los siguientes:

A Abastecimiento de agua
D Dotación Comunitaria (genérica)
Dc Dotación Cultural
Dd Dotación Deportiva
De Dotación de Enseñanza
Dm Dotación Mortuoria
Ds Dotación Asistencial (Sanitaria)
Dtt Dotación Administrativa
E Energía Eléctrica
Hr Rehabilitación urbana
Hs Promoción pública de vivienda
L Espacios Libres de Uso Público / Parques y Jardines
RPE Rehabilitación (Plan Especial: Areas de Rehabilitación Integrada)
S Saneamiento
T Transporte
U Urbanización
V Viario
X Expropiación

ACTUACIONES DEL SISTEMA GENERAL. DOTACION MORTUORIA

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
G.4.Dm.	AMPLIACION DE CEMENTERIO	40.000	–	–	–
TOTAL		40.000	–	–	–

ACTUACIONES DEL SISTEMA GENERAL. PROMOCION PUBLICA DE VIVIENDA

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
G.1.Hs.	PROMOCION PUBLICA VIVIENDAS EN C/BANDERAS DE CASTILLA (CONVENIO RENFE) PRIMERA FASE (50 VDAS.)	–	500.000	–	–
G.2.Hs.	PROMOCION PUBLICA VIVIENDAS EN C/BANDERAS DE CASTILLA (CONVENIO RENFE) SEGUNDA FASE (50 VDAS.)	100.000	500.000	–	–
G.1.Hs.	PROMOCION PUBLICA VIVIENDAS EN SANT MARIA DE LA CABEZA	–	100.000	–	–
TOTAL		100.000	1.100.000	–	–

ACTUACIONES DEL SISTEMA GENERAL. ENERGIA

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
G.4.E.	SUBESTACION DE TRANSFORMACION DE ENERGIA ELECTRICA	–	–	200.000	–
TOTAL		–	–	200.000	–

ACTUACIONES DEL SISTEMA GENERAL. DOTACION DEPORTIVA

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
G.2.Dd.	INSTALACIONES DEPORTIVAS PARA UNIVERSIDAD CATOLICA	–	–	–	40.000
G.2.Dd.	INSTALACIONES DEPORTIVAS EN CAMPUS POLITECNICO-UNIV.SALAMANCA	–	50.000	–	–
TOTAL		–	50.000	–	40.000

ACTUACIONES DEL SISTEMA GENERAL. DOTACION EDUCATIVA

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
G.2.De.	RECONVERSION DEL ANTIGUO SEMINARIO EN UNIVERSIDAD Y RESIDENCIA	–	–	–	500.000
G.2.De.	BIBLIOTECA UNIVERSITARIA	–	–	–	400.000
G.1.De.	ACONDICIONAMIENTO ANTIGUO EDIFICIO MATADERO PARA USOS UNIVERSITARIOS	–	300.000	–	20.000
TOTAL		–	300.000	–	920.000

ACTUACIONES DEL SISTEMA GENERAL. REHABILITACION GENERAL

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
G.2.R.PE.	REHABILITAC. DE LA CATEDRAL	–	150.000	–	–
G.1.R.PE.	REHABILITAC. DE LA MURALLA (VARIAS FASES)	40.000	–	260.000	–
G.2.R.PE.	REHABILITAC. DE LA MURALLA	40.000	–	40.000	–
G.3.R.PE.	REHABILITAC. DE LA CATEDRAL	–	150.000	–	–
G.4.R.PE.	REHABILITAC. DE LA MURALLA	40.000	–	40.000	–
G.1.Hr.	REHABILITAC. CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO	100.000	400.000	–	–
G.2.Hr.	REHABILITAC. CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO	100.000	400.000	–	–
G.3.Hr.	REHABILITAC. CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO	100.000	400.000	–	–
TOTAL		420.000	1.500.000	340.000	–

ACTUACIONES DEL SISTEMA GENERAL. DOTACION ADMINISTRATIVA

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
G.2.Dtt.	ACONDICIONAMIENTO CASA DUQUE DE SUAREZ ENSEÑANZA PROFES.	–	35.000	–	–
G.1.Dtt.	RECONVERSION INSTITUTO VALLESPIN COMO SEDE NUEVOS JUZGADOS	–	–	300.000	–
G.1.Dtt.	REHABILIT. PADRES PAULES PARA DELEG.TERR. DE CONS.ECONOM.JUNTA	–	150.000	–	–
G.1.Dtt.	REHABILITAC. EDIFICIO C/BRACAMONTE PARA CONS.FOMENTO JUNTA	–	150.000	–	–
TOTAL		–	335.000	300.000	–

ACTUACIONES DEL SISTEMA GENERAL. DOTACION ASISTENCIAL (SANITARIA)

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
G.2.Ds.	CENTRO DE SALUD DE CENTRO - RECINTO - ENCARNACION	–	–	20.000	–
G.3.Ds.	CENTRO SALUD SANTIAGO - VACAS - RIO ADAJA				
G.2.Ds.	CENTRO DE SALUD LA TOLEDANA	–	–	20.000	–
G.3.Ds.	CENTRO DE SALUD SAN ANTONIO	–	–	20.000	–
TOTAL		–	–	80.000	–

ACTUACIONES DEL SISTEMA GENERAL. DOTACION COMUNITARIA

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
G.4.D.	ACONDIC.PALACIO MARQUESES DE LA ROMANA PARA DOT.EMPRESARIAL O DE SERVICIOS	–	–	–	75.000
G.3.D.	ACONDIC.PALACIO DE LOS VERDUGOS PARA ARCHIVO MUNICIPAL	50.000	200.000	–	–
G.1.D.	ADAPT.PALACIO POLENTINOS EN CENTRO DE ESTUDIOS Y ARCHIVO MILITAR	–	–	50.000	–
G.4.D.	ACONDICIONAM. EDIFICIO PLAZA DE LA SANTA PARA DOTACION CULTURAL O ADMINISTRATIVA.	–	–	–	200.000
G.3.D.	RECONVERSION PALACIO DE LOS DAVILA PARA DOTACION COMUNITARIA	–	–	–	35.000
TOTAL		50.000	200.000	50.000	310.000

ACTUACIONES DEL SISTEMA GENERAL. DOTACION CULTURAL

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
G.2.Dc.	REHABILITACION PLAZA DEL MERCADO CHICO	75.000	75.000	–	–
G.2.Dc.	ACONDIC.PLANTA 1.ª MERCADO ABASTOS PARA DOT. COM.	20.000	–	–	–
G.4.Dc.	REHABIL. PALACIO DE SUPERUNDA CULTURAL/ INSTITUCIONAL	–	–	–	100.000
G.1.Dc.	REHABIL.PALACIO LOS SERRANOS PARA CULTURAL/INSTITUCIONAL	37.000	37.000	–	–
G.1.Dc.	REHABIL.ANTIGUA CARCEL PARA ARCHIVO PROVINCIAL REHAB.MANSION DE LOS AGUILA PARA MUSEO	–	–	280.000	–
G.3.Dc.	RECINTO FERIAL DE OCIO Y TURISMO	–	55.000	50.000	
G.4.Dc.	ESCUELA DE MUSICA	55.000	55.000	–	–
G.1.Dc.	CONSTRUCCION DE CENTRO DE ESTUDIOS TERESIANOS	–	–	50.000	250.000
G.3.Dc.	CAMPUS POLITECNICO UNIVERS. SALAMANCA	–	–	–	–
G.1.Dc.	CAMPUS POLITECNICO UNIVERS. SALAMANCA	–	1.200.000	–	–
G.2.Dc.	AUDITORIO IGLESIA DE SAN FRANCISCO	100.000	1.200.000	–	–
G.2.Dc.		–	–	100.000	–
TOTAL		287.000	2.617.000	480.000	350.000

ACTUACIONES DEL SISTEMA GENERAL. VIARIO

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
G.1.V.	BULEVAR HERVENCIAS Y CONEXION CON CTRA. EL ESCORIAL	–	400.000	100.000	–
G.1.V.	VARIANTE NORTE	–	–	1.200.000	–
G.1.V.	NUEVO PUENTE SOBRE EL RIO ADAJA	–	–	350.000	–
G.1.V.	ACONDICIONAMIENTO URBANO DE AV. MADRID	–	–	660.000	
G.1.V.	AVENIDA JUAN PABLO II Y SU CONTINUACION	42.000	–	–	200.000
G.4.V.	ACONDICIONAMIENTO CARRETERA A TOLEDO (CRA.SERVICIO)	–	–	–	237.000
G.1.V.	BULEVAR VALLE AMBLES (ESTE)	127.000	–	–	–
G.3.V.	BULEVAR VALLE AMBLES (CENTRAL)	205.000	–	–	–
G.2.V.	BULEVAR VALLE AMBLES (OESTE)	117.000	–	–	–
G.1.V.	PEATONALIZACION EN RECINTO AMURALLADO	40.000	–	60.000	–
G.2.V.	PEATONALIZACION EN RECINTO AMURALLADO	40.000	–	60.000	–
G.3.V.	PEATONALIZACION EN RECINTO AMURALLADO	40.000	400.000	60.000	–
TOTAL		611.000	400.000	2.490.000	437.000

ACTUACIONES DEL SISTEMA GENERAL. TRANSPORTE

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
G.2.T.	APARCAMIENTO SUBTERRANEO PUBLICO EN PLAZA DEL MERCADO GRANDE	300.000	300.000	–	300.000
G.4.T.	ESTACIONAMIENTO AUTOBUSES PARA TURISTAS	35.000	–	–	–
G.4.T.	APARC.SUBTERR. Y AJARDIN. PZA.CONC.ARENAL	50.000	–	–	–
G.1.T.	REMOD. ESTACI. RENFE CREACION PZA. PUBLICA	–	–	100.000	–
G.4.T.	INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE	–	–	150.000	–
G.1.T.	TERMINAL TRANSPORTES PESADOS	–	300.000	–	–
G.4.T.	APARCAMIENTO EN PLAZA DEL CHICO	500.000	–	–	–
TOTAL		885.000	600.000	250.000	300.000

ACTUACIONES DEL SISTEMA GENERAL. EXPROPIACION

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
G.4.X.	EXPROPIACIONES VARIAS DENTRO CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO	85.000	–	–	–
TOTAL		85.000	–	–	–

ACTUACIONES DEL SISTEMA GENERAL. URBANIZACION

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
G.1.U.	ACOND.AREA SAN SEGUNDO Y PUENTE ROMANO	–	200.000	100.000	–
G.1.U.	ACOND.DE LOS TESOS DE LA MURALLA	20.000	20.000	–	–
TOTAL		20.000	220.000	100.000	–

ACTUACIONES DEL SISTEMA GENERAL. ESPACIOS LIBRES

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
G.1.L.	ACONDIC.MARGENES RIO ADAJA ZONA URBANA	–	–	50.000	–
G.2.L.	ACONDIC.MARGENES RIO ADAJA	–	–	50.000	–
G.1.L.	ACONDIC.MARGEN DEL RIO CHICO	–	–	250.000	–
G.4.L.	ACONDIC.VIAS PECUARIAS PARA USO LUDICO	9.000	21.000	–	–
G.4.L.	ACONDICIONAMIENTO CAMINO DE SONSOLES	15.000	–	–	–
G.4.L.	REFORESTACION NUCLEOS MENORES	–	21.000	–	–
TOTAL		24.000	42.000	350.000	–

ACTUACIONES DEL SISTEMA GENERAL. SANEAMIENTO

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
G.4.S.	COLECTOR NORTE	–	106.000	–	–
G.4.S.	SANEAMIENTO CASCO URBANO	–	32.000	–	–
G.4.S.	COLECTOR PARALELO AL RIO ADAJA	–	408.000	–	–
G.4.S.	SANEAMIENTO DE FECALES.ZONA SUR.NUEVAS ACTUACIONES	203.000	–	–	–
G.4.S.	SANEAMIENTO ZONAS VERDES. NUEVAS ACTUACIONES	27.000	–	–	–
TOTAL		230.000	546.000	–	–

ACTUACIONES DEL SISTEMA GENERAL. ABASTECIMIENTO

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
G.4.A.	RED DISTRIBUCION AGUA. RENOVACIONES	112.000	–	–	–
G.4.A.	RED DISTRIB. AGUA. NUEVAS ACTUAC..ZONA SUR	73.000	–	–	–
G.4.A.	RED DISTRIB. AGUA. NUEVAS ACTUAC. ZONA NORTE	103.000	–	–	–
TOTAL		288.000	–	–	–

ACTUACIONES DE SISTEMAS LOCALES. SANEAMIENTO

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
L.4.S.	SANEAMIENTO DE PLUVIALES. ZONA SUR. NUEVAS ACTUACIONES	–	–	–	116.000
TOTAL		–	–	–	116.000

ACTUACIONES DE SISTEMAS LOCALES. ABASTECIMIENTO

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
L.4.A.	RED DISTRIBUCION DE AGUA. RENOVACION	55.000	–	–	–
L.4.A.	RED DISTRIBUCION AGUA. NUEVAS ACTUACIONES. ZONA SUR	–	–	–	132.000
L.4.A.	RED DISTRIBUCION DE AGUA.ZONA NORTE	–	–	–	18.000
L.2.A.	RED DISTRIBUCION DE AGUA DE RIEGO	200.000	–	–	–
TOTAL		255.000	–	–	150.000

ACTUACIONES DE SISTEMAS LOCALES. ESPACIOS LIBRES

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
L.1.L.	ACONDICIONAMIENTO DE HORNOS MEDIEVALES	–	20.000	–	–
L.1.L.	ACONDIC.AREAS LIBRES DE USO PUBLICO DE SUP (1ª ETAPA)	–	–	–	225.000
L.2.L.	ACONDIC.AREAS LIBRES DE USO PUBLICO DE SUP (2ª ETAPA)	–	–	–	82.000
L.3.L.	ACONDIC.AREAS LIBRES DE USO PUBLICO DE SUP (3ª ETAPA)	–	–	–	18.000
L.4.L.	ACONDICIONAMIENTO PARQUE ARROYO VACAS	10.000	–	–	–
TOTAL		10.000	20.000	–	325.000

ACTUACIONES DE SISTEMAS LOCALES. URBANIZACION

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
L.1.U.	URBANIZACION DE ZONAS DE CESION PARA EQUIPAM. EN SUP (1ª ETAPA)	–	–	–	85.000
L.3.U.	URBANIZACION DE ZONAS DE CESION PARA EQUIPAM.EN SUP (3ª ETAPA)	–	–	–	15.000
L.2.U.	URBANIZACION DE ZONAS DE CESION PARA EQUIPAM.EN SUP (2ª ETAPA)	–	–	–	88.000
L.4.U.	URBANIZACION NUCLEOS MENORES	40.000	–	–	–
L.1.U.	URBANIZACION VARIAS CALLES	40.000	40.000	20.000	–
L.2.U.	URBANIZACION VARIAS CALLES	40.000	40.000	20.000	–
L.3.U.	URBANIZACION VARIAS CALLES	40.000	40.000	20.000	–
TOTAL		160.000	120.000	60.000	188.000

ACTUACIONES DE SISTEMAS LOCALES. TRANSPORTE

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
L.1.T.	APARCAMIENTO EN PLAZA FUENTE DEL SOL	20.000	–	–	–
TOTAL		20.000	–	–	–

ACTUACIONES DE SISTEMAS LOCALES. VIARIO

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
L.1.V.	BULEVAR DEL VALLE AMBLES (ESTE)	–	–	–	200.000
L.2.V.	BULEVAR DEL VALLE AMBLES (OESTE)	–	–	–	117.000
L.3.V.	BULEVAR DEL VALLE AMBLES (CENTRO)	–	–	–	205.000
TOTAL		–	–	–	522.000

ACTUACIONES DE SISTEMAS LOCALES. EXPROPIACION

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
L.1.X.	EXPROPIACION EN LIENZO SUR MURALLA (C/ TE-LARES)	8.000	–	–	–
L.1.X.	EXPROPIACION EN LIENZO NORTE MURALLA	10.000	–	–	–
TOTAL		18.000	–	–	–

ACTUACIONES DE SISTEMAS LOCALES. DOTACION CULTURAL

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
L.1.Dc.	BIBLIOTECA (POLIDEP. CENTRO/SAN ANTONIO)	20.000	–	–	–
L.4.Dc.	CENTRO CULTURAL Y BIBLIOTECA	25.000	25.000	–	–
L.4.Dc.	BIBLIOTECA (SANTO TOMAS)	25.000	25.000	–	–
TOTAL		70.000	50.000	–	–

ACTUACIONES DE SISTEMAS LOCALES. ASISTENCIAL

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
L.1.Ds.	GUARDERIA SAN ANTONIO - HERVENCIAS	–	–	–	20.000
L.1.Ds.	GUARDERIA LA TOLEDANA	–	–	–	20.000
L.2.Ds.	GUARDERIA LA TOLEDANA	–	–	–	10.000
L.3.Ds.	GUARDERIA SANTIAGO-VACAS	–	–	–	10.000
L.4.Ds.	CENTRO DIA 3ª EDAD. RIO ADAJA-SANTIAGO	–	–	–	5.000
L.4.Ds.	CENTRO DIA 3ª EDAD STO. TOMAS-LA ESTACION	–	–	–	5.000
L.4.Ds.	CENTRO DIA 3ª EDAD SAN ANTONIO	–	–	–	5.000
TOTAL		–	–	–	75.000

ACTUACIONES DE SISTEMAS LOCALES. DOTACION DEPORTIVA

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
L.2.Dd.	INSTALACION DEPORTIVA EN EL PARQUE RIO CHICO	60.000	–	–	–
L.1.Dd.	AMPLIACION CIUDAD DEPORTIVA	60.000	–	–	–
TOTAL		120.000	–	–	–

ACTUACIONES DE SISTEMAS LOCALES. DOTACION COMUNITARIA

CLAVE	DENOMINACION DE LA ACTUACION	FINANCIACION (MILES DE PTAS.)			
		AYUNTAM.	JUNTA	OTR. INVERS	PRIVADOS
L.1.D.	DOTACION COMUNITARIA (SIPS EN SECTORES URBANIZABLES)	20.000	20.000	–	–
L.2.D.	DOTACION COMUNITARIA (SIPS EN SECTORES URBANIZABLES)	20.000	20.000	–	–
L.3.D.	DOTACION COMUNITARIA (SIPS EN SECTORES URBANIZABLES)	20.000	20.000	–	–
L.1.D.	ACONDICIONAMIENTO LOCALES EN NUCLEOS MENORES	14.000	–	–	–
TOTAL		74.000	60.000	–	–

* * *

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

VOLUMEN II.

NORMATIVA URBANISTICA GENERAL Y DEL SUELO URBANO

INDICE

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo 1.1. OBJETO, AMBITO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL DE AVILA

1.1.1. OBJETO Y ÁMBITO.
1.1.2. MODIFICACIÓN
1.1.3. REVISIÓN
1.1.4. CORRECCIÓN MATERIAL DE ERROR
1.1.5. INTERPRETACIÓN DE CONCEPTO INDETERMINADO
1.1.6. CONTENIDO DOCUMENTAL
1.1.7. NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Capítulo 1.2. NORMAS DE TRAMITACION

1.2.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA
1.2.2. ALINEACIONES Y RASANTES

TÍTULO 2. REGIMEN DE SUELO Y GESTION.

Capítulo 2.1. SISTEMAS GENERALES.

2.1.1. DEFINICION
2.1.2. OBTENCION
2.1.3. RELACIÓN DE SISTEMAS GENERALES DE SUELO URBANO

Capítulo 2.2. REGIMEN DEL SUELO URBANO

2.2.1. DEFINICION
2.2.2. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO
2.2.3. LIMITACIONES
2.2.4. DEBERES Y CARGAS
2.2.5. PLAZOS DE EJECUCION DEL PLANEAMIENTO
2.2.6. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

Capítulo 2.3. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

2.3.1. DEFINICIÓN
2.3.2. DELIMITACIÓN
2.3.3. OTRAS DETERMINACIONES

Capítulo 2.4. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

2.4.1. DEFINICIÓN
2.4.2. REGULACIÓN

TÍTULO 3. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE PROTECCION

INDICE DE DEFINICIONES POR ORDEN ALFABETICO (última página del índice)

Capítulo 3.1. DEFINICIONES Y CONDICIONES DE APLICACION.

3.1.0. ALCANCE Y CONTENIDO

A/ DEFINICIONES SOBRE PARCELAS
B/ DEFINICIONES SOBRE LA POSICION DE LA EDIFICACION
C/ DEFINICIONES SOBRE OCUPACION DE LA PARCELA
D/ DEFINICIONES SOBRE ALTURA DE LA EDIFICACION.
CONDICIONES DE APLICACION
E/ DEFINICIONES SOBRE TIPOS DE HABITACIONES, VIVIENDAS Y APARTAMENTOS.
EDIFICACION PRINCIPAL
F/ DEFINICIONES SOBRE PLANTAS DE EDIFICACION.
CONDICIONES DE APLICACION SEGUN USO Y DIMENSION
G/ DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS
H/ DEFINICIONES SOBRE BIENES DE INTERES CULTURAL Y SOBRE REHABILITACION

Capítulo 3.2. CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE Y DE CALIDAD, DE SEGURIDAD Y DE ACCESIBILIDAD.

3.2.1. ALCANCE Y CONTENIDO
3.2.2. INSTALACIONES Y DOTACIONES EN LOCALES Y EDIFICIOS
3.2.3. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD
3.2.4. CONDICIONES DE LOS GARAJE-APARCAMIENTOS
3.2.5. DECLARACIÓN DE RUINA

Capítulo 3.3. CONDICIONES ESTETICAS .

3.3.1. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES EN LAS ZONAS NO AFECTADAS POR LA DECLARACIÓN DE CONJUNTO HISTÓRICO PARA EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL
3.3.2. CONDICIONES ESTÉTICAS DE COLONIAS (PC)
3.3.3. CONDICIONES ESTÉTICAS DEL AREA DE AJATES
3.3.4. CONDICIONES DE CONSERVACIÓN EN EL NÚCLEO DE BERNUY-SALINERO

Capítulo 3.4. NORMATIVA DE PROTECCION ARQUEOLOGICA.

3.4.1. DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES
3.4.2. NIVELES DE PROTECCIÓN
3.4.3. PROCEDIMIENTO Y PLAZOS
3.4.4. COSTE DE INTERVENCIÓN
3.4.5. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA Y DESTINO DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS
3.4.6. RESPONSABILIDAD DEL TÉCNICO COMPETENTE
3.4.7. ANEXO A LA ORDENANZA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

TÍTULO 4. NORMAS DE URBANIZACION. NORMAS DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

TÍTULO 5. NORMATIVA ESPECIFICA DEL SUELO URBANO

Capítulo 5.1. CONDICIONES DE EJECUCION

5.1.1. ACCIONES AISLADAS DE EDIFICACIÓN (ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS)
5.1.2. ACTUACIONES SISTEMÁTICAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
5.1.3. PLAZOS DE CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS
5.1.4. CONDICIONES DE DESARROLLO
5.1.5. DE LA REORDENACIÓN DE VOLÚMENES MEDIANTE LA TÉCNICA DE LA REPARCELACIÓN VOLUNTARIA

Capítulo 5.2. CONDICIONES DE USO

5.2.1. REGULACIÓN DE LOS USOS
5.2.2. ESTÁNDARES FUNCIONALES
5.2.3. REGULACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS O CARACTERÍSTICOS, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS Y DE LOS COMPLEMENTARIOS OBLIGATORIOS EN SUELO URBANO
5.2.4. TIPOS DE USO CARACTERÍSTICO

1. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
3. ALOJAMIENTO COMUNITARIO
4. TERCIARIO
5. COMERCIO
6. PRODUCTIVO Y DISTRIBUCION EN ALMACEN Y COMERCIO MAYORISTA
7. DOTACIONAL
8. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
9. SERVICIOS PUBLICOS
10. APARCAMIENTO E INFRAESTRUCTURAS

Capítulo 5.3. CONDICIONES DE VOLUMEN: ORDENANZAS DE EDIFICACION

5.3.1. DE LA DOCUMENTACIÓN
5.3.2. PARCELAS CON ASIGNACIÓN DE DOS ORDENANZAS POR EL PLAN GENERAL
5.3.3. PARCELAS O INMUEBLES CON USO EXCLUSIVO COMPATIBLE CON EL CARACTERÍSTICO DE LA ORDENANZA ASIGNADA POR EL PLAN
5.3.4. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN
ORDENANZA N.º 0. DE CASCO ANTIGUO
ORDENANZA N.º 1. MANZANA CERRADA
ORDENANZA N.º 2. MANZANA LIBRE
ORDENANZA N.º 3. BLOQUE ABIERTO Y BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
ORDENANZA N.º 4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA, SEMI-INTENSIVA Y EXTENSIVA
ORDENANZA N.º 5. INDUSTRIAL INTENSIVA Y EXTENSIVA. INDUSTRIAL VICOLOZANO
ORDENANZA N.º 6. DOTACION COMUNITARIA
ORDENANZA N.º 7. SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURAS
ORDENANZA N.º 8. SERVICIOS
ORDENANZA N.º 9. CENTRO COMERCIAL
ORDENANZA N.º 10. APARCAMIENTO
ORDENANZA N.º 11. NUCLEO RURAL
ORDENANZA N.º 12. ZONAS LIBRES DE USO PUBLICO
ORDENANZA N.º 13. CONDICIONES DE EDIFICACION DE PARCELAS CON EDIFICIOS CATALOGADOS
ORDENANZA N.º 14. CONDICIONES DE ORDENACION DE JARDIN PRIVADO

TÍTULO 6. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

6.1. DISPOSICION TRANSITORIA SOBRE EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

6.1.1. DEFINICIÓN Y GRADOS DE FUERA DE ORDENACIÓN
6.1.2. NORMAS TRANSITORIA PARA EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

INDICE DE DEFINICIONES POR ORDEN ALFABETICO

CONCEPTO	EPIGRAFE
Accesibilidad	3.2.3.
Alcance y contenido	3.2.1.
Alineaciones	A/3.1.5.
Alturas	D/3.1.2.
Altura de la edificación	D/3.1.1.
Altura de piso y altura libre	D/3.1.3.
Apartamento	E/3.1.4.
Aprovechamiento	G/3.1.3.
Areas de Reparto	G/3.1.2.
Atico	F/3.1.7.
Bien de Interés Cultural	H/3.1.1.
Cubiertas y Construcciones por encima de la altura	D/3.1.4.
Edificabilidad	G/3.1.1.
Edificación aislada o exenta	B/3.1.6.
Edificación no aislada	B/3.1.7.
Edificación principal	E/3.1.5.
Entorno de protección	H/3.1.2.
Entrantes y salientes en fachada	C/3.1.7.
Entreplanta o altillo	F/3.1.4.
Fondo edificable	C/3.1.1.
Garaje-aparcamientos	3.2.4.
Habitación exterior	E/3.1.1.
Habitación vividera	E/3.1.2.
Instalaciones en locales y edificios	3.2.2.
Jardín Privado. Espacio libre de parcela	C/3.1.5.
Linderos	A/3.1.4.
Línea de edificación	B/3.1.3.
Medianera	B/3.1.2.
Ocupación máxima de parcela	C/3.1.4.
Parcela	A/3.1.1.
Parcela mínima	A/3.1.2.
Patios	C/3.1.6.
Plano de fachada, o plano principal de fachada	B/3.1.1.
Planta baja	F/3.1.3.
Planta bajo cubierta	F/3.1.8.
Planta diáfana	F/3.1.5.
Planta piso	F/3.1.6.
Rasantes	A/3.1.6.
Rehabilitación	H/3.1.3.
Retranqueo	B/3.1.4.
Ruina	3.2.5.
Semisótanos	F/3.1.2.
Separación entre edificaciones	B/3.1.5.
Solar	A/3.1.3.
Sótanos	F/3.1.1.
Superficie edificada existente	G/3.1.5.
Superficie ocupable	C/3.1.2.
Superficie ocupada y ocupación de parcela	C/3.1.3.
Superficie total edificada o techo edificado	G/3.1.4.
Vivienda	E/3.1.3.

ABREVIATURAS UTILIZADAS

LS76	Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.
LS92	Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y exclusivamente para los artículos no suspendidos por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 ni derogados por la Ley 6/98, de 13 de abril.

RP Reglamento de Planeamiento de la LS76, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

RG Reglamento de Gestión Urbanística de la LS76, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Ley 6/98 Ley nº 6, de 13 de abril de 1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Ley 9/97 Ley 9/97, de 13 de octubre, de Medidas Transitorias en Materia de Urbanismo, de la Junta de Castilla y León.

• • •

Título 1. DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo 1.1. OBJETO, AMBITO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL DE AVILA

1.1.1. OBJETO Y ÁMBITO.

El Plan General de Ordenación Urbana de Avila tiene por objeto la ordenación urbanística de la totalidad del Término Municipal en los términos previstos por la Legislación Urbanística General, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase de Suelo, delimitando las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

1.1.2 MODIFICACIÓN.

Se entiende por modificación del Plan General la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en él que pueda realizarse sin contemplar la globalidad del Plan, por no afectar a aspectos sustanciales configuradores de las características básicas de la ordenación.

1.1.3. REVISIÓN.

1. El Plan General tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión de acuerdo con lo previsto en el párrafo siguiente.

2. La Revisión del Plan General procederá a los doce años desde la entrada en vigor del mismo, y en todo caso cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias.

a) En caso de aprobación de una figura de Ordenación del Territorio de ámbito supramunicipal que afecte al ámbito del Plan General, contradiciendo sus determinaciones de forma sustancial para el desarrollo urbano.

b) Por alteración sustancial de las previsiones del Plan General sobre crecimiento urbanístico del municipio, y en concreto por la superación de 60.000 habitantes de hecho.

3. El Programa de Actuación del Plan General será revisado transcurridos cuatro años desde su aprobación definitiva, y en cualquier caso, en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

a) Cuando el Ayuntamiento necesite iniciar obras, inversiones o acciones no previstas en el Programa que puedan modificar de forma importante la estructura de inversiones previstas para otros fines en el Programa.

b) Cuando la inversión urbanística comprometida por el Ayuntamiento sea un 25% superior o inferior, como media, en dos años consecutivos, a las previsiones establecidas en el Estudio Económico Financiero.

c) Al transcurrir cuatro años desde la última revisión del mismo.

1.1.4. CORRECCIÓN MATERIAL DE ERROR

1. Cuando la base cartográfica que sirve de base al grafismo de la ordenación no coincida con la situación real de edificaciones o viario existente, su corrección y la del grafismo de ordenación basada en la misma, será considerado Corrección Material de Error, y podrá subsanarse por aprobación del Pleno Municipal.

Una vez aprobada, la corrección se incorporará al documento de Plan General como anotación complementaria de la determinación que se interpreta.

2. El mismo precepto se aplicará cuando se detecten contradicciones en el texto o en los planos. La contradicción se resolverá de acuerdo con el procedimiento que sigue.

1.1.5. INTERPRETACIÓN DE CONCEPTO INDETERMINADO

El Pleno Municipal podrá aprobar la interpretación que considere más adecuada a determinaciones del Plan General que sean indeterminados o para las que pudieran existir dos o más acepciones diferentes. La interpretación oficial requerirá un Informe Técnico del Servicio de Urbanismo municipal señalando la ambigüedad o doble acepción posible existente, y la propuesta de interpretación. Una vez aprobada, la interpretación se incorporará al documento de Plan General como anotación complementaria de la determinación que se interpreta.

1.1.6. CONTENIDO DOCUMENTAL

El Plan General consta de los siguientes documentos:

Vol. I.– Memoria, Estudio Económico-Financiero y Programa de Actuación.

Vol II.– Normas Urbanísticas Generales y del Suelo Urbano.

Vol III.–Condiciones Particulares de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

Vol IV.–Normativa Urbanística del Suelo Urbanizable y No Urbanizable.

V.– Catálogo de Elementos y Conjuntos Protegidos.

VI.– Normas de Urbanización.

VII.– Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Avila.

VIII.– Planos de Ordenación.

IX.– Documento de Información

X.– Informe de Participación Pública.

1.1.7. NORMAS DE INTERPRETACIÓN

En caso de discrepancia entre los distintos documentos que constituyen el Plan General, se establece el siguiente orden de prioridad en cuanto a su valor normativo:

1.–Planos de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana y del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

2.–Catálogo de Elementos e Inmuebles Protegidos.

3.–Normas Urbanísticas del Suelo Urbano (Título 5 del Vol. II).

4.–Condiciones Particulares de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano (Vol. III).

5.–Normas Urbanísticas Generales (Títulos 1,2,3 y 6 del Volumen II).

6.–Normas Urbanísticas y Condiciones Particulares del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

7.–Normativa Urbanística del Suelo Urbanizable y No Urbanizable (Vol. IV).

8.–Programa de Actuación. (Volumen I).

9.–Memoria. (Volumen I)

10.–Normas de Urbanización (Título 4 del Vol. II, y su Anexo correspondiente).

En particular, la única representación gráfica válida es la de los Planos de Ordenación, siendo los planillos que acompañan a las Fichas de Unidades de Ejecución y de Sectores Urbanizables, meramente ilustrativos.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad existente en la fecha de aprobación definitiva del Plan General, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes o porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si se dieran otras contradicciones en textos de igual prioridad normativa, primarán, por este orden, aquellas determinaciones que impliquen: a) menor edificabilidad, densidad de uso o volumen de edificación; b) aquellas más favorables al Ayuntamiento; y c) aquellas más favorables al resto de la Administración Pública.

CAPÍTULO 1.2. NORMAS DE TRAMITACION

1.2.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Estarán sujetos a previa licencia municipal todos los actos legalmente previstos en el Capítulo Primero del Reglamento de Disciplina Urbanística, cuando se promuevan por particulares aunque fuere sobre terrenos de dominio público; y por los organismos de la Administración Pública, excepto aquellos que por razones de urgencia o interés público excepcional debieran seguir alguno de los procedimientos excepcionales previstos. Con carácter enunciativo y no limitativo estarán sujetos a licencia los siguientes actos:

1. La ejecución de parcelaciones y reparcelaciones.

2. La ejecución de los proyectos para el desarrollo del Plan.

3. La ejecución de las obras de edificación en todas sus clases incluso interiores a edificaciones.

4. La ejecución de las obras de urbanización, infraestructuras y movimientos de tierras, salvo que estén comprendidas en un Proyecto de Urbanización o de Edificación.

5. La demolición de construcciones, salvo en los casos declarados por el Ayuntamiento como ruina inminente.

6. La ejecución de las obras complementarias.

7. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general así como las ocupaciones derivadas de la transformación del uso.

8. La corta de árboles de más de cinco años de edad, o más de doce (12) centímetros de diámetro medido a 0,50 metros del terreno.

9. La colocación de carteles de propaganda visibles desde los espacios públicos.

10. El cerramiento y vallado de fincas.

1.2.2. ALINEACIONES Y RASANTES.

El Plan General establece las alineaciones oficiales del Dominio Público (viario y espacios libres) en la totalidad de Suelo Urbano. Todas las licencias de actos que puedan afectar a las alineaciones oficiales del Dominio Público tendrán su plena ejecutoriedad y validez condicionadas a la realización previa por parte de los Servicios Técnicos Municipales de la tira de cuerdas de las alineaciones oficiales afectadas.

Título 2. REGIMEN DE SUELO Y GESTION

CAPÍTULO 2.1. SISTEMAS GENERALES

2.1.1.DEFINICIÓN.

Pertenecen a los sistemas generales los suelos sobre los que se disponen las actividades o instalaciones que aseguran el funcionamiento urbanístico del término municipal o de un núcleo urbano de forma integrada, prestando servicios que cubren necesidades del conjunto municipal.

En los Planos de Estructura General (Escala 1.6.000) y de Ordenación (Escala 1:1.000 y 1:500 para el Recinto Histórico) aparecen grafiados los Sistemas Generales definidos por el Plan General.

2.1.2. OBTENCIÓN.

Los terrenos afectados por el Plan General a dotaciones públicas de sistema general deberán adscribirse al dominio público, estarán afectados al uso o servicio que determina el Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento.

2.1.3. RELACIÓN DE SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO

IDENTIFICACION	
6/1	Cementerio
6/2	Ampliación n.º 3 del Cementerio (Suelo Urbanizable) ARUP 1/9
16/1	Ampliación nº 1 Cementerio (Suelo Urbanizable) ARUP 1/8
16/2	Ampliación nº 2 del Cementerio (Suelo Urbanizable) ARUP 1/9
16/4	SG Vía Pecuaria (Cordel) ARUP 2/7
26/1	LUP en Polígono Industrial
26/2	Parque de Bomberos
31/1	Variante Tordesillas-Valladolid
34/1	Colegio Huérfanos/Instalaciones Universitarias
34/2	Centro de Educación del Inem
37/1	Crta. Valladolid
40/1	SS Nª Sra. Sonsoles
45/1	LUP (Protección del Convento de la Encarnación)
46/1	LUP del Parque de la Viña
47/1	Espacios Libres del Pradillo
52/1	Cordel Moruchas, con calle peatonal y de acceso a fincas colindantes
54/1	LUP del Mercado de Ganado
54/2	Actual Mercado de Ganado: Espacio de Ocio y Cultura
54/3	Vía Pecuaria en Los Cuatro Postes
55/1	LUP en Teso Norte de la Muralla
55/2	Archivo Histórico Provincial
55/3	Servicio Territorial de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León en el Palacio de Bracamonte
56/1	Colegio de Formación Profesional «Virgen de la Zarza»
58/1	LUP San Antonio
58/2	Crta. de Villacastín
59/1	LUP P.P. Hervencias Bajas
59/2	Avda. transversal a P.P. Hervencias Bajas
64/1	LUP en Teso Sur de la Muralla
64/2	Espacios Libres en los Márgenes del Río Adaja
65/1	Nuevos Juzgados
65/2	Ayuntamiento
65/3	Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León en el Antiguo Convento de los Padres Paules
65/4	Servicio Territorial de Economía en la Junta de Castilla y León
66/1	Jardín de San Vicente
66/2	Palacio de los Verdugo
67/1	Estación Autobuses
67/2	Polideportivo San Antonio
67/3	Crta. de Madrid
67/4	Servicios Territoriales de la Junta de Castilla y León en el Antiguo Convento de Santa Ana
68/1	FF.CC.
68/2	Comandancia de la Guardia Civil
64/3	Nuevo puente sobre río Adaja
77/1	Instituto de Bachillerato «Isabel de Castilla»
78/1	Jefatura de Policía y Obras Públicas
78/2	Campo del Habanero/Uso Universitario
78/3	Escuela de Magisterio
86/1	Hospital Provincial
87/1	Escuela Universitaria
87/2	Escuela de Artes y Oficios
87/3	Instituto de Bachillerato
89/1	Variante de Crta. El Escorial a Crta. Valladolid
94/1	LUP Adaja 1 (Urbanizable)
95/1	Avda. de Juan Pablo II
95/2	Plaza Toros e Instalaciones Deportivas
95/3	LUP Plaza Toros
96/1	Residencia Tercera Edad
96/2	Centro de Salud Mental
96/3	Residencia Juvenil Valle Amblés
96/4	Centro de Educación Especial «Espíritu Santo - Pronisa»

97/2 Ciudad Deportiva (Diputación)
97/3 Instituto de Bachillerato
97/4 Ampliación de Ciudad Deportiva
99/1 Bulevar o Paseo del Valle Amblés (Calzada central, equivalente a la mitad longitudinal del viario)
104/1
104/2 LUP Adaja 2 (Suelo Urbanizable)
105/1 Carretera a Burgohondo
106/1 Carretera a Toledo
107/1 Servicios Públicos en antigua Huerta de Diputación
107/3 LUP Sancti Spíritu, Río Chico y Villacomer (Suelo Urbanizable)
114/1 Ampliación Ciudad Deportiva
114/2 LUP Adaja 3 (Suelo Urbanizable)
114/3 LUP El Soto
500/1 LUP Adaja 4 (Suelo Urbanizable)
Variante Norte

CAPÍTULO 2.2. REGIMEN DEL SUELO URBANO

2.2.1. DEFINICIÓN.

Se consideran como Suelo Urbano aquellas áreas que cumpliendo las condiciones establecidas en el Artículo 78 LS76, son clasificadas como tal Suelo Urbano por el Plan General.

En los planos de Ordenación Urbana (Escala 1:1.000) se delimitan gráficamente los terrenos clasificados como Suelo Urbano.

Igualmente será considerado Suelo Urbano aquel que se vaya urbanizando como tal en desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable previstos en el Plan General.

2.2.2. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO.

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano son los establecidos en los artículos 13 y 14 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

2.2.3. LIMITACIONES.

La obligatoriedad de observancia del presente Plan comporta las siguientes limitaciones:

1. El uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto, ni cabrá efectuar en ellos explotaciones de yacimientos, fijación de carteles de propaganda, movimientos de tierra, cortas de arbolado o cualquier otro uso análogo, en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial, o de modo distinto al regulado en el Plan.

2. Las nuevas construcciones se ajustarán a la ordenación aprobada.

3. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, no podrá ser edificado hasta que se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

a) Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, según definición del Apartado 3.1.2. de este Volumen, y que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad de la parcela la ejecución previa de la urbanización, o simultánea con la edificación mediante aval del 100% del presupuesto de la urbanización correspondiente a la edificación a ejecutar. Si la citada parcela forma parte de una Unidad de Ejecución, deberán cumplirse las condiciones del Art. 41 del Reglamento de Gestión.

b) Previa o simultáneamente a la solicitud de licencia se formalizarán a favor del Ayuntamiento la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos afectos a uso público de carácter local que la correspondiesen (libres de cargas, gravámenes y ocupantes), y con aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

c) Para la edificación en áreas delimitadas en los Planos de Ordenación como Unidades de Ejecución no se permitirán acciones de urbanización ni edificación en tanto no sea aprobado el instrumento de planeamiento que les corresponda y que se especifica en las fichas de Unidades de Ejecución del Volumen III.

2.2.4. DEBERES Y CARGAS.

1. Los propietarios de parcelas incluidas en unidad de ejecución o en Polígonos sujetos a los Planes Especiales 34/1 y 34/2 del Volumen III, están obligados a:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y dotaciones de carácter local en los términos que resultan del Plan General según el Apartado 1.1.1. del Volumen III o según la ficha de las unidades de ejecución delimitadas en los planos de ordenación (Ley 9/97 de Medidas Transitorias en materia de urbanismo, de la Junta de Castilla y León).

b) Ceder gratuitamente, y urbanizado, el terreno para edificar el 10% (o porcentaje que establezca la legislación urbanística) del aprovechamiento tipo en suelo urbano no consolidado sujeto a unidad de ejecución cuya ficha así lo indique (Ley 9/97, punto 7).

c) Costear la urbanización del suelo destinado a las cesiones de las letras anteriores, en proporción a la superficie de las parcelas en el momento de la aprobación de delimitación del polígono (Arts. 99.1 Ley del Suelo 76 y 86 Reglamento de Planeamiento).

2.2.5. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Los plazos de cumplimiento de determinaciones del Plan en suelo urbano se señalan en el Apartado 5.1.3. de este Volumen.

2.2.6. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.

La regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación del Suelo Urbano está recogida en el Título 5, Normativa Específica del Suelo Urbano de este Volumen II, complementado por el Volumen III relativo a Unidades de Ejecución, y en los Planos de Ordenación Urbana a escala y 1:1.000 y 1:500.

CAPÍTULO 2.3. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

2.3.1. DEFINICIÓN

Constituyen el suelo urbanizable programado los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el modelo territorial adoptado, incluye en esta clase por considerarlos aptos, en principio, para ser urbanizados o incorporados al desarrollo urbano.

2.3.2. DELIMITACIÓN

En función de las condiciones urbanísticas de los terrenos, la optimización de las infraestructuras y otros sistemas generales existentes y previstos, los criterios de crecimiento y desarrollo urbano, las previsiones de inversiones públicas y privadas y demás consideraciones sobre el modelo territorial municipal, el Plan General delimita el suelo urbanizable en la serie de Planos nº 3 (Escala 1:2.000).

2.3.3. OTRAS DETERMINACIONES

Las determinaciones de Régimen General del Suelo Urbanizable se incluyen en el Capítulo 1.1. del Volumen IV, Normativa Urbanística del Suelo Urbanizable y No Urbanizable, del Plan General.

CAPÍTULO 2.4. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

2.4.1. DEFINICIÓN

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos delimitados por el Plan General como áreas en las que no se permiten los procesos de urbanización de carácter urbano.

2. En concreto, este Plan señala como finalidad de la regulación del Suelo No Urbanizable:

a) Preservar la explotación agropecuaria, especialmente en los suelos susceptibles de mejores rendimientos.

b) Proteger los elementos naturales más destacados del territorio, así como los sistemas generales de infraestructuras fuera del suelo de carácter urbano.

c) Establecer criterios sobre características y localización adecuada de las instalaciones y usos de interés público y social que por razones de aislamiento o de localización específica deben instalarse fuera del suelo de carácter urbano.

d) Preservar del proceso urbanizador aquellas áreas que por su ubicación se consideren manifiestamente inadecuadas para un desarrollo urbano racional.

2.4.2. REGULACIÓN

La regulación de las condiciones de uso y de actuaciones admitidas en suelo no urbanizable en relación a las características de cada zona y necesidades de protección, se realiza en el Título 2. Suelo No Urbanizable, del Volumen IV- Normativa Urbanística del Suelo Urbanizable y No Urbanizable del Plan General, y en la serie de Planos nº 1 «Clasificación del Suelo del Término Municipal», a escala 1:10.000.

Título 3. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE PROTECCION

CAPÍTULO 3.1. DEFINICIONES Y CONDICIONES DE APLICACION

3.1.0. ALCANCE Y CONTENIDO

1. A efectos de la aplicación de las Ordenanzas, Condiciones y Normas de Edificación, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes, sujeto a las condiciones que se mencionan en cada caso.

2. En el ámbito de aplicación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, se aplicarán además de estas condiciones generales y con carácter más limitativo cuando así sea el caso, las Condiciones Particulares de Volumen que establece dicho Plan Especial.

A/ DEFINICIONES SOBRE PARCELAS

A/3.1.1. *Parcela*

En toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

A/3.1.1.1. Parcela Catastral.

Es toda parcela incluida en el catastro de urbana o de rústica previamente a la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.

A/3.1.1.2. Parcela Neta.

Es la comprendida entre las alineaciones oficiales, y limitada por espacios públicos o por parcelas de otra propiedad.

A/3.1.1.3. Parcela Bruta.

Es el terreno en propiedad previamente a las cesiones que impusiera el planeamiento. Si éstas no existen o ya se hubieran realizado, la parcela bruta coincide con la parcela neta.

A/3.1.2. *Parcela mínima*

Es la establecida en las Normas Urbanísticas del Suelo Urbano, en los Planes Parciales o en los Planes Especiales que desarrollen el Plan General, con base en las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Para poder edificar será obligatorio cumplir estos mínimos de superficie o longitud. Se exceptúan aquellas parcelas de menor tamaño en Suelo Urbano, existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de este Plan; y las parcelas que resultasen de la división de una propiedad con cesión de vial o de suelo Libre de Uso Público implícita en la Ordenación. En este último caso, la parcela mínima se aplicará a la superficie de la propiedad inicial previa a la cesión de suelo para vial o LUP (ver el Apartado 1.1.1. del Volumen III sobre Unidades de Ejecución implícitas).

Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

En cualquier caso será de aplicación lo dispuesto en los art. 95 LS76 y 93.2 RGU.

A/3.1.3. *Solar*

Son aquellas parcelas de suelo clasificado como urbano en el Plan General por cumplir las condiciones del art. 78 LS76 y que, además, sean aptas para la edificación, tengan pavimentada la calzada y encintado de aceras en la vía a la que den frente y tengan señaladas alineaciones y rasantes. (Art. 82 LS76).

A/3.1.4. *Linderos*

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas propiedades de otras.

Según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela, se clasifican en:

- lindero frontal: aquel que delimita el frente de la parcela hacia la(s) vía(s) pública(s). En caso de limitar con más de una vía pública, se entenderá como lindero frontal el que limite con la vía pública de mayor ancho o importancia;
- lindero posterior, testero o trasero: linde o lindes opuestas al lindero frontal, en su caso;
- linderos laterales: los restantes límites que separan la propiedad respecto de los predios colindantes;
- en caso de linderos curvos, la propiedad determinará los tramos que conformen cada clase de lindero, con la interpretación que mejor se acomode a las definiciones anteriores.

A/3.1.5. *Alineaciones*

A/3.1.5.1. Alineaciones oficiales

Son las líneas,que se fijan como tales en los planos de Ordenación o en los Planes Parciales o Especiales, en los Estudios de Detalle que se redacten, y en las Certificaciones de Tira de Cuerdas que realice el Ayuntamiento cuando no se den los casos anteriores, y que separan:

a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.

b) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

A/3.1.5.2. Alineaciones actuales

Son las realmente existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos.

A/3.1.6. *Rasantes*

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal, de la calle existente o en proyecto.

A/3.1.6.1. Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, que sirven de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación, y definidas en los documentos oficiales vigentes o que determine el Ayuntamiento cuando éstos no los contuviesen.

A/3.1.6.2. Rasante actual

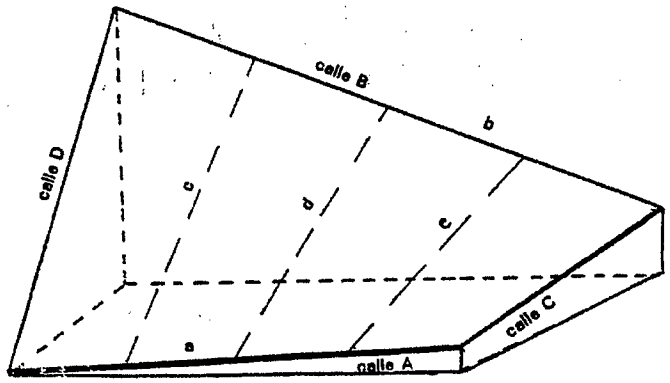
Es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las señalen, tendrán el carácter de rasante oficial.

A/3.1.6.3. Rasante natural del terreno.

Es la correspondiente al perfil natural del terreno.

A/3.1.6.4. Rasante ideal.

En una manzana, es la definida por una recta ideal que uniese la cota de las rasantes de las alineaciones en dos calles opuestas limitando la manzana. Puede aplicarse a la rasante ideal de la calle que las corta y que limita la manzana por un tercer lado, o a los terrenos interiores a la manzana. En este último caso, la rasante ideal en cada punto será la recta trazada entre los puntos que dividen en tramos proporcionales a dos frentes de manzana en calles opuestas.



a, b: rasante actual de frentes de calle A, B

c,d, e: rasante ideal de la manzana en tres puntos a distancias proporcionales de cada frente de calles A, B

RASANTE IDEAL ENTRE CALLES OPUESTAS

B/ DEFINICIONES SOBRE LA POSICION DE LA EDIFICACION

B/3.1.1. *Plano de fachada, o plano principal de fachada*

Es el plano vertical sobre rasantes trazado paralelamente a la directriz de la fachada real o de proyecto y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. A los efectos de esta definición no se considerarán los salientes, retranqueos o vuelos en fachada, considerándose como plano principal el de mayor longitud o, a igualdad de dimensiones, el más centrado en la proyección en planta. En caso de fachada con directriz curva, el plano principal de fachada se compondrá del conjunto de tramos rectos de 6,00 m. como mínimo de ancho o desarrollo, de la poligonal que circunscriba dicha directriz.

Por «fachada» se entenderá genéricamente fachada a espacio público exterior a la parcela, aún cuando se encuentre retranqueada del lindero de parcela. Por «fachada interior» se entenderá el equivalente elemento constructivo pero en situación de cierre de patio de manzana, parcela o de luces. Por «fachada principal» se entenderá aquella que tiene acceso desde el lindero frontal de la parcela.

B/3.1.2. *Medianera*

Se entiende por medianera a efectos urbanísticos el plano lateral ciego (sin huecos de luces) de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces.

B/3.1.3. *Línea de edificación*

Es la intersección del plano de fachada exterior con la rasante.

B/3.1.3.1. Edificación en línea

Se denomina al caso en que la alineación y la línea de edificación sean coincidentes.

B/3.1.3.2. Edificación fuera de línea

Se denomina al caso en que la línea de edificación sea exterior a la alineación oficial, es decir, cuando dicha alineación corte la superficie edificada.

B/3.1.3.3. Edificación remetida.

Se denomina al caso en que la línea de fachada sea interior a la alineación oficial.

B/3.1.4. *Retranqueo*

Es el valor obligado medido en metros, de la distancia mínima a que debe situarse la línea de edificación o la proyección vertical de los vuelos respecto a la alineación oficial, o a uno cualquiera de los linderos de la parcela.

En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, pueden existir retranqueos a fachada o frente de parcela, retranqueos a lindero posterior o testero, y retranqueos laterales o medianeros.

El valor del retranqueo se medirá en la proyección horizontal y perpendicular al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

B/3.1.4.1. Retranqueo voluntario

En caso de retranqueo no obligado por el Plan y que dejase al descubierto medianerías laterales existentes, el Ayuntamiento podrá condicionar la autorización del retranqueo a la adecuación y tratamiento aislante y estético de dichas medianerías laterales existentes por la propiedad solicitante de licencia.

B/3.1.5. *Separación entre edificaciones*

Es la menor distancia medida en metros entre las líneas de edificación en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía.

B/3.1.6. *Edificación aislada o exenta*

Se entiende por edificación aislada la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes, y con independencia de la tipología arquitectónica en que se concrete.

B/3.1.7. *Edificación no aislada*

Se incluyen en este concepto los supuestos no incluidos en el apartado anterior. Engloba la edificación entre medianeras y la edificación adosada, y pareada.

B/3.1.7.1. Edificaciones entre medianeras y adosadas

Son las que estando construidas en una única parcela, tienen sus planos de fachada lateral en contacto con el lindero de las parcelas adyacentes, y sin apertura de luces en las fachadas medianeras, sobre dichas parcelas.

B/3.1.7.2. Edificación pareada

Es la que siendo medianera en uno de sus linderos, presenta condiciones de exenta respecto a uno o más de las restantes parcelas laterales colindantes.

C/ DEFINICIONES SOBRE OCUPACION DE LA PARCELA

C/3.1.1. *Fondo edificable*

Es la dimensión máxima en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma, que limita por su parte posterior la alineación interior o la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasantes.

C/3.1.2. *Superficie ocupable*

Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación con base en las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan General y en las Ordenanzas de edificación, y con las precisiones del Apartado siguiente.

La superficie ocupable sobre rasante viene determinada por la alineación oficial exterior y la interior o fondo edificable, por la ocupación que se admita en planta baja y por los retranqueos a linderos o viales y la separación entre edificaciones, en su caso.

La superficie ocupable bajo rasante, denominada como planta de sótano según definición de estas Normas, se entiende que abarca a toda la superficie de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales incluyendo los espacios libres correspondientes a retranqueos, separaciones a linderos y entre edificaciones, salvo que la Ordenanza de aplicación diga otra cosa.

C/3.1.3. *Superficie ocupada y Ocupación de parcela*

Es la comprendida en el perímetro resultante de proyectar verticalmente sobre el plano del terreno, en su cota de nivelación, los planos de las fachadas de la edificación, incluidos los cuerpos y elementos volados cerrados, excluidos los vuelos sobre espacio público, pero no la construcción bajo rasante ni los vuelos abiertos o semicerrados, ni aquellas construcciones que excluya la Ordenanza de aplicación.

C/3.1.4. *Ocupación máxima de parcela*

Es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie máxima que puede ser ocupada en planta por la edificación (sobre rasante), y la superficie total de la parcela edificable o parcela neta.

C/3.1.5. *Jardín Privado. Espacio libre de parcela*

1. Ambos tipos de ordenación corresponde a los terrenos no ocupables por la edificación en aplicación de las reglas de ocupación máxima y de Jardín Privado. En estos espacios libres de parcela se podrían disponer jardines, instalaciones deportivas descubiertas, accesos de vehículos y otros usos no cubiertos, así como las instalaciones complementarias necesarias para su uso.

2. Las condiciones de ordenación de Jardín Privado son las de la Ordenanza nº 14 - CONDICIONES DE ORDENACION DE JARDIN PRIVADO, incluida en el Apartado 5.3.3. de este Volumen.

C/3.1.6. *Definición y Condiciones de los patios*

C/3.1.6.1. Patio de manzana o patio de luces cerrado

Es el espacio libre, u ocupado en planta baja cuando la Ordenanza lo admite, central a la manzana o en una edificación, definido por los planos interiores de fachada, y al que abren huecos de habitaciones vivideras.

Las dimensiones de la proyección horizontal de los patios de luces en cualquier dirección, serán como mínimo el 50% de la altura en caso de tener huecos de cuarto de estar, salón o comedor; del 30% en caso de tener sólo huecos de dormitorios (con o sin huecos de cocinas y baños); y del 20% en caso de tener sólo huecos de luz de cocinas y baños, con un mínimo de tres metros en todos los casos.

En esta medición de alturas se incluirán las plantas sótano si se acogen a la excepción del Apartado F/3.1.1.1, y la planta bajo cubierta si en su fachada interior a patio terminase con altura superior a 2,00 metros sobre la cara superior del último forjado.

La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galerías, terrazas ni cualquier otro tipo de cuerpo saliente.

Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, pudiendo constituirse mancomuni-

dades de patios que, en conjunto, cumplan las condiciones anteriores.

Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos, siempre que, para edificios de uso residencial, estos elementos dejen un espacio periférico libre sin cierre de ningún tipo, entre los muros del patio y el elemento de protección, con una superficie de ventilación mayor del 50% de la del patio.

C/3.1.6.2. Patios de luces abiertos y entrantes de fachada.

Los espacios entrantes de fachada exterior se considerarán patios de luces abiertos. En éstos, el ancho medio paralelo a la alineación exterior será igual o superior al fondo del patio abierto o entrante. Los elementos entrantes en fachadas con fondo menor de 1,50 metros quedan excluidos de esta limitación.

La relación mínima fondo/ancho de los patios abiertos no podrá reducirse con galerías, terrazas ni cualquier otro tipo de cuerpo saliente.

C/3.1.6.3. Nivel de suelo de patios

Los patios interiores de manzana o de luces podrán excavarse para alcanzar la cota inferior de suelo de la(s) planta(s) sótano, en cuyo caso el cómputo de superficie mínima de patio utilizará esa nueva altura.

En cualquier caso, el suelo de patio en contacto con otra parcela no podrá contener desniveles respecto a la cota de lindero interior de la parcela colindante, superiores a 1,50 metros; y la banda de 3,00 metros de ancho colindante con esos linderos tendrá una pendiente inferior al 50%.

C/3.1.7. *Condiciones de los entrantes y salientes en fachada*

En una fachada no se permitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijan a continuación. Estos vuelos mantendrán las distancias que se impongan a una edificación en cuanto a retranqueos obligatorios a alineaciones o de separación de otras edificaciones.

No se incluyen en este apartado los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, rótulos, anuncios y similares, que vienen regulados en el Apartado 3.3.1.4.

C/3.1.7.1. Entrantes.

Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura ni al ancho de hueco medido en el plano de fachada. La profundidad se contará a partir de este plano o, del exterior más saliente si la terraza sobresaliera del plano de fachada.

C/3.1.7.2. Cuerpos salientes.

Son los cuerpos habitables y ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada de una edificación.

Se definen como cerrados, aquellos cuerpos salientes cuyos contornos laterales y frontales constituyen cerramientos indesmontables en toda la altura libre de piso o bien, cerramientos opacos que superen la altura de dos metros. Se consideran como semicerrados cuando tengan los dos contornos laterales cerrados totalmente mediante cerramientos indesmontables o con cerramientos opacos que superen la altura de dos metros. Son cuerpos salientes abiertos, los que no están en las condiciones anteriores.

En planta piso, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) el vuelo máximo, medido normalmente al plano de fachada exterior en cualquier punto de ésta:

1) Cuando vuele sobre suelo de propiedad pública, no podrá exceder del siete por ciento del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 metros.

2) Quedará, como mínimo, a 0,40 metros al interior del plano vertical trazado por el borde exterior de la acera, excepto cuando la altura del vuelo sea superior a 3,60 metros, en que esta limitación no es aplicable.

b)el vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos en el espacio libre interior de manzana, no podrá ser superior al 7% de la profundidad media del patio o espacio interior de parcela en esa dirección. No se permiten cuerpos salientes cerrados o semicerrados que rebasen el fondo edificable o la alineación interior del patio de manzana.

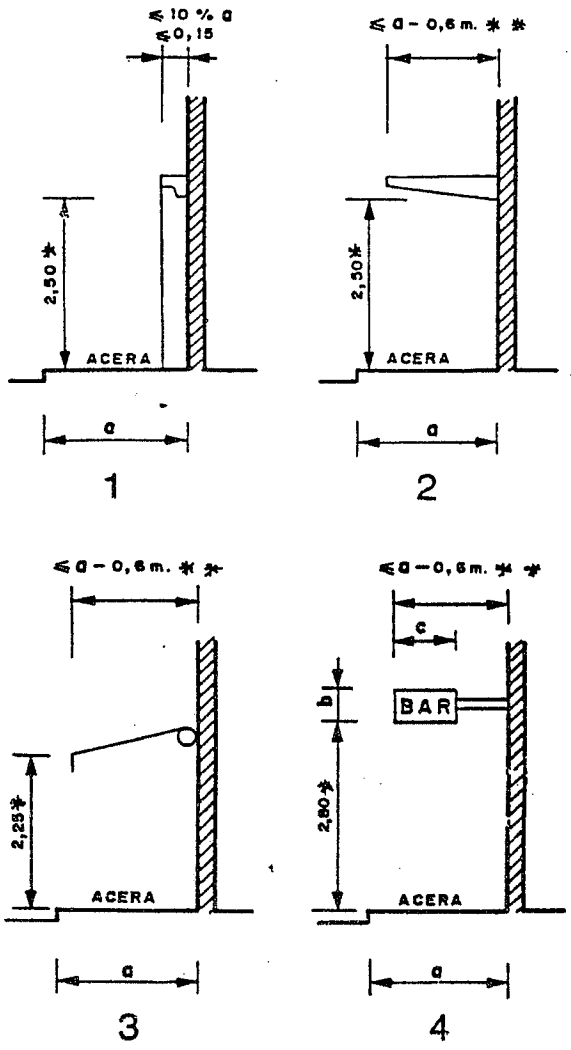
C/3.1.7.3. Regulación de los elementos salientes en fachada.

Son elementos constructivos de carácter fijo, no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano de fachada de una edificación. Se consideran como tales los zócalos, aleros, impostas, molduras, vigas, gárgolas, marquesinas y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. Se exceptúan los toldos y rótulos publicitarios, que están regulados en el Apartado 3.3.1.4 de este Volumen.

En planta baja se permiten los elementos salientes, que no podrán rebasar la alineación oficial más del 10% del ancho de la acera o del 7% de la calle cuando no exista acera, con un máximo de 0,15 metros, valores que regirán para escaparates, vitrinas y decoraciones de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento similar.

Los elementos salientes tipo marquesina se situarán de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a altura inferior a los 2,50 metros por encima de la rasante de la acera o de la calzada cuando no exista acera; y su vuelo no resultará superior en ningún punto al ancho de la acera menos 0,60 m, o al 15% del ancho de la calle cuando no exista acera, con un máximo absoluto en cualquier caso de 6,00 metros de vuelo.

C/3.1.7.4. Ejemplo indicativo de regulación de los elementos salientes en fachada, toldos y rótulos



1. ELEMENTOS SALIENTES: ESCAPARATES Y MOLDURAS
C/3.1.7.3.
** < = 7% del ancho de la calle cuando no existe acera, con máximo absoluto en cualquier caso de 0,15 metros

2. ELEMENTOS SALIENTES: MARQUESINAS
C/3.1.7.3.
** <= 15% del ancho de la calle cuando no existe acera, con máximo absoluto en cualquier caso de 6,00 metros

3.TOLDOS
3.3.1.4.
* >= 3,60 m cuando no exista acera
** <= 15% del ancho de la calle cuando no existe acera, con un máximo de 6,00 metros
Excepto concesiones municipales de ocupación de vía pública.

4. ROTULOS PUBLICITARIOS SALIENTES
3.3.1.4.
** <= 7% del ancho de calle sin acera. Máximo 1 m. (edificio exclusivo no residencial: 4,00 m.)
Pero pueden acompañar vuelo de marquesina.
b <=0,9 m

D/ DEFINICIONES SOBRE ALTURA DE LA EDIFICACION. CONDICIONES DE APLICACION

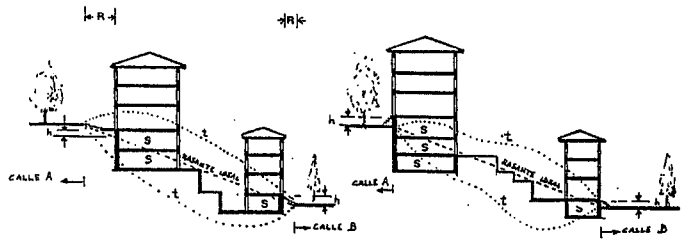
D/3.1.1. Altura de la edificación

1. Es la distancia vertical, expresada en metros, medida desde la cota media de la rasante oficial de la acera, o cuando aquella no existiera o se trate del interior de parcela, de la rasante ideal del terreno en contacto con la edificación, hasta la intersección de la cara inferior del plano de alero de la última planta, con la fachada exterior.

2. También es el número de plantas de la edificación, incluida la planta baja; y excluidos: los sótanos, la planta ático cuando ésta se admita por ordenanza o esté grafiada en los planos de Ordenación. La posible planta bajo cubierta no se incluye en este número de control.

3. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos de medición por distancia vertical y por número de plantas, habrán de respetarse las dos en cada una de las fachadas exteriores del edificio.

4. En caso de que la Ordenanza de aplicación exija o permita retranqueos respecto a la línea de edificación, y de que el interior del terreno presente cota diferente de la calle, podrá mantenerse la cota de calle o una intermedia hasta la máxima (terreno ascendente) o mínima (terreno descendente) cota de intersección de la fachada retranqueada, con la rasante ideal, y para ello realizando la correspondiente obra de desmonte (terreno con cota superior a calle) o de explanación o fábrica (terreno con cota inferior a calle). En tal caso, la altura de edificación podrá medirse respecto a la cota de calle, o bien respecto a la cota que establezca el proyecto de acuerdo con este Apartado.



EJEMPLO DE CORRECCION ADMISIBLE DE COTA DE PLANTA BAJA

CON RETRANQUEO R SIN RETRANQUEO

EDIFICACION DE 3 PLANTAS

A, B: CALLE R: RETRANQUEO S: SOTANO t: Posible Perfil del terreno

Para reproducir las condiciones del interior de parcela del dibujo, deben cumplirse las condiciones del patio interior (Apdo. C/3.1.6.) y de sótanos (Apdo. F/3.1.1.1.) en caso de destinar éstos a determinados usos.

h = altura máxima de planta baja sobre rasante (1,20 m.)

5. La altura que establece el Plan General en sus Planos de Ordenación con las determinaciones de las Ordenanzas aplicables a la edificación tiene el carácter de máximo, no de valor fijo. Consecuentemente podrán construirse edificios de altura inferior a la marcada, excepto en edificios catalogados en Protección Integral, Estructural o Ambiental, en los que debe respetarse la altura existente, o en su caso, la que se establezca en su correspondiente ficha de Catálogo.

D/3.1.2. *Medición de alturas de un edificio*

Para edificios en zonas de Ordenanza CA, MC, ML, BA/BAe, RUI o RUS, la determinación del punto en que se medirá la altura será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:

a) Edificios con frente a una sola vía.

Si la diferencia entre los dos puntos de mayor y menor cota, medidos en la línea de edificación, es: 1) igual o menor de 1,60 metros, la altura máxima del edificio se medirá y fijará a partir del punto de la línea de edificación de cota media en relación con las dos cotas extremas anteriores. 2) mayor de 1,60 metros, se dividirá la línea de fachada en tramos cuyo desnivel de cotas máxima y mínima no supere 1,60 metros. Cada uno de los tramos resultantes se considerará como fachada independiente a los efectos de la medición y fijación de la altura máxima del edificio.

b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

Las alturas máximas se determinarán en cada frente como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a las rasantes de cada vial y aplicando los criterios señalados en el apartado anterior. La altura máxima de cada frente determinará la altura máxima de la edificación en cada punto interior de la parcela, medida respecto a la rasante ideal, hasta el punto equidistante entre ambos frentes.

Para cada dos fachadas confluyentes, se permite aplicar la altura máxima mayor de los tramos de esquina de ambos frentes en un tramo de longitud máxima de 16 metros, o de 8,0 metros para el ámbito de la Ordenanza CA), siempre que:

a) en ningún punto de fachada la altura entre la rasante de la calle y la cara inferior del forjado de suelo de la planta baja sobrepase 3,60 metros;

b) pertenezca a la misma parcela; y

c) que cumpla la condición anterior de diferencia máxima de 1,60 m. entre cotas de rasante extremas en cada fachada.

En este caso de aplicación de las condiciones de una fachada de referencia a otra contigua, aquellas incluirán necesariamente todas sus condiciones de uso de la fachada de referencia, considerándose por tanto como planta sótano todo espacio inferior a la planta baja definida en la fachada de referencia.

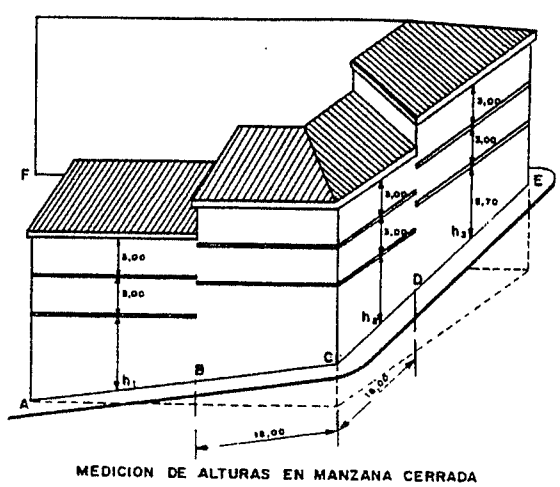
En caso de que tres fachadas a distintas calles estuvieran comprendidas dentro del caso anterior, a cada par de fachadas confluyentes se les aplicará la regla de la altura máxima de ese par.

c) Edificios con frente a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán.

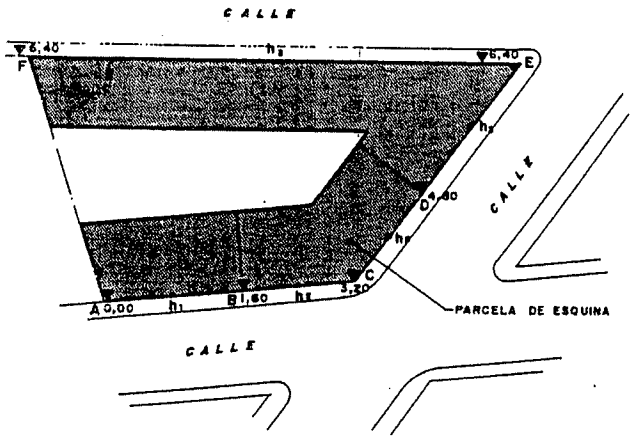
En los edificios sobre solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán se regulará la medición y fijación de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios independientes. La altura máxima correspondiente a cada fachada se aplicará hasta la línea equidistante entre las fachadas afectadas.

D/3.1.2.1. Ejemplo gráfico de medición de alturas

Planta y alzado de volúmenes resultantes de la medición de alturas en edificios afectos a ordenanzas de uso residencial multifamiliar, excepto en el ámbito del Recinto Histórico.



MEDICION DE ALTURAS EN MANZANA CERRADA



El ejemplo es puramente indicativo.

h1. Punto de línea de fachada de cota media entre puntos A y B, que tienen (Apartado D/3.1.2.a) una diferencia de cotas de rasante de 1,60 m.

h2. Punto de línea de fachada de parcela de esquina, cuya cota corresponde a la media entre cotas extremas (1,60 m de diferencia entre C y D, distantes como máximo 16 metros) del tramo con altura máxima mayor (tramo C-D, que sirve de referencia de altura al tramo B-C) (Apartado D/3.1.2.b.).

h3. Caso similar al h1, entre cotas D y E.

D/3.1.3. *Altura de piso y altura libre de piso o de planta*

Para la definición de los distintos tipos de piso o planta (sótano, baja, planta piso, ático, bajo cubierta) véase el Epígrafe F/Definiciones sobre plantas de una edificación.

D/3.1.3.1. Altura de piso o de planta de una edificación

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

D/3.1.3.2. Altura libre de piso o de planta

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese.

D/3.1.3.3. Altura aparente de planta baja

Es la distancia media entre la rasante y la cara inferior del forjado de techo de la planta baja, en cada tramo de la fachada exterior con altura de alero constante. Es de aplicación en aquellos casos en que las cotas de rasante no son iguales (calle o terreno no horizontal).

D/3.1.4. *Cubiertas y Construcciones por encima de la altura del edificio*

Con independencia de la posibilidad de construir bajo cubierta, se admiten con carácter general únicamente las siguientes construcciones y medidas máximas por encima de la altura del edificio. Este conjunto de condiciones se supeditan, en el ámbito del Conjunto Histórico, a las mayores restricciones que se imponen en el Plan Especial de Protección del mismo; y en las áreas de Ajates y de Colonias protegidas, a las condiciones del Capítulo 3.2. de este Volumen.

a) *La cubierta del edificio,* cuya cara superior arrancará en el plano de fachada exterior (e interior en el caso de fachada a Jardín Privado) como máximo a 0,70 metros por encima de la cara inferior del último forjado virtual o real, que determina la altura máxima admisible del edificio. En edificios con Ordenanza MC, ML, BA/Bae, y NR, la cubierta estará contenida por debajo del plano virtual que parte de la arista superior del alero y que tiene una pendiente del 50% (cincuenta por ciento). La cubierta sobre plantas retranqueadas se regirá por los criterios anteriores, considerando como arranque del nuevo plano virtual de cubierta la arista superior del alero de dicha planta retranqueada.

   En edificios con fondo superior a 6 metros, la cubierta será a dos o más aguas.

   El Ayuntamiento podrá autorizar una pendiente virtual mayor cuando lo justifique el ocultamiento de medianerías existentes.

b) En edificios con Ordenanza MC, ML, BA y BAe, y RUI, RUS o RUE, y NR, *la cumbrera* de la cubierta no se elevará más de 5,00 metros por encima de la altura máxima permitida de la edificación. El Ayuntamiento podrá autorizar una altura de cumbrera mayor cuando lo justifique el ocultamiento de medianerías existentes.

c) *El alero* no sobresaldrá del plano principal de fachada exterior e interior más de 80 cms., ni más de 30 cms. sobre los cuerpos volados inferiores si existiesen, ni tendrá un canto superior a 0,70 metros.

d) *Las barandillas y parapetos de terrazas* en cubierta, se autorizan con una altura máxima de 1,20 metros desde su arranque, pero no podrán dar lugar a una sobre-elevación del plano de cubierta definido en el Apartado a) anterior.

e) *Los remates de cajas de escaleras y ascensores,* en ningún caso podrán sobrepasar la altura máxima de 7,50 metros por encima de la altura máxima permitida de la edificación.

f) *Las chimeneas de ventilación* o de evacuación de humos y las antenas de telecomunicación, radio y televisión.

g) *Los remates ornamentales* como columnatas, frontones triangulares, falsas fachadas, etc.; y los rótulos publicitarios admitidos en el Apartado 3.3.1.4.2.b) de este Volumen, referente a edificios de uso exclusivo no residencial.

h) *Buhardas,* con ancho exterior máximo de 1,70 m., altura frontal máxima de 1,40 metros desde su arranque de cubierta hasta su alero o dintel, y con retranqueo mínimo de 1,50 metros desde el plano exterior de fachada. La suma de los anchos de frentes de buhardas (o de la combinación de buhardas y huecos planos acristalados) en un mismo edificio no superará el 30% de la longitud de la fachada correspondiente del mismo edificio. La inclinación máxima de cubiertas laterales será del 100%; la inclinación máxima de la cubierta delantera, si no existiese frontón, será de 50%; el canto máximo del alero será 0,30 m. Estas determinaciones serán de aplicación en todos los edificios con Ordenanza MC, ML, BA/Bae, NR, RUI y RUS.

i) *Huecos planos acristalados en faldón de cubierta,* que cumplirán las limitaciones de dimensiones máximas siguientes: 1,50 m. de ancho de hueco y 2,00 m. de longitud de hueco perpendicular al alero, incluido acristalamiento y carpintería (excepto en Ordenanzas RUI y RUS, donde las dimensiones máximas anteriores eran de 2,00 m. y 3,00 m.). La suma de frentes de huecos (buhardas y huecos) no podrá sobrepasar el 30% de la longitud de la fachada correspondiente. El retranqueo mínimo del plano exterior de fachada será de 1,00 metros, no admitiéndose la continuidad del hueco sobre el alero o cornisa y fachada. Estas determinaciones serán de aplicación en todos los edificios con Ordenanza MC, ML, BA/Bae, NR, RUI y RUS.

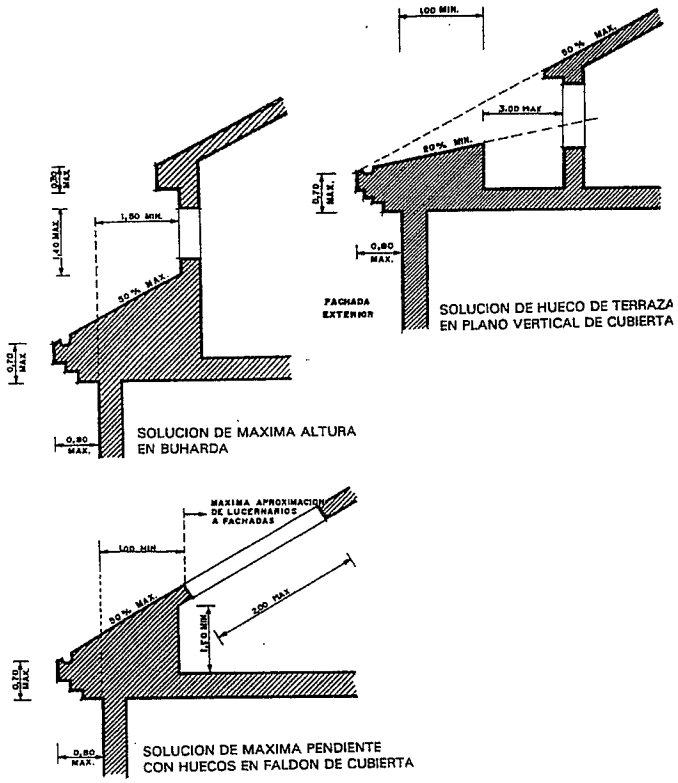
j) *Huecos de terraza en cubierta,* complementados con huecos acristalados verticales por debajo del plano de cubierta, para formar terrazas embutidas en el espacio bajo-cubierta. El retranqueo mínimo del hueco de terraza respecto al plano exterior de fachada será de 1,00 metros, con un fondo máximo de terraza (medido perpendicularmente al plano de fachada) de 3,00 metros (excepto en Ordenanzas RUI y RUS, que será de 5,00 metros). La suma de huecos de terrazas no podrá ocupar más del 50% de la longitud de la fachada correspondiente. Estas determinaciones serán de aplicación en todos los edificios con Ordenanza MC, ML, BA/Bae, NR, RUI y RUS.

k) Los pisos ático (frente retranqueado en todo o la mayor parte de la longitud de fachada) no se admiten en fachadas exteriores, excepto cuando están expresamente señalados en la documentación gráfica (Planos de Ordenación y Volumen de Alzados) o en las Fichas de Catálogo.

l) Los torreones de esquina, que sólo son admitidos en la Ordenanza de Manzana Cerrada. Por encima de éstos no se admitirán áticos ni buhardas.

m) Los depósitos al exterior del plano de cubierta únicamente se admitirán cuando queden ocultos por los petos o elementos ornamentales admitidos en fachada, y sin que sobrepasen la altura de éstos.

D/3.1.4.1. Construcciones por encima de la altura en edificios con Ordenanza MC, ML, BA, NR: Gráfico indicativo.



E/ DEFINICIONES SOBRE TIPOS DE HABITACIONES, VIVIENDAS Y APARTAMENTOS. EDIFICACION PRINCIPAL

E/3.1.1. *Habitación exterior*

Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación en las condiciones establecidas para cada uso y además cumple alguna de las siguientes condiciones:

a) dar a una calle, plaza o espacio libre y de uso público,

b) dar a un patio de luces cerrado o abierto que cumpla las condiciones correspondientes a patios de luces o patios de manzana, cerrados o abiertos.

E/3.1.2. *Habitación vividera*

Es toda aquella habitación exterior en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia sedentaria de personas: dormitorios, salas de estar y/o de comedor y similares.

E/3.1.3. *Vivienda*

Es toda unidad residencial familiar de 50 m² construidos o mayor. Se distingue del apartamento, que se

define más abajo, de la unidad residencial en un complejo de alojamiento comunitario (destinado a estancia permanente para colectivos mayoritariamente no familiares), y de la unidad residencial en un complejo asistencial (residencia de tercera edad, etc).

La vivienda puede ser exterior (caso más normal en que al menos una de sus habitaciones vivideras abre a espacio público), interior (definida más abajo, sujeta a condiciones específicas), y libre o de protección (cualquiera de las formas de protección pública, y de precio tasado).

E/3.1.3.1. Vivienda interior

Es aquella en la que ninguna de sus habitaciones vivideras abren a calles, plazas públicas, o espacios libres de uso público. Unicamente se admitirán viviendas interiores de nueva construcción cuando abran a patios de la misma parcela con superficie superior al triple del cuadrado de la altura del paramento o fachada interior más alta (existente o del proyecto de nueva construcción) de la parcela sobre la que se construye; con una distancia libre perpendicular al paramento o fachada de la vivienda, igual a la altura de la misma, como mínimo.

E/3.1.3.2. Vivienda protegida

La vivienda protegida es aquella cuya financiación o precio de venta está acogido a algún régimen de protección pública, incluyendo el precio tasado. Para estas unidades, y exclusivamente en el caso de que el Plan General o su planeamiento de desarrollo (Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle) hubiera previsto terrenos con destino a ese régimen, se establece un coeficiente de ponderación de 0,8 frente al unitario del uso y tipología característico Residencial Plurifamiliar en manzana Cerrada, Manzana Libre o Bloque Abierto.

E/3.1.4. *Apartamento*

Es aquella unidad residencial de menos de 50 m² y con un sólo dormitorio, este último separado o integrado dentro del salón-estudio. A efectos del cómputo del número máximo o densidad máxima de viviendas, tres apartamentos equivalen a dos viviendas, excepto para el estándar de aparcamiento obligado, o de cualquier otro estándar de dotaciones referido al número de viviendas, que imponga la normativa urbanística de aplicación a la zona. Para aplicar esta equivalencia, el Plan Parcial, Estudio de Detalle, Plan Especial o Proyecto de Edificación, en cada caso, deberá prever las dotaciones y reservas de suelo de acuerdo con el número total de viviendas y apartamentos previstos, como si todos constituyesen unidades de vivienda; y su desarrollo no podrá sobrepasar esta relación. En suelo urbanizable, el conjunto de viviendas más apartamentos previstos no podrá superar el límite legal de 75 unidades por hectárea.

E/3.1.5. *Edificación Principal*

Es la edificación que alberga la mayor proporción de un mismo Uso Pormenorizado en una parcela.

F/ DEFINICIONES SOBRE PLANTAS DE EDIFICACION. CONDICIONES DE APLICACION SEGUN USO Y DIMENSION

F/3.1.1. Sótanos

Se entiende por sótano toda planta inferior a la planta baja de un edificio, definida esta última según el Apartado F/3.1.3. siguiente.

En los sótanos no se permiten dormitorios ni estancias principales de vivienda. Tampoco se admiten en planta sótano establecimientos con uso Terciario de oficinas, comercio, hostelería, restauración o bar especial, ni Dotacional Cultural o Recreativo salvo que constituyan parte de un establecimiento con tales usos en planta baja. No obstante, puede aplicarse la excepción a esta norma si los sótanos cumplen con las condiciones del Apartado F/3.1.1.1. siguiente.

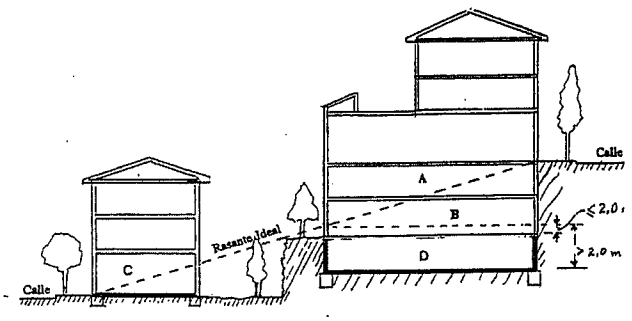
La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,20 metros.

F/3.1.1.1. Sótanos sobre la rasante ideal en fachada interior

No obstante, en el caso de parcelas cuya superficie de patio o espacio libre interior cumpla con las condiciones mínimas para a) patio del Apartado C/3.1.6.1., o para b) vivienda interior del Apartado E/3.1.3.1. de este Volumen, y cuya cota de arranque de fachada interior no esté a más de 2,00 metros por debajo de la rasante ideal, se admitirán para el caso a) los usos Terciario de oficinas, hostelería, restauración, o dotacional de todo tipo, que podrán ser independientes del uso de planta baja si tienen fachada interior y acceso independiente a las plantas de uso residencial si las hubiese; y para el caso b) se admitirá, además de éstos, el uso de vivienda con fachada interior.

Para la medición de distancia entre fachadas interiores, deberán cumplirse las condiciones de altura expresadas en el ejemplo gráfico.

Los desniveles en patio cumplirán con el Apartado C/3.1.6.3.



NOTAS: Las plantas A y B son consideradas sótano, a las que puede aplicarse la excepción de usos del Apartado

F/3.1.1.1. Su altura en fachada interior computa para la condición de dimensión mínima de patio.

Las plantas C y D son consideradas sótano a las que no es de aplicación la excepción anterior.

La planta C no es considerada sótano por tener su fachada principal en el nivel de la calle, y computa edificabilidad en toda su superficie usada como Planta Baja.

La planta sótano D no admite la excepción de usos del Apartado F/3.1.1.1. por tener su cota de arranque de fachada interior a más de 2 metros por debajo de la rasante ideal.

F/3.1.2. Semisótanos

No se admiten plantas intermedias entre la de sótano y la baja. A efectos de definiciones y cómputos de superficies en aplicación de este Plan General, los espacios denominados semisótanos en el anterior Planeamiento y que se ajusten a la definición de sótano de este Volumen, pasarán a considerarse sótanos.

F/3.1.3. Planta baja

Se entiende por planta baja toda planta de acceso a la edificación, cuya cara inferior de forjado de suelo se encuentre entre las cotas - 1,20 m. y + 1,20 m. respecto del punto de cota media de la rasante oficial de la fachada principal entendiendo como tal aquella con acceso desde el lindero frontal de la parcela. Dicha medición se efectuará con arreglo a los tramos establecidos en el Apartado D/3.1.2. anterior.

La altura libre mínima de la planta baja nunca será inferior a 2,80 metros en el caso de usos comerciales y de almacén, y de 2,60 metros en el caso de viviendas y oficinas.

F/3.1.4. Entreplanta o altillo

Es la planta que tiene el suelo situado entre los planos de suelo y techo de la planta baja, con superficie útil no mayor del 60% de la total en planta baja en caso de uso comercial , condición que también se debe cumplir en relación al local al que esté adscrito.

Cuando una ordenanza permita la construcción de entreplantas, éstas no tendrán acceso independiente desde el exterior (salvo accesos de seguridad pero no de uso público) y formarán parte del local situado en planta baja, estando vinculadas al mismo uso.

La altura libre por encima y por debajo del altillo no podrá ser inferior a 2,20 metros.

F/3.1.5. Planta diáfana

Se considera como planta diáfana, aquella carente de uso, sin otros elementos constructivos que los de estructura y núcleos verticales de comunicaciones y cuyo cerramiento no supere el 30% de su perímetro.

F/3.1.6. Planta piso.

Es toda aquella situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

La altura libre de las plantas piso se determina en función de su uso y de las condiciones que se establecen en cada ordenanza de edificación.

F/3.1.7. Atico

Se denomina ático a la edificación por encima de la altura máxima, y retranqueada respecto al plano de fachada exterior. Unicamente se admite la planta ático cuando así esté dispuesto en la documentación gráfica del Plan General o del Plan Especial, o en una Ficha de Unidad de Ejecución.

F/3.1.8. Planta bajo cubierta

Es aquella comprendida entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta.

El aprovechamiento de la planta bajo cubierta se admite en todos los casos, computando edificabilidad en las condiciones que determina el Plan General para cada uso.

En las plantas bajo cubierta utilizables para viviendas, los paramentos verticales de todas las habitaciones tendrán como mínimo 1,50 metros de altura libre.

F/3.1.9. Condiciones de las plantas en Edificios catalogados

En los casos de edificios incluidos en el Catálogo de Inmuebles Protegidos, las alturas interiores y de estructura de las plantas podrán mantener las dimensiones y situaciones existentes, o bien ajustarse a sus propios requerimientos si la ficha de catálogo admite tales intervenciones.

G/ DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

G/3.1.1. *Edificabilidad*

Es la superficie edificable máxima por m^2 de parcela asignada por el Planeamiento a cada una de las unidades de ejecución, o por Ordenanza cuando así es el caso. La edificabilidad puede ser bruta o neta, respectivamente, según se aplique a las parcelas catastrales actuales, incluidos viales interiores y terrenos de cesión obligatoria, o a las parcelas resultantes de la ordenación una vez descontadas las superficies de viales y de terrenos de cesión obligatoria. Para el cómputo de la superficie edificable se estará a lo dispuesto en las definiciones del apartado G/3.1.4. siguiente.

G/3.1.2. *Areas de Reparto*

1. Son Areas de Reparto en Suelo Urbano aquellas delimitaciones de Unidades de Ejecución o ámbitos de Plan Especial de ordenación en las que deberá procederse a la distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento previamente a cualquier actuación. Salvo que el Plan General diga otra cosa, cada

Unidad de Ejecución constituirá un Area de Reparto. Pueden ser delimitadas por el Plan General, o siguiendo el procedimiento de los Artículos 98.3 LS76 y 101 a 114 del RGU; y 78.3 y 115 RGU para el caso de delimitación de Unidades de Ejecución discontinuas.

2. Las Areas de Reparto del Suelo Urbanizable denominados ARUP1, ARUP 2 y ARUP 3, son las áreas delimitadas por el Plan General en Suelo Urbanizable para reparto de cargas y beneficios del proceso urbanístico de todos los sectores incluidos en cada uno de los tres cuatrienios o etapas del Programa de Actuación, y de los Sistemas Generales adscritos a aquellos.

G/3.1.3. *Aprovechamiento*

1. Aprovechamiento Tipo

a) Se define como Aprovechamiento Tipo de un Area de Reparto (cada Unidad de Ejecución) en suelo urbano, el cociente de dividir la suma de aprovechamientos lucrativos de la misma, expresados en metros cuadrados construibles del uso y tipología característicos, por su superficie total, excluidos los terrenos afectos a usos públicos ya existentes que no hayan sido adquiridos por la Administración de forma onerosa; pero incluidos los afectos a usos públicos que no existiesen previamente y por tanto hubieran de ser obtenidos.

b) Se define como Aprovechamiento Tipo de Sectores Urbanizables, el cociente de dividir la suma de Aprovechamientos Lucrativos del Area de Reparto respectiva (conjunto de Sectores programados en cada Etapa), expresados en metros cuadrados del uso y tipología característicos, por la superficie total de ésta, incluyendo los terrenos afectos a sistemas generales y locales no existentes adscritos a la Etapa respectiva.

2. Aprovechamiento Lucrativo y Aprovechamiento Real

Se define como Aprovechamiento Lucrativo de cada parcela de Suelo Urbano o de Suelo Urbanizable, la superficie máxima edificable autorizada por el Plan, y precisamente la mayor de las dos siguientes: aquella derivada de las condiciones de parcela y de volumen admitidas por la Ordenanza que corresponda (Aprovechamiento Real), o aquella derivada de la aplicación del coeficiente de edificabilidad señalado en los Planos de Ordenación, Unidad de Ejecución o, en su defecto, en la propia Ordenanza; y siempre expresada en m^2 de superficie edificable del uso y tipología característico asignado a la parcela.

3. Aprovechamiento Urbanístico

Se define como Aprovechamiento Urbanístico, el que resulta de la aplicación directa de la Ordenanza de la parcela; o en el caso de Unidad de Ejecución, del Aprovechamiento Tipo expresado en su Ficha.

El aprovechamiento urbanístico será menor que el lucrativo en el caso de que las condiciones de parcela y de volumen (Aprovechamiento Real) admitan mayor superficie edificable que la correspondiente al coeficiente de edificabilidad señalado en los Planos de Ordenación o, en su defecto, en la Ordenanza correspondiente.

4. Aprovechamiento Patrimonializable o correspondiente al titular de un terreno

Se define como Aprovechamiento Patrimonializable o correspondiente al titular de un terreno, el que resulte de aplicar el cien por ciento del aprovechamiento urbanístico para terrenos no incluidos en Unidad de Ejecución o incluidos en Unidades de Ejecución de suelo urbano consolidado; o el que resulte de aplicar el 90% del Aprovechamiento Tipo cuando el terreno está incluido en una Unidad de Ejecución y que así lo señale en su Ficha correspondiente, por no destinarlo específicamente a la reforma, renovación, mejora urbana, rehabilitación o sustitución de la edificación; o cuando está incluido en un Sector Urbanizable o en un Sistema General adscrito al mismo.

La propiedad, una vez cumplidos sus deberes urbanísticos, tendrá derecho a patrimonializar la parte de aprovechamiento urbanístico señalada en el párrafo anterior; y mediante reparcelación voluntaria en Unidad de Ejecución discontinua, según se señala en el Apartado 5.3.2. de este Volumen, adquirir aprovechamiento hasta completar el Aprovechamiento Lucrativo de la parcela.

G/3.1.4. *Superficie total edificada, o techo edificado*

A efectos de aplicación del coeficiente de edificabilidad, es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas la plantas, con las precisiones siguientes.

1. Computarán como superficie total edificada todas las plantas, incluidas las superficies de ático y bajo cubierta, con las siguientes excepciones que no computarán:

a) Planta(s) sótano en su parte destinada a usos de garage, almacén y trasteros de vivienda, con un máximo de dos plantas (el resto si computa), y exclusivamente en su parte comprendida bajo la proyección de la planta baja. La planta sótano en el resto de parcela, cuando fuera admitida por la respectiva ordenanza, computará edificabilidad, con la excepción de la letra siguiente.

b) Espacio de espera de entrada a garage; rampa de entrada a garage; espacio del que al menos dos lados opuestos estén limitados por la proyección vertical de la edificación en la parcela (espacios bajo rasante interiores o intermedios entre dos edificaciones o partes de ellas).

c) Cuartos de máquinas e instalaciones comunes para funcionamiento mecánico del edificio incluido el hueco de los aparatos elevadores.

d) Altillos y entreplantas de locales comerciales.

e) Las calles peatonales de ancho superior a 6,00 metros interiores a centros comerciales pero exteriores a los locales comerciales.

f) Aquella porción de planta bajo cubierta que tenga una altura libre interior, inferior a 1,50 metros.

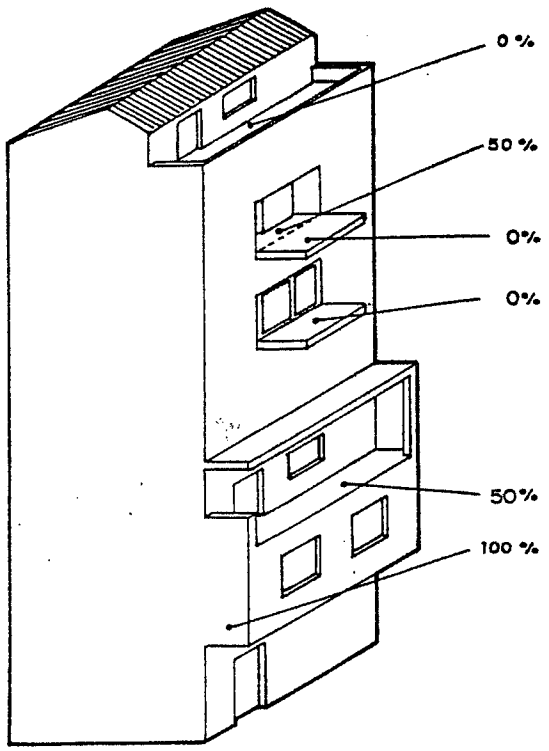
g) Los patios interiores abiertos o cerrados, los soportales y las plantas diáfanas.

2. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de la superficie total edificada en las siguientes proporciones:

– cuerpos salientes cerrados: 100%
– cuerpos salientes semicerrados: 50%
– cuerpos salientes abiertos: 0%

Las terrazas entrantes computarán a efectos del cálculo de la superficie total edificada en un 50% de su superficie, medida desde el plano exterior de fachada. Las terrazas entrantes en planta de cubierta o de ático no computarán a efectos del cálculo de la superficie total edificada.

G/3.1.4.1. Superficie total edificada. Ilustración gráfica: Porcentaje de cómputo de superficies, según el caso.



G/3.1.5. *Superficie edificada existente*

La superficie edificada realmente existente en el momento de aprobación del Plan será la suma de superficies de techo de las edificaciones destinadas al uso característico o mayoritario de la parcela y sus usos compatibles, según define el Cap. 5.2. de este Volumen II, y con aplicación de las precisiones del Apartado anterior.

H/ DEFINICIONES SOBRE BIENES DE INTERES CULTURAL Y SOBRE REHABILITACION

H/3.1.1. *Bien de Interés Cultural*

Es aquel declarado como tal por ministerio de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, o mediante Real Decreto o Decreto de forma individualizada. Abreviadamente, puede ser denominado BIC.

H/3.1.2. *Entorno de protección*

Es el que hubiera sido aprobado por el órgano competente en virtud del procedimiento legal y reglamentariamente establecido para protección de un BIC.

H/3.1.3. *Rehabilitación*

Es aquella obra de reparación de elementos o de la totalidad de un edificio existente, en la que sólo se altera la fachada para recuperar la imagen de fachada o la estructura interior existente o la original, pudiendo sin embargo alterar el resto de elementos secundarios. Como referencia, la intervención no pierde el carácter de «rehabilitación» si se acomete cualquiera de las actuaciones permitidas en el Grado «Ambiental» de catalogación de edificios (Catálogo de Edificios Protegidos del Plan General).

Por «recuperación de la imagen de fachada» se entenderá el aspecto exterior (textura y tonalidad de materiales), la disposición y dimensiones de huecos, y los elementos singulares de cantería, alero de fábrica, rejería, carpintería y elementos heráldicos.

Por «estructura interior» se entenderá la escalera principal, muros y elementos verticales portantes. Las vigas maestras, cerchas y forjados de madera sólo podrán ser sustituidas o, en su caso, eliminadas, cuando el daño no sea reparable técnicamente por los medios normales; o cuando el coste de su reparación exceda del doble del coste de sus sustitución por materiales actuales comunes en ese tipo de edificación. Salvo que su estado en su posición original no lo permita, se mantendrán los materiales originales existentes (madera, piedra, tejas, etc), procediendo a su re-colocación una vez realizada la obra de adecuación a los usos a instaurar.

La cubierta podrá ser reemplazada en todos los casos, manteniendo o modificando la altura de cerchas y los materiales si éstos hubieran de ser conservados por aplicación del párrafo anterior, y cumpliendo la normativa del Apartado D/3.1.4., Cubiertas y Construcciones por encima de la altura.

En la rehabilitación de edificios cuyo diseño o aspecto exterior existente entre en contradicción con cualquiera de los artículos de estas condiciones generales, y exclusivamente para la reparación y recuperación de elementos de parte o de la totalidad de la edificación, el Ayuntamiento, previo informe favorable de sus Servicios Técnicos, podrá eximir de su cumplimiento.

En una actuación exclusivamente de Rehabilitación, no podrá aumentarse el volumen y ocupación existente, salvo que se trate de un edificio catalogado cuya correspondiente Ficha de Catálogo diga otra cosa.

CAPÍTULO 3.2. CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE Y DE CALIDAD, DE SEGURIDAD Y DE ACCESIBILIDAD

3.2.1. *Alcance y contenido*

1.Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación en Ordenanzas MC, ML, BA, Unifamiliar (RUI, RUS, RUE), y Casco Antiguo, así como las condiciones de salubridad, higiénicas y de calidad. Estas determinaciones estarán supeditadas a las particulares que para cada caso concreto se especifiquen.

3.2.2. *Instalaciones y dotaciones en locales y edificios*

En cuanto a las condiciones de seguridad de instalaciones, canalizaciones y locales se cumplirá lo establecido en el *Capítulo 4, Instalaciones generales y locales de riesgo especial* de la NBE CPI/96

3.2.2.1. Evacuación de humos

Con carácter general, se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas requiriéndose chimeneas de ventilación a cubierta independientes del resto de conducciones del edificio. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá admitir en casos excepcionales salidas de humos a fachada con los sistemas de filtro apropiados, cuando otras soluciones sean técnica o económicamente inviables.

Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción, y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, o locales de restauración.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso o salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Independientemente de las normas anteriores se deberán cumplir las que correspondan en orden a la evitación de molestias pudiendo el Ayuntamiento exigir las medidas correctoras oportunas en las instalaciones existentes.

3.2.2. 2. Instalaciones de acondicionamiento de aire.

La instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada requerirá presentar al Ayuntamiento un estudio detallado de la resolución en fachada, de forma que los aparatos queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el parámetro de fachada, y que no produzcan molestias a los transeuntes por aire, gotas, salientes, etc. Estarán situados al menos a 2,50 metros de la rasante.

3.2.2. 3. Abastecimiento de agua

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 200 litros diarios por habitante.

No se podrán otorgar licencias para construccción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal o bien otro distinto, acreditándose en este último caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán la normativa del Reglamento de Aguas del Ayuntamiento y las correspondientes normas técnicas de la Administración.

3.2.2.4. Red de saneamiento

En las obras de nueva planta las aguas pluviales se conducirán a la red propia de saneamiento del edificio por bajantes exteriores o interiores, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan a la calle o espacios públicos exteriores.

En suelo urbano, las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal. En suelo no urbanizable, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica o estación depuradora que requerirán una garantía de mantenimiento al menos tri-anual, y la aprobación previa del Ayuntamiento.

Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal cumplirán las correspondientes Normas Técnicas del Ayuntamiento, y además las siguientes condiciones:

1. Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.

2. La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de 1,5 por mil.

3. Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.

4. Las acometidas a la red municipal se realizarán siempre en pozos de registro, debiéndose construir estos pozos con cargo a la propiedad cuando no existan.

5. Cuando se dispongan instalaciones de bombeo para desaguar los vertidos de sótanos, semisótanos y

plantas bajas, no se conectarán a estos bombeos los desagües de las plantas superiores, que deberán realizarse independientemente de los anteriores.

6. Los sótanos de edificación en zonas inundables (línea de máxima crecida de 500 años) deberán ser construidos con capa impermeabilizante, y contarán con sistema propio de bombeo para desagüe.

3.2.2.5. Red eléctrica

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

En los edificios con centros de transformación en su interior, se garantizará la posibilidad de acceso por las Compañías suministradoras para mantenimiento y sustitución de los mismos.

En los nuevos edificios se dispondrán canalizaciones interiores para las instalaciones de cableado.

3.2.2.6. Evacuación de basuras.

Todos los edificios residenciales cuyo uso no sea de vivienda unifamiliar, contarán con un local para almacenamiento de cubos de basura por portal con acceso a más de 4 viviendas o apartamentos, situado en planta baja o con acceso por ascensor, y con dimensión mínima en planta de 1,45 m. x 1,45 m. y con dimensión mínima para albergar contenedores con capacidad para 10 litros por vivienda o apartamento.

El local estará protegido contra el fuego con tiempos de resistencia mayor e igual a 60 minutos para los muros de cerramiento y de 30 minutos para las puertas. Existirá la posibilidad de limpieza del local por baldeo o con manguera y el desagüe con sumidero. Las paredes interiores estarán alicatadas o acabadas con tratamiento similar para su limpieza. La puerta de acceso tendrá un ancho libre mínimo de 0,90 m. para facilitar la retirada de los cubos de basura. El local será ventilado directamente al exterior, o por conducto independiente a la cubierta del edificio. Cuando la ventilación al exterior sea a fachada, el hueco de ventilación se situará como mínimo a 2,5 metros por encima de la rasante de la acera.

3.2.2.7. Canalización de cableado

Cuando se instalen antenas colectivas de cualquier tipo en la cubierta del edificio, no se permitirá realizar la conducción de cables por fachada.

Se dispondrán canalizaciones interiores para las instalaciones de cableado (telefonía y electricidad) en los nuevos edificios; y en la rehabilitación de edificios salvo que se justifique su inviabilidad técnica o económica.

Las compañías suministradoras de electricidad y telecomunicaciones no podrán instalar nuevo cableado sobre fachadas de edificios.

3.2.3. *Condiciones de seguridad y accesibilidad*

En los edificios y locales de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimientos de evacuación en caso de siniestro, posición de acceso y servicios, situación de teléfonos y medios de comunicación para minusválidos y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro.

Se cumplirá lo establecido por la NBE CPI/96 en su *Capítulo 2 «Compartimentación, evacuación y señalización»* que regula las vías de evacuación, pasillos, escaleras, ascensores, vestíbulos, etc. y su señalización, así como el *Capítulo 5 «Instalaciones de protección contra incendios»* que establece el dimensionado de instalaciones contra incendios con que deben contar los edificios, y el *Apéndice 2 de dicha Norma en cuanto a accesibilidad y entorno de los edificios (condiciones de aproximación y de entorno de los edificios, de accesibilidad por fachada, de redes de hidrantes exteriores, y de su instalación).*

3.2.3 1. Accesibilidad a las edificaciones.

Con independencia de las normas particulares de accesibilidad aplicables a los edificios públicos, en base al Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo, de Medidas Mínimas sobre Accesibilidad en los Edificios, y normativa que venga a sustituirle, todos los edificios deberán cumplir las siguientes normas sobre accesibilidad.

3.2.3.2. Portales

El portal de entrada a todo edificio de uso residencial multifamiliar con más de 10 viviendas o apartamentos, o bien de uso comercial o de oficinas de más de 1.000 m² edificados tendrá un ancho y profundidad mínimos desde la calle de 2'50 metros y la altura libre no será inferior a 2,60 metros; la puerta de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1'30 metros; y el acceso hasta la escalera principal o un ascensor no será inferior a 1,50 metros de anchura.

3.2.3.3. Escaleras, rellanos y pasillos. Ascensores.

Excepto en viviendas unifamiliares, las escaleras deben tener iluminación y ventilación directas desde el exterior en todas sus plantas piso, con una superficie mínima de ventilación de 1 m² por planta; o bien iluminación y ventilación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea como mínimo de 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y tendrá un lado mínimo de 0,50 m. y una superficie mínima de 1,20 m².

El rellano con salida de ascensor o con puertas de locales de uso Terciario que abran hacia el mismo, tendrá un ancho mínimo de 1'50 metros y, en los demás casos, de 1'20 metros.

La huella y contrahuella de la escalera principal serán uniformes en toda la altura del edificio. La altura de la huella será igual o inferior a 19 cms. y el ancho de huella mayor o igual a 25 cms.

Será obligatoria la instalación de un ascensor en viviendas plurifamiliares de más de cuatro plantas.

3.2.3.4. Protección con antepechos y barandillas

Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios de un edificio estarán protegidas por un antepecho de 0,95 m. de altura o barandilla de 1 m. de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cms. para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras del suelo mayores de 5 cms.; y si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.

La altura de las barandillas de escalera no será inferior a 90 cms. y si están provistas de barrotes verticales, la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a 12 cms.

3.2.3.5. Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas

Todos los recorridos peatonales principales de nueva construcción de la ciudad dispondrán de rampas con pavimento antideslizante para salvar bordillos de acera y escaleras. No obstante, esta obligación podrá obviarse si existe un acceso alternativo a menos de 100 m. del mismo y que cumpla esta condición.

Todos los servicios con atención al público en edificios públicos de nueva construcción dispondrán de acceso para silla de ruedas. En el caso de edificios existentes, esta condición tiene el carácter de recomendación, supeditada a las circunstancias concretas de todo o de partes de su arquitectura.

3.2.4. *Condiciones de los garaje-aparcamientos*

3.2.4.1. Condiciones de acceso y aparcamiento

La siguientes condiciones de accesibilidad a garage-aparcamiento no serán de aplicación en viviendas unifamiliares, en vivienda familiar en Suelo No Urbanizable, en edificios catalogados ni en edificios rehabilitados.

Los garajes con más de veinte plazas y acceso directo a espacio público dispondrán como mínimo de un espacio horizontal de acceso de 5 metros de longitud por 3 metros de anchura situado dentro de la parcela, y con instalación de puerta de acceso de apertura automática a distancia previa a dicho espacio, situada a no más de 0,80 metros al interior del plano de fachada. Si la superficie del garaje fuese mayor de 800 m² y la calle que le sirve de acceso fuese menor de 15 m. de ancho, la anchura del espacio horizontal de espera o acceso se aumentará a 4 metros.

El Ayuntamiento podrá denegar el acceso de vehículos sobre la acera cuando la capacidad del garaje sea menor de cuatro plazas, salvo en el caso de que la dotación mínima exigible de plazas de garaje sea inferior.

El número de plazas de aparcamiento en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 m² por coche. Las dimensiones mínimas de los espacios de aparcamiento para vehículos serán las siguientes:

Dimensiones de rampa: – Ancho mínimo en rectas: ..... 3,00 m.
– Ancho mínimo en curvas de radio inferior a 16 m: ..... 4,00 m.

Anchura de accesos horizontales sin aparcamiento: ..... 3,00 m.

Anchura de calles con aparcamiento en batería en una o ambas bandas: ..... 4,50 m.

Anchura de calles con aparcamiento sin batería en ninguna de las bandas: ..... 3,50 m.

Dimensiones de un mínimo del 50% de las plazas:

abiertas (medidas a caras interiores de pilares) .. 2,40 m.x 5,00 m.

cerradas (medidas a caras interiores de cerramientos): ..... 3,00 m. x 5,00 m.

Dimensiones del resto de plazas de garage: .....2,20 m. x 4,50 m.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos cumpliendo las dimensiones señaladas. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.

La altura libre mínima será de 2,20 metros.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por ciento y las rampas en curva del 12 por ciento, medida por la línea media. No se admitirán plazas de garaje con pendiente en sentido longitudinal en la plaza, superior al 5%.

3.2.4.2. Condiciones constructivas; condiciones de iluminación y ventilación.

Se observarán las determinaciones establecidas en la NBE CPI/96 sobre Condiciones de Protección de Incendios.

En los garajes se dispondrá de abastecimiento de agua mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero.

El nivel de iluminación que pueda alcanzarse en el garaje será como mínimo de 20 lux entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio.

3.2.5. *Declaración de ruina*

1.La declaración administrativa de ruina procederá en los siguientes supuestos:

a) Daño no reparable técnicamente.

b) Coste de la reparación superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

c) Cuando la reparación implique reconstrucciones de elementos estructurales en una extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos.

d) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación fuera de ordenación.

2. En el supuesto de ruina contemplado en la causa b) del Art. 183 LS76, las valoraciones se realizarán de acuerdo con los siguientes criterios:

En suelo urbano el valor actual de la edificación se establecerá de acuerdo con su valor de reposición, y corregido en atención a su antigüedad y estado de conservación, y teniendo en cuenta que la reposición habrá de realizarse con sujeción a la normativa de protección de este Plan General para la edificación de que se trate.

El coeficiente de depreciación, salvo justificación de otro tipo de coeficiente, fundada por técnico competente, podrá calcularse de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Ce: 1 - 0{,}25 (\log. x - 1)^2$$

Siendo x el número de años del edificio que no podrá ser igual o inferior a diez ni superior a trescientos. A título de ejemplo, los coeficientes de depreciación resulta ser:

Años	Coef. Deprec. Redondeado
10,5	0,999
20	0,977
40	0,909
60	0,848
80	0,796
100	0,750
200	0,577
300	0,454

A los inmuebles catalogados con protección integral y estructural en el catálogo que acompaña al Plan General, no les será aplicado coeficiente alguno de depreciación en razón de su mayor valor por sus circunstancias históricas o artísticas.

3. La declaración de ruina de un inmueble catalogado o protegido no supone necesariamente su demolición y sus efectos únicamente van dirigidos a establecer el límite del deber de conservación de los propietarios, así como de los derivados de la legislación de arrendamientos.

4. La tramitación de los expedientes de ruina de edificios afectados por expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, se ajustará a lo dispuesto en el Art. 24 de la Ley 16/1.985 de 25 de Junio sobre el Patrimonio Histórico-Artístico.

CAPÍTULO 3.3. CONDICIONES ESTETICAS

La responsabilidad del conjunto estético de la ciudad corresponde en primer término al Ayuntamiento, sin perjuicio de las competencias concurrentes que en este aspecto detentan tanto la Comisión del Patrimonio como los organismos autonómicos y centrales correspondientes. En consecuencia, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse (Art. 73a) y 182.1 LS76, y 245.1 y 246.2 LS92), especialmente en el Conjunto Histórico-Artístico, para las que se establecen en el Plan Especial de Protección condiciones estéticas particulares.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente, lesiva para la imagen de la ciudad o del término municipal, o antiestética, debiendo la denegación o condicionamiento municipal motivarse con base en las determinaciones de carácter estético del Plan General o del Plan Especial para el Conjunto Histórico. En el caso de condicionamiento de la licencia, las condiciones podrán referirse, entre otras, a la solución de las fachadas, de cubiertas, del ritmo de los huecos, a los materiales empleados o modo en que se utilicen, a su calidad o a su color.

3.3.1. *Condiciones Estéticas Generales en las zonas no afectadas por la declaración de Conjunto Histórico para Edificaciones de Uso Residencial*

3.3.1.1. Fachadas

La composición de las fachadas será libre, salvo las limitaciones contenidas en este capítulo de las Normas Urbanísticas y, en particular, en las zonas denominadas de Protección de Colonias y de Ajates.

Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos utilizadas en la composición de las fachadas, así como los materiales que se propongan para las mismas, se ajustarán, en la medida de lo posible, a las de los edificios tradicionales próximos si los hubiese y a las características ambientales de cada zona. El proyecto de edificación deberá explicar los modelos y razones de ese ajuste, y deberá detallar el tipo, despiece, textura y color de los materiales propuestos, pudiendo exigir el Ayuntamiento, cuando existan dudas sobre el aspecto estético final de la edificación, una muestra de los mismos.

Se tratarán las fachadas laterales y posteriores con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes, la modificación de una fachada o la sustitución de balcones o miradores existentes siempre que sean objeto de un proyecto de conjunto de la fachada que cumpla con las características ambientales de la zona, y que deberá presentar para concesión de licencia la comunidad o propietario del edificio en cuestión.

El cerramiento provisional de locales comerciales y de plantas diáfanas deberá ser tratado con materiales

semejantes a los de fachada. En particular, no se admiten tabiques palomeros.

3.3.1.2. Medianerías

Todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública, aún cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como si fueran una fachada. En particular, si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar en el futuro oculta, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en la misma calidad y tonalidad que la fachada.

3.3.1.3. Cubiertas

Las cubiertas serán preferentemente de teja, rematadas con alero o cornisa. Sin embargo, se admitirán otras soluciones y otros materiales cerámicos o similares, siempre que el color y textura que proporcionen a la cubierta sean coherentes con los de las cubiertas tradicionales preexistentes en cada zona. Se prohiben expresamente las placas de fibrocemento como cubierta de edificios de uso residencial, pero se autoriza dicho material en suelo de uso productivo exterior al ámbito del Conjunto Histórico, y a entornos de Bienes de Interés Cultural.

3.3.1.4. Toldos y rótulos publicitarios en fachadas

3.3.1.4.1. Toldos

Cuando están extendidos, la altura mínima sobre rasante será de 2,25 m. sobre la acera, o de 3,60 m. sobre calzada cuando no exista acera. El saliente será menor que el ancho de la acera menos 0,60 metros, o del 15% del ancho de la calle cuando no exista acera, con un máximo de 6,00 metros.

Se exceptúan los toldos sobre cesiones de ocupación de la vía pública por bares, cafeterías y similares, que ajustarán sus dimensiones a las propias de la concesión, y los que vuelen sobre propiedad privada, que no tienen limitación normativa en el Plan.

3.3.1.4.2. Rótulos

Se permiten con las condiciones señaladas a continuación y siempre que estén realizados con materiales que reúnan las condiciones mínimas de dignidad o estética. Se prohíben, por tanto, los anuncios permanentes en tela u otros materiales de características similares en cuanto a su durabilidad.

a) Los rótulos o anuncios salientes de fachada se situarán a una altura superior a 2,80 metros sobre la rasante de la acera, o de la calzada cuando no exista acera. Para autorizar la instalación de rótulos luminosos, el Ayuntamiento podrá requerir la opinión a los usuarios de locales o de viviendas situados a menos de 20 metros del anuncio, y aprobar o no su instalación en función de la respuesta razonada de los vecinos.

b) Los rótulos paralelos al plano de fachada tendrán un saliente propio máximo de 15 cm. Fuera del Recinto Histórico-Artístico, y únicamente para el caso de edificios exclusivos de uso terciario, industrial, recreativo u hotelero, podrán estos rótulos rebasar la línea de alero de fachada, disponiéndose como coronación de las mismas, con altura no superior a los dos metros sobre el alero.

c) También podrán colocarse en los casos señalados en la letra anterior, en el plano de fachada y con mayores dimensiones de las señaladas en los apartados anteriores, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y no resulten antiestéticos con la composición de la fachada. Se recomienda que su dimensión horizontal abarque de forma completa los huecos (ventanas, puertas, etc.) de fachada, o el vano entre éstos.

d) El saliente de los rótulos normales al plano de fachada podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,60 metros, o del 7% del ancho de calles sin acera, con un máximo de 1,00 metros, excepto cuando estén adosados a los laterales de las marquesinas, que podrán ocupar en su totalidad. Su dimensión vertical será como máximo de 0,90 m. no obstante, en edificios exclusivos de uso terciario, industrial, recreativo u hotelero podrán tener una dimensión vertical de hasta 4,00 metros.

3.3.1.5. Instalaciones en fachada

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir de la alineación oficial de la fachada exterior de edificios de nueva planta. Si se instalaran deberán no perjudicar la estética de la fachada, ni producir goteo u otro tipo de molestias a los viandantes.

3.3.1.6. Cerramientos

1. De solares.

Tanto para los solares existentes como para los resultantes de derribos y para los terrenos que el Ayuntamiento disponga, éste podrá exigir cerramientos permanentes de hasta 2,00 metros de altura, situados en el límite de la propiedad y fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. Estas cercas deberán ser revocadas y pintadas o tratadas con otros materiales, de forma que su acabado sea estético y contribuya al ornato de la ciudad. En particular, se prohíben los tabiques palomeros como cerramiento.

2. De parcelas en uso.

El cerramiento de parcelas en uso y que den frente a vías públicas o a espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

a) con elementos ciegos de 0,80 metros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.

b) mediante soluciones diáfanas de 2,50 metros de altura máxima.

c) por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes continuos de longitud superior a 30 metros, ni rebasen una altura de dos metros.

e) en Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, mediante un zócalo ciego de altura máxima 1,00 m., y un seto o alambrada diáfana.

3. Cerramientos provisionales en locales comerciales

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos al interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintura o bien con otros materiales de acabado estético similar. En particular, no se admitirán tabiques palomeros.

Si pasado un mes desde la concesión de la licencia de primera ocupación no se hubiese efectuado el cerramiento o se hiciese sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquél, por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

3.3.1.7. Tratamiento de los espacios libres

El arbolado existente en el espacio libre, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar ejemplares por causa de fuerza mayor se procurará que afecten a los de menor edad y porte, siendo sustituidos a cargo del responsable de la pérdida, por especies apropiadas para el terreno y uso de que se trate.

El tratamiento de los espacios libres, tanto público como privados, será libre, aunque si se encuentran ajardinados deberán mantenerse y conservarse en buen estado sus plantaciones en la zona que haya de quedar libre de edificación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y se garantizará que durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de dos metros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

3.3.2. *Condiciones Estéticas de Colonias (PC)*

3.3.2.1.Ambito

Son de aplicación estas condiciones estéticas en las colonias de viviendas unifamiliares de las manzanas nº:

- 22, 23, 28, 29, 30 y 31 del barrio de Santo Tomás *(planos nº 87 y 88, Serie 4)*
- 57, 58, 59 y 60 del barrio de Centro *(planos nº 68 y 78, Serie 4)*
- 29, 31, 32 y 33 del barrio de San Antonio *(plano 57, Serie 4)*
- 5 y 6 (Casas de Nebreda) del barrio de San Antonio *(plano 57, Serie 4)*

3.3.2.2.Composición general de las fachadas

No se permite el derribo. De manera excepcional y sólo justificado por la deficiente calidad de la edificación, se permitirá sustituir reproduciendo el volumen existente y ampliando según las condiciones que se autorizan en las presentes condiciones.

Las fachadas mantendrán los ejes y proporciones de composición preexistentes.

Se mantendrán también los huecos preexistentes en posición y dimensiones, con una tolerancia respecto de las medidas originales de un +/-30%, pero respetando en cualquier caso la relación ancho/alto existente. Se admite la apertura de nuevos huecos en consonancia con las características de los huecos preexistentes, y sobre sus mismos ejes verticales.

En los cuerpos y plantas ampliados, tanto la composición general como la disposición y dimensiones de los huecos serán prolongaciones de los preexistentes o de sus modificaciones admitidas en los párrafos precedentes.

Los materiales, texturas y colores de fachadas serán semejantes a los de la construcción original.

3.3.2.3.Composición general de las cubiertas

Se reproducirá la solución original del volumen de cubierta (inclinación de faldones y remates decorativos), permitiéndose abrir nuevos huecos incluidos en el plano de los faldones de cubierta y ubicados sobre los ejes de huecos de las plantas inferiores. El ancho máximo de cada hueco no será superior al de los huecos originales de las plantas de piso, con un retranqueo mínimo de 1,50 m. desde el plano exterior de fachada. La suma total de los anchos de huecos en cubierta (incluyendo los originales y los de nueva apertura) no superará el 30 % de la longitud de fachada correspondiente.

Los materiales de cubierta serán semejantes a los de la construcción original y se reconstruirán los aleros preexistentes en tipo, materiales, medidas y acabados.

3.3.2.4.Condiciones Generales

En todo lo que no se oponga a las condiciones anteriores serán de aplicación las condiciones de la Orde-

nanza nº 4 Residencial Unifamiliar Intensiva y las Condiciones Generales Estéticas.

3.3.3. *Condiciones Estéticas del Area de Ajates*

3.3.3.1.Ambito

Estas condiciones estéticas son de aplicación en las manzanas nº 2, 7, 8, 10, 14, 15, 23, 32, 33, 40, 41, 45, 47, 48, 54 y 55 del barrio de la Encarnación y 9 y 9a del barrio de San Antonio según la delimitación realizada en los planos correspondientes de la *Serie 4.*, Hojas 55, 56 y 66.

3.3.3.2. Repetición de composiciones en fachada

En el desarrollo de conjuntos de edificios, no se admitirá la repetición del mismo modelo de fachada para más de cuatro unidades dentro de la misma promoción, debiendo, en general, variarse uno o más de los siguientes efectos: ritmo de huecos, de alturas de alero, de textura de fachada, o de imagen, de forma que permita distinguir la diferencia entre los distintos tramos o edificios originales.

3.3.3.3. Composición general de las fachadas. Materiales.

Las fachadas serán planas desde el arranque a la coronación, de composición vertical por referencia a una serie de ejes verticales para los huecos y para el resto de los elementos, que formarán un ritmo modular claro y simple (no necesariamente simétrico) de las líneas verticales. En esta composición general se deberá incluir la organización de huecos de la planta baja.

En general la textura de los materiales de los paños macizos de la fachada será unitaria para toda la fachada, con variantes en zócalos, basamento, jambas, dinteles, recercados, machones y molduras. Se permitirán variaciones de texturas en fachada, siempre que hagan referencia a composiciones tradicionales de la zona.

En los acabados de los paños macizos se prohíbe la utilización de aplacados cerámicos vidriados, aplacados artificiales o aglomerados prefabricados, así como materiales plásticos y metálicos y, en general, todos aquellos elementos y materiales que distorsionen los principios ambientales del entorno urbano.

Las pastas y morteros se colorearán con pigmentaciones naturales en tonalidades suaves de aquellas gamas de colores cuya preexistencia en la ciudad tradicional justifique el proyecto.

El ladrillo visto será de tejar o galletilla, con canto máximo de 3 cm y/o del tipo Cajuelas, y se admitirán igualmente sillerías y aplacados de piedras naturales con acabados uniformes sin jaspeados y sin pulimentar.

Se tratarán las fachadas laterales y posteriores con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Los huecos serán de proporción vertical, permitiéndose balcones en planta primera con un vuelo no superior a 40 cm. y un canto máximo de 12 cm. Las carpinterías exteriores podrán ser de perfiles metálicos, de madera o de PVC pintado. No se admitirán los perfiles metálicos en su color natural, ni plateado ni dorado. La rejería de los balcones será obligatoriamente metálica, de colores próximos al del hierro fundido (negro y gris plombagina), y deberá adecuarse a las tipologías y diseños tradicionales.

3.3.3.4. Composición general de las cubiertas

La cubierta será inclinada, con una pendiente mínima del 30% y máxima del 40%, de teja curva cerámica en su color natural, debiendo ser igualmente cerámicos todos los elementos complementarios y de remates tales como las piezas para la formación de cumbreras, limas, etc.

Se permite abrir huecos incluidos en el plano de los faldones de cubierta y ubicados sobre los ejes de huecos de las plantas inferiores. El ancho máximo de cada hueco no será superior al de los huecos originales de las plantas de piso, con un retranqueo mínimo de 1,50 m. desde el plano exterior de fachada. La suma total de los anchos de huecos en cubierta (incluyendo los originales y los de nueva apertura) no superará el 30 % de la longitud de fachada correspondiente.

El vuelo máximo admisible del alero será de 40 centímetros y el mínimo obligatorio de 30 centímetros, medidos ortogonalmente desde el plano de la alineación hasta la cornisa superior de soporte de la teja. Estas dimensiones no incluyen los canalones de recogida de aguas.

El canto total máximo del alero será de 50 centímetros medidos desde el arranque inferior de la fachada hasta la cornisa superior de soporte de la teja, escalonados de forma que no se presenten cantos de más de 15 centímetros en cada caso.

3.3.3.5. Ocupación y retranqueos

En las manzanas sujetas a Ordenanza MC no se permiten los retranqueos frontales. En el resto de manzanas, las condiciones de ocupación y retranqueos serán las de la Ordenanza correspondiente.

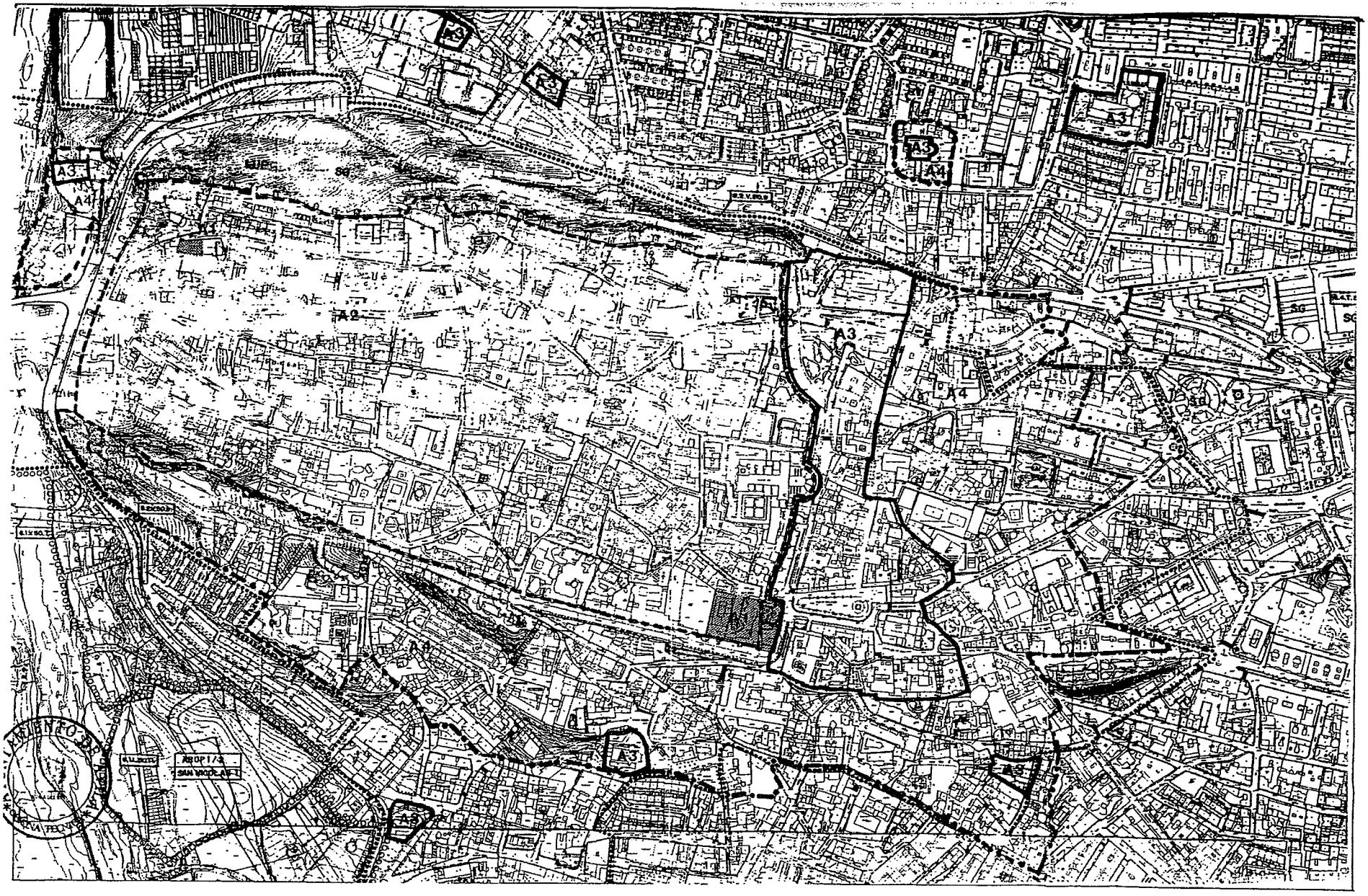
3.3.3.6. Condiciones Generales

En todo lo que no se oponga a las condiciones anteriores serán de aplicación las condiciones de la ordenanza asignada a cada manzana y las Condiciones Generales Estéticas.

3.3.4. *Condiciones de Conservación en el Núcleo de Bernuy-Salinero*

3.3.4.1. Ambito

Estas condiciones son de aplicación a aquellos edificios de Bernuy-Salinero realizados con mampostería o


A1
A2
A3
A4
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PROTECCION ARQUEOLOGICA
GRADOS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA
A1. RESTOS ARQUEOLOGICOS DE SINGULAR IMPORTANCIA
A2. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DE EXISTENCIA PROBADA.
A3. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DE EXISTENCIA CONTRASTADA.
A4. ZONA DE POSIBLE LOCALIZACIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

sillería de piedra de la zona, que por el interés intrínseco del aparejo y la formalización que hacen de los espacios urbanos justifican su conservación.

3.3.4.2.Condiciones de intervención.

En cada parcela, se mantendrá al menos dos terceras partes de los cerramientos realizados con aparejo de piedra del lugar, rehabilitando la edificación existente o incorporándolos a la nueva edificación, que empleará materiales, texturas y colores que armonicen con el aparejo de piedra que se protege.

CAPÍTULO 3.4. NORMATIVA DE PROTECCION ARQUEOLOGICA

3.4.1. *Disposiciones generales y definiciones*

3.4.1.1. Objeto y Ambito: La presente Ordenanza de Protección Arqueológica tiene por objeto regular la investigación, protección y puesta en valor de los bienes muebles o inmuebles de carácter arqueológico (artículo 40 de la Ley de Patrimonio Histórico Español) del Término Municipal de Avila.

Se consideran incluidos en este concepto tanto los bienes e inmuebles ya catalogados, como aquellos que en un futuro puedan serlo por corresponder al carácter arqueológico y ser identificados como tal.

La Ordenanza distingue entre:

- Tipo de Intervención
- Nivel de Protección, y en su caso, Grado de Catálogo.

A cada Nivel de Proteccion le corresponde inicialmente un tipo de Intervención Arqueológica. El desarrollo de la Intervención Arqueológica inicial puede concluir en la necesidad de asignar a un yacimiento otros tipos de Intervención Arqueológica, y si se hallasen restos arqueológicos, optar por un destino de los mismos y, en su caso, asignar un Grado de Catálogo de Edificios y Conjuntos Protegidos. En este último caso será necesaria la correspondiente modificación puntual del Catálogo.

3.4.1.2. Tipo de Intervención Arqueológica: Definiciones

Las siguientes definiciones tienen por objeto identificar el tipo de intervención arqueológica a realizar en cada caso.

1. *Investigación arqueológica y Protección de restos (I):* Exclusivamente obras para investigación, valorización y preservación de restos arqueológicos.

2. *Seguimiento arqueológico (S):* Vigilancia, periódica o permanente, ejercida por técnico en la materia autorizado por la Administración Competente en materia de Patrimonio Arqueológico. Se aplica en obras en las que se acometan trabajos de desmontaje y demolición de edificios o muros de cerramiento y, fundamentalmente, de remociones de tierra que no requieran excavación arqueológica como tal.

3. *Catas de Sondeo arqueológicos (C):* Catas que se efectúan para determinar la existencia de restos en el subsuelo y para acercarse, además, a la caracterización del mismo y a su organización estratigráfica. Persigue, en términos generales, conocer la secuencia vertical del yacimiento, si bien puede llegar también a aportar información interesante de la dimensión horizontal del mismo conjugando la documentación de varios de estos sondeos estratégicamente distribuidos en la parcela o parcelas en las que se ha de intervenir.

4. *Excavación arqueológica en extensión (E):* Intervenciones arqueológicas, que interesan a gran parte de la superficie de los solares afectados; los límites horizontales de éstas vendrán impuestos bien por los propios de la parcela o las zonas de respeto que deben mantenerse en relación a construcciones cercanas, o bien por los propios límites del yacimiento en el caso de que éste no interese a la totalidad de la parcela. Los límites verticales los marcará la potencia que alcancen los depósitos estratigráficos de origen directa o indirectamente antrópicos que se localicen en el yacimiento. Podrá ser necesario vaciar, con metodología arqueológica, todo el paquete sedimentario comprendido entre los límites señalados.

3.4.1.3. Administración Competente en materia arqueológica

Será la Junta de Castilla y León, o la que determine el ordenamiento legal vigente en su caso. Cualquier intervención arqueológica de las que se marcan en el Plan Especial y General deberá ser previamente autorizadas por la Administración Competente.

3.4.2. *Niveles de protección*

Se establecen los siguientes Niveles de Protección.

3.4.2.1. *Nivel de Protección A-1:* Zonas identificadas con restos arqueológicos de singular importancia en suelo urbano y de las zonas declaradas B.I.C. en el resto del término municipal.

1. *Areas a las que se aplica*

Enclaves de interés arqueológico clasificados como de Protección Integral en el Catálogo de Elementos y Conjuntos Protegidos.

A la entrada en vigor de este Plan General, son clasificados como de Protección Integral:

- El horno medieval en calle del Marqués de Santo Domingo;
- El área del antiguo Alcázar (Recinto Amurallado de Avila);
- El dolmen del Prado de las Cruces en Bernuy-Salinero (declarado B.I.C.).

Los dos primeros se encuentran en Suelo Urbano de la ciudad de Avila y están señalados en el plano adjunto de Protección Arqueológica con Grado A1, Restos Arqueológicos de Singular Importancia.

El tercero se encuentra en Suelo No Urbanizable y está señalado en la hoja de Bernuy-Salinero de los Planos Nº 1 del Plan General, a escala 1:10.000, como Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica.

2. *Determinaciones*

Todo hallazgo que sea calificado como A-1 se clasificará simultáneamente como de Protección Integral en el Catálogo de Elementos y Conjuntos Protegidos.

Intervención posible: Investigación arqueológica y protección de restos (I).

En estos enclaves no se realizarán obras que conlleven remoción de subsuelo o cualquier tipo de alteración de la topografía existente, ni edificación de nueva planta, salvo las que fueran autorizadas por la Administración Competente en materia de patrimonio arqueológico para dedicarse al resguardo del yacimiento, su investigación y valorización, o al control de visitas e instalaciones de estudio del mismo.

3.4.2.2. *Nivel de Protección A-2,* Yacimientos Arqueológicos de Existencia Probada fuera del suelo urbano.

1. *Areas a las que se aplica*

Se trata de áreas en suelo no urbanizable y urbanizable en las que está suficientemente probada la existencia y características de restos arqueológicos.

Se aplica a los yacimientos señalados a continuación. El Catálogo de Yacimientos Arqueológicos del Término Municipal de Avila, Anexo al Catálogo de Elementos y Conjuntos Protegidos (Vol. V del Plan General), identifica su localización por finca y polígono catastral de rústica.

En Avila:

Aldeagordillo
Dehesa de la Zapatera, I y II
Cerro de la Cabeza
Cero Hervero
Los Pajines
Cristo Chico
Bascarrabal
La Viña-El Ventorro
San Miguel de las Viñas
Prado del Colmenar
El Picón del Cerezo
Sonsoles
Yonte
Fuentes Claras de Arriba
Fuente Santa
El Barrón
Tiro de Pichón

En Bernuy-Salinero:

La Sernilla
Solana Angosta
Perdigueras
Prado Grande
Las Parejas
Cerca del Moro
Cañada de Aguceran
Las Cruces-Prado Marqués
Pradolengo
Redondillas

En Vicolozano:

La Cruz
Cementerio
Guaya

En Aldea del Rey Niño:

Valdeprados I y II
Rejas Vueltas
Piedrahitilla o La Hoya de las Quibañas
La Cruz del Viso
El Bosque

En Alamedilla del Berrocal:

La Cerca de la Casa

En Narrillos de San Leonardo:

Los Arroyos

En Urraca-Miguel:

Corral de los Amores

2. *Determinaciones*

Intervención posible: I, investigación arqueológica y protección de restos.

En estos enclaves no se realizarán obras que conlleven remoción del subsuelo -al margen de las básicamente agrícolas- o cualquier tipo de alteración de la topografía existente, ni edificación de nueva planta, salvo las que fueran autorizadas por la Administración Competente en materia de Patrimonio Arqueológico para dedicarse al resguardo del yacimiento, su investigación y valoración o al control de visitas e instalaciones de estudio del mismo.

3.4.2.3. *Nivel de Protección A-3*-Yacimientos Arqueológicos de Existencia Probada en suelo urbano de la ciudad de Avila.

1. *Areas a las que se aplica*

Zonas donde se han producido hallazgos aislados y superficiales, que no proporcionan la suficiente información para situar el yacimiento posible. El plano adjunto de Protección Arqueológica identifica las zonas A-3.

2. *Determinaciones*

1°. En toda obra que requiera movimiento de tierras, excavación o perforación del terreno para cimentación de edificación u otro fin, o que requiera demolición de elementos estructurales o de muros de cerramiento existentes, la Administración Competente en materia de Patrimonio Arqueológico, previamente a la concesión de licencia por el Ayuntamiento u organismo a quien corresponda tramitarla, tendrá conocimiento del proyecto y determinará la procedencia o no de las siguientes medidas, que pueden ser complementarias:

a) Supervisión arqueológica de las obras de demolición y desescombro, y de movimiento de tierras, excavación o perforación del terreno.

b) Catas de sondeo arqueológico.

2°. A tenor de los resultados del estudio de los sondeos arqueológicos, la Administración Competente determinará la procedencia de realizar Excavaciones en Extensión (E).

3.4.2.4. *Nivel de Protección A-4-* Zona de previsible localización de restos arqueológicos en suelo urbano y urbanizable de la ciudad de Avila.

1. *Areas a las que se aplica*

Areas donde la existencia de restos arqueológicos en el subsuelo es previsible por encontrarse ya sea en el entorno inmediato de zonas donde la existencia de restos está bien contrastada, o bien porque la zona arqueológica se extiende hacia esas zonas pero no ha sido suficientemente investigada como para incluirse en el Nivel A-3.

2. *Determinaciones*

En toda obra que requiera movimientos de tierras en el subsuelo o demolición de construcciones o cerramientos, la Administración Competente en materia de Patrimonio Arqueológico, previamente a la concesión de la licencia por el organismo a quien corresponda extenderlo, tendrá conocimiento del proyecto y determinará la procedencia o no de las siguientes medidas, que pueden ser complementarias:

a) Supervisión arqueológica de las obras de demolición o desescombro si se considera oportuno (S).

b) Seguimiento arqueológico de los movimientos de tierras, excavación o perforación del terreno (S).

c) A tenor de los resultados del estudio basado en los sondeos arqueológicos, la Administración Competente determinará la procedencia de realizar excavaciones en extensión para documentar los restos arqueológicos (C y E).

3.4.3. *Procedimiento y Plazos*

1. La solicitud de la licencia de las siguientes actuaciones:

- Movimiento de tierras,
- Demolición,
- Rehabilitación con demolición, o
- Edificación sobre el terreno (a diferencia de la edificación sobre otra edificación ya existente y que no requiera demolición, caso excluido en este supuesto),

en zonas con nivel de protección A-2, A-3 ó A-4 según la definición del Apartado 3.4.2. anterior, será comunicada por el Ayuntamiento u organismo competente para la concesión de licencia, a la Administración Competente en materia de Patrimonio Arqueológico, quien dispondrá de un plazo máximo de veinte días naturales a partir de su recepción de la comunicación (salvo interrupción motivada del plazo por la Administración), para emitir Informe Arqueológico oficial decidiendo las actuaciones preventivas a llevar a cabo. Las parcelas para las que se requiere Informe deberán estar correctamente valladas, y permitir el acceso de personas. Los 20 días estipulados podrán ser ampliados cuando existan causas justificadas.

2. La solicitud de licencia en los casos y situaciones del punto anterior, podrá presentarse acompañada de un informe arqueológico previo emitido por técnico cualificado, quien necesariamente habrá debido obtener de la Administración Competente en materia de Patrimonio Arqueológico autorización escrita para ello. En ningún caso la elaboración del informe previo supondrá eximente para la redacción del Informe oficial definitivo.

3. El plazo para emisión del Informe Arqueológico oficial podrá ser interrumpido por una sola vez cuando, motivadamente, se requiera de los interesados información adicional, reanudándose el cómputo de plazo original a partir del día siguiente a la recepción de la información solicitada.

4. El Informe Arqueológico oficial será vinculante. Si fuera emitido fuera de plazo o no fuera emitido, se entenderá admitida la posibilidad de concesión de licencia por el organismo competente, sin perjuicio de que ese trámite o sus efectos puedan ser suspendidos más adelante con compensación a los interesados por gastos y perjuicios incurridos.

5. El Informe Arqueológico oficial supondrá el inicio de los trabajos arqueológicos, que se llevarán a efecto a partir de la extensión del correspondiente permiso por el organismo competente para ello en materia de Patrimonio Arqueológico.

6. El Informe Arqueológico oficial concluirá de forma motivada en uno de los siguiente supuestos:

a) Que no existe inconveniente en materia de Patrimonio Arqueológico para la realización de las obras y el uso a que van destinadas, por lo que podrán iniciarse los trámites de concesión de licencia.

b) Que existen expectativas suficientes de hallazgo de restos arqueológicos para proceder a una interven-

ción arqueológica de uno o varios de los tipos definidos en el anterior artículo 3.4.1.2: Seguimiento arqueológico (S), Catas de sondeo arqueológico (C), o Excavación arqueológica en extensión (E).

7. A partir del resultado de las intervenciones arqueológicas realizadas en las que hubieran aparecido restos arqueológicos susceptibles de ser conservados, la decisión por parte del organismo competente en materia arqueológica, previa audiencia del organismo competente para conceder licencia si fuera diferente, consistirá en los siguientes supuestos:

a) Traslado de los restos.

b) Ocultación de los restos, una vez estudiados y documentados, con garantías de conservación; y determinación sobre la extensión de obras y usos posibles en esa parcela.

c) Conservación «in situ» pero integrados en la construcción o zonas libres de edificación.

d) Conservación de los restos «in situ», sin posibilidad de integrarse en la nueva construcción.

8. Con objeto de agilizar las obras, podrá autorizarse mediante Informe de la Administración competente en materia arqueológica, la concesión de licencia parcial de obra para las zonas donde no esté previsto llevar a cabo trabajos arqueológicos.

9. La licencia definitiva para la ejecución parcial o total del proyecto de edificación estará condicionada a la finalización de los trabajos arqueológicos planificados, que será acreditada mediante el correspondiente certificado de finalización extendido por la Administración competente en materia de Patrimonio Arqueológico.

10. Cuando en el curso de una obra se produjeran de forma casual hallazgos de interés histórico, artístico, geológico o paleontológico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, deberá ser interrumpida cautelarmente la obra, comunicando a la Administración competente el hallazgo. Esta dispondrá de un plazo máximo de 8 (ocho) días naturales (salvo interrupción motivada del plazo por la Administración) a partir de su recepción de la comunicación, para dictaminar la actuación a llevar a cabo. Los 8 días estipulados podrán ser ampliados cuando existan causas justificadas.

3.4.4. *Coste de intervención*

1. La financiación de los trabajos arqueológicos a realizar en el punto que se determine correrá por cuenta del promotor, siendo posible, previa solicitud, la participación de la Administración Competente en la financiación de los gastos correspondientes a la dirección técnica y la documentación derivada de los trabajos (memoria), así como el siglado e inventariado del material arqueológico hallado.

2. En los supuestos b), c) y d) del Punto 7, Apartado 3.4.3. anterior, la Administración procederá a establecer las oportunas compensaciones según Ley y, en su caso, a recalificar el enclave en reconocimiento de su importancia.

3. La compensación de perjuicios por limitación de aprovechamientos patrimonializables podrá ser efectuada en la misma parcela mediante una reordenación de volúmenes edificables facilitada por la Administración a propuesta de la propiedad del terreno.

4. También podrá procederse a la compensación por transferencia de aprovechamientos a otra parcela con aprovechamiento lucrativo deficitario respecto al real, siguiendo el procedimiento del Apartado 5.3.2. de este Volumen, sin necesidad de tramitar Estudio de Detalle.

3.4.5. *Declaración de utilidad pública y destino de restos arqueológicos*

1. El hallazgo de restos arqueológicos determina automáticamente la posibilidad de declaración de interés público de su conservación, sea por traslado o por su mantenimiento in situ.

2. La actuación para conservar in situ restos arqueológicos en superficie comportará la recalificación automática de esos terrenos como Suelo Libre de Uso Público o Dotación Comunitaria Cultural, con carácter de Sistema General de la ciudad o el municipio.

3.4.6. *Responsabilidad del técnico competente*

1. El técnico cualificado autorizado por la Administración competente para realizar las intervenciones arqueológicas será responsable tanto de la metodología y ejecución de la intervención para un correcto tratamiento arqueológico, como de la seguridad de las intervenciones. En especial, la remoción del subsuelo en profundidad o con diferencias de cota importantes requerirán la adopción de medidas de seguridad para evitar accidentes.

2. Durante la intervención arqueológica se implantarán las medidas necesarias de control y vigilancia para evitar espolios y saqueos.

3.4.7. *Anexo a la Ordenanza de Protección Arqueológica*

Las áreas con Grado de Protección A-1, A-2, A-3 y A-4 de la ciudad de Avila se señalan en el Plano de Protección Arqueológica siguiente. El resto de áreas con protección arqueológica se señalan con referencia a la parcela y polígono catastral rústico, en el Catálogo de Conjuntos y Elementos Protegidos. En ese caso, la referencia catastral utilizada se refiere al catastro antiguo anterior a 1995.

Título 4. NORMAS DE URBANIZACION NORMAS DE PROTECCION DE INFRA ESTRUCTURAS

Se cumplirán las Normas de Urbanización del Anexo correspondiente, de este Plan General.

Se cumplirán asimismo las determinaciones sobre bandas de protección de infraestructuras, de las siguientes reglamentaciones:

- Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras, y su Reglamento (Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre).
- Ley 16/1987, de 30 de Julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, y su Reglamento (Real Decreto 1211/1990 de 28 de Septiembre).
- Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León. En particular, en aplicación de esta Ley en suelo urbano, se establecen las siguientes distancias mínimas de alineación para edificación y vallado, respecto al eje de la carretera, y en los tramos entre los Puntos Kilométricos (P.K.) que se citan:

Carretera AV-500:

- P.K. 0.00 (intersección con carretera N-110) al P.K. 0,230 (curva donde sale el camino a piscinas): 15,0 metros.
- P.K. 0,230 al P.K. 1,810 (Cordel de las Moruchas): 18,0 metros.
- Bernuy-Salinero: P.K. 7,300 al P.K. 7,600: margen derecha, 15,0 m. para edificaciones, y 10,0 m. para cerramientos.

Carretera AV-900:

- P.K. 0,000 (intersección con la N-403 en la Plaza de Toros) al P.K. 0,510 (Final del Noviciado de Santa Teresa): 15,00 metros.

Carretera C-505:

- P.K. 90,180 (intersección con la N-110 en el Gobierno Civil) al P.K. 89,700 (intersección con el Paseo de San Roque): las alineaciones de los Planos de Ordenación del Plan General de acuerdo con las alineaciones existentes ya consolidadas.
- P.K. 89,700 al P.K. 89,180 (final de zona urbana): 18,0 metros.

Título 5. NORMATIVA ESPECIFICA DEL SUELO URBANO

El Suelo Urbano del Plan General de Avila, delimitado en las Series Nº 4 y Nº 5 de Planos de Ordenación a escala 1:1.000 (y 1:500 en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico), se rige para su desarrollo por tres tipos de determinaciones que afectan concurrentemente a cada unidad territorial:

- condiciones de ejecución (Capítulo 5.1.,) y
- condiciones de uso (Capítulo 5.2), y
- condiciones de volumen: Ordenanzas de Edificación (Capítulo 5.3.)

CAPÍTULO 5.1. CONDICIONES DE EJECUCION

La ejecución del Plan General en Suelo Urbano puede realizarse directamente sobre una parcela (Actuaciones Asistemáticas) o por actuación sobre un polígono o Unidad de Ejecución (Actuaciones Sistemáticas), según requiera el Plan General.

5.1.1. *Acciones aisladas de edificación (Actuaciones Asistemáticas)*

Las Acciones aisladas o Actuaciones Asistemáticas de Edificación afectarán obligatoriamente a parcelas completas, y se tramitarán como solicitudes de licencia de obra (Art. 40 RG.). En la documentación preceptiva del correspondiente Proyecto Técnico se señalará gráfica y explícitamente a escala mínima 1:1.000 el perímetro de la parcela completa a la que se refiere la Acción Aislada.

El Ayuntamiento no concederá licencia de edificación a ninguna Acción Aislada de Edificación que requiera una acción propia de urbanización o de cesión si, con carácter previo, no se establecen las garantías que, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local y según las determinaciones que al respecto establece la legislación urbanística general, aseguren la efectiva ejecución previa o simultánea de las obras de urbanización (en su caso), y si, con carácter previo, no se formalizan las cesiones obligatorias (en su caso).

5.1.2. *Actuaciones sistemáticas de Unidades de Ejecución*

1. Las series Nº 4 de Planos de Ordenación y Nº 5 para los Núcleos Menores, a Escala 1:1.000, delimitan las Unidades de Ejecución previstas por el Plan. La delimitación de nuevas Unidades de Ejecución, o modificación de los ámbitos establecidos en el Plan General, seguirá el procedimiento del artículo 38 RGU.

2. Los gastos de urbanización de Unidades de Ejecución serán sufragados por los propietarios de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 58 y 59 RGU.

5.1.3. *Plazos de cumplimiento de deberes urbanísticos*

1. A los efectos del cumplimiento de deberes urbanísticos, el Plan establece en determinados casos de prioridad de ordenación, plazos específicos a Unidades de Ejecución. Con carácter general para el resto de Polígonos o para actuaciones asistemáticas, y de acuerdo con el artículo 154 LS76, el Plan General fija los siguientes plazos para realizar las cesiones señaladas en el Plan y completar la urbanización en suelo urbano, y

para edificar los terrenos una vez hayan adquirido la condición de solar y hayan sido incluidos por el Ayuntamiento en el Registro Municipal de Solares. A estos efectos tendrán también la consideración de solar las fincas en las que existieran construcción paralizadas, ruinosas, derruidas o declaradas en un Plan inadecuadas al lugar en que radiquen:

a) En la ciudad de Avila excluyendo el ámbito del Conjunto Histórico: cuatro años desde la aprobación notificación municipal de inclusión en el Registro Municipal de Solares.

b) En el ámbito del Conjunto Histórico: dos años en Areas de Rehabilitación Integrada, y tres en el resto a partir de la notificación municipal de inclusión en el Registro Municipal de Solares en ambos casos.

c) En los Núcleos Menores, el plazo es indefinido.

2. La notificación municipal deberá ser motivada y se dictará para los terrenos que reúnan las características que motivan la decisión o que se localizan en zonas homogéneas.

3. Transcurrido el plazo correspondiente a partir de la notificación municipal, y el de prórroga por un año si el Ayuntamiento lo acordase, sin que el propietario hubiese emprendido y seguido a ritmo normal la edificación de un solar, ajustada al Plan, la parcela quedará inmediatamente sometida al régimen de venta forzosa.

4. El Ayuntamiento podrá dictar otros plazos para terrenos para los que delimite una Unidad de Ejecución siguiendo el Art. 38 RGU.

5. Se entenderá cumplido un plazo de edificación cuando haya sido edificado conforme a proyecto, al menos el 50% de la superficie edificable máxima del solar.

5.1.4. *Condiciones de Desarrollo*

El Suelo Urbano del Plan General podrá desarrollarse por aprobación de Planes Especiales y Estudios de Detalle de acuerdo a las determinaciones sobre objeto, determinaciones y procedimiento establecidos en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

5.1.4.1.Estudios de Detalle

1.Podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades del Art. 65 RP, y en particular, para reajustar el señalamiento de rasantes en terrenos que por dar a dos o más calles de diferente cota hagan difícil su aprovechamiento, y para reajustar la ordenación de volúmenes señalados en Unidades de Ejecución por el Plan General o su Plan Especial de Protección del Recinto Histórico.

2. En caso de reajustar volúmenes de Unidades de Ejecución continuas, se mantendrá como altura máxima de los nuevos volúmenes la mayor señalada por el Plan General en el ámbito de la Unidad de Ejecución, así como la superficie mínima de cesiones de suelo establecida por el Plan General; y no aumentará el aprovechamiento lucrativo atribuido por el planeamiento a su ámbito.

3. En caso de desarrollar Unidades de Ejecución discontinuas, se seguirá lo establecido en el Apartado 5.3.2., punto 5, de este Volumen.

4. La tramitación de Estudios de Detalle se hará de acuerdo con el artículo 140 RP, modificado por los Reales Decretos 3/1980 y 16/1981.

5.1.5. *De la reordenación de volúmenes mediante la técnica de la reparcelación voluntaria*

1. En caso de reparcelación voluntaria (art. 78.3 RGU), la Unidad Reparcelable podrá ser discontinua, e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento del Plan, y que no se irrogue perjuicio a terceros propietarios.

2. La volumetría que el Plan reconoce a una Unidad Reparcelable puede ser reordenada mediante Estudio de Detalle (art. 65 RP), siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Se delimite la correspondiente Unidad de Ejecución siguiendo el procedimiento del artículo 38 RGU.

b) La reordenación de volúmenes no suponga aumento de ocupación de suelo ni de las alturas máximas y previstas en el Plan en las parcelas que reciben aprovechamiento, ni suponga reducción de anchura ni de dimensión de espacios libres de uso público, de viales o de dotaciones públicas existentes o previstas en el Plan; ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

c) No se reduzca la superficie de Jardín Privado si lo hubiera asignado por el Plan; aunque sí puede modificarse su forma.

d) El cálculo del Aprovechamiento Tipo, y la compensación de aprovechamiento entre parcelas con diferente uso y tipología, tenga en cuenta la diferencia de valor urbanístico en los diferentes usos y tipologías de la Unidad de Ejecución.

e) Se pongan los medios para garantizar la urbanización que exija el Plan en cada una de las parcelas afectadas.

f) La transferencia de aprovechamiento mantenga en la parcela que la aporta, como mínimo, la quivalente al Aprovechamiento Real de ésta. La única excepción admitida es el caso en que la parcela que aporta aprovechamiento, se destine a usos dotacionales o espacios libres y zonas verdes cuyo uso fuese compatible con el de esa parcela.

3. La delimitación de Unidad de Ejecución deberá expresar el objetivo de la misma. En caso de tener como objetivo la reforma, renovación o mejora de la ordenación existente, o la rehabilitación o sustitución de la edificación, será susceptible de apropiación el 100% del Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Ejecución. En caso de tener otro objetivo, será susceptible de apropiación el 90% del Aprovechamiento Tipo de la misma.

CAPÍTULO 5.2. CONDICIONES DE USO

5.2.1. *Regulación de los Usos*

El Plan General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada Ordenanza.

En el Suelo Urbanizable se determinan para cada sector los usos globales, y, en los casos necesarios, usos pormenorizados, debiendo los correspondientes Planes Parciales establecer la regulación pormenorizada de los mismos.

En el Suelo No Urbanizable se determinan para cada categoría del mismo los usos permitidos; aquellos usos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

5.2.1.1. Tipos de usos

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado como uso pormenorizado, uso complementario o uso prohibido; y por la naturaleza de su gestión, pueden ser públicos, colectivos o privados.

5.2.1.2. Uso Pormenorizado o Característico

Es aquél de implantación predominante en términos de la intensidad asignada por el Plan General en una determinada zona del territorio. Se admitirán también aquellos otros usos que la Ordenanza de aplicación o la definición del Uso Pormenorizado en el Epígrafe 5.2.3. siguiente.

En el Plan General, el uso Pormenorizado (Art. 12.2.1.b. de LS76) se denomina también Uso Característico, cuando es predominante.

5.2.1.3. Uso Compatible

Es aquél que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso característico, además de la limitación establecida en el apartado anterior.

Por Uso Compatible se entenderá el de otra actividad ajena a la propia del Uso Característico, salvo que la ficha de Uso Característico lo condicione de otra forma.

5.2.1.4. Uso Prohibido

Es aquél que por su incompatibilidad zonal intrínseca o por su incompatibilidad en relación con el uso característico, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Son usos prohibidos todos los que no se citan como Característicos o Compatibles en la definición de Usos Característicos de este Volumen.

5.2.1.5. Usos Complementarios Obligados en Edificios de Nueva Planta

Son aquellos exigidos para acompañar al uso característico en edificios de nueva planta que no procedan de rehabilitación o sustitución de edificación existente, ni de ampliación de edificios existentes en menos de 500 m^2 o del 20% de la superficie edificada existente. En general, se refieren al uso de aparcamiento.

5.2.1.6. Uso público, colectivo y privado

1. Son usos públicos, a los efectos de este Plan General, los referentes a los usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración Pública o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.

En los usos públicos se comprenden asimismo, los realizados por la Administración Pública en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

En todos los Bienes declarados Bien de Interés Cultural en aplicación de la Ley del Patrimonio Histórico Español será prioritaria la instalación de usos públicos siempre que contuviesen espacios aptos para ello.

2. Son usos privados los que, no estando comprendidos en el apartado de colectivos, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.

3. Son usos colectivos aquellos de propiedad privada pero destinados al uso y servicio público o semipúblico y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

El mantenimiento de cualquier uso colectivo existente se considera de utilidad pública e interés social aún cuando no haya sido recogido como uso propuesto. En consecuencia para la sustitución de un uso colectivo por otro tipo de uso, cualquiera que sea éste, se exigirá la autorización del Ayuntamiento, quien podrá denegarla en razón del interés general del mantenimiento de la actividad.

5.2.2. *Estándares funcionales*

En general, todos los usos cumplirán las disposiciones de orden supralocal vigentes en relación con los estándares funcionales y técnicos mínimos exigibles en los locales e instalaciones destinados a las actividades correspondientes.

Las plazas de aparcamiento en Usos Complementarios Obligados de esta Normativa de Usos se refieren a vehículos familiares, sujetos a las disposiciones del Apartado 3.2.9. -Condiciones de los garages- aparcamientos, de este Volumen. Para los usos Productivos, una plaza de aparcamiento de vehículo pesado (camiones) puede sustituir a dos plazas de las señaladas para vehículo familiar.

5.2.3. *Regulación de los Usos Pormenorizados o Característicos, Compatibles y Prohibidos y de los Complementarios Obligatorios en Suelo Urbano*

El Plan General establece varias clases de usos pormenorizados o característicos que a su vez se subdividen en categorías, como se expresa en el presente Capítulo.

Por su parte, los Planos de Ordenación de Series nº 4 y nº 5 a escala 1:1.000, y PE-3 a escala 1:500 para el Recinto Histórico, asignan a cada manzana o zona de la misma una Ordenanza de aplicación con un Uso y Tipología Pormenorizado.

En las fichas adjuntas de Usos Pormenorizados se establece la regulación de los usos compatibles de cada uno de los usos pormenorizados asignados por el PG a cada manzana o zona de la misma del Suelo Urbano del Municipio de Avila. Los usos no citados como pormenorizados o compatibles, son considerados prohibidos.

Para determinar el uso admisible en una parcela o edificación deberá consultarse el Uso Característico propio de la Ordenanza de Edificación asignada por el Plan General a esa parcela (Capítulo 5.3. siguiente).

Dentro del Uso Característico propio deberá consultarse la compatibilidad de otros usos. Para cada uso admisible (característico o compatible) deberán cumplirse las condiciones que impone la regulación que se hace sobre compatibilidad y sobre aparcamientos.

Por ejemplo: En una parcela sujeta a Ordenanza Unifamiliar Intensiva, el Uso Comercial en establecimiento tradicional es admisible porque es compatible con el Uso Característico Residencial Unifamiliar, pero siempre que sea en planta baja (Condición de compatibilidad en la ficha de Uso Característico Residencial Unifamiliar) y siempre que incluya los Usos Complementarios Obligatorios indicados para el Uso Comercial en establecimiento tradicional en su correspondiente ficha de Uso Comercio (por ejemplo, si se trata de la renovación de la planta baja de una vivienda unifamiliar existente para convertirla en comercio, ésta necesitará 1 plaza/100 m^2 si la superficie construida mide entre 200 y 400 m^2, adicional a la plaza de aparcamiento obligado de la vivienda unifamiliar).

Por el contrario, en una parcela sujeta a Ordenanza de Dotación Comunitaria y por tanto de Uso Característico Dotacional sólo se admite comercio cuando es propio de la actividad dotacional -por ejemplo la tienda de suministro escolar de un colegio, o de recuerdos y arte de un museo-. Véase la Nota a pie de página de la ficha de Uso Característico Dotacional.

La compatibilidad no es biunívoca: la compatibilidad entre dos Usos Característicos y otros dos Usos diferentes no establece la compatibilidad de estos dos últimos entre sí.

Por ejemplo: el Uso Característico Multifamiliar admite como uso compatible el Unifamiliar, pero no viceversa.

Por ejemplo: el Uso Característico Residencial Multifamiliar es compatible (con limitaciones) con el uso Terciario de Bar Especial; y el Uso Alojamiento Comunitario es compatible con el Uso Residencial Multifamiliar; pero eso no implica que el Uso Alojamiento Comunitario sea compatible con el Uso Terciario de Bar Especial.

La determinación de compatibilidad de un uso no exime del cumplimiento de otras determinaciones requeridas para obtener la correspondiente licencia de apertura o de actividad.

Los espacios (local, piso, etc.) de un inmueble en que se implantasen usos compatibles con el característico de la parcela en que se ubica el inmueble, deberán cumplir las condiciones específicas que el Plan General y la legislación aplicable establecen para ese uso compatible.

En caso de que el uso compatible se implantase en un edificio exclusivo, dicho edificio deberá cumplir con los parámetros de la Ordenanza que tiene ese uso como característico.

Por ejemplo, en una zona sujeta a Ordenanza de Bloque Abierto, el uso residencial unifamiliar es compatible con el uso característico residencial multifamiliar, por lo que puede destinarse un terreno o una manzana en esa zona, al uso residencial unifamiliar, y en ese caso el terreno o la manzana habrán de cumplir con las condiciones del grado de Ordenanza Unifamiliar que se decida (tamaño y forma de parcela, posición de la edificación en la parcela, altura de edificación); y el aprovechamiento deberá ser igual o menor al asignado con la Ordenanza de Bloque Abierto en ese terreno o manzana.

5.2.4. *Tipos de Uso Característico:*

1. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
3. ALOJAMIENTO COMUNITARIO
4. TERCIARIO
5. COMERCIO
6. PRODUCTIVO Y DISTRIBUCION EN ALMACEN Y COMERCIO MAYORISTA
7. DOTACIONAL
8. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
9. SERVICIOS PUBLICOS
10. APARCAMIENTO E INFRAESTRUCTURAS

1. USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

El Uso Residencial Multifamiliar es aquel asignado a una parcela con edificación en la que tres o más alojamientos familiares cuentan con un acceso común a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Residencial Unifamiliar, Espacios Libres y Zonas Verdes, Dotacional, Terciario de Despachos Profesionales.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

– Residencial de Alojamiento Comunitario:

Compatible al 100% en edificio exclusivo.
Requiere licencia municipal de uso específico, que podrá denegarse si la utilización colectiva del edificio se estima puede causar molestias no evitables a los vecinos residentes de la zona.

– Productivo de Talleres no artesanos y almacenes:

En planta baja, hasta 300 m^2 y 30 kw de potencia instalada por actividad. El Ayuntamiento prohibirá todas aquellas actividades cuyas necesidades cualitativas y cuantitativas de accesibilidad puedan determinar un fuerte impacto negativo sobre la trama viaria circundante.

Se admite el uso de almacén en planta sótano siempre que esté vinculado a la actividad de la planta baja.

– Productivo de Talleres Artesanos:

Un máximo de uno por vivienda.

– Comercial:

Establecimientos de Nivel de Barrio: En planta baja, (salvo que sea edificio exclusivo, en cuyo caso podrá admitirse en todas las plantas), y con acceso independiente del resto de usos.
Establecimientos de Nivel Ciudad (excepto Hipermercados), en edificio exclusivo.
Exposición de automóviles y muebles, en planta baja.
Para superficies superiores a 500 m^2. se requiere un Informe de Circulación que demuestre la compatibilidad de acceso y aparcamiento de clientes y suministradores.

En todos los casos de establecimiento comercial de Nivel Ciudad, se requiere previamente un Informe del Consejo Castellano-leonés de Comercio (Art. 4° de la Ley 2/1996, de 18 de junio, de equipamientos comerciales de Castilla y León).

– Terciario de Restauración:

Los usos de cafetería, bar y restaurante serán admisibles en planta baja y primera; y sótano cuando esté vinculado a la actividad de la planta baja.

– Terciario Hotelero:

Compatible al 100% en edificio exclusivo.

Requiere licencia municipal de uso específico, que podrá denegarse si la utilización del edificio se estima puede causar molestias no evitables a los vecinos residentes de la zona.

– Terciario Bar Especial:

Unicamente en Planta baja y Primera cuando se garantice el cumplimiento de medidas medioambientales y de seguridad exigibles, y en especial de niveles de emisión de ruidos. Se admite también en sótano cuando esté vinculado al uso de planta baja.

– Terciario de Oficinas y Servicios en General:

En Planta Baja y Primera, con acceso independiente, o en edificio exclusivo.

– Terciario de productos auxiliares del campo:

En núcleo rural. Compatible en edificio exclusivo, o en planta baja.

USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGADOS:

– Aparcamiento:

Solo en Planta Baja y Sótano; o en edificio exento para aparcamiento únicamente. Un mínimo obligatorio de:

– 2 viviendas: mínimo de 3 plazas
3 viviendas: mínimo de 4 plazas
4 viviendas o más: mínimo 5 plazas por cada 4 viviendas.
(ejemplo: para 19 viviendas: (4 x 5 plazas) + 4 plazas correspondientes al resto de 3 viviendas = 24 plazas.

– 1,25 plazas por cada 4 camas de uso hotelero en localización exterior al Conjunto Histórico.

Esta dotación mínima de plazas de aparcamiento no será exigible cuando se dé alguna de las siguientes condiciones:

– calle peatonal
– calle de acceso con ancho menor de 6,00 metros en el tramo de manzana correspondiente
– parcela inferior a 100 m²
– frente de parcela menor de 5 metros
– fondo de parcela igual o inferior a 8,00 metros.
– rehabilitación de edificio existente, pero en su ampliación, que computará en esa superficie de ampliación.

2. USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

El Uso Residencial Unifamiliar es aquel asignado a una parcela con una única vivienda, de forma que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado. Puede darse en edificios unifamiliares aislados, pareados o agrupados.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Alojamiento Comunitario, Espacios Libres y Zonas Verdes, Dotacional.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

– Residencial Multifamiliar:

Exclusivamente en Ordenanza de Núcleo Rural, limitada a uso bifamiliar, con dos viviendas por parcela.

– Terciario despacho Profesional:

Con un máximo del 50% de la superficie edificada sobre rasante.

– Comercial en establecimiento tradicional:

Solo en planta baja, y previo informe del Consejo Castellano-Leonés de Comercio (Art. 4° de la Ley 2/1996, de 18 de junio, de equipamientos comerciales de Castilla y León).

– Terciario Hostelero:

Compatible al 100% en edificio exclusivo.

Requiere licencia municipal de uso específico, que podrá denegarse si la utilización colectiva del edificio se estima puede causar molestias no evitables a los vecinos residentes de la zona.

– Terciario de Restauración:

Serán admisibles los usos de bar, cafetería y restaurante, con o sin alojamiento en planta baja y primera; y sótano cuando esté vinculado a la actividad de la planta baja. Se admite terraza de verano siempre que cuente con instalación permanente.

Terciario de bar especial o discoteca: es compatible en zona con Ordenanza RUE siempre que cuente con las condiciones de insonoridad exigidas por ordenanza municipal; y en zonas con Ordenanza RUS y RUI siempre que cuente, además de la condición anterior, con la aceptación escrita de la propiedad de las viviendas con Ordenanza Unifamiliar que sean a) colindantes, o bien b) cuyas parcelas disten entre sí menos de 20 metros.

– Terciario de exposición de productos auxiliares del campo:

Unicamente en la ordenanza de Núcleo rural, donde es compatible en edificio exclusivo o en planta baja.

– Productivo de Talleres Artesanos:

Solo en planta baja.

– Productivo de Talleres:

Exclusivamente en Ordenanza de Núcleo Rural, donde es compatible en edificio exclusivo o en planta baja.

– Productivo de Almacenes:

Exclusivamente en Ordenanza de Núcleo Rural. En este caso, sin limitación para almacén de productos agropecuarios de producción propia o necesarios para la producción agropecuaria propia. Para otro tipo de productos, con un máximo de 100 m² construidos.

USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGADOS:

– Aparcamiento:

Solo en Planta Baja, Sótano o en parcela. Un mínimo obligatorio, de:

– una plaza por vivienda para parcelas de menos de 300 m², dos plazas para el resto de parcelas.
– una plaza por cada 4 camas de uso hostelero.

Esta dotación mínima de plazas de aparcamiento no será exigible cuando se dé alguna de las siguientes condiciones:

– calle peatonal
– calle de acceso con ancho menor de 6,00 metros en el tramo de manzana correspondiente
– parcela inferior a 100 m²
– frente de parcela menor de 5 metros
– fondo de parcela igual o inferior a 8,00 metros.
– edificio rehabilitado.

3. USO CARACTERISTICO: ALOJAMIENTO COMUNITARIO

El Uso de Alojamiento Comunitario es aquel de estancia permanente para colectivos mayoritariamente no familiares, tales como residencias permanentes o estables de estudiantes, de religiosos, de ancianos, destacamentos militares, etc.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Espacios Libres y Zonas Verdes, Dotacional, Residencial, Multifamiliar y Unifamiliar, Terciario de despacho profesional y Productivo de talleres artesanos..

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

- Terciario de Despacho profesional y de Oficinas: Sólo en planta baja y con un máximo de 200 m² por parcela[1].
- Terciario de Restauración: Con una ocupación máxima del 50% de la superficie edificada y del 50% de la parcela [1]

USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGATORIOS:

- Aparcamiento: Sólo en Planta Baja, Sótano y parcela. La dotación mínima se establecerá en función de las necesidades del colectivo que utilice la edificación. No se exigirá en localización exterior al Recinto Histórico.

4.- USO CARACTERISTICO: TERCIARIO

Comprende los espacios y locales destinados a actividades dirigidas a proporcionar servicios de carácter privado o público a la población o las empresas, con excepción del tipo comercial, que en este Plan General es definido como Uso Característico Comercial. El Uso Característico Terciario corresponde a las siguientes categorías:

a) Despachos profesionales: servicios a empresas o personas en local de hasta 150 m² y sin atención regular al público

b) Servicios personales de tipo peluquería, belleza, etc., y excluidos los gimnasios y centros de aerobic, que se consideren usos deportivos

c) Oficinas: Locales de servicios a empresas o personas y con atención regular al público o con más de 150 m².

d) Restauración: Restaurantes, cafeterías, bares y similares

e) Hostelería: Hoteles, hostales y pensiones

f) Bar especial: Bares y pubs con espectáculo o música en directo; discotecas.

g) Servicio de combustible (gasolineras), únicamente en parcelas que disten más de 30 metros de parcelas con uso residencial asignado por el Plan General, y previa autorización administrativa correspondiente.

h) Expedición de productos auxiliares del campo: en todas las situaciones en ordenanza de núcleo rural.

i) Otros Servicios en General (otros servicios terciarios no comprendidos en los anteriores ni en el Uso Comercial).

Las diferentes categorías de usos Terciarios son compatibles entre sí, excepto la de Servicio de Combustible, cuya nueva instalación requiere una distancia de más de 30 metros de parcelas con uso residencial asignado en el Plan General (y autorización administrativa sectorial), y los Otros Servicios en General (categoría i), que en cada caso no comprendido en las anteriores categorías requiere una definición de compatibilidades por los Servicios Técnicos Municipales atendiendo a su grado de similitud con cada una de las otras categorías de uso terciario.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Espacios Libres y Zonas Verdes, y Dotacional excepto escolar y sanitario-asistencial.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

- Vivienda unifamiliar: Para guarda de edificio exclusivo de uso terciario.
- Dotacional escolar: Sólo para prácticas de formación profesional o de nivel de enseñanza superior. En tal caso, compatible al 100% en edificio exclusivo.
- Comercio: Comercio minorista de Barrio; Exposición y venta de Automóviles y de Muebles, en planta baja. Supermercado, Mercado Municipal y Galería Comercial de nivel de Barrio, en plantas baja y primera. Maxi-Supermercado de nivel Ciudad, compatible únicamente y al 100% en edificio exclusivo.
- Productivo de Talleres: Sólo para reparación y mantenimiento de vehículos. Compatible al 100% en edificio exclusivo. En otro caso, sólo planta baja.

USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGADOS:

- Aparcamiento:

  Sólo en Planta Baja, Sótano y en superficie; y en caso de superficies menores de 200 m², sólo se exigirá en edificación de nueva planta. Para superficies mayores, se exigirá esta dotación en todos los casos de obra nueva, ampliación y cambio de uso. Un mínimo obligatorio de:

  - una plaza por cada 100 m² de uso Terciario. Para la categoría de hostelería, una plaza por cada cuatro camas o fracción. Para las superficies de comercio individual o colectivo superiores a 500 m², se requiere 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida.
  - una plaza por cada 80 m² de uso Dotacional.

[1] Para actividad propia del funcionamiento de la actividad que determina el Uso Característico.

Boletín Oficial
DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Miércoles, 16 de diciembre de 1998 FASCÍCULO TERCERO Número 187

ADMINISTRACIÓN: Diputación Provincial - Sancho Dávila, 4. Teléf.: 920 357 193. Fax: 920 357 136

Franqueo concertado: 06/3 Depósito Legal: AV-1-1958

5. USO CARACTERISTICO: COMERCIO

Comprende los espacios y locales destinados a actividades que tengan como finalidad poner a disposición de consumidores y usuarios, bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial. Se excluyen la venta por correo o por catálogo y la venta a distancia por cualquier método, y la venta automática en máquinas expendedoras.

A los efectos de este Uso Característico, se define Superficie de Venta como la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente, o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras. Incluye escaparates internos y espacios internos al local destinados al tránsito de personas, necesarios para el acceso a la presentación de mercancías. Se excluyen las calles peatonales no pertenecientes a ningún local en especial. Todas las superficies asignadas a cada nivel y categoría en este Apartado 5 se refieren a superficie de venta, salvo que se diga otra cosa.

El Uso Característico Comercial corresponde a los siguientes niveles y categorías:

1. Nivel de Barrio, con las siguientes categorías:

a) Establecimiento tradicional: Establecimiento comercial independiente de gama relativamente reducida de productos con técnicas de venta tradicional. Pertenecen a todos los sectores y son habitualmente de superficie reducida; y en cualquier caso inferior a 200 m^2 de venta.

b) Establecimiento especializado: Establecimiento comercial de medianas dimensiones, con superficie de venta hasta 499 m^2. Se diferencia del tipo tradicional por su surtido más amplio referido a gamas limitadas de bienes de consumo.

c) Autoservicios (de 40 a 119 m^2), Superservicios (de 120 a 399 m^2) y Supermercados (de 400 a 1.499 m^2): Establecimientos con superficies de venta en los tramos referidos, conteniendo venta polivalente, preferentemente de productos cotidianos de alimentación y droguería. Se caracterizan por su forma de venta en libre servicio, aunque pueden contener secciones atendidas en régimen tradicional.

d) Mercado municipal: Conjunto de establecimientos minoristas fundamentalmente de alimentación, agrupados en un edificio o plantas baja y primera y del mismo con servicios y gestión común controlados por el Ayuntamiento.

e) Galerías comerciales: Conjunto de establecimientos minoristas independientes que comparten un espacio común de circulación en forma de pasillo o vestíbulo y determinados servicios. Pueden ser galerías de alimentación, o de todos los sectores.

2. Nivel de Ciudad, con las siguientes categorías:

a) Maxi-Supermercados (superficie de venta de 1.500 a 2.500 m^2): Se distinguen de los Supermercados (Nivel de Barrio) por su mayor tamaño.

b) Medianas y grandes superficies especializadas, con superficie de venta y exposición entre 500 y 3.000 m^2. Comprenden los establecimientos de venta al detalle especializados en uno de los siguientes sectores: Personal (venta de ropa, calzado y complementos), Equipo hogar (venta de productos para el hogar, excepto muebles), y Otros especializados (con la salvedad de que los especializados en Bricolage no deberán superar los 1.000 m^2 de superficie de venta y exposición).

c) Hipermercados: Establecimiento detallista de gran superficie (2.501 m^2 de sala de ventas como mínimo) en régimen casi total de libre servicio situado en zonas con Ordenanza COM (zonas periféricas a la ciudad consolidada). Tiene la consideración de «gran establecimiento comercial» a los efectos de aplicación del art. 6° de la Ley 7/1996 de Ordenación del Comercio Minorista.

3. Nivel de apoyo a la producción:

a) Venta directa de fábrica: Venta realizada por el fabricante o distribuidor mayorista al consumidor directamente, sin canales intermedios de distribución. La venta se realiza en espacios anexos y diferenciados de la propia fábrica o almacén, habilitados a tal fin, con mostrador al público minorista no mayor de 5 metros lineales, y con autorización específica del Ayuntamiento para el ejercicio de la actividad comercial.

b) Exposición y venta de automóviles y toda clase de vehículos, en salas de concesionarios.

c) Exposición y venta exclusiva de muebles, en salas de exposición.

4. Otro tipo de comercio:

Podrá ser admitido previa autorización municipal por asimilación a alguna de las anteriores categorías, previa tramitación como nivel Ciudad por el Consejo castellano-leonés de Comercio.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Espacios Libres y Zonas Verdes, y Dotacional excepto escolar y sanitario-asistencial.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

- Dotacional escolar:
  Sólo para prácticas de formación profesional o de nivel de enseñanza superior.
- Terciario Oficinas:
  En plantas superiores a la ocupada por el uso comercial.
- Productivo de Talleres:
  Sólo para reparación y mantenimiento de vehículos, con un máximo del 30% de la superficie edificada.

USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGADOS:

- Aparcamiento:
  Sólo se permitirá en Planta Baja, Sótano y en superficie; y en caso de establecimientos con superficie de venta inferior a 200 m², sólo se exigirá en edificación de nueva planta. para superficies mayores, se exigirá esta dotación en todos los casos de obra nueva, ampliación y cambio de uso. Una plaza de 30 m² cada una por cada 100 m² de superficie construida hasta los 400 m² de la misma, y dos plazas por cada 100 m² de superficie construida en superficies comerciales mayores de 400 m². El cómputo de superficie de plaza de aparcamiento incluirá la plaza de vehículo más la parte interior a la edificación, correspondiente de accesos al aparcamiento.

TRAMITACION DE LICENCIA

La autorización del uso comercial definido en esta Ficha de Uso Característico como Nivel de Ciudad, será competencia del Consejo Castellano-Leonés de Comercio, a propuesta de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo (art. 6° de la Ley 7/1996 de Ordenación del Comercio Minorista).

La autorización del uso comercial definido aquí como Nivel de Barrio, será competencia del Ayuntamiento, con los requisitos que establece la Ley 7/1996 y su Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León (Decreto 60/1997 de 13 de marzo).

6. USO CARACTERISTICO: PRODUCTIVO Y DISTRIBUCION EN ALMACEN Y COMERCIO MAYORISTA

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades tanto de obtención y transformación de materias primas y productos semielaborados o elaborados, como al almacenamiento de los mismos y al comercio exclusivamente destinado a mayoristas, y como a la reparación de útiles, maquinaria y automóviles.

Incluye las siguientes categorías:

a) talleres (menos de 75 Kw de potencia instalada)

b) talleres artesanos (talleres con menos de 200 m² construidos y menos de 75 Kw de potencia instalada)

c) almacenes (almacenamiento, clasificación y distribución, sin elaboración intermedia ni final).

d) industria (75 Kw o más de potencia instalada)

e) comercio exclusivamente mayorista.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Espacios Libres y Zonas Verdes, y Dotacional. Terciario de Oficinas y de Despachos Profesionales.

Comercio de Nivel de Apoyo a la Producción.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

- Comercial minorista de establecimiento tradicional o especializado de Nivel de Barrio:
  Sólo en planta baja y con un máximo de 100 m² por parcela.
- Terciario de Restauración:
  Con un máximo de 200 m² construidos.
- Terciario de Servicio de combustible:
  Previa autorización administrativa correspondiente.
- Residencia Unifamiliar:
  Solo para guardería y hasta un máximo de una vivienda por cada 2.000 m² construidos de uso productivo, o fracción, admitiéndose una vivienda por actividad, previa justificación de la necesidad de guarda.
- Infraestructuras:
  Las de servicio al uso productivo.

USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGADOS:

- Aparcamiento:
  En cualquier situación, y en caso de superficies construidas menores de 200 m², sólo se exigirá en edificación de nueva planta. Para superficies cons-

truidas mayores, se exigirá esta dotación en todos los casos de obra nueva, ampliación y cambio de uso. Un mínimo obligatorio de:

- una plaza por cada 300 m² y fracción de superficie construida con asignación de uso productivo.
- una plaza por cada 60 m² y fracción de superficie construida con asignación de uso Terciario
- una plaza por cada 80 m² y fracción de superficie construida con asignación de uso Dotacional.

7.- USO CARACTERISTICO: DOTACIONAL

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades comunitarias de uso público o semipúblico y de dominio tanto público como privado tales como guarderías, clubs sociales, auditorios, cines, centros de edición y producción audiovisual, templos, instalaciones deportivas, clínicas, centros asistenciales no residenciales, edificios público-administrativos, etc.

Incluye las categorías siguientes:

a) escolar: centros docentes desde pre-escolar a enseñanza superior, formación profesional y de adultos; enseñanza especial; investigación vinculada a la enseñanza.

b) deportivo: campos de deporte, con o sin instalaciones cubiertas.

c) sanidad-asistencial: instalaciones de salud, y de asistencia social incluyendo asilos, residencias de tercera edad, etc.

d) cultural-recreativo: centros e instalaciones de uso y difusión de la cultura; y de ocio y entretenimiento.

e) administrativo: centros de la administración pública, incluso en régimen concertado; pero no las oficinas de la empresa privada sin atención al público.

f) religioso: centros de culto y meditación de ordenes y grupos religiosos; y sus instalaciones de convivencia y aprendizaje vocacional.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Espacios Libres y Zonas Verdes al 100% de la parcela.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

- Otra categoría dotacional distinta de la asignada por el Plan General:
  Permitida al 100% previa concesión de nueva licencia de uso para esa otra categoría.
- Terciario de despacho profesional y oficinas:
  Permitido únicamente en plantas baja y primera con un máximo del 50% de la superficie edificada sobre rasante.[1]
- Comercial minorista en establecimiento tradicional o especializado de Nivel de Barrio:
  Solo en planta baja y con un máximo de 100 m² por parcela.[2]
- Comercial de mercado municipal:
  En planta baja o primera.
- Terciario de Restauración y Hostelería:
  Con un máximo de ocupación del 50% de la superficie construida y del 50% de la parcela.[2]
- Talleres Artesanos:
  Un máximo de uno por parcela y con un máximo del 20% de la superficie edificada sobre rasante.[2]
- Alojamiento Comunitario:
  En caso de que la dotación sea atendida por una comunidad o asociación.[2]
- Vivienda Unifamiliar:
  Una por parcela para guarda de la instalación.[2]

USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGADOS:

- Aparcamiento:
  Sólo en Planta Baja, Sótano y en superficie, salvo que la Ordenanza de Edificación permita otra cosa; y en caso de superficies menores de 200 m², sólo se exigirá en edificación de nueva planta. Para superficies mayores, se exigirá en todos los casos de obra nueva, ampliación y cambio de uso. Un mínimo obligatorio de:
  - una plaza por vivienda unifamiliar.
  - la dotación mínima se establecerá en función del tipo de equipamiento dotacional previsto.

8. USO CARACTERISTICO: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, o bien a estancia y paseo, admitiéndose tratamientos del suelo diversos, y cuyo obje-

[1] Para actividad propia del funcionamiento de la actividad que determina el Uso Característico

[2] Para actividad propia del funcionamiento de la actividad que determina el Uso Característico, y siempre que al menos un 50% de la superficie construida esté destinada al uso característico.

to sea garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran, y la mejora de las cualidades ambientales del medio urbano.

Puede ser de propiedad privada o de propiedad pública; y en este último caso, puede ser de dominio restringido a una institución pública, o de dominio público.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Ninguno.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

- Dotacional Deportivo y Recreativo-cultural:
  Con ocupación máxima del Espacio Libre del 50% para instalaciones descubiertas y del 10% para instalaciones cubiertas.
  Elementos de mobiliario y pequeñas construcciones (quioscos, invernaderos, almacenes de útiles de jardinería, etc).
- Aparcamiento:
  Sólo en Espacio Libre, con un máximo del 10% de la superficie del Uso Característico; o bien bajo rasante, pudiendo entonces ocupar la totalidad de la parcela.
- Infraestructuras:
  Las necesarias de acceso a la dotación.
- Terciario de restauración:
  Quioscos de expedición de bebidas y complementos, con superficie cubierta inferior a 25 m^2.

9. USO CARACTERISTICO: SERVICIOS PUBLICOS

Corresponde a los servicios que la Administración Pública presta a los ciudadanos de carácter especial como seguridad pública (Guardia Civil, Policía), protección contra el fuego (parque de bomberos), transformación eléctrica (grupos de transformación de alta), aducción y depuración de aguas, servicios mortuorios y cementerios, etc., en parcelas definidas

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:
Espacios Libres y Zonas Verdes.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

- Alojamiento familiar admitido por la normativa sectorial del servicio.[1]
- Alojamiento Colectivo de asistencia al servicio.[1]
- Terciario de despacho profesional y de oficinas, de comercio minorista y de restauración, en todos los casos de servicio propio.[1]
- Terciario de abastecimiento de combustible para servicio propio.[1]
- Dotaciones de Enseñanza o complementarias del servicio propio.[1]
- Aparcamiento necesario para el servicio propio.
- Otros que determine la normativa sectorial del servicio.

10. USO CARACTERISTICO: APARCAMIENTO E INFRAESTRUCTURAS

Comprende: los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en edificios o espacios exclusivos cuando se indica en los Planos de Ordenación como PK; o en las plantas baja o sótano de las edificaciones principales, en las edificaciones auxiliares, bajo rasante de parcela, en los espacios libres privados o en zonas acotadas del viario público y, excepcionalmente, de los espacios libres de uso y dominio público; los servicios de operación, mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones de servicios públicos como abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y de telefonía, transportes por carretera y ferrocarril, etc.; y la red de sistema viario y ferroviario, siempre en espacios lineales de las redes de abastecimiento, o en parcelas cuando se trate de aparcamiento.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Espacios Libres y Zonas Verdes.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

- Comercio minorista:
  Unicamente para servicio vinculado al uso característico, y sólo en planta baja y con un máximo de 100 m^2 por parcela, salvo que en una Unidad de Ejecución se permita otra cosa.
- Terciario de servicio de combustible:
  Sobre, o colindante con, el sistema viario público, y previa concesión administrativa.
- Productivo: Talleres y Almacenes:
  Unicamente para servicio de mantenimiento de las instalaciones propias.

[1] Para actividad propia del funcionamiento de la actividad que determina el Uso Característico, y siempre que al menos un 50% de la superficie construida esté destinada al uso característico.

CAPÍTULO 5.3. CONDICIONES DE VOLUMEN: ORDENANZAS DE EDIFICACION

5.3.1. *De la documentación*

En la serie Nº 4 de Planos de Ordenación a escala 1:1.000, el Plan General asigna a cada manzana, o zona de la misma, del Suelo Urbano del Término Municipal, una Ordenanza de aplicación, que regula las Condiciones de Volumen de los terrenos afectados. Los Planos PE-3 del Plan Especial de Protección del Recinto Histórico hacen lo mismo para este último ámbito.

La serie Nº 5 de Planos de Ordenación de los Núcleos Menores a Escala 1:1.000 asigna una Ordenanza de aplicación (en general, la de Núcleo Rural) que regula las condiciones de Volumen de los terrenos incluidos en suelo urbano.

Las Fichas de Unidades de Ejecución y de Planes Especiales de las Normas Particulares (Volumen III del Plan General), completan las determinaciones de la Ordenanza de Edificación para los ámbitos afectados.

5.3.2. *Parcelas con asignación de dos Ordenanzas por el Plan General*

En las parcelas a las que el Plan General asigna gráficamente en los Planos de Ordenación dos o más ordenanzas simultáneas, la propiedad optará libremente por la Ordenanza a aplicar en la parcela, debiendo expresar en el proyecto de edificación la Ordenanza aplicada a la parcela y justificar el cumplimiento de las condiciones propias de la Ordenanza correspondiente en las parcelas en que se aplique.

5.3.3. *Parcelas o inmuebles con uso exclusivo compatible con el característico de la Ordenanza asignada por el Plan*

En caso de que el uso compatible se implantase en un edificio exclusivo, dicho edificio deberá cumplir con los parámetros de la Ordenanza que tiene ese uso como característico (Apartado 5.2.3. de este Volumen).

5.3.4. *Ordenanzas de Edificación*

El presente apartado se divide en quince Ordenanzas de Edificación, incluyendo las Condiciones de Ordenación de Jardín Privado y de Edificación de Parcelas con Edificios Catalogados:

0. Casco Antiguo
1. Manzana Cerrada
2. Manzana Libre
3. Bloque Abierto y Bloque Abierto Existente
4. Residencial Unifamiliar Intensiva, Semi-Intensiva y Extensiva
5. Industrial Intensiva y Extensiva. Industrial Vicolozano
6. Dotación Comunitaria
7. Servicios Públicos e Infraestructuras
8. Servicios
9. Centro Comercial
10. Aparcamiento
11. Núcleo Rural
12. Zonas Libres de Uso Público
13. Condiciones de Edificación de Parcelas con Edificios Catalogados
14. Condiciones de Ordenación de Jardín Privado

Cada una de estas Ordenanzas y Condiciones presenta sus determinaciones en una Ficha de Ordenanza o de Condiciones.

En aquellas Fichas que asignan varios grados de ordenación, los Apartados que no diferencian grados se entenderán aplicados a todos los grados de esa Ordenanza.

La Tabla-Resumen que sigue es meramente indicativa a efectos de comparación entre Ordenanzas, siendo la respectiva Ficha el documento válido sobre sus determinaciones.

ORDENANZA Nº 0. CASCO ANTIGUO	CA

0.1.–AMBITO

De aplicación en el Recinto del Conjunto Histórico señalado en los Planos de Ordenación (Serie 4, y Serie PE.1) correspondientes al Plan Especial de Protección.

0.2.–USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Característico es el Residencial Multifamiliar.

Corresponde, en el Recinto del Conjunto Histórico, a edificios entre medianeras, adosados o exentos que definen frentes de fachada, en general continuos, y que forman patios interiores irregulares de manzana salvo en los casos en los que las pequeñas dimensiones de la manzana lo impiden.

0.3.–TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 8 metros ni a superficies de parcela menores de 100 m².

0.4.–POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

0.4.1. *Fondo y ocupación máxima de parcela*

El Plan Especial no fija alineaciones interiores fijas o fondos máximos edificables, quedando éstos regulados, con la flexibilidad que precisa la tipología parcelaria y edificatoria propia del Conjunto Histórico, por las condiciones siguientes de alineación exterior, retranqueos, superficie máxima edificable, ocupación de parcela y disposición de la edificación.

0.4.2. *Alineación exterior y línea exterior de edificación*

1. En los casos en los que no existen Jardines Privados a fachada (Jardín Privado exterior) calificados como tales JP por el Plan, la línea exterior de edificación coincide con la alineación exterior de vial o de manzana grafiada por el Plan.
2. En los casos en los que el Plan califica superficie de Jardín Privado a fachada o exterior, la línea exterior de edificación coincide con los límites interiores del Jardín Privado, y el límite exterior de éste coincide con la alineación exterior de vial.
3. Los linderos con la muralla no se consideran como línea exterior de edificación ni como alineación exterior de vial o de manzana sino como linderos posteriores o laterales de parcela, estableciéndose el retranqueo respecto a los mismos como en los apartados siguientes.

0.4.3. *Retranqueos frontales y laterales*

Unicamente se admiten retranqueos frontales y laterales a la línea exterior de edificación cuando ya existen consolidados por usos de jardín o patio; en tal caso, la alineación exterior de vial o de manzana deberá materializarse con un cerramiento de obra que se incluirá en el Proyecto de Edificación. Cuando no existiese previamente edificación adosada a lindero lateral, para edificar adosado se requerirá acuerdo documentado de ambos propietarios.

0.4.4. *Retranqueo a lindero posterior*

Será como mínimo de la mitad de la altura de la edificación, y no inferior a 3,00 metros. Este retranqueo no será obligatorio cuando: a) ya exista edificación adosada en la propia parcela o en la colindante; b) en los puntos donde el fondo de la parcela sea inferior a 8,00 metros; c) se aporte acuerdo documentado de los propietarios afectados.

0.5.–ALTURA DE LA EDIFICACION

0.5.1. *Número máximo de plantas*

En los planos de ordenación PE-1 a escala 1:500 correspondientes el Plan Especial define, en cada manzana con esta Ordenanza, las distintas zonas correspondientes al número máximo de plantas autorizadas. Por encima de este número máximo de plantas no se permitirán áticos, salvo que estén expresamente señaladas en el Volumen de Alzados de Edificios de Rehabilitación Catalogados, o en las Fichas del Catálogo de Inmuebles Protegidos.

0.5.2. *Sótanos*

Se admiten sótanos siempre que la cara superior de su forjado de techo no sobresalga más de 80 cms. de la rasante de la calle o virtual del terreno.

0.5.3. *Alturas máximas*

Las alturas máximas serán las siguientes:

- Altura máxima aparente de Planta Baja: será de 3,50 metros.
- La altura máxima de la edificación, expresada en metros, y medida desde la cota media de la rasante oficial de la fachada principal (entendiéndose como tal aquella con acceso desde el lindero frontal) o de la rasante ideal del terreno en contacto con la edificación hasta la intersección de la cara inferior del alero de cubierta con la fachada principal, será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3 m. por cada planta piso, y 3,5 m. para la planta baja.
- Excepcionalmente se podrá superar la altura máxima de edificación (manteniendo el número máximo de plantas grafiado en los planos Nº PE-1) o la altura aparente de planta baja cuando una o ambas de las edificaciones colindantes tuviesen carácter tradicional (o más de 60 años de antigüedad) y definiesen una altura mayor de alero o de planta baja.

0.6.–CONDICIONES DE VOLUMEN

0.6.1. *Reordenación de volúmenes*

La ordenación del Jardín Privado de la parcela definida en cada caso por el Plan, podrá variarse a través de la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, siempre que se cumplan todas las siguientes condiciones:

a) la variación afecte únicamente al espacio de parcela situado a más de seis metros desde la calle o espacio público;

b) se mantenga como mínimo el número de metros cuadrados o extensión de Jardín Privado delimitada en el Plano de Ordenación, y como máximo el Aprovechamiento Urbanístico y superficie edificable que derivan de la ordenación original; y

c) los nuevos volúmenes a edificar sobre la traza del Jardín Privado de la ordenación original no sobrepasen la menor altura de edificación admitida gráficamente por el Plan en esa parcela.

0.6.2. *Superficie máxima edificable*

1. La superficie máxima edificable de cada parcela se obtiene como suma de las siguientes superficies de cálculo:

a) Sobre la primera banda de 12 metros de ancho paralela a la alineación exterior de vial o de manzana en todos sus frentes a vías públicas o a espacios libres de uso público, el primer sumando de la superficie máxima edificable de cálculo se obtendrá multiplicando la superficie de cada zona de alturas máximas diferentes dentro de esta ban-

da, por el número máximo de plantas correspondiente (sin incluir la posible planta bajo cubierta), y sumando los resultados parciales así obtenidos. En caso de que la primera banda de 12 metros contenga Jardín Privado exterior, se computará como altura de cálculo la mayor del área edificable colindante con ese Jardín Privado en la parcela de que se trate.

b) Sobre el resto de la parcela posterior a la primera banda de 12 m. de ancho, el segundo sumando de la superficie máxima edificable de cálculo será el 20% del resultado de aplicar el procedimiento anterior sobre este ámbito.

c) Excluyendo la primera banda de 12 m. de ancho considerada en la letra a) anterior, que computa edificabilidad como se dice en la referida letra a), al resto del área de Jardín Privado se le asigna una edificabilidad de 0,20 m^2/m^2.

0.6.3. *Ocupación de parcela y disposición de la edificación en la parcela.*

1. La primera banda de 15 metros de ancho colindante con la línea exterior de edificación en todos sus frentes a vías públicas o a Jardín Privado exterior (según definición anterior 0.4.2. o a espacios libres de uso público, con la excepción de 0.4.2. punto 3), podrá ser ocupada en el 100% de su superficie.

2. El resto de la parcela no incluido en esa banda y que no esté ya edificado o que no esté calificado como Jardín Privado, podrá ser ocupado únicamente en un 40% de su superficie. Podrá re-edificarse aquella parte de parcela ya ocupada por edificación y que se sustituye. Sin embargo, en el caso de que la Muralla defina cualquiera de los linderos de parcela, no se podrá edificar dentro de una banda de ancho 10 m. colindante a la misma .

3. Los Jardines Privados calificados como tales por el Plan, o en la variación admitida en el Apartado 0:6.1. anterior, no podrán ser ocupados por la edificación, salvo con edificios auxiliares (almacén, garaje, jardinería, cenador, porche, vestuarios, etc.) de una planta y de superficie menor del 10% de la superficie de Jardín Privado, con un máximo absoluto de 20 m^2 de edificación. La edificación auxiliar del Jardín Privado calificado como tal por el Plan no computará a los efectos del cálculo de la superficie máxima edificable ni de superficie ocupada. La superficie de Jardín Privado no requiere necesariamente ser ajardinada, y puede ser ocupada bajo rasante sin sobrepasar la rasante virtual del terreno. No obstante, se deberán respetar los árboles existentes de más de doce centímetros de diámetro del tronco, medidos a 1,00 m. del suelo, salvo que por razones constructivas se trasplanten.

0.7.–APROVECHAMIENTO URBANISTICO

El Aprovechamiento Urbanístico es el que resulta de las condiciones anteriores.

ORDENANZA Nº 1. MANZANA CERRADA | MC

1.1.–AMBITO

De aplicación en las manzanas señaladas en los Planos de Ordenación como **MC**.

1.2.–USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Característico es Residencial Multifamiliar.

Corresponde a tipología de edificios entre medianerías, en general sin retranqueos frontales, que definen frentes de fachada continuos. Integran espacios libres en la parte trasera de las parcelas formando uno o varios patios de manzana, salvo en el caso en que las pequeñas dimensiones de la manzana lo impidan y se formen patios de luces.

1.3.–TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación de este Plan General y con esta Ordenanza son edificables.

A efecto de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establece como superficie mínima de parcela 200 m^2, con frente mínimo de 8 metros.

1.4.–POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

1.4.1. *Fondo y ocupación máxima de parcela*

1.4.1.1. Fondo máximo

No se fija fondo máximo edificable, que vendrá determinado por los retranqueos mínimos exigidos respecto al lindero posterior.

1.4.1.2. Ocupación sobre rasante

1. La ocupación máxima sobre rasante en la parcela por la edificación principal será del 70% de la superficie neta de parcela. No obstante, se admite una ocupación máxima por la edificación principal del 100% en parcelas catastrales existentes con fondo de 8 metros o menor, y del 85% en parcelas catastrales con fondos mayores de 8 y menores de 10 metros..

2. La superficie en patio de parcela no ocupada por la edificación principal podrá ser ocupada en su totalidad con una única planta baja. Computará el 100% de su extensión a los efectos del cálculo de superficie máxima edificable. En cualquier caso, una superficie de área igual o superior al 50% de la de patio, y situada bien en el propio patio libre de edificación, o bien sobre el techo de esta planta baja, o combinación de ambas, deberá ser practicable para limpieza y para estancia, tal como plaza transitable.

1.4.1.3. Ocupación bajo rasante

Podrá ocuparse bajo rasante la totalidad de la parcela, admitiéndose una altura máxima de la cara superior

de forjado de techo de sótano en todos sus puntos de 1,20 m. sobre la rasante ideal.

1.4.2. *Alineaciones y Retranqueos*

1.4.2.1. Retranqueos frontales.

Unicamente se permiten retranqueos frontales cuando se cumpla:

a) que no se produzcan medianerías laterales, debiendo adosar edificación de al menos 4,00 metros de fachada a ambos extremos del retranqueo, o de un extremo si se trata de final de parcela.

b) que el fondo del retranqueo, en uno o en sucesivos paños, sea menor del doble del ancho o frente del mismo o de cada uno de los paños del patio de luces abierto o entrante en fachada.

Excepcionalmente, en la zona comprendida en él área de protección de Ajates (Apartado 3.3.3. de este Volumen), no se permiten retranqueos frontales.

1.4.2.2. Retranqueos a linderos laterales.

El retranqueo lateral desde la alineación exterior está prohibido para la nueva edificación. Se admite mantener aquellos retranqueos laterales existentes previamente a la aprobación definitiva de este Plan General.

Cuando se construya edificación de nueva planta adosada a las parcelas colindantes, los retranqueos laterales para abrir patios de luces o respetar situaciones existentes en los predios colindantes serán como mínimo de tres metros, aumentados en un metro por cada planta por encima de la tercera.

1.4.2.3. Retranqueo a lindero posterior

Sin perjuicio de cumplir con las condiciones de patios del Epígrafe C/3.1.6. de este Volumen, el retranqueo a lindero posterior será como mínimo de la mitad de la altura y no inferior a 3,00 metros. Este retranqueo no será obligatorio en los puntos donde el fondo de la parcela sea inferior a 8,00 metros, pero se necesitará compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas colindantes a lindero posterior para reducir o suprimir el retranqueo general de 3 metros o mitad de la altura de fachada posterior.

1.5.–ALTURA DE LA EDIFICACION

1.5.1. *Número máximo de plantas sobre rasante.*

El número máximo de plantas será, en las manzanas y Unidades de Ejecución, el que se especifica en los Planos de Ordenación correspondientes. Se admite no obstante el número de plantas existente cuando se rehabilite una edificación que existiese previamente a la aprobación definitiva de este Plan General.

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,00 metros por cada planta piso, y 4,00 metros (a efectos de cálculo) para la planta baja.

1.5.2. *Altura aparente de Planta Baja*

La altura aparente máxima de planta baja será de 4,00 metros, con aplicación de las excepciones del Apartado D/3.1.2. y salvo que estuviese flanqueado a ambos lados por dos edificios con mayor altura en planta baja, en cuyo caso se admite como máximo la menor altura de dichas plantas bajas contiguas, medidas en su encuentro con el edificio en proyecto.

1.5.3. *Torreón y elementos arquitectónicos sobre cubierta*

Podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior. La altura de elementos decorativos como frontones, columnatas y pérgolas se limitará a 1,80 metros desde la cara superior del último forjado. Los torreones podrán alcanzar 3,00 metros de altura máxima por encima de la altura máxima autorizada, y limitando su desarrollo frontal al 20% de la longitud de la fachada correspondiente, con un máximo por fachada de 5,00 metros. El fondo no será superior a su frente de fachada. No se permitirá el aprovechamiento bajo la cubierta de dichos torreones, salvo como espacio libre incorporado al propio de la planta del torreón. La planta del torreón computará en un 100% a efectos de superficie máxima edificable. Los torreones no podrán crear medianerías.

1.6.–APROVECHAMIENTO URBANISTICO

En Suelo Urbano Consolidado, el Aprovechamiento Patrimonializable será el que se derive de la aplicación del coeficiente de edificabilidad grafiado en los Planos de Ordenación, o el que resultase de una Transferencia de Aprovechamiento aprobada mediante delimitación de Unidad de Ejecución. Se admite no obstante como Aprovechamiento Patrimonializable la superficie edificada existente cuando se rehabilite una edificación que existiese previamente a la aprobación definitiva de este Plan General.

ORDENANZA Nº 2. MANZANA LIBRE	**ML**

2.1.- AMBITO

De aplicación en las manzanas señaladas en los Planos de Ordenación como **ML**.

2.2.–USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Característico es Residencial Multifamiliar.

Corresponde a tipología de edificios entre medianerías adosados o exentos que definen frentes de fachada discontinuos pero que en conjunto conforman manzanas con edificación o cerramientos alineados a vial. Integran espacios libres traseros de parcela en patios de

manzana, salvo en el caso en que las pequeñas dimensiones de la manzana lo impidan y se formen patios de luces.

2.3.–TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación de este Plan General y con esta Ordenanza son edificables.

A efecto de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establece como superficie mínima de parcela 200 m², con frente mínimo de 8 metros.

2.4.–POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

2.4.1. *Fondo y ocupación máxima de parcela*

2.4.1.1. Fondo máximo

No se fija fondo máximo edificable, que vendrá determinado por los retranqueos mínimos exigidos respecto al lindero posterior.

2.4.1.2. Ocupación sobre rasante

1. La ocupación máxima en planta de pisos sobre rasante en la parcela por la edificación principal será del 70% de la superficie de parcela. No obstante, se admite una ocupación máxima por la edificación principal del 100% en parcelas catastrales existentes con fondo de 8 metros o menor, y del 85% en parcelas catastrales con fondos mayores de 8 y menores de 10 metros.

2. La superficie en patio de parcela no ocupada por la edificación principal podrá ser ocupada en su totalidad con una única planta baja. Computará el 100% de su extensión a los efectos del cálculo de superficie máxima edificable. En cualquier caso, una superficie de área igual o superior al 50% de la de patio, y situada bien en el propio patio libre de edificación, o bien sobre el techo de esta planta baja, o combinación de ambas, deberá ser practicable para limpieza y para estancia, tal como plaza transitable.

2.4.1.3. Ocupación bajo rasante

Podrá ocuparse bajo rasante, la totalidad de la parcela, admitiéndose una altura máxima de la cara superior de forjado de techo de sótano en todos sus puntos de 1,20 m. sobre la rasante ideal, y para los usos señalados en el Epígrafe F/3.1.1. de este Volumen.

2.4.2. *Alineaciones y Retranqueos*

2.4.2.1. Retranqueos a linderos frontales

Las alineaciones exteriores son máximas. Se admite el retranqueo frontal siempre que el volumen de edificación a retranquear presente un frente superior a 6 metros. En el caso de que quedasen medianerías al descubierto, incluso de las propiedades colindantes si hubieran sido medianeras de la parcela sujeta a retranqueo, deberán tratarse por la propiedad que se retranquea, como si fueran fachadas de la nueva edificación.

En caso de retranqueo frontal será obligatorio construir un cerramiento o valla de fábrica, de tratamiento similar al de fachada retranqueada, y de al menos 0,70 metros de alto, para señalar la alineación a vial.

2.4.2.2. Retranqueos a linderos laterales.

Se permiten los retranqueos laterales incluso abiertos a fachada. En tal caso, la separación mínima entre la fachada lateral y el lindero lateral será, para nueva construcción, la cuarta parte de la altura máxima permitida de edificación.

Si existe compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas colindantes, esta distancia podrá medirse entre las fachadas laterales de ambas edificaciones, y dicho compromiso deberá quedar documentado en el Registro de la Propiedad como servidumbre de vistas.

Los edificios existentes antes de la aprobación definitiva de este Plan General podrán mantener los retranqueos actuales.

2.4.2.3. Retranqueos a lindero posterior

Serán como mínimo de la mitad de la altura de la fachada posterior, y no inferior a 3,00 metros. Este retranqueo no será obligatorio en los puntos donde el fondo de la parcela sea inferior a 8 metros, pero se necesitará compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas colindantes a lindero posterior para reducir o suprimir el retranqueo general de 3 metros o mitad de la altura de fachada posterior.

2.4.2.4 Entrantes o patios abiertos

Podrán abrirse entrantes en fachada exterior siempre que la profundidad media del entrante sea inferior al ancho medio del entrante.

2.4.2.5. Distancia entre ventanas en patios y entrantes

Toda abertura de habitaciones vivideras que den a patios y entrantes, dispondrá delante de la misma de un espacio libre mínimo de 4,00 metros medidos perpendicularmente a la fachada. Esta dimensión condicionará las de retranqueo cuando existan puertas o ventanas de fachada interior o de patio abierto y entrantes.

2.4.2.6. Fachadas a Espacio Libre de Uso Público

No se exige retranqueo, que podrá ser nulo o libre, respecto a los espacios calificados en el Plan General como LUP. No se permiten cuerpos volados sobre el espacio LUP. Tampoco se permiten accesos directos del edificio al mismo, salvo que se trate de un paseo peatonal o con acceso restringido a residentes.

2.5.- ALTURA DE LA EDIFICACION

2.5.1. *Número máximo de plantas sobre rasante*

El número máximo de plantas será, en las manzanas y Unidades de Ejecución, el que se especifica en los Planos de Ordenación o fichas correspondientes. Se admite no obstante el número de plantas existente cuando se rehabilite o cuando se sustituya exactamente la forma y volumen de una edificación que existiese previamente a la aprobación definitiva de este Plan General.

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3 m. por cada planta piso, y 4 m. para la planta baja.

2.5.2. *Altura aparente de Planta Baja*

La altura aparente máxima de planta baja será de 4,00 metros, con aplicación de las excepciones del Apartado D/3.1.2. y salvo que estuviese flanqueado a ambos lados por dos edificios con mayor altura en planta baja, en cuyo caso se admite como máximo la menor altura de dichas plantas bajas contiguas, medidas en su encuentro con el edificio en proyecto.

2.6.–APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE

En Suelo Urbano Consolidado, el Aprovechamiento Patrimonializable será el que se derive de la aplicación del coeficiente de edificabilidad grafiado en los Planos de Ordenación. Se admite no obstante como Aprovechamiento Patrimonializable la superficie edificada existente cuando se rehabilite una edificación que existiese previamente a la aprobación definitiva de este Plan General.

ORDENANZA Nº 3. BLOQUE ABIERTO Y BLOQUE ABIERTO EXISTENTE	**BA**	**BAe**

3.1.–AMBITO

De aplicación en las manzanas señaladas en los planos de ordenación como **BA** y como **BAe**.

3.2.–USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El uso característico es Residencial Multifamiliar.

La tipología es de edificios exentos que no definen frentes edificados continuos de manzana. Se diferencian dos grados dentro de la ordenanza:

Grado 1º, **BA**: corresponde a la ordenanza genérica de Bloque Abierto.

Grado 2º, **BAe**: corresponde a la ordenanza aplicable a los edificios existentes situados en manzanas o propiedades así calificadas en los planos de ordenación, y que han sido desarrolladas liberando espacios interbloques sin una clara definición de su condición como propiedad pública, privada proindiviso de comunidad de propietarios, o privada personal. La Ordenanza **BAe** se aplica a toda la manzana o propiedad original.

3.3.–TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 20 m. ni a superficies de parcela menores de 1.000 m².

En nuevas parcelaciones, la forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a 20 m.

3.4.–POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

3.4.1. *Ocupación máxima*

En el Grado 1º, **BA**, la ocupación máxima sobre rasante de la parcela por la edificación será del 50% de la superficie de la misma.

En el Grado 2º, **BAe**, la ocupación máxima sobre rasante de la parcela por la edificación será la existente.

En ambos casos, la ocupación máxima bajo rasante será del 75% de la parcela neta con esta Ordenanza.

3.4.2. *Alineaciones y Retranqueos*

Las alineaciones señaladas en los planos de ordenación correspondientes son alineaciones de vial o de manzana, generalmente no alineaciones de edificación.

La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura.

Las alineaciones de edificación dentro de la parcela serán libres, manteniendo como mínimo retranqueos de los linderos:

a) en un máximo de 20 metros de longitud de fachada, como mínimo iguales a la cuarta parte de la altura máxima permitida del cuerpo de edificación correspondiente;

b) en el resto de la fachada, como mínimo iguales a la mitad de dicha altura máxima permitida,

c) con un retranqueo mínimo absoluto de cuatro metros en ambos casos.

No obstante, se permite que en un bloque concurran las siguientes circunstancias:

a) un único lado de la edificación coincida con la alineación de manzana o de vial cuando no se trata de esquina, ; o bien,

b) dos lados contiguos de la edificación coincidan con la alineación de manzana o de vial cuando se trate de esquina de manzana (y sólo para una esquina por edificio); o bien,

c) un 30%, como máximo, de la longitud de cada fachada, coincida con la alineación de manzana o de vial;

d) que se mantenga la posición de fachadas cuando se trate de reconstruir con la misma altura existente un edificio previamente existente;

e) se adose a lindero lateral cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera;

f) se adose a lindero lateral cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario;

g) que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario, o procedente de la ordenación de un Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle que así lo establezca; h) aquellas otras autorizadas en una ficha de Unidad de Ejecución.

En todos los casos la edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos, excepto en el caso del tramo de lindero colindante con espacio calificado como LUP, en el que el retranqueo podrá ser nulo o menor del señalado más arriba. En cualquier caso, no se permiten cuerpos volados sobre el espacio LUP, ni accesos directos desde el edificio al mismo, salvo que se trate de un paseo peatonal o con acceso restringido a residentes.

3.4.3. *Fondo y longitudes máximas de la edificación*

El ancho máximo de los bloques será de 24 metros. La longitud máxima de las plantas piso será de 60 metros o del doble cuando la fachada presente planos discontinuos con diferencias de profundidad entre planos al menos del 10% de la longitud total de cada tramo del bloque. En este último caso, si se producen entrantes de fachada, deberá cumplirse con las dimensiones de patios abiertos (Apartado C/3.1.6.2. de este Volumen).

Dentro de cada parcela la separación mínima entre plantas piso de cada par de bloques, medida en cualquier dirección, será en función de los huecos que abran a las fachadas o del ancho de éstas:

- Con huecos enfrentados:
  70% Altura del más alto.
- Con huecos frente a paramento ciego:
  60% Altura del más alto.
- Con paramentos ciegos enfrentados, o para fachadas con ancho máximo de 20 metros:
  50% Altura del más alto.

A estos efectos, se entenderá que un paramento es ciego cuando a) no tiene huecos, o bien b) los huecos no son de estancias vivideras y están protegidos de la vista por celosía permanente.

La planta baja de dos bloques puede ser continua entre ambos, pero sin exceder la longitud admitida para los mismos más la distancia entre ellos.

3.5.–ALTURA DE LA EDIFICACION

3.5.1. *Número máximo de plantas sobre rasante. Altura máxima*

En el grado **BA**, el número máximo de plantas será el que se especifica gráficamente en los Planos de Ordenación.

En el grado **BAe**, el número máximo de plantas de cada edificación será el que exista en cada caso en la manzana o polígono sujeta a esta Ordenanza.

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,00 metros por cada planta piso, y 4,00 para la planta baja; o en el grado **BAe**, la que exista en cada caso.

3.6.–APROVECHAMIENTO URBANISTICO

En Suelo Urbano Consolidado, será el que se derive de la aplicación del coeficiente de edificabilidad si estuviere grafiado en los Planos de Ordenación; y si no lo estuviese, será el que se derive de aplicar las condiciones de los epígrafes anteriores.

En caso de tener asignado el Grado **BAe**, se admite como Aprovechamiento la superficie existente previamente a la aprobación definitiva de este Plan General. En cualquier caso, las superficies de Suelo Libre de Uso Público o de vial de propiedad pública ya existentes no tendrán aprovechamiento.

ORDENANZA Nº 4: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA, SEMI-INTENSIVA Y EXTENSIVA	**RUI**	**RUS**	**RUE**

4.1.–AMBITO

Corresponde a las manzanas o submanzanas señaladas en los planos de ordenación como:

- **RUI**Unifamiliar intensiva
- **RUS**Unifamiliar semi-intensiva
- **RUE**Unifamiliar extensiva

4.2.–USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Característico será Residencial Unifamiliar.

En el Grado nº 1 (**RUI**: Residencial Unifamiliar Intensivo) la tipología será de edificación pareada o agrupada (en hilera), con o sin patio-jardín delantero y lateral, y con patio-jardín trasero.

En el Grado nº 2 (**RUS**: Residencial Unifamiliar Semi-intensivo) la tipología será de edificación aislada

o pareada con patio-jardín delantero y trasero, y lateral al menos en uno de sus lados.

En el Grado nº 3 (**RUE**: Residencial Unifamiliar Extensivo) la tipología será de edificación aislada con patio-jardín alrededor.

En promociones conjuntas de RUI y/o RUS, no se exigirá el patio-jardín delantero o trasero si en su lugar existe un espacio común a toda la promoción.

En esta Ordenanza los planos de fachada de los edificios no adoptan una posición necesariamente fija en relación con las alineaciones de la manzana, por lo que las trazas de las calles mantienen secciones uniformes entre alineaciones e irregulares entre los planos definidos por las fachadas de las construcciones.

4.3.–TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General y con Ordenanza Residencial Unifamiliar son edificables.

En el Grado nº 1 (**RUI**: unifamiliar intensivo) no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 6 metros ni a superficies de parcela menores de 100 m².

A estos efectos, el espacio común proindiviso, si existiese, no se considerará como lindero de las parcelas a las que corresponda el proindiviso.

En el Grado nº 2 (**RUS**: unifamiliar semi-intensivo) no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores 10 metros ni a superficies de parcela menores de 500 m².

En el Grado 3º (**RUE**: unifamiliar extensivo) no podrán producirse segregaciones que originen parcelas con linderos frontales menores de 15 metros ni a superficies de parcela menores de 1000 m².

No obstante, en todos los grados se admite reducir hasta un 20% la parcela mínima (pero no el frente de parcela) si se trata de una promoción unitaria con un espacio común, cuya superficie equivalga al total de la reducción de parcelas. A estos efectos, se considerará espacio común el terreno destinado a dotación deportiva, de ocio o de jardín accesible por todas las viviendas que se adscribiesen a esta fórmula de cómputo, así como los accesos internos a la urbanización, peatonales o rodados.

4.4.–POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

4.4.1. *Ocupación máxima*

– En todos los grados se admite para parcelas existentes y edificadas previamente a la aprobación definitiva del Plan General, la ocupación efectiva existente.

– En el Grado 1º (unifamiliar intensivo, **RUI**) la edificación no ocupará más del 75% de la superficie de la parcela sobre rasante. Podrá ocupar el 90% bajo rasante. Como excepción, en las parcelas catastrales de menos de 100 m² existente previamente a la aprobación provisional del Plan General, la nueva edificación podrá ocupar sobre rasante el 100% de la parcela, y siempre que sea admisible la edificación sin retranqueo de acuerdo con el Apartado siguiente.

– En el Grado 2º (unifamiliar semi-intensivo, **RUS**) la ocupación máxima es del 40% sobre rasante, y del 60% bajo rasante.

– En el Grado 3º (unifamiliar extensivo, **RUE**) la ocupación máxima es del 25% sobre rasante, y del 40% bajo rasante.

4.4.2. *Alineaciones y Retranqueos*

Las alineaciones señaladas en los planos de Ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación.

Los retranqueos señalados a continuación se exigirán respecto a la alineación oficial y respecto a linderos. A estos efectos, el espacio común proindiviso, y sus accesos interiores a la urbanización, si existiesen, no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso.

Grado 1º (**RUI**, Unifamiliar Intensivo):

No se exige retranqueo de la edificación al lindero frontal.

La nueva edificación podrá adosarse a linderos laterales de parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

– Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.

– Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera, o con condiciones particulares de la promoción que permitan la construcción medianera. En el primer caso, la nueva edificación podrá adosarse al mismo tramo de edificación medianera existente.

– Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de condiciones particulares de la promoción con la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

En caso de no edificarse adosado o en hilera, los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales serán iguales a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 metros.

El retranqueo mínimo posterior será igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros. No obstante, y sólo en caso de existir edificación colindante medianera en el lindero posterior, la nueva edificación podrá adosarse al mismo tramo de edificación colindante.

A estos efectos, el espacio común no se considerará que forma linderos con el resto de la propiedad.

En las actuaciones de edificación cuyo frente edificable a vía pública o a espacio libre frontal sea superior a 24 metros, se diseñará el tratamiento y la composición de los paramentos exteriores verticales del o de los frentes del edificio visibles desde espacios públicos, dividiéndolos en varios tramos verticales. El desarrollo longitudinal horizontal de cada tramo diferenciado de fachada no superará los 12 metros. El tratamiento y la composición diferenciados de cada uno de estos tramos de fachada asegurarán el mantenimiento visual del ritmo y la escala del troceado tradicional de los frentes edificados a vía o espacio público del entorno visual de la actuación.

Grado 2º (**RUS**, Unifamiliar semi-intensivo):

Se admite la edificación adosada en un sólo lindero de parcela, en las mismas condiciones que para el grado 1º.

Cuando no se construya adosado, los retranqueos mínimos de la edificación a lindero lateral, frontal y posterior serán iguales a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 metros.

Grado 3º (**RUE**, Unifamiliar extensivo):

El retranqueo de la edificación al lindero frontal será como mínimo de 5 m.

Los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales y posterior serán iguales a los dos tercios de la altura de la edificación con un mínimo de 4 m.

4.5.–ALTURA DE LA EDIFICACION

4.5.1. *Número máximo de plantas sobre rasante*

En todos los grados el número máximo de plantas sobre rasante es el señalado en los Planos de Ordenación, salvo que no estuviese grafiado, en cuyo caso será de dos plantas.

4.5.2. *Altura máxima de la edificación*

La altura máxima será de 4,00 metros para una planta, 7,00 metros para dos plantas, y 9,00 metros para tres plantas.

4.6.–APROVECHAMIENTO URBANISTICO

En Suelo Urbano Consolidado, será el que se derive de la aplicación del coeficiente de edificabilidad grafiado en los Planos de Ordenación. En defecto de este grafismo en los Planos, el coeficiente de edificabilidad aplicable es de 1,2 m^2/m^2 para **RUI**, 0,8 m^2/m^2 para **RUS**, y de 0,25 m^2/m^2 para **RUE**.

El Aprovechamiento Urbanístico así establecido no será de aplicación si resultase inferior a los 150 m^2 edificables, y siempre que no se sobrepase una edificabilidad de 2,2 m^2/m^2, módulos que el Plan reconoce como Aprovechamiento Urbanístico para todas las parcelas con esta Ordenanza residencial unifamiliar existentes en el Suelo Urbano en el momento de aprobación del Plan General, independientemente de su tamaño y de su coeficiente de edificabilidad, siempre que se cumplan las condiciones volumétricas, de alineaciones, retranqueos, altura y ocupación establecidos en la Ordenanza y en los Planos de Ordenación.

En el caso de promociones unitarias con un espacio común se computará esta superficie como parte del ámbito espacial mínimo y el Aprovechamiento Urbanístico se materializará sobre las parcelas individuales en la proporción correspondiente al coeficiente de propiedad del proindiviso.

ORDENANZA Nº 5. INDUSTRIAL INTENSIVA Y EXTENSIVA. INDUSTRIAL VICOLOZANO	**INDI**	**INDE**	**INDVICO**

5.1.–AMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas en los Planos de Ordenación como **INDI** e **INDE**. En el área de Vicolozano corresponde a las condiciones de edificación del Plan Parcial aprobado definitivamente el 30/11/1992. En particular, comprende también el ámbito del Sector Industrial Hervencias IV, Fases I y II, que se regirá por sus propias normas en lo que contradigan a esta Ordenanza.

5.2.–USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Característico es el Productivo, y de Distribución en almacén y comercio mayorista, admitiendo también como usos compatibles el Uso Comercial de Nivel de Apoyo a la Producción en todas sus categorías, el terciario de oficinas, y bar especial, y de Servicios Públicos, Aparcamiento e Infraestructuras.

En el Grado 1º (**INDI**: Industrial intensivo o nave nido) la tipología es de naves nido adosadas y formando frentes de fachada continuos, o de edificios singulares con la misma disposición.

En el Grado 2º (**INDE**: Industrial extensivo o nave industrial) la tipología es de naves exentas o pareadas, o de edificios singulares con la misma disposición

En el Grado 3º (**IND. VICOLOZANO**) corresponde al Polígono Industrial de Vicolozano desarrollado mediante su correspondiente Plan Parcial aprobado definitivamente el 30 de Noviembre de 1992 y modificado en Noviembre de 1995.

5.3.–TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

En el Grado 1º (industrial intensivo) no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 15 m. ni a superficies de parcela menores de 500 m^2.

En el Grado 2º (industrial extensivo) no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 20 metros ni a superficies de parcela menores de 1.000 m².

En el Grado 3º (Vicolozano), se admite en todos los casos la parcela mínima de 1.000 m², y linderos frontales mínimos de 16 metros.

5.4.–POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

5.4.1. *Ocupación máxima*

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante se establece para el grado 1º (**INDI**, nave nido) en el 80% de la superficie de la parcela; en el grado 2º (**INDE**, nave industrial) en el 60% de la superficie de la parcela, y en el 3º (Vicolozano), el 70%. En todos los casos se permite la ocupación bajo rasante del 100% de la parcela.

5.4.1. *Alineaciones y Retranqueos*

Las alineaciones señaladas en los Planos de Ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación.

Grado 1º (industrial intensivo):

En zonas consolidadas o semiconsolidadas se mantendrán, si existiesen, los retranqueos frontales de la edificación existente y en cualquier caso, no será menor de 5 metros en lindero frontal. El retranqueo frontal será libre. No obstante, donde la edificación existente define un retranqueo, éste se mantendrá para el resto del frente de la manzana.

Podrá construirse adosado a linderos.

En caso de no construirse adosado, el retranqueo al lindero lateral o posterior a los que no se adose la edificación será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 m.

Grado 2º (industrial extensivo):

En zonas consolidadas o semiconsolidadas se mantendrán, si existiesen, los retranqueos frontales de la edificación existente y en cualquier caso, no será menor de 5 metros en lindero frontal. El retranqueo frontal será libre. No obstante, donde la edificación existente define un retranqueo, éste se mantendrá para el resto del frente de la manzana.

El retranqueo a los linderos frontal, posterior y laterales será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 5 m.

No obstante se permitirá construir adosado a los linderos laterales y posterior de la parcela siempre y cuando exista acuerdo entre los propietarios de ambas fincas. En este caso, en la solicitud de licencia de obra, deberá presentarse copia de la inscripción en el Registro de la Propiedad del acuerdo entre ambas propiedades para construir adosado.

Grado 3º (Vicolozano):

El retranqueo será el determinado por el Plan Parcial mencionado: 10 m. en fachada frontal, 5 m. a lindero posterior (salvo las parcelas de esquina, que no habrán de dejar retranqueo posterior); y opcional a linderos laterales, aunque en caso de existir, tendrán un mínimo de 5 metros.

5.5.- ALTURA DE LA EDIFICACION

5.5.1. *Número máximo de plantas sobre rasante*

En general, el número de plantas máximo para ambos grados 1º y 2º será el grafiado en los planos de Ordenación o señalado en la ficha de Unidad de Ejecución. En caso de no existir tal determinación, se admitirán las siguientes alturas:

En el Grado 1º (industrial intensivo) el número de plantas máximo será de tres, teniendo la última una ocupación máxima del 50% de la superficie de la planta sobre la que se eleva y retranqueada de la planta inferior en sus dos fachadas laterales un mínimo de 3 metros.

El Grado 2º (industrial extensivo) el número máximo de plantas será de tres.

En el Grado 3º (Vicolozano) se admite un máximo de tres plantas, siendo la ocupación máxima de la tercera parte, el 30% de la ocupación en planta.

5.5.2. *Altura máxima de alero*

En el Grado 1º la altura máxima de alero será la correspondiente a 4,0 m. por planta, admitiéndose un mínimo de 6 m. cuando se edifique una única planta. La altura máxima de cumbrera, medida desde el alero a la línea de cumbrera, será de 5 m.

En el Grado 2º la altura máxima de alero será la correspondiente a 5,0 m. por planta, admitiéndose en caso de edificar una sola planta un máximo de 8 m. de alero. La altura máxima de cumbrera, medida desde el alero a la línea de cumbrera, será de 6 m.

En el Grado 3º la altura máxima será de 11 metros.

En ambos grados y en casos específicos el Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud justificada de la propiedad, alturas superiores de nave y de cumbrera cuando la maquinaria, los procesos productivos de la empresa o la topografía del terreno así lo requieran.

5.6.–APROVECHAMIENTO URBANISTICO

En Suelo Urbano Consolidado, el Aprovechamiento Real será el que se derive de la aplicación de los siguientes coeficientes de edificabilidad:

En el Grado 1º (**INDI**): e = 1,20 m²/m²
En el Grado 2º (**INDE**): e = 0,90 m²/m²
En el Grado 3ª (**Vicolozano**): 1,00 m²/m²

5.7.–CONDICIONES PARTICULARES: VICOLOZANO

En el Polígono Industrial de Vicolozano, se aplican las condiciones de ordenación, de normativa y de aprovechamientos establecidos en el Plan Parcial de 30/11/1992 de Vicolozano.

El Aprovechamiento Urbanístico será el determinado por el Plan Parcial en forma de edificabilidad resultante de la reparcelación del ámbito del Plan Parcial.

En lo que no esté señalado en dicho Plan Parcial regirán complementariamente el resto de determinaciones de este Plan General. En particular, regirán aquellas disposiciones de esta Ordenanza que se refieren al Grado 3º (Vicolozano) que sean menos restrictivas que las del Plan Parcial, o no las contradigan.

ORDENANZA Nº 6: DOTACION COMUNITARIA	**DC**

6.1.- AMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas en los planos de ordenación como:

DC	Dotación comunitaria común o genérica
DC.e	Escolar
DC.d	Deportivo
DC.s	Sanidad y Asistencia
DC.c	Cultural y Recreativo
DC.r	Religioso
DC.a	Administrativo
/pr	de propiedad privada

6.2.–USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El uso característico será el de Dotación Comunitaria, restringido a la categoría grafiada en los Planos de Ordenación, o sin restricción cuando el grafismo indica DC (sin letra minúscula a continuación), Dotación Comunitaria genérica.

Corresponde a edificios públicos y/o de uso colectivo cuya tipología ofrece condiciones de programa y de diseño específicas para cada una de las grandes categorías de Usos Dotacionales y Comunitarios: Escolar o educativo, Deportivo, Sanitario-asistencial, Socio-cultural y recreativo, Religioso y Administrativo.

6.2.1. *Transformación de usos básicos*

Cualquier transformación entre las grandes categorías de usos básicos de Dotaciones Comunitarias se tramitará como solicitud de licencia de uso. El Ayuntamiento podrá denegar esta solicitud y el correspondiente cambio de uso previa justificación del interés social del uso específico preexistente del equipamiento en cuestión.

6.3.–TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No se podrán realizar parcelaciones ni segregaciones de las que resulte alguna parcela menor de 400 m^2 o que tenga menos de 15 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.

6.4.–POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

6.4.1. *Ocupación máxima*

La edificación sobre rasante y bajo rasante no podrá ocupar más de un 60% de la superficie de la parcela salvo que en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General existan edificios que superen este estándar. En tal caso se autoriza la ocupación existente.

El Ayuntamiento, excepcionalmente, podrá admitir mayor ocupación en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

6.4.2. *Alineaciones y Retranqueos*

La posición de la edificación en la parcela será libre, con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

a) Que no queden medianeras al descubierto o que se prevea con certeza su cubrimiento por la futura edificación adosada de la parcela colindante.

b) Si se producen retranqueos de los linderos laterales, que tales retranqueos sean como mínimo iguales a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4 metros.

c) El retranqueo a lindero posterior será obligatorio y tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

6.5.–ALTURA DE LA EDIFICACION

6.5.1. *Número máximo de plantas*

El número máximo de plantas será el grafiado en los Planos de Ordenación (especialmente en el ámbito de aplicación de la Ordenanza CA), o el existente si fuera mayor; y si no estuviese grafiado en los Planos de Ordenación o no existiese edificación de mayor altura, será el que resulte mayor de los dos criterios siguientes:

a) La del edificio colindante al edificio o parcela en cuestión, o bien,

b) Dependiendo del tamaño de parcela:

Parcela menor de 1000 m^2:	2 plantas
Parcela de 1000 a 5000 m^2:	3 plantas
Parcelas mayores de 5.000 m^2:	4 plantas

No obstante, en todos los casos, el Ayuntamiento, excepcionalmente, podrá admitir mayores alturas y mayor número de plantas en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

6.5.2. *Altura máxima de edificación*

La altura máxima será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,00 metros por cada planta piso, y 5,00 metros para la planta baja.

6.6.–APROVECHAMIENTO URBANISTICO

En Suelo Urbano Consolidado, será el que derive de aplicar el siguiente coeficiente de edificabilidad según el tamaño de parcela:

Parcela menor de 1000 m^2: 3,0 m^2/m^2
Parcela entre 1000 y 2.500 m^2: 2,5 m^2/m^2
Parcela entre 2501 y 5000 m^2: 2,0 m^2/m^2
Parcela mayor de 5.000 m^2: 1,0 m^2/m^2

En aquellos existentes que superen este estándar con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva de este Plan General, se autorizará como superficie máxima edificable la realmente existente.

En Unidades de Ejecución y en parcelas con elementos catalogados, será el que derive de las condiciones de la Ficha correspondiente.

La edificabilidad en parcelas de dotaciones públicas regulará la edificación a realizar, pero no computará a efectos de cálculo de Aprovechamiento Tipo.

6.7.–OTRAS CONDICIONES

En los usos dotacionales públicos, el Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas de garage-aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que, por su situación en la trama urbana, se sirvan directamente de la red de aparcamientos públicos existentes y previstos en el Plan General.

ORDENANZA Nº 7. SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURAS	**SP**

7.1.–AMBITO

Corresponde a las parcelas designadas en los planos de ordenación como **SP**.

También corresponde, en general, a las infraestructuras de transporte como red de ferrocarril y red viaria y de carreteras.

7.2.–USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Característico es el de Servicios Públicos.

Corresponde a espacios y edificios cuya tipología permite desarrollar servicios funcionales que la Administración presta a los ciudadanos bien directamente, bien a través de intermediarios, con condiciones de programa y de diseño específicas para cada uno de los servicios o infraestructuras de esta Ordenanza. Incluye, entre otros, los servicios de seguridad pública (Guardia Civil, Policía, etc.), servicios contra incendios, servicios de transformación eléctrica, servicios mortuorios y cementerios, etc.

7.3.–POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

La posición de la edificación en la parcela sobre rasante será libre, con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

a) Que no queden medianeras al descubierto o que exista garantía de su cubrimiento por la futura edificación adosada de la parcela colindante.

b) Si se producen retranqueos de los linderos laterales o posteriores, que éstos sean como mínimo iguales a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4 metros.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

7.4.–ALTURA DE LA EDIFICACION

En nuevas actuaciones el número máximo de plantas se establece, con carácter general, en 4 plantas con una altura máxima de la edificación de 15,00 metros, o si fuera diferente, la señalada en los Planos de Ordenación.

En actuaciones de renovación, sustitución o ampliación, el número máximo de plantas y la altura máxima podrán igualar en cada cuerpo de edificación las anteriormente existentes en ese cuerpo de edificación que se sustituye.

7.5.–SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

En las parcelas en que se requiera edificación, la superficie máxima edificable será la que corresponda a la aplicación del coeficiente de edificabilidad de 0,4 m^2/m^2.

En general, en las infraestructuras ferroviarias (vía férrea) y viaria (sistema viario y de carreteras) no se permitirá otra edificación que la estrictamente necesaria para mantenimiento, ornato o servicio ciudadano directamente relacionado con la infraestructura.

El Ayuntamiento, excepcionalmente, podrá admitir mayor edificabilidad en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

7.6.–NORMATIVA ESPECIFICA

En cada caso se cumplirá la Normativa legal sectorial reguladora de cada sistema de infraestructura viaria, ferroviaria, energía eléctrica, de seguridad, etc. que corresponda, y cuyas disposiciones sustituirán a las que fueran contradictorias en esta Ordenanza.

7.7.–APROVECHAMIENTO URBANISTICO

El Aprovechamiento Urbanístico es cero a efectos del Cálculo de Aprovechamiento del Area de Reparto

correspondiente cuando se trate de servicios de propiedad pública. Cuando se trate de servicios de componente mayoritariamente privado, el Aprovechamiento Urbanístico será el resultado de aplicar las condiciones anteriores.

ORDENANZA Nº 8. SERVICIOS	SER

8.1.–AMBITO

Corresponde a las parcelas designadas en los planos de ordenación como **SER**.

8.2.–USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Característico es el de Terciario en todas sus categorías, aunque no en todos los usos compatibles; y generalmente representado por Servicios terciarios dirigidos al uso público, con gran ocupación superficial, generalmente vinculados al uso del sistema viario. Incluye, entre otros, las áreas de oficinas, las estaciones de servicio o gasolineras, los talleres de reparación de vehículos y naves de exposición y venta con escaparate a carreteras, y los restaurantes de carretera en edificio exclusivo o compartido con hostelería; sin perjuicio de abarcar el resto de categorías propias de este uso característico.

En particular: 1) para parcelas incluidas en manzanas desde el Plan General admite simultáneamente las Ordenanzas INDE y SER, o INDI y SER, no se admitirán como usos compatibles los usos de Comercio en sus niveles de Barrio (excepto Establecimiento Tradicional, que si se admite), ni de Ciudad; y se admiten como compatibles los usos de Comercio de Apoyo a la Producción

En general la tipología es de nave o edificación singular aislada de otras, o adosadas con frente a carreteras o calles de viario principal.

8.3.–TAMAÑO DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas menores de 1.000 m².

8.4.–POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante será del 70% de la parcela, o la ocupación actual si ésta fuese mayor.

La posición de la edificación en la parcela será libre, con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

a) Sólo podrá adosarse a linderos de otras parcelas si se reproduce una situación existente por reposición de la misma edificación, o por adosarse en un tramo con medianería existente, o si existe acuerdo documentado con la propiedad colindante. En caso contrario serán de aplicación las condiciones siguientes:
   - Con huecos enfrentados: 70% Altura del más alto.
   - Con huecos frente a paramento ciego: 60% Altura del más alto.
   - Con paramentos ciegos enfrentados: 50% Altura del más alto.

b) Que no queden medianeras al descubierto o que exista garantía de su cubrimiento por la futura edificación adosada de la parcela colindante

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

8.5.–ALTURA DE LA EDIFICACION

En nuevas actuaciones el número máximo de plantas se establece, con carácter general, en 2 plantas con una altura máxima de la edificación de 8,00 metros, o si fuera diferente, la señalada en los Planos de Ordenación.

En actuaciones de renovación, sustitución o ampliación, el número máximo de plantas y la altura máxima podrán igualar en cada cuerpo de edificación las anteriormente existentes en ese cuerpo de edificación que se sustituye.

8.6.–APROVECHAMIENTO URBANISTICO

En Suelo Urbano Consolidado, será el que corresponda a la aplicación del coeficiente de edificabilidad de 0,6 m²/m²., o el señalado en los Planos de Ordenación si fuera diferente.

8.7.–NORMATIVA ESPECIFICA

En caso de existir Normativa legal sectorial reguladora de un servicio, como por ejemplo en el caso de estaciones de servicio-gasolineras, ésta sustituirá a las que fueran contradictorias en esta Ordenanza.

ORDENANZA Nº 9. CENTRO COMERCIAL	COM

9.1.–AMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas como **COM** en los planos de Ordenación.

9.2.–USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El uso característico es Comercial en su categoría de Hipermercado o de Grandes Establecimientos Comerciales.

Corresponde a construcciones exentas de superficie edificada mayor de 1.500 m², de las que al menos un 80% se dedica a la edificación para uso comercial

minorista, de ocio, o de restauración. Admite el uso terciario en un máximo del 30% de su superficie, y el uso de dotación comunitaria sin limitación.

9.3.–TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas menores de 10.000 m_2 para uso de Hipermercado, y de 2.500 m^2 para el resto de usos compatibles con el uso característico comercial.

9.4.–POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

9.4.1. *Ocupación de parcela*

La ocupación máxima de parcela por la edificación sobre rasante será del 50% de la superficie de la parcela.

La ocupación máxima bajo rasante será el 50% de la parcela.

9.4.2. Alineaciones y Retranqueos

Toda edificación deberá quedar separada de cualquiera de los linderos de la parcela o del límite exterior de la vía pública un retranqueo mínimo de cinco metros.

9.5.–ALTURA DE EDIFICACION

9.5.1. *Número máximo de plantas*

La altura máxima de la edificación será de cuatro plantas, con un máximo de 15,00 metros. Sobre esta altura y para usos que exijan alturas libres superiores (espectáculos, etc) se permitirán elevaciones hasta 6,00 m. en una proporción del 25% en planta de la superficie cubierta, como máximo.

Las instalaciones mecánicas de la edificación como la ventilación, podrán sobresalir hasta un máximo de cuatro metros sobre la altura de alero, siempre que quede oculta por elementos decorativos con tratamiento similar al de fachada.

Se admitirán antepechos decorativos, con una altura máxima de tres metros sobre la del alero.

Se admitirán elementos verticales de identificación comercial de los propios centros en cuya parcela o edificio se ubicasen, y con una altura máxima de 15 metros medidos desde el terreno, o de 6,00 metros medidos desde el alero de la edificación principal si se instalasen sobre un edificio.

La altura máxima de cumbrera será de 5,00 metros, admitiéndose 2,00 metros más en su parte translúcida, si existiese.

9.5.2. *Altillos*

En los locales comerciales interiores al Centro Comercial, se permiten altillos únicamente en plantas baja y primera, y con una ocupación máxima del 40% del local en que se encuentren. Los altillos no podrán tener acceso independiente desde el exterior del local (salvo accesos de seguridad); y formarán parte del local, estando vinculados al mismo uso.

9.6.–APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Será la resultante de aplicar la edificabilidad de 0,4 m^2/m^2 sobre parcela, con un máximo absoluto para uso principal (Hipermercado, incluidos locales comerciales y otros usos alojados en la misma parcela) de 24.000 m^2.

A estos efectos, las superficies edificadas computarán edificabilidad según la siguiente relación:

– Locales comerciales y de ocio en cualquier planta, y todos los usos compatibles: 100%.

– Altillos definidos en el Apartado anterior: no computarán edificabilidad.

– Las calles peatonales interiores al centro comercial no computarán edificabilidad. Se entenderá por calle peatonal interior aquella con acceso público en horario comercial y de ancho superior a seis metros; y que sea exterior a cualquier local comercial y por tanto no forme parte de la superficie de venta; únicamente podrán albergar también como no computables, zonas de estancia de restauración, quioscos desmontables y usos similares, pero manteniendo las calles peatonales un ancho libre agregado de 6,00 metros.

9.7.- OTRAS CONDICIONES

9.7.1. *Aparcamiento*

El uso comercial requerirá la provisión de seis plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 de superficie de venta, o de tres plazas por cada 100 m^2 de superficie construida del uso comercial, tomándose el concepto que genere el mayor número de plazas de aparcamiento y con dimensión media de plazas (incluidos los accesos propios interiores a la edificación) de 30 m^2 por plaza.

El uso de ocio requerirá la provisión de una plaza de aparcamiento por cada dos plazas de aforo máximo, o por cada 25 m^2 de superficie de espectáculo o de uso de ocio cuando no existiese aforo determinado.

El Proyecto de Edificación deberá justificar la cuantificación y dotación correspondiente de plazas de aparcamiento para visitantes y para empleados.

El resto de usos admitidos por compatibilidad con el uso característico requerirá la provisión de plazas de aparcamiento que determina el apartado correspondiente a Usos en la Normativa General del Plan General.

El aparcamiento podrá ser descubierto, bajo rasante o en planta baja.

El aparcamiento descubierto deberá diseñarse con espacios de tierra ajardinados y arbolados para romper

la monotonía del pavimento continuo o del parque de automóviles. Deberá ajardinarse dentro del recinto de aparcamiento, como mínimo, un área total equivalente al 5% (cinco por ciento) de la superficie destinada a aparcamiento descubierto (calculada como el número de plazas de aparcamiento descubierto por 30 m²).

9.7.2. *Suministros*

El uso comercial en edificio exclusivo de superficie superior a 1.000 m² requerirá disponer al menos una zona exclusiva para suministro de mercancía y evacuación de residuos sólidos, con aparcamiento para camiones. Esta zona exclusiva tendrá una superficie conjunta de al menos 500 m² para aparcamiento y maniobra.

9.7.3. *Supresión de Barreras Arquitectónicas*

Al menos el 75% de la superficie de venta del Centro Comercial será accesible por ascensor capaz para silla de ruedas, y/o por rampa con pendiente o mecanismo de agarre suficiente para el acceso en silla de ruedas.

9.7.4. *Aprobación Administrativa*

Para la concesión de licencia de uso y edificación, el Proyecto deberá cumplir los artículos 9 a 12 de la Ley 2/1996, de 18 de junio, de Equipamientos Comerciales de Castilla y León, y la base 14 y concordantes del Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León, y los artículos 6.1 y 2 y 7 de la Ley 7/1996, de 15 de enero, del Comercio Minorista.

ORDENANZA Nº 10. APARCAMIENTO — PK

10.1.–AMBITO

Corresponde a las parcelas designadas en los planos de ordenación como **PK**.

10.2.–USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Característico es el de Aparcamiento.

La tipología es de espacios abiertos o cerrados destinados a la detención prolongada de vehículos a motor, incluyendo los servicios de control, seguridad y mantenimiento que sean complementarios a este fin.

10.3.–POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 100% de la parcela cuando en los Planos de Ordenación se indique más de una planta de altura. En caso de que no se indique la altura por ser aparcamiento en superficie, la ocupación máxima por edificación sobre rasante será del 20% de la parcela. La ocupación máxima bajo rasante será en todos los casos del 100%.

La posición de la edificación en la parcela será libre, con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

a) Que no queden medianeras al descubierto o que exista garantía de su cubrimiento por la futura edificación adosada de la parcela colindante

b) Si se producen retranqueos de los linderos laterales o posteriores, que éstos tengan como mínimo longitudes iguales a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4 m.

10.4.–ALTURA DE LA EDIFICACION

El número máximo de plantas se establece, con carácter general, en una planta con una altura máxima de la edificación de 4,00 metros, o si fuera diferente, la señalada en los Planos de Ordenación.

10.5.–SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable será la que corresponda a la aplicación de las anteriores condiciones de ocupación máxima y de altura máxima.

10.6.–APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento Lucrativo es el resultado de aplicar las condiciones anteriores.

ORDENANZA Nº 11. NUCLEO RURAL — NR

11.1.–AMBITO. USO Y TIPOLOGIA

Uso Característico: Residencial Unifamiliar.

Comprende la edificación rural de los núcleos anexionados, generalmente con tipología de vivienda con instalaciones agropecuarias o de jardín anejas, y que forma manzanas de frentes discontinuos que definen trazos de calles irregulares. Se admite también el uso bifamiliar con dos viviendas por parcela. Los almacenes de productos agropecuarios deberán cumplir tanto las condiciones de volumen como las estéticas establecidas en la presente ordenanza.

11.2.–TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 8 m. ni a superficies de parcela menores de 100 m².

11.3.–POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

11.3.1. *Ocupación de parcela*

La Ocupación Máxima de parcela se establece en función del tipo de manzana y de la superficie de parcela:

- Manzana Cerrada (formada por construcciones adosadas con fachadas interiores a patios de manzana o de parcela): la ocupación máxima es del 80% con un fondo máximo de 15 metros
- Manzana Lineal (formada por construcciones adosadas con fachada a dos calles): la ocupación máxima es del 100% si el fondo de manzana es menor de 15 metros y del 80% si dicho fondo es mayor.
- Para todas las parcelas catastrales existentes con superficie inferior a 100 m², se permite una ocupación del 100%.

En cualquier caso deberán cumplirse las condiciones de retranqueos, patios, iluminación y ventilación exigidas para las habitaciones vivideras, incluso cuando el cumplimiento de las mismas suponga una ocupación menor a la establecida en los apartados anteriores.

11.3.2. *Alineaciones y retranqueos*

Las alineaciones definidas en los planos de ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones fijas de edificación. Los retranqueos de la edificación al lindero frontal (a la alineación de vial o de manzana) serán pues libres.

En caso de no edificarse adosado o entre medianeros, los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales y posterior serán iguales al tercio de la altura de la edificación con un mínimo de 2,00 m.

11.4.–ALTURA DE LA EDIFICACION

11.4.1. *Número máximo de plantas*

El número máximo de plantas será de dos, siendo la altura máxima de la edificación, medida desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación hasta la línea de alero, de 7 m. para los edificios de 2 plantas y de 4 m. para los edificios de una planta.

En el caso de almacenes agrícolas con altura libre de planta baja superior a 4,00 metros, la altura máxima es de una planta sin que se permita elevar planta primera.

11.5.–APROVECHAMIENTO URBANISTICO

En Suelo Urbano Consolidado, será la suma de dos cantidades (a+b):

a) producto de la Ocupación Máxima de parcela por dos plantas

b) superficie bajo-cubierta que tenga altura libre superior a 1,50 metros.

En Unidades de Ejecución (suelo urbano no consolidado), será el que derive de la aplicación del coeficiente de edificabilidad de la misma.

11.6.–CONDICIONES ESTETICAS PARA EL AMBITO DE LA ORDENANZA **NR**

El objetivo de estas condiciones es preservar y fomentar las características urbanas y edificatorias que definen el carácter tradicional de los núcleos anexionados a Avila.

Estas condiciones son de aplicación en la totalidad del ámbito de la presente ordenanza y tienen carácter obligatorio en todas las obras de sustitución de edificaciones existentes y de nueva construcción sobre solares vacantes. Serán asimismo aplicables a las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, reestructuración o ampliación de las edificaciones existentes, excepto si dichas edificaciones tienen soluciones compositivas o constructivas discordantes y no integrables con las aquí establecidas.

1. Volumetría

La edificación adoptará volúmenes sencillos y fachadas planas, con predominio de los paños macizos sobre los huecos. Las fachadas se organizarán en base a ejes verticales, no necesariamente simétricos, sobre los que se situarán los huecos de fachada y de cubierta. Queda expresamente prohibido el vuelo de las plantas superiores sobre las inferiores, debiendo quedar toda la fachada en el mismo plano vertical. Así mismo se prohíben las plantas diáfanas y los soportales.

Cuando al agrupar varias parcelas resulte una longitud de fachada superior a 15 metros, el ancho correspondiente a los frentes de las parcelas originales deberá reflejarse mediante cambios de textura o composición.

2. Huecos exteriores

Los huecos serán de proporción vertical, autorizándose los huecos cuadrados o ligeramente apaisados en las plantas baja y bajo cubierta.

Los huecos quedarán incluidos en el mismo plano de la fachada, sin que la suma de todos los situados en la misma planta tenga una longitud total superior al 50% del frente de fachada. Cuando en planta baja exista puerta-cochera este límite será del 70%.

3. Materiales

Para acabados exteriores de fachada se utilizarán preferentemente revocos en colores terrosos y acabados en piedra, sea mampostería o sillar.

La cubierta será inclinada con pendiente máxima del 50% y teja curva, mixta o plana, cerámica o de cemento, en tonos rojos. Se prohíbe expresamente resolver el alero por continuación del forjado de cubierta en todo su canto, debiendo escalonarlo mediante molduras, canecillos o vuelos de teja. El canto del tablero que forma el alero en su parte más volada será inferior a 15 cm.

Las barandillas, rejas y demás elementos de cerrajería podrán realizarse en hierro, aluminio o madera, quedando expresamente prohibidas las soluciones de aluminio en su color, anodizado o en colores metalizados, de vidrio y los petos de fábrica o materiales translúcidos.

En obra nueva se prohíbe la colocación de persianas con cajón visible desde el exterior.

Las carpinterías exteriores podrán ser de madera, hierro, aluminio o plástico, preferentemente en blanco o en colores oscuros y tonalidades mates integradas en el entorno urbano. Se prohíbe el uso del aluminio en su color natural, así como los acabados anodizados, brillantes o con tratamientos similares.

ORDENANZA Nº 12. ZONAS LIBRES DE USO PUBLICO	**LUP**

12.1.–AMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas en los planos de ordenación como LUP.

12.2.–USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El uso característico es el de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Son espacios públicos destinados a los usos de parques, jardines o plazas peatonales de estancia.

Esta Ordenanza comprende:

Grado 1. Parque Público: Son los espacios destinados a parque y jardín con plantaciones de arbolado y jardinería.

Grado 2. Paseos y Plazas Peatonales: Las áreas peatonales cuya función es garantizar las comunicaciones no motorizadas

Grado 3. Espacios Libres colindantes con la Muralla.

La tipología es la de espacial mayoritariamente libre de edificación, con vegetación o sin ella.

12.3.–TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Las nuevas ordenaciones cumplirán los estándares mínimos de superficie fijados en el Anexo del Reglamento del Planeamiento de la Ley del Suelo, según el uso a que se destinen.

12.4.–CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

En los Grados 1º y 2º se permiten pequeñas construcciones destinadas a quioscos, cabinas de teléfonos, templetes, etc.

En el grado 3ª está prohibida la edificación.

12.5.–POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

La posición de las edificaciones permitidas sobre la parcela será libre con las únicas limitaciones derivadas de la exigencia de mantener retranqueos al menos de 6 m. a todos los linderos.

12.6.–ALTURA DE LA EDIFICACION

El número máximo de plantas será de una con una altura máxima de la edificación de 4 m., y una altura máxima de cumbrera de 7 m.

Los sótanos serán libres siempre que no sobresalgan por encima de la rasante natural del terreno y permitan la plantación de especies vegetales en éste. Los sótanos sólo se podrán dedicar a garage, aparcamiento e instalaciones, y no computarán a los efectos del consumo de la superficie máxima edificable.

12.7.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable en los Grados 1º y 2º resultará de aplicar una ocupación máxima del 20% a la superficie de parcela, con un máximo de 100 m^2 construidos. En el grado 3º no se admite edificación.

12.8.–APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento urbanístico *es cero* a efectos del cálculo del Aprovechamiento Tipo.

ORDENANZA Nº 13: CONDICIONES DE EDIFICACION DE PARCELAS CON EDIFICIOS CATALOGADOS	**CAT**

13.1.–AMBITO

Corresponde a las parcelas con edificios catalogados en cualquiera de los grados de protección Integral, Estructural, Ambiental o de Rehabilitación, del Catálogo de Elementos y Conjuntos Protegidos.

13.2.–USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El uso característico es el señalado en la Ficha de Catálogo, o residencial multifamiliar en su defecto (con uso dotacional compatible al 100% sin limitaciones). Además de los usos compatibles señalados para el uso característico en el Capítulo 5.2. de este Volumen, se admitirá cualquier otro uso previa presentación de un Estudio de Impacto que justifique su viabilidad y ausencia de efectos negativos sobre el edificio y su entorno.

13.3.–TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No se permitirán segregaciones en parcelas con edificios catalogados, salvo que la ficha de Catálogo diga otra cosa.

13.4.–CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

Unicamente se admitirá nueva edificación cuando no altere las condiciones de protección del edificio catalogado, según las determinaciones de la Ficha de Catálogo en cada caso.

13.5.–APROVECHAMIENTO URBANISTICO

El aprovechamiento real de la parcela será el que determine la Ficha de Catálogo en cada caso, con un mínimo de 0,25 m^2/m^2 para todas las parcelas; excepto en los espacios destinados a Jardín Privado, que tendrán un aprovechamiento de 0,20 m^2/m^2.

ORDENANZA Nº 14: CONDICIONES DE ORDENACION DE JARDIN PRIVADO	JP

14.1.–USO Y OCUPACIÓN

1. En estos espacios libres de parcela se podrían disponer jardines, instalaciones deportivas descubiertas, accesos de vehículos y otros usos no cubiertos, así como las instalaciones complementarias necesarias para su uso.
2. En particular, los espacios grafiados como JP (Jardín Privado) en los Planos de Ordenación, no podrán ser ocupados por edificación, salvo con edificios auxiliares (almacén, garaje, jardinería, cenador, porche, vestuarios, etc.) de una planta y de superficie menor del 10% de la superficie de Jardín Privado, con un máximo absoluto de 20 m^2 de edificación. La edificación auxiliar del Jardín Privado calificado como tal por el Plan no computará a los efectos del cálculo de la superficie máxima edificable. La superficie de Jardín Privado no requiere necesariamente ser ajardinada, y puede ser ocupada bajo rasante. No obstante, se deberán respetar los árboles existentes de más de doce centímetros de diámetro del tronco medido a 1 m. del suelo, salvo que por razones constructivas se trasplante.

14.2.–APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

1. Los espacios libres grafiados como Jardín Privado en los Planos de Ordenación computarán como superficie bruta de parcela a efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, excepto en aquellas parcelas sujetas a la Ordenanza Casco Antiguo, que fija su propia norma a este respecto.

Título 6. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

6.1. DISPOSICION TRANSITORIA SOBRE EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

6.1.1. *Definición y Grados de Fuera de Ordenación*

1. Se entenderá que un edificio, local o instalación están calificados como fuera de ordenación cuando estando erigido con anterioridad a la aprobación de este Plan, resultase disconforme con el planeamiento e impidiera su desarrollo.

2. Grados de la Calificación de «fuera de ordenación»

Atendiendo al tipo de disconformidad del edificio existente con el planeamiento, se consideran cuatro grados:

- Grado 1: *Alineaciones.* Edificios cuya disconformidad con el planeamiento incluya o consista en la superación de las alineaciones exteriores señaladas en los Planos de Ordenación o de las oficiales señaladas por el Ayuntamiento.
- Grado 2: *Usos.* Edificios, locales e instalaciones cuya disconformidad con el planeamiento incluya o consista en el uso existente.
- Grado 3. *Construcciones ilegales.* Construcciones situadas en Suelo No Urbanizable que hubieran sido edificadas contraviniendo la normativa vigente en aquel momento, y careciendo de licencia para ello, fuesen disconformes con el contenido de este Plan.
- Grado 4. *Inadecuación volumétrica.* Locales e instalaciones cuyas características volumétricas o constructivas no permitan el cumplimiento de las Normas Generales de la Edificación y de los Usos de este Plan General para el uso al que están destinados.

6.1.2. *Norma Transitoria para edificios Fuera de Ordenación*

1. En tanto no se produzca la oportuna corrección de las circunstancias en disconformidad con el planeamiento, a los edificios fuera de ordenación les será aplicable la presente Norma Transitoria.

2. Se entenderá que el Ayuntamiento exige la corrección en los siguientes casos:

a) Cuando la modificación esté expresamente señalada por el Plan General o por declaración posterior en un Plan que lo desarrolle, para realizarse en un plazo inferior a cuatro años a contar desde su correspondiente aprobación.

b) Cuando el Ayuntamiento así lo decidiera en respuesta a una solicitud de actuación. La resolución deberá exponer las razones y el plazo para la corrección.

3. Cuando para edificios a los que les sea de aplicación la presente Norma Transitoria, se soliciten licencias para ejecutar obras, el Ayuntamiento emitirá un pronunciamiento expreso sobre su situación respecto a la ordenación y los tipos de obras que le fueren permitidas, y en su caso concederá la licencia solicitada, dentro de los siguientes límites exclusivos o coincidentes:

a) En los edificios Fuera de Ordenación en Grado 1 *(Alineación):* Sólo se admitirán obras de conservación o mantenimiento. En tanto no sea demoli-

da la parte de edificación que se encuentra fuera de alineación, la afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el edificio, salvo que por el Ayuntamiento se acepte la aplicación del Artículo 60.3. y 4. LS76 y 137.5 LS92.

b) En los edificios Fuera de Ordenación en Grados 2 y 3 *(Uso o Edificación Ilegal):*

1) En caso de que el uso existente sea declarado prohibido o incompatible con los admitidos para esa zona, no se permitirán obras de ningún tipo en tanto no se modifique el uso a uno de los admitidos en la Ordenanza de aplicación como característicos, o compatibles; o en tanto no se subsane la situación de ilegalidad, en su caso. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el uso disconforme.

2) No obstante, y en caso de usos productivos inadecuados al planeamiento, el Ayuntamiento podrá aceptar excepcionalmente obras de restauración, reparación, rehabilitación o reestructuración cuando no estuviese prevista la expropiación de la finca en el plazo de ocho años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, y, siempre que no supongan incremento de su valor de expropiación.

c) En los locales e instalaciones Fuera de Ordenación en Grado 4 (Inadecuación volumétrica):

No se concederá otra licencia que la de conservación o mantenimiento en tanto subsistan tales vulneraciones.

* * *

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

VOLUMEN III.

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

INDICE

TÍTULO I. FICHAS DE UNIDADES DE ACTUACION

Capítulo 1. NORMAS GENERALES

1.1. Normas Generales de las Unidades de Ejecución y de Areas de Reparto.
1.2. Relación de Unidades de Ejecución

Capítulo 2. UNIDADES DE ACTUACION EN AVILA

Capítulo 3. POLIGONOS DE EXPROPIACION

Capítulo 4. AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

Capítulo 5. UNIDADES DE ACTUACION EN LOS NUCLEOS MENORES (NUCLEOS ANEXIONADOS)

TÍTULO II. PLANES ESPECIALES

• • •

Título I. FICHAS DE UNIDADES DE ACTUACION

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES

1.1. NORMAS GENERALES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y AREAS DE REPARTO

Las Unidades de Ejecución se delimitan con objeto de señalar las cargas y beneficios del planeamiento y garantizar su distribución equitativa en zonas donde el procedimiento de edificación directa (solicitud de licencia de edificación, y edificación) es insuficiente para ello; o de ordenar o mejorar la edificación existente.

Cada Unidad de Ejecución delimitada en el Plan constituye un Area de Reparto.

A continuación se incluyen las Fichas de Unidades de Ejecución, con las siguientes determinaciones e información:

- Denominación, Plano y Hoja de localización
- Superficie aproximada
- Ordenanza de aplicación y aprovechamiento tipo.
- Objetivos de su delimitación.
- Cesiones.
- Sistema de actuación y actuaciones requeridas
- Condiciones particulares y plazos, en su caso.

1.1.1. *Delimitación y Superficie*

Para el desarrollo de la Unidad de Ejecución, como superficie será la de medición sobre el terreno, justificada por técnico competente. Para la delimitación de nuevas unidades de ejecución se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, complementado por el artículo 6° del Real Decreto Ley 16/81 de 16 de octubre, y 3 de la Ley 7/97 de 14 de abril. No obstante, en el caso de parcelas en suelo urbano a las que la ordenación del plan

impone una cesión de vial o de suelo libre de uso público sin delimitación explícita de unida de ejecución, esta se entenderá implícitamente referida a la superficie original de la parcela, de modo que los parámetros de la ordenanza de aplicación referentes a superficie (parcela mínima, edificabilidad y densidad; pero no retranqueo, que se refiere a distancia de los nuevos linderos) se apliquen sobre la superficie original o área de la unidad de ejecución y se materialicen sobre el área entre alineaciones de la ordenación del plan. Este procedimiento requiere previamente la determinación y delimitación de la unidad de ejecución correspondiente, siguiendo el procedimiento del artº 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo que se actuara por el sistema de expropiación en la superficie de viario o de suelo libre de uso público establecida gráficamente en el plan, en cuyo caso los parámetros de la ordenanza correspondiente se aplicarán exclusivamente al terreno delimitado dentro de la alineación de parcelas.

1.1.2. *Ordenanza de aplicación, edificabilidad, y Aprovechamiento Tipo*

Cada Ficha señala las ordenanzas de aplicación referidas al espacio grafiado en los planos. Cada ficha señala el aprovechamiento tipo de aplicación en la unidad de ejecución. Cuando se admiten o se asignan dos o más ordenanzas de edificación, la superficie edificable total se distribuirá libremente (o según señale la ficha, en su caso) entre los espacios asignados en los planos a cada ordenanza, pero con la limitación de cumplir en cualquier caso con las determinaciones volumétricas de la ordenanza correspondiente (volumen II del Plan General). Cuando la ficha indique una edificabilidad neta sobre parcelas edificables, ésta se aplicará estrictamente sobre cada una de las parcelas así señalaas en los planos, sin que se admitan transferencias de aprovechamiento entre unas y otras parcelas.

1.1.3. *Objetivos*

Los objetivos de la delimitación de Unidades de Ejecución pueden ser:

a) la fijación de las cargas (cesiones de suelo y condiciones de ejecución) y beneficios (asignación de aprovechamiento urbanístico) del planeamiento; y cuando exista más de un propietario, la regulación de su distribución equitativa; o bien

b) la reforma, renovación o mejora de la ordenación existente, o la rehabilitación o sustitución de la edificación.

Como desarrollo de estos objetivos, la Ficha de cada Unidad de Ejecución establece en su caso, y de acuerdo con la Ley 9/97 de la JCyL, Punto 3, cesiones obligatorias y gratuitas de suelo para sistema viario, sistema de espacios libres, o dotaciones públicas de carácter local; y suelo para edificar el exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución cuando se trate de suelo urbano no consolidado, así como la ordenación prevista para el mejor funcionamiento del área en que se halla situada.

1.1.4. *Cesiones*

Los terrenos afectos al sistema viario, de espacios libres de uso público, y de dotaciones públicas de carácter local incluidos en una Unidad de Ejecución, son de cesión obligatoria y gratuita (art. 14.c de LS98). En el caso general de delimitación gráfica de los terrenos de cesión, su dimensionamiento en la Ficha es indicativa, quedando supeditado a su efectiva medición sobre el terreno para que cumplan con los objetivos señalados.

Salvo que la Ficha diga otra cosa, los gastos de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios afectados, en proporción a la superficie de las parcelas en el momento de la aprobación del polígono, comprenden los siguientes conceptos (art. 58 a 62 RG):

a) El coste de las obras del sistema viario, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, de espacios públicos o privados incluidos en la Unidad de Ejecución, sin perjuicio del derecho al reintegro señalado en el art. 122.1.a) LS76.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan el desarrollo de las determinaciones de la Unidad de Ejecución.

c) El coste del Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización e instrumentos de compensación y reparcelación, cuando éstos sean necesarios.

d) El coste de urbanización del terreno para materializar la cesión del 10% de Aprovechamiento Tipo de aquella Unidad de Ejecución en que fuera de aplicación (Ley 9/97, Punto 7).

1.1.5. *Actuación*

Aún cuando la Ficha determine la redacción de un Estudio de Detalle, éste no será necesario si la promoción acepta la ordenación que estuviese grafiada en los Planos de Ordenación. En cualquier caso, las alineaciones y/o la ordenación de los volúmenes de la ordenación grafiada puede variarse mediante la presentación de un Estudio de Detalle que cumpla los objetivos de la Unidad de Ejecución, pero sin suponer aumento de la altura máxima señalada en el Plan Especial ni la edificabilidad máxima, ni disminuir la superficie de cesión grafiada o indicada en la Ficha, y sin que puedan ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

El Sistema de Actuación será el de Compensación cuando la Ficha respectiva no dijera otra cosa.

1.2. RELACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

CLAVE UE (Nº de Plano/ Nº UE en Plano)	DENOMINACION
NUCLEO DE AVILA	
23/1	FUENTES CLARAS OESTE
34/1	BIBLIOTECA UNIVERSIDAD CATOLICA
34/2	LAS VILLAS
38/1	POLIGONO INDUSTRIAL NORTE
41/1	MORUCHAS SUR 1
41/2	ACADEMIA/MORUCHAS
45/1	MONASTERIO DE LA ENCARNACION - CAÑADA
45/2	MONASTERIO ENCARNACION - C/JOSE MAYORAL
45/3	ARROYO VACAS
45/4	CENTRAL LECHERA
46/1	Pº DE LA ENCARNACION - C/ DE LOS CANTEROS
52/1	MORUCHAS SUR 2
55/1	PASEO DE LA ENCARNACION
56/1	C/ AJATES
58/1	NISSAN/RENFE
59/1	CARRETERA DE MADRID
59/2	PRADO DE SANJUANIEGO/CARRETERA DE MADRID
62/1	MORUCHAS SUR 3
64/1	PUERTA DEL ADAJA
64/2	IGLESIA DE SAN ESTEBAN/CARITAS
65/1	C/ POCILLO
66/2	C/ FERREOL HERNANDEZ
66/3	C/ LOPE NUÑEZ
68/1	RENFE 2
68/2	ONESIMO REDONDO/RENFE
68/3	BANDERAS/RENFE
68/4	ESTACION RENFE
74/1A	FABRICA DE LA LUZ/NORTE
74/1B	FABRICA DE LA LUZ/CENTRO
74/1C	FABRICA DE LA LUZ/SUR
75/1	HORNO DE ASAR S.NICOLAS
75/2	BAJADA DE COVACHUELAS
75/3	BAJADA DE SAN NICOLAS
76/1	MERCADO GRANDE
77/1	LAS GORDILLAS
85/1	C/ DEL TIEMBLO
85/2	TRAVESIA DE OCAÑA
86/1	C/ DE LOS BERROCALES
86/2	HOSPITAL PROVINCIAL
87/1	SANTO TOMAS
88/1	GRANJA AL CONVENTO DE LAS GORDILLAS
94/1	TALLER PLAZA TOROS
95/1	NTRA. SRA. DE SONSOLES
96/1	CAMINO DEL CEREZO 1
96/2	CAMINO DEL CEREZO 2
104/	1NOVICIADO SANTA TERESA
104/	2VENTA SAN ISIDRO
POLIGONOS DE EXPROPIACION	
EXP.54/1	PUERTA DEL ADAJA
EXP.54/2	MARQUES DE SANTO DOMINGO
EXP.55/1	TESO NORTE DE LA MURALLA
EXP.56/1	MANZANA DE SAN VICENTE
EXP.56/2	C/ VALLADOLID
EXP.64/1	NUEVO PUENTE ADAJA
EXP.64/2	ATRIO DE TELARES
EXP.66/2	CASA DE LAS CARNICERIAS
EXP.75/1	ACCESO AL APARCAMIENTO DEL RASTRO
EXP.86/1	C/LOS BERROCALES
AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO EN SUELO URBANO	
API 35/1	FUENTES CLARAS
API 60/1	HERVENCIAS BAJAS
API 89/1	UNIVERSIDAD DE SALAMANCA
NUCLEOS MENORES	
VI/4	POLIGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO
PLANES ESPECIALES EN SUELO URBANO	
PE.34/1	UNIVERSIDAD CATOLICA
PE.34/2	ARROYO VACAS

CAPÍTULO 2: UNIDADES DE EJECUCION EN AVILA

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO		UE
UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 23/1	FUENTES CLARAS OESTE	Avila

PLANO 23

Superficie: 10.100 m².

ORDENANZA DE APLICACION: RUE II

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,15 m²/m², calculado para una edificabilidad neta sobre parcelas resultantes, de 0,19 m²/m².

OBJETIVOS

Ordenar el límite del suelo urbano entre la zona de la Universidad Católica y el ferrocarril.

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo.

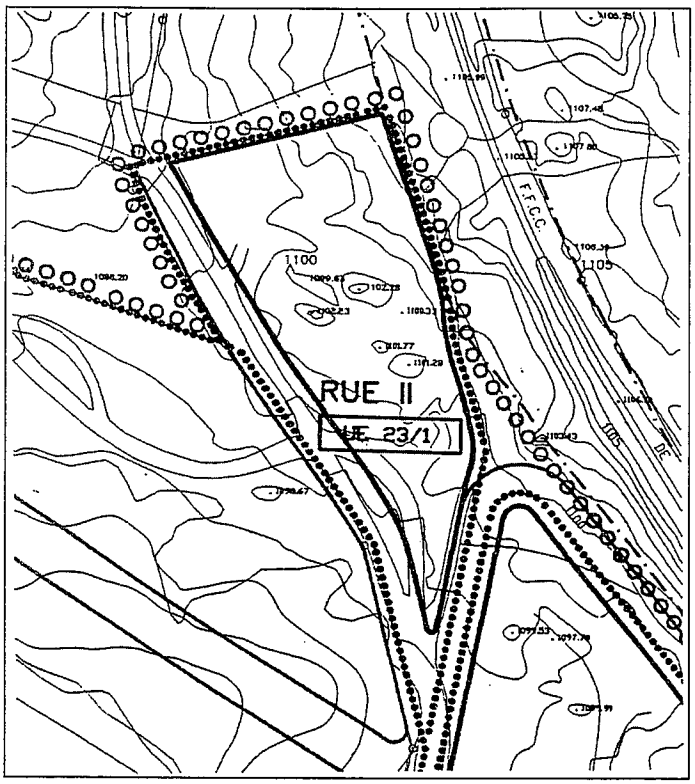
CESIONES

- Viario: 2.100 m²
- El exceso de aprovec amiento de la Unidad de Ejecución respecto al susceptible de apropiación por la propiedad.

ACTUACION

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

El desarrollo de la Unidad de Actuación estará sujeto a las determinaciones que, en su caso, pueda establecer RENFE en las bandas de afección de líneas ferroviarias.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 34/1	BIBLIOTECA UNIVERSIDAD CATOLICA	Avila

PLANO 34

Superficie: 2.000 m²

ORDENANZA DE APLICACION: DC

APROVECHAMIENTO TIPO: 1,05 m²/m², calculado para una edificabilidad neta de parcelas resultantes, de 2,00 m²/m²

OBJETIVOS

La mejora urbana, ordenando una parcela dentro del Campus de la Universidad Católica, destinada a usos complementarios de la Universidad de inminente instalación.

CESIONES

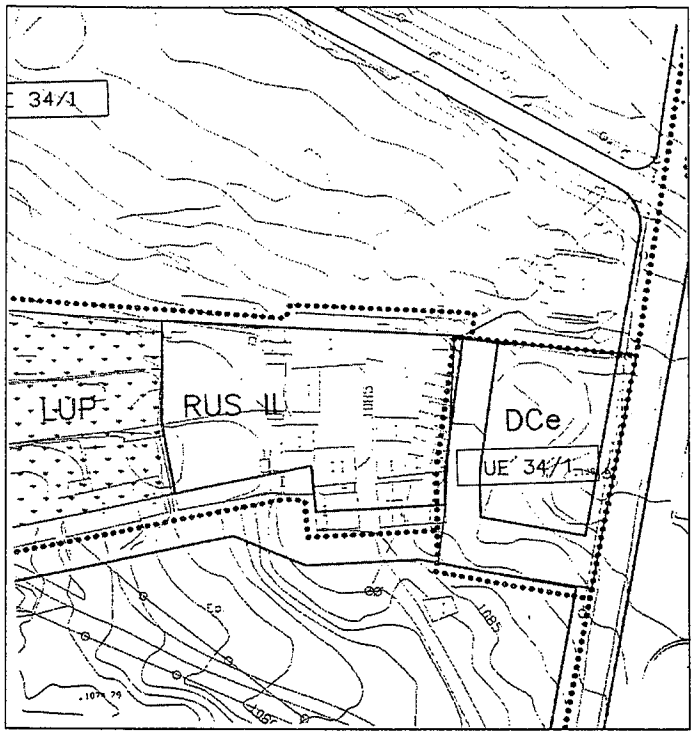
- Viario: 960 m²

ACTUACION

Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Urbanización del 100% del viario de cesión.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 34/2	LAS VILLAS	Avila

PLANO 34

Superficie: 13.995 m²

ORDENANZA DE APLICACION: RUS II y LUP

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,56 m²/m²

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo.

OBJETIVOS

Ordenación del área para uso residencial semi intensivo, y obtención de una plaza pública complementanrio de las instalaciones de la futura Universidad Católica.

CESIONES

- 1.718 m² Libre de Uso Público
- 2.472 m² Viario, y el exceso de aprovechamiento de la unidad de ejecución respecto al susceptible de apropiación por la propiedad
- El exceso de aprovechamiento respecto al 90% del Aprovechamiento de la UE respecto al Patrimonializable por la propiedad.

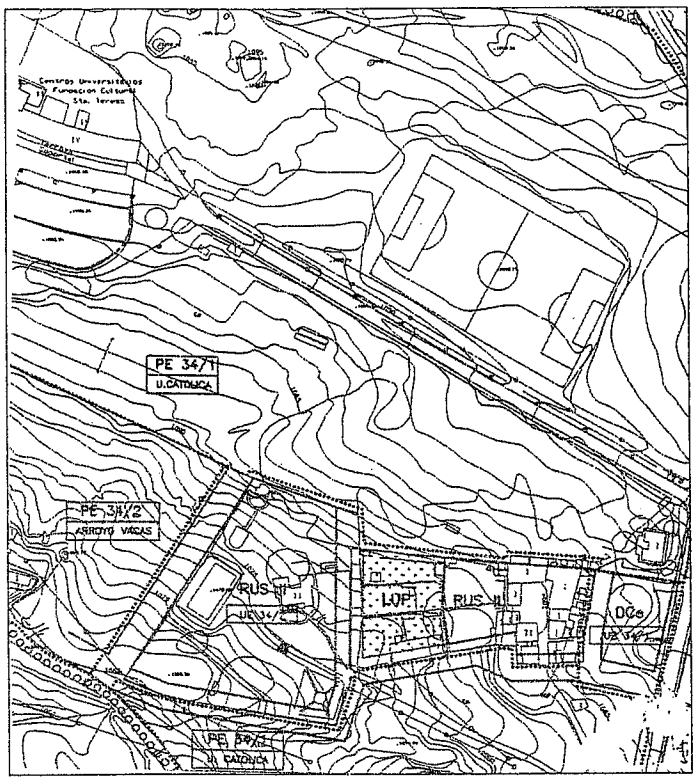
• El exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución respecto al susceptible de apropiación por la propiedad.

ACTUACION

Proyecto de Compensación previo a cualquier actuación de parcelación, urbanización o edificación en el área.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Urbanización del 100% del viario interior y de las superficies de cesión.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 38/1	POLIGONO INDUSTRIAL NORTE	Avila

PLANO 38

Superficie: 110.977 m². El ámbito de la Unidad de Ejecución es el Polígono B de la Fase IV del Plan Parcial Hervencias Industrial, más la regularización de terreno por su zona norte señalado en la hoja 38 del Plano nº 4 de Ordenación.

ORDENANZA DE APLICACION: INDE III, INDI III, LUP

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,81 m²/m², calculado para una Edificabilidad Neta sobre parcelas edificables, de 0,90 m²/m² para parcelas con Ordenanza INDE III, y 1,20 m²/m² para parcelas con Ordenanza INDI III.

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo.

OBJETIVOS

Rematar las manzanas perimetrales de la última fase del polígono industrial de Hervencias, regularizando su trazado, sin necesidad de nuevo planeamiento de desarrollo.

CESIONES

• Libre de Uso Público: 17.200 m²

• Viario: 18.900 m²

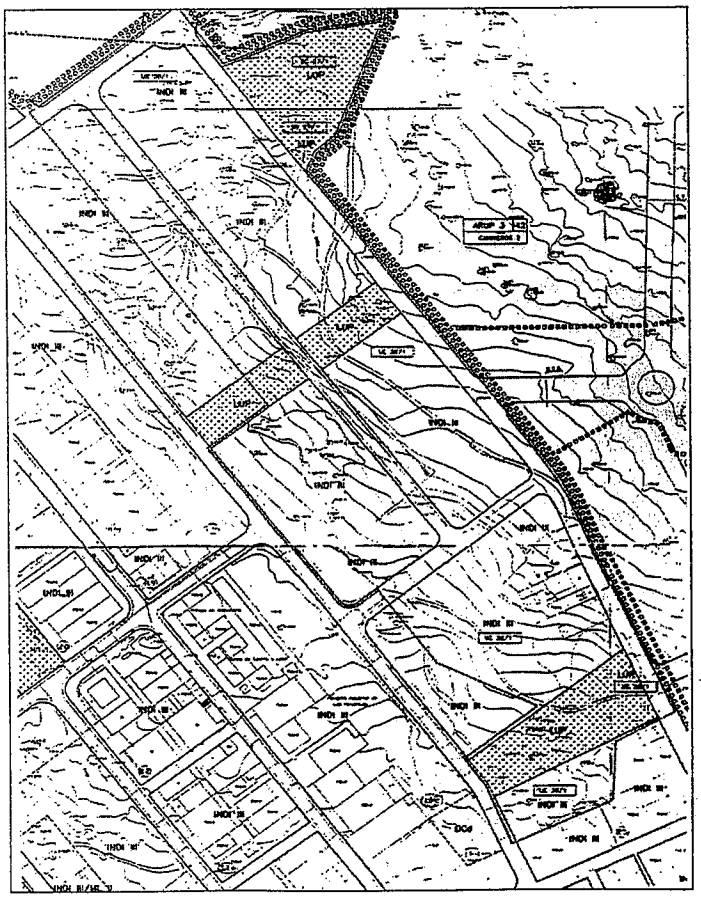
• El exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución respecto al Patrimonializable por la propiedad.

ACTUACION

Proyecto de Compensación con reparcelación voluntaria, previo a cualquier actuación de parcelación, urbanización o edificación en el área, que deberá tener en cuenta la compensación ya realizada por algunas parcelas dentro del Plan Parcial de Hervencias Industrial.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Urbanización del 100% del viario interior y del limítrofe al NE y NO.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 41/1	MORUCHS SUR 1	Avila

PLANO 41

Superficie: 12.300 m²

ORDENANZA DE APLICACION: RUE II

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,18 m²/m²

OBJETIVOS

Mejora de una zona urbana ya ocupada, organizando los accesos a las fincas existentes.

Crear una calle de acceso restringido a las parcelas en la vía pecuaria, y urbanizar las calles transversales existentes entre parcelas.

CESIONES

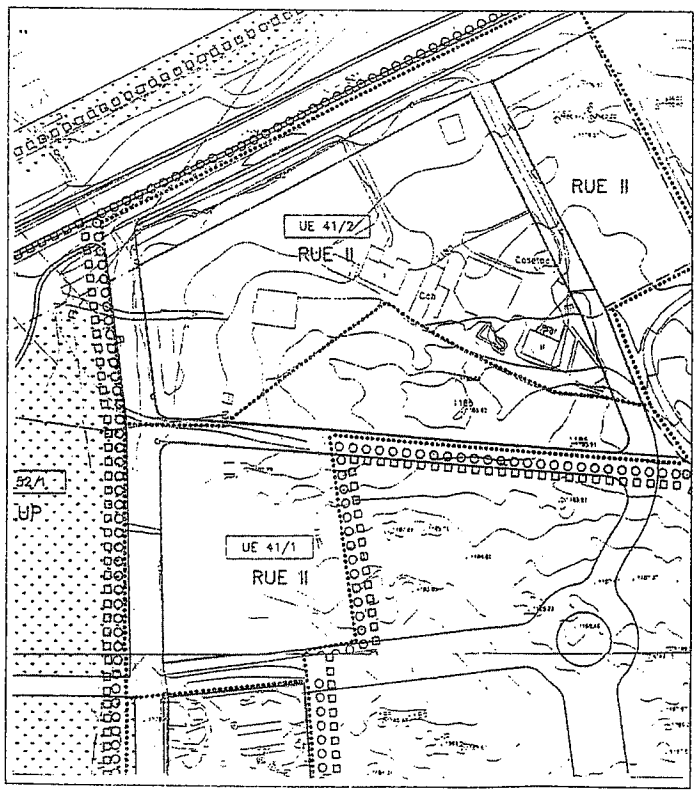
- Viario: 3.325 m² incluyendo una calle longitudinal a la UE de 8 m. de ancho de uso peatonal y acceso restringido a las parcelas existentes.

ACTUACION

Proyecto de Compensación previo a cualquier actuación de parcelación, urbanización o edificación.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Urbanización del 100% del viario y conexión de todos los servicios a las redes generales del núcleo.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 41/2	ACADEMIA/MORUCHAS	Avila

PLANO 41

Superficie: 23.100 m²

ORDENANZA DE APLICACION: RUE II

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,18 m²/m²

OBJETIVOS

Mejora urbana de una zona ya ocupada, organizando los accesos a las fincas existentes.

Crear una calle de acceso restringido a las parcelas en la vía pecuaria, y urbanizar las calles transversales existentes entre parcelas.

CESIONES

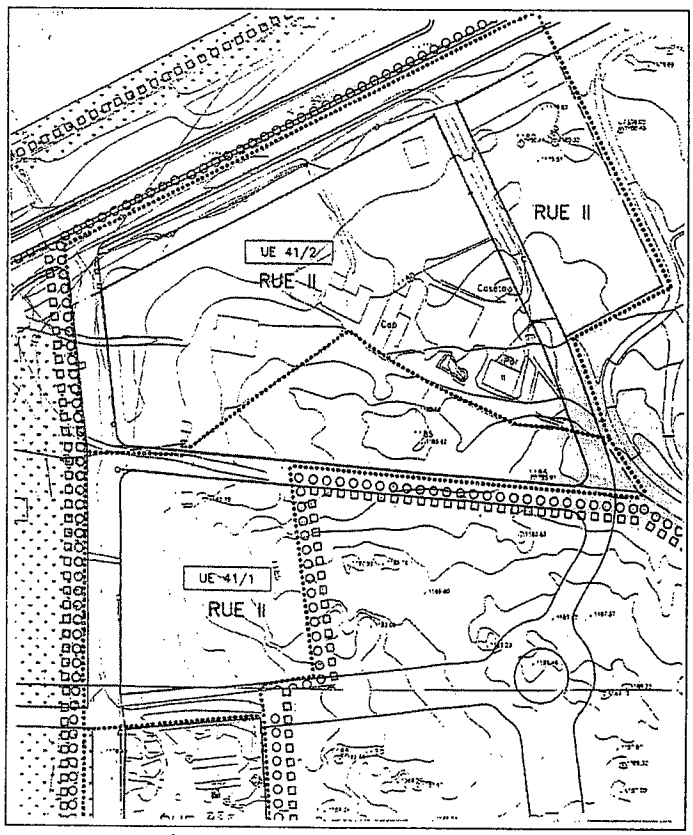
- Viario: 3.325 m² incluyendo una calle longitudinal a la UE de 8 m. de ancho de uso peatonal y acceso restringido a las parcelas existentes.

ACTUACION

Proyecto de Compensación previo a cualquier actuación de parcelación, urbanización o edificación.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Urbanización del 100% del viario y conexión de todos los servicios a las redes generales del núcleo.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 45/1	MONASTERIO DE LA ENCARNACION/CAÑADA	Avila

PLANO 45

Superficie: 3.150 m²

ORDENANZA DE APLICACION: RUS II

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,56 m²/m²

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo.

OBJETIVOS

Permitir el acceso a las parcelas resultantes de la segregación de la finca matriz.

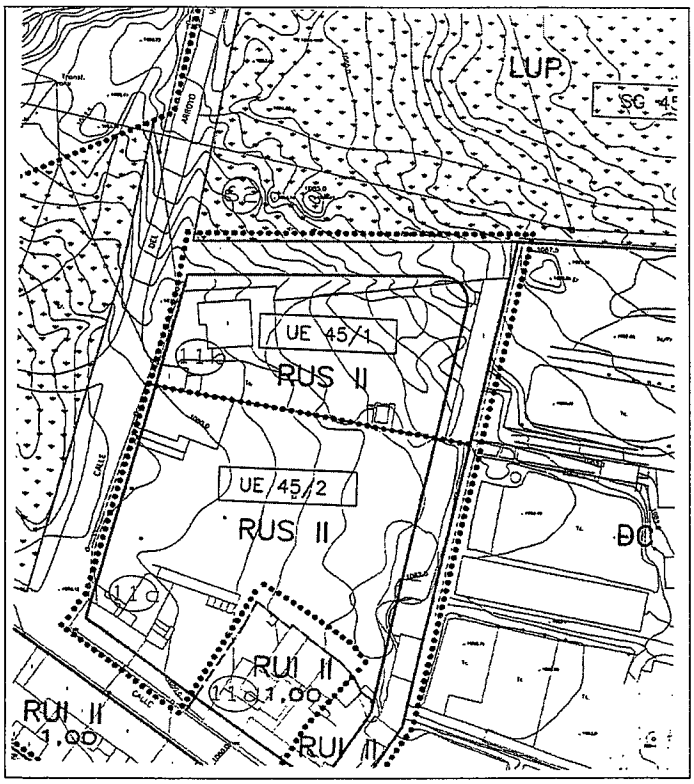
CESIONES

- Viario: 950 m²
- El exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución respecto al Patrimonializable por la propiedad.

ACTUACION

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Urbanización del área incluyendo viario y servicios incluso el enlace con las redes generales de la ciudad.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 45/2	M.º ENCARNACION C/ JOSE MAYORAL	Avila

PLANO 45

Superficie: 5.380 m²

ORDENANZA DE APLICACION: RUS II

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,65 m²/m²

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo.

OBJETIVOS

Permitir el acceso a las parcelas resultantes de la U.E. y ensanchar la calle de Jose Mayoral hasta 12 m.

CESIONES

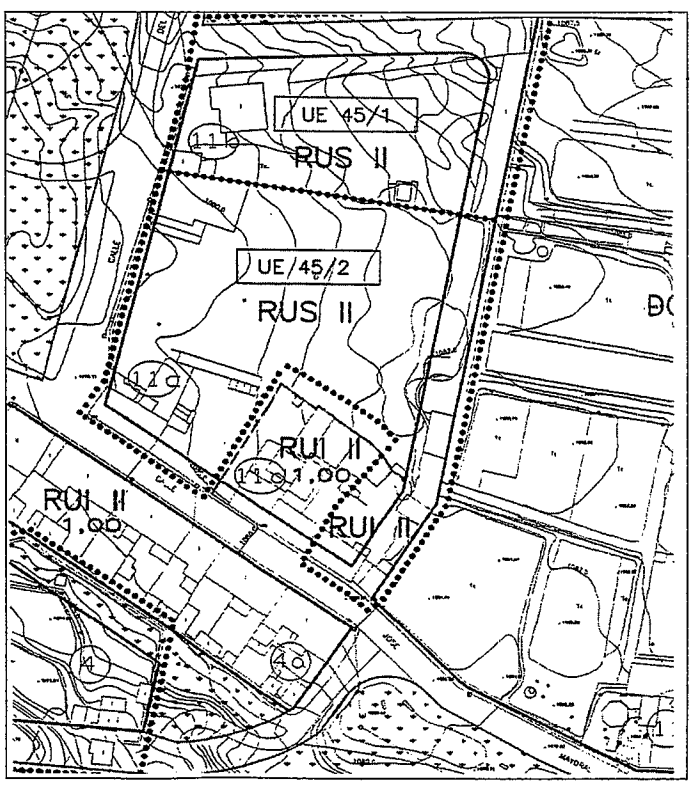
- Viario: 1.050 m²
- El exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución respecto al Patrimonializable por la propiedad.

ACTUACION

Estudio de Detalle y proyecto de compensación previo a las actuaciones de parcelación y edificación.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

- Urbanización del 100% del viario.
- Ejecución de todos los servicios e infraestructuras hasta acometida a las redes generales del núcleo.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 45/3	ARROYO VACAS	Avila

PLANO 45

Superficie: 4.950 m²

ORDENANZA DE APLICACION: RUS II

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,55 m²/m²

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo.

OBJETIVOS

Ordenación del área del Arroyo Vacas, estructurando un viario de conexión en dirección este-oeste.

CESIONES

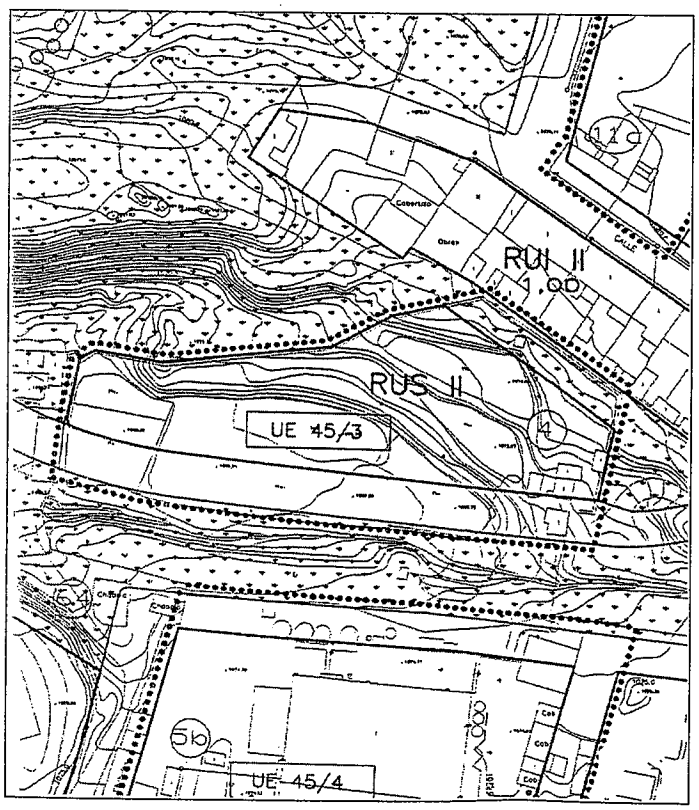
- Viario: 1.230 m²
- LUP: 300 m²
- El exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución respecto al Patrimonializable por la propiedad.

ACTUACION

Proyecto de Compensación previo a cualquier actuación de parcelación, urbanización y/o edificación.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Urbanización del 100% de viario, y conexión de todos los servicios a las redes generales del núcleo.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 45/4	CENTRAL LECHERA	Avila

PLANO 45-55

Superficie: 9.136 m²

ORDENANZA DE APLICACION: RUI II / INDE III

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,80 m²/m² para el desarrollo bajo la Ordenanza RUI II, asignando un Coeficiente de Ponderación 2,0 (y aprovechamiento 0,4 m²/m²) para la aplicación de la Ordenanza INDE III.

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo.

OBJETIVOS

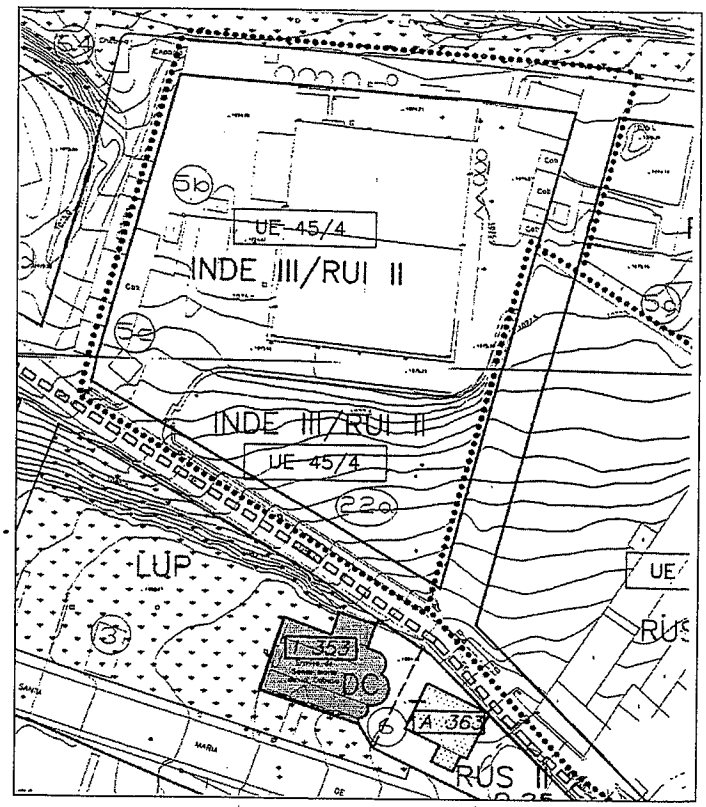
Transformación del uso industrial en un nuevo área residencial unifamiliar más acorde con el entorno circundante.

CESIONES

- Viario: 1.306 m²
- El exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución respecto al Patrimonializable por la propiedad.

ACTUACION

Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización en caso de pasar a Ordenanza RUI y uso residencial.



CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Urbanización del 100% del viario y conexión a las redes de servicios generales.

– El desarrollo de este sector está sujeto a las condiciones de gestión y ejecución incluidas en el Convenio Urbanístico suscrito con fecha 8 de abril de 1998 con el Ayuntamiento, y que se incorpora al Plan General como documento anexo a esta Ficha. El desarrollo de esta actuación con la Ordenanza RUI II y el uso residencial, queda supeditado al cumplimiento de los términos del citado Convenio.

PLAZO

La transformación de uso y traslado de la actividad debe realizarse en los dos años siguientes a la Aprobación Definitiva del Plan General.

CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AVILA Y LA SOCIEDAD MERCANTIL COFRILESA, S.A. PARA EL DESARROLLO URBANISTICO DE LOS TERRENOS SITOS EN LA CALLE LOPEZ MEZQUITA N.º 10 Y TRASLADO DE LA INDUSTRIA LACTEA UBICADA EN LOS MISMOS AL POLIGONO INDUSTRIAL DE VICOLOZANO

En Avila, a ocho de abril de mil novecientos noventa y ocho

REUNIDOS

DE UNA PARTE Dña. M.ª Dolores Ruiz Ayúcar, Alcaldesa Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Avila, actuando en representación del mismo.

Y DE OTRA PARTE Don Carlos San Román Villalón, provisto de NIF: 07778697M, Administrador Unico de la Empresa Cofrilesa, S.A., domiciliada a los efectos de este convenio en calle López de Mezquita nº 10, de Avila capital. Tiene capacidad para este acto en virtud de escritura otorgada con fecha 22 de mayo de 1997 ante el Notario de Salamanca Don Julio Rodríguez García con el nº de su protocolo 2.569, inscrita en el Registro Mercantil de Lugo Prot.: 1569/N/22/05/1997, registrado con fecha 24 de junio de 1997, con nº de entrada 1/1997/927.01.

La citada quedó constituida ante el Notario de Salamanca D. Julio Rodríguez García el 4 de octubre de 1985, nº de protocolo 2.236, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Lugo al folio 1, tomo 86, libro 43, nº 1.589, sección 1ª. Dicha inscripción fue modificada, a su vez, conforme la escritura de adaptación de estatutos formalizada el 27 de febrero de 1992 ante el Notario de Salamanca D. Julio Rodríguez García con el nº de su protocolo 659, inscrita en el Registro Mercantil de Lugo al folio 14, tomo 86, libro 43, sección 3ª, hoja nº LU-1087, inscripición 7ª.

Ambas partes se reconocen mutuamente la representación que ostentan y capacidad legal suficiente para otorgar el presente documento.

MANIFIESTAN

I.- El Excmo. Ayuntamiento de Avila está actualmente revisando el Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad, el cual ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 2 de febrero de 1997. Para el desarrollo y armonización de las determinaciones contenidas en el nuevo Plan General se han previsto los convenios urbanísticos como instrumentos preparadores y facilitadores de las actuaciones urbanísticas proyectadas, previamente a su ejecución y como base o criterios que las hagan posibles, a tal efecto las partes han convenido la celebración del presente.

II.- La Sociedad Mercantil Cofrilesa, S.A. es propietaria de una parcela de terreno de naturaleza urbana, sita en la calle López Mezquita nº 10 de Avila, con una superficie registral de 8.791 m^2, si bien su superficie real es mayor manifestando la propiedad que la misma es de 9.975 m^2 aproximadamente. En cualquier caso la superficie a tener en cuenta será la realmente existente, según medición que se practique al efecto a la vista de los datos catastrales. Linda: Norte, Huerta de las Mimbres y Rambla; Sur, calle de López Mezquita; Este, resto de la finca matriz de donde procedia; Oeste, terrenos municipales y finca de Eutanasia García. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Avila, lilbro 324, folio 42, finca 10.028-N. La parcela se halla actualmente ocupada por una industria de productos lácteos.

III.- La empresa Cofrilesa está interesada en la recalificación urbanística de su parcela destinada actualmente a uso industrial. Por su parte, el Ayuntamiento, ante el progresivo desarrollo de urbanización residencial en ese área, está interesado igualmente en el traslado de esa industria de productos lácteos a otra ubicación con entorno compatible con tal actividad, condicionando que la plusvalía que se obtuviese de la recalificación urbanística del terreno, se vincule al traslado, y puesta de nuevo en marcha, de la actividad industrial existente.

IV.- Al objeto de hacer compatible el uso industrial existente en la parcela propiedad de Cofrilesa, con el uso residencial en el caso de traslado de la industria implantada en la misma, el Ayuntamiento ha incluido en el Proyecto de Plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente una Unidad de Ejecución, cuya Ficha Urbanística se acompaña como Anexo a este Convenio, y que en resumen fija las siguientes determinaciones:

a) Se mantiene la calificación y uso industrial existente, con coeficiente de edificabilidad de 0,4 m^2/m^2, durante el tiempo en que se mantenga dicho uso.

b) La transformación del uso industrial de la parcela

al uso residencial, con calificación de Vivienda Unifamiliar Intensiva, está condicionada a que se materialice el traslado y puesta en macha de la actividad industrial actual, en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan General, lo cual se llevará a cabo dentro del mismo término municipal, poniendo en marcha la misma actividad industrial que la actual o similar.

c) La cesión del viario señalado en el Plan General para acceso a la parcela residencial una vez fuese materializado el traslado señalado, y la urbanización de la parcela y viario de cesión, a cargo de la propiedad.

V.–Al objeto de posibilitar el traslado de la industria de productos lácteos de Cofrilesa, el Ayuntamiento de Avila tramitará el expediente de enajenación que corresponda, en su caso, para que dicha industria pueda ser instalada en las siguientes parcelas de su propiedad: parcelas n.º 35, de 4.742 m^2, y la n.º 36, de 5.260 m^2, inscritas en el Registro de la Propiedad de Avila como fincas núms. 603 y 604, al tomo 1.595, libro 6, folio 159 y 161, situadas en el Polígono Industrial de Vicolozano, cuyo Plan Parcial resultó aprobado definitivamente el 15 de febrero de 1993 (BOP n.º 13 de 17/2/1993), siendo aprobado igualmente el Proyecto de Compensación por el Pleno Municipal en sesiones celebradas el 13 de junio de 1994 y 29 de abril de 1995.

Por todo lo expuesto, las partes intervinientes vienen a suscribir el presente convenio de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.–El Ayuntamiento de Avila promoverá la aprobación definitiva del Proyecto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal el 2 de febrero de 1998, en virtud del cual se recalifica la parcela edificable sita en la calle López Mezquita n.º 10, permitiendo en la misma los usos industrial (INDE III y edificabilidad 0,40 m^2/ m^2) y residencial con calificación de vivienda unifamiliar intensiva (RUI II y edificabilidad 0,80 m^2/ m^2). La implantación del uso residencial queda supeditada al traslado de la actividad industrial existente a otra localización dentro del término municipal, para lo que el Ayuntamiento tramitará, en su caso, la enajenación de las parcelas núms. 35 y 36 sitas en el Polígono Industrial de Vicolozano. Todo ello en los términos recogidos en el citado Proyecto de Revisión del PGOU referidos a la Unidad de Ejecución n.º 45/4-Central Lechera.

SEGUNDA.–La Sociedad Mercantil Cofrilesa, S.A. realizará el desmantelamiento, traslado y puesta en marcha de la actividad de industria láctea, en terreno dentro del término municipal de Avila, en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan General.

TERCERA.–El Ayuntamiento, una vez compruebe directamente la efectividad de la puesta en marcha de la actividad industrial en los términos del punto anterior, lo cual también podrá acreditarse por la propiedad mediante la aportación del correspondiente acta notarial, procederá a autorizar el uso residencial y la aplicación de la ordenanza RUI con coeficiente de edificabilidad de 0,80 m^2/ m^2, en la parcela sita en C/ López Mezquita n.º 10 de Avila.

CUARTA.–La propiedad de la referida parcela, se compromete a la cesión del viario grafiado en los planos de ordenación y en la Ficha de Unidad de Ejecución, urbanizado; así como a la urbanización completa de la parcela; y a la demolición de la edificación industrial existente, todo ello con cargo a la propiedad.

QUINTA.–El presente convenio se suscribe como instrumento facilitador dela actuación urbanística, completando las determinaciones legales previstas al efecto posibilitando el acuerdo de las partes afectadas y contribuyendo a facilitar su gestión. Por tal motivo se incorpora al Proyecto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Avila como parte integrante del mismo, siéndole de aplicación también lo establecido por la legislación urbanística para los sistemas de actuación por compensación de propietario único.

Y en prueba de conformidad, ambas partes suscriben el presente Convenio Urbanístico, en Avila, a ocho de abril de mil novecientos noventa y ocho, ante el Secretario General Acctal. del Excmo. Ayuntamiento de Avila.

Por el Ayuntamiento de Avila, *La Alcaldesa.*

Por COFRILESA, S.A., *P.P. El Administrador Único.*

Ante mí, *El Secretario Gral. Acctal.*

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 46/1	P.º DE LA ENCARNACION-C/ DE LOS CANTEROS	Avila

PLANO 46

Superficie: 4.260 m^2

ORDENANZA DE APLICACION: RUI II

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,80 m^2/m^2

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo.

OBJETIVOS

Ordenar y ampliar viario en el Paseo de la Encarnación.

CESIONES

- Viario: 1.425 m^2

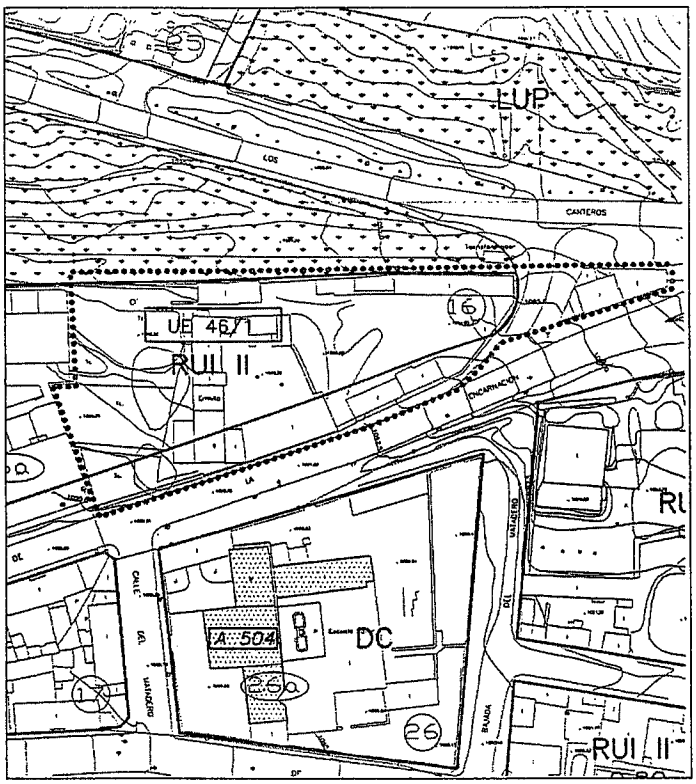
• El exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución respecto al Patrimonializable por la propiedad.

ACTUACION

Proyecto de Compensación previo a cualquier actuación de parcelación, urbanización y edificación.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Urbanización del 100% del viario.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 52/1	MORUCHAS SUR 2	Avila
		PLANO 52

Superficie: 22.600 m²

ORDENANZA DE APLICACION: RUE II

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,18 m²/m²

OBJETIVOS

Mejora urbana de una zona ya ocupada, organizando los accesos a las fincas existentes.

Crear una calle de acceso restringido a las parcelas en la vía pecuaria, y urbanizar las calles transversales existentes entre parcelas.

CESIONES

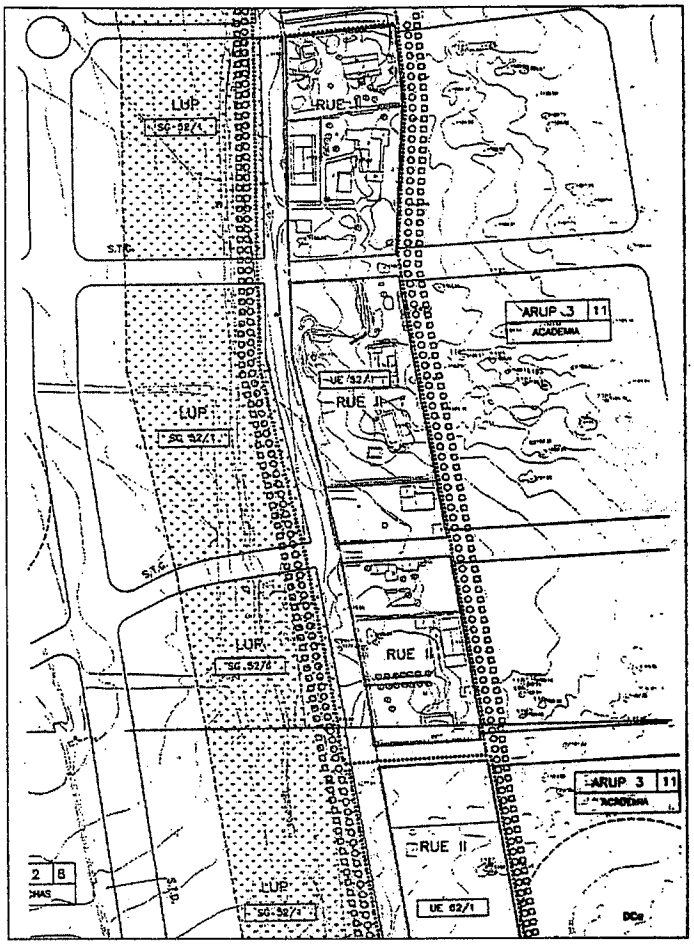
• Viario: 3.325 m² incluyendo una calle longitudinal a la UE de 8 m. de ancho de uso peatonal y acceso restringido a las parcelas existentes.

ACTUACION

Proyecto de Compensación previo a cualquier actuación de parcelación, urbanización o edificación.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Urbanización del 100% del viario y conexión de todos los servicios a las redes generales del núcleo.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 55/1	P.º ENCARNACION	Avila
		PLANO 55

Superficie: 8.700 m²

ORDENANZA DE APLICACION: RUS II

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,70 m²/m²

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo.

OBJETIVOS

• Ordenación de una zona actualmente con muy escasa ocupación residencial, facilitando el acceso a la zona interior del Arroyo Vacas.

CESIONES

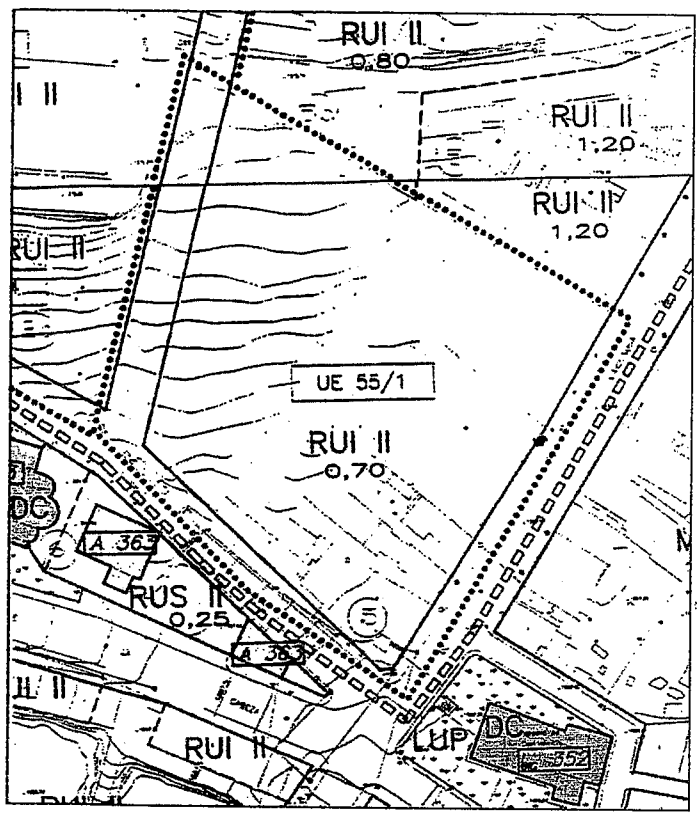
- Viario: 910 m²
- El exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución respecto al Patrimonializable por la propiedad.

ACTUACION

Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Urbanización del 100% de viario además de ejecutar todos los servicios hasta conectar con las redes generales del núcleo.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 56/1	C/ AJATES	Avila

PLANO 56

Superficie: 1.230 m²

ORDENANZA DE APLICACION: MC II

APROVECHAMIENTO TIPO: 1,2 m²/m²

OBJETIVOS

Reforma urbana regularizando la alineación en la c/ Palencia con un ancho total de 10 m.

CESIONES

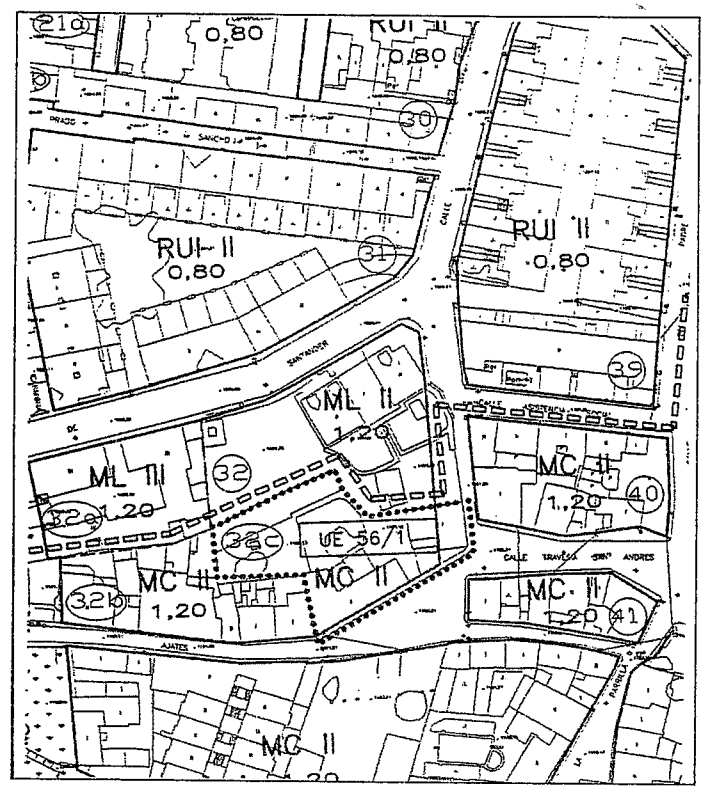
- Viario: 120 m2

ACTUACION

Cesión efectiva previa a cualquier actuación de parcelación, urbanización y/o edificación.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Urbanización del 100% del viario.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 58/1	NISSAN/RENFE	Avila

PLANO 58

Superficie: 9.612 m²

ORDENANZA DE APLICACION: ML IV

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,80 m²/m²

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo.

OBJETIVOS

Ordenar dos áreas marginales con difícil acceso y con problemas de compatibilidad de uso respecto a los usos contiguos de ferrocarril, industria y residencial.

CESIONES

- Suelo Libre de Uso Público, 1.400 m^2
- Viario, a ser definido en el Estudio de Detalle
- El exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución respecto al Patrimonializable por la propiedad.

ACTUACION

Estudio de Detalle.

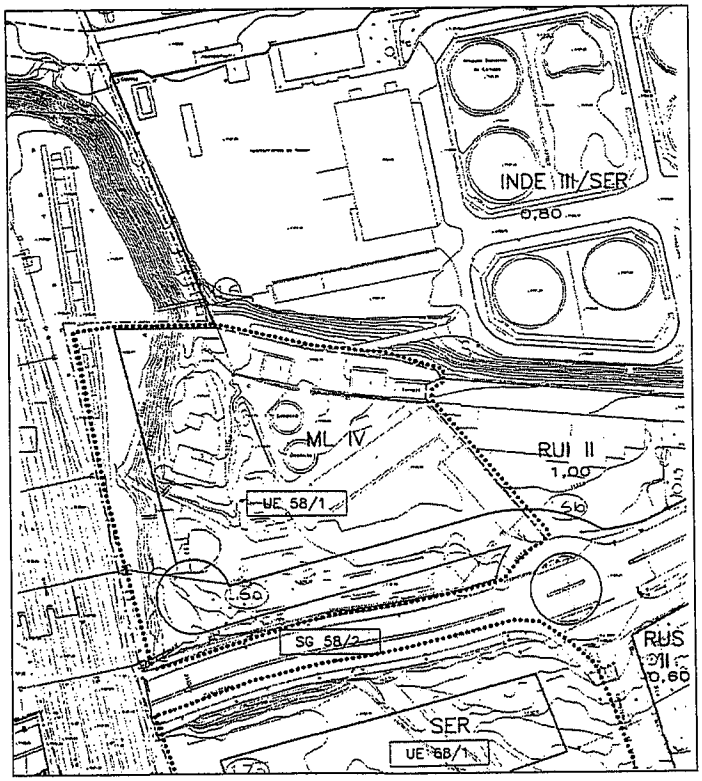
CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

– El desarrollo de esta Unidad de Actuación está sujeto a las condiciones de gestión y ejecución incluidas en el Convenio Urbanístico suscrito con fecha 9 de julio de 1997 con el Ayuntamiento, y que se incorpora al Plan General como documento anexo a la Ficha de la Unidad de Ejecución 68/4.

Deberán respetarse las zonas de afección del ferrocarril, según la legislación vigente.

El acceso a las fincas resultantes se realizará por una vía de servicio de 11,0 metros de ancho (calzada 7,0 metros y aceras mínimas de dos metros) paralela a la carretera de Villacastín.

La actuación realizará un paso peatonal paralelo a las vías del ferrocarril y colindante con éste, a todo lo largo del lindero oeste de la UE.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 59/1	CARRETERA DE MADRID	Avila

PLANO 59

Superficie: 3.213 m^2

ORDENANZA DE APLICACION: SER / ML II

APROVECHAMIENTO TIPO: 1,43 m2/m2, calculado para una edificabilidad de 1,20 m2/m2 sobre la parcela bruta original de 3.838 m2, previamente a la cesión de calles perimetrales.

OBJETIVOS

Demolición de la primera crujía de edificación existente, para obtener el suelo de la vía de servicio de la carretera.

Rehabilitación con renovación parcial del edificio existente, compatibilizando en la parcela usos residenciales y terciarios que definan una imagen urbana «de calidad» en el frente a la Carretera de Madrid; corrección de alineaciones obteniendo la cesión correspondiente de viario.

CESIONES

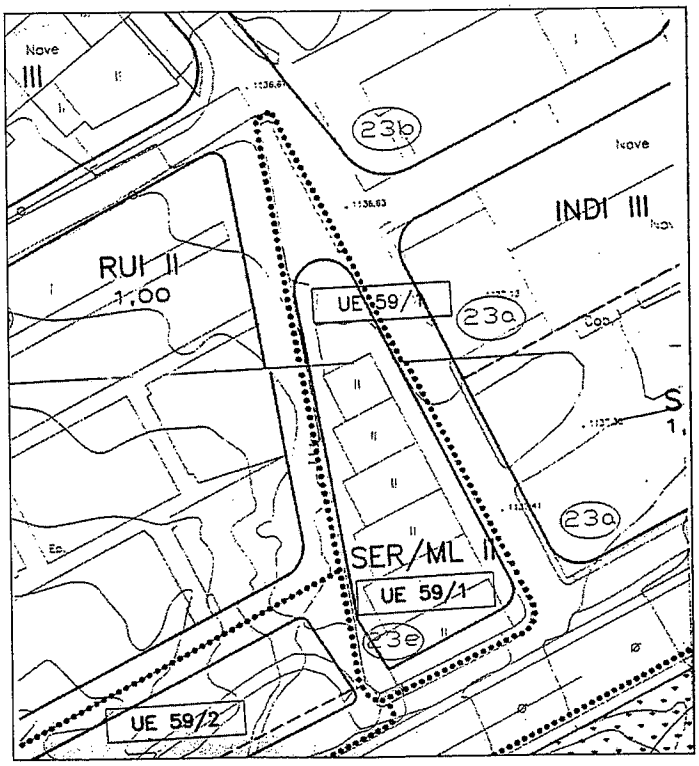
- Viario: 80 m^2 para vía de servicio de la Carretera de Madrid, además del viario perimetral ya consolidado.

ACTUACION

Compensación. No obstante, una vez esté ejecutado el 80% de la vía de servicio de la carretera, entre la entrada a la Academia de Policía y la carretera de Valladolid, el Ayuntamiento podrá establecer el Sistema de Cooperación o el de Expropiación para completar el trazado de la vía de servicio.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Urbanización del tramo de vía de servicio a cargo de la propiedad.



Redacción de nuevo proyecto de edificación como consecuencia de la obligación del derribo de la primera crujía de la edificación existente, y del cambio consecuente de tipología y uso.

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 59/2	PRADO SANJUANIEGO CARRETERA DE MADRID	Avila

PLANO 59

Superficie: 7.538 m2

ORDENANZA DE APLICACION: SER / RUI II

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,91 m2/m2, calculado para 6.838 m2 edificables sobre la parcela neta resultante.

OBJETIVOS

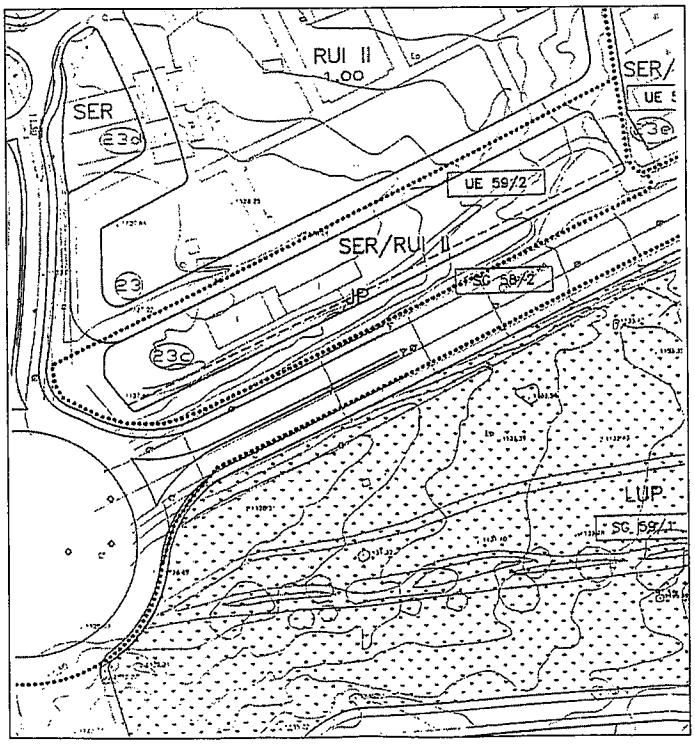
La mejora urbana de una zona de entrada a la ciudad y gran visibilidad.

CESIONES

• Viario: 3.180 m2 para vía de servicio de la carretera de Madrid y nueva rotonda de intersección con la carretera de Valladolid, además del resto del viario perimetral.

ACTUACION

Compensación. La cesión de suelo para el sistema viario, y su ejecución incluyendo la vía de servicio de la carretera de Madrid y frente de la rotonda con carretera de Valladolid, deberán realizarse en los primeros seis meses, y en el primer año, respectivamente, desde la vigencia del Plan General.



CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

– El desarrollo de este sector está sujeto a las condiciones de gestión y ejecución incluidas en el Convenio Urbanístico correspondiente.

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 62/1	MORUCHAS SUR 3	Avila

PLANO 62

Superficie: 10.521 m2

ORDENANZA DE APLICACION: RUE II

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,18 m2/m2

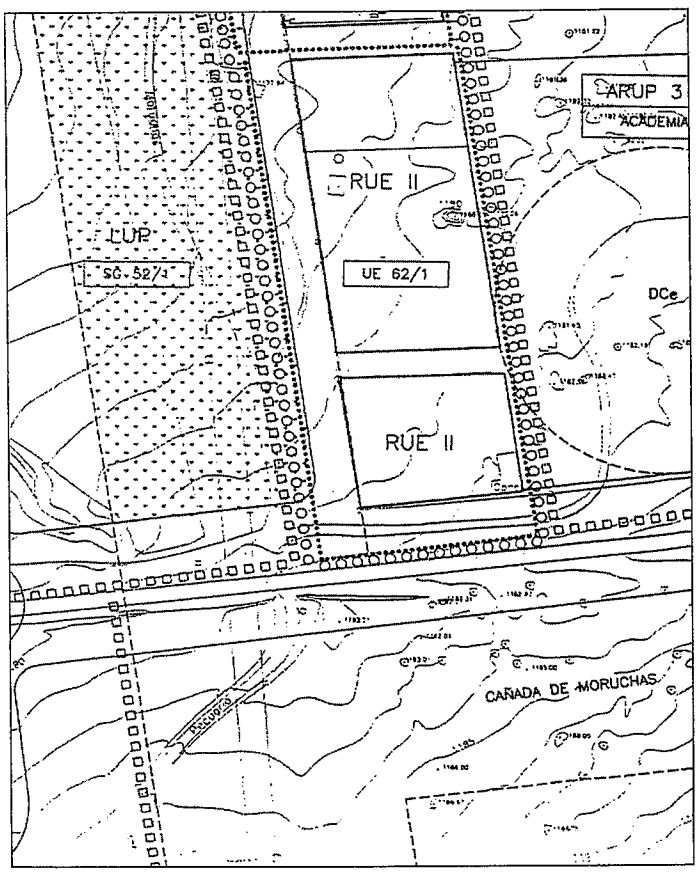
OBJETIVOS

Mejora urbana, organizando los accesos a las fincas existentes.

Crear una calle de acceso restringido a las parcelas en la vía pecuaria, y urbanizar las calles transversales existentes entre parcelas.

CESIONES

• Viario: 3.325 m^2 incluyendo una calle longitudinal



a la UE de 8 m. de ancho de uso peatonal y acceso restringido a las parcelas existentes.

ACTUACION

Proyecto de Compensación previo a cualquier actuación de parcelación, urbanización o edificación.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Urbanización del 100% del viario y conexión de todos los servicios a las redes generales del núcleo.

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 64/1	PUENTE ADAJA	Avila (PE)

PLANO 64-II PE

Superficie: 900 m²

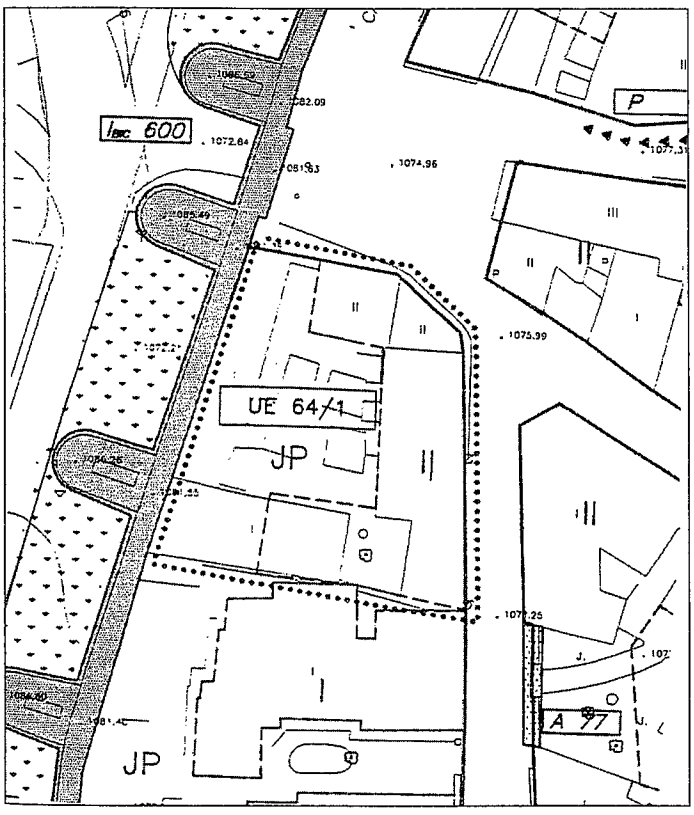
ORDENANZA DE APLICACION: Casco Antiguo II

APROVECHAMIENTO TIPO: 1,10 m²/m²

OBJETIVOS

Mejora urbana, ordenando el entorno de la puerta de la Muralla que abre al Río Adaja liberando de edificación el lienzo de la Muralla.

Rehabilitar antigua puerta con paso de carruaje, sita al Norte de la UE, junto a Puerta del Adaja.



CESIONES

–

ACTUACION

Proyecto de Compensación previo o cualquier actuación de parcelación, urbanización y/o edificación.

APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE

100% del Aprovechamiento Tipo.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

En cualquier caso, la ordenación cumplirá con lo que establezca el Proyecto de Ordenación de las Murallas de Avila, una vez sea éste aprobado por el Ayuntamiento y la Comisión de Patrimonio.

Se mantendrá la puerta del Adaja como cerramiento.

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 64/2	IGLESIA SAN ESTEBAN CARITAS	Avila (PE)

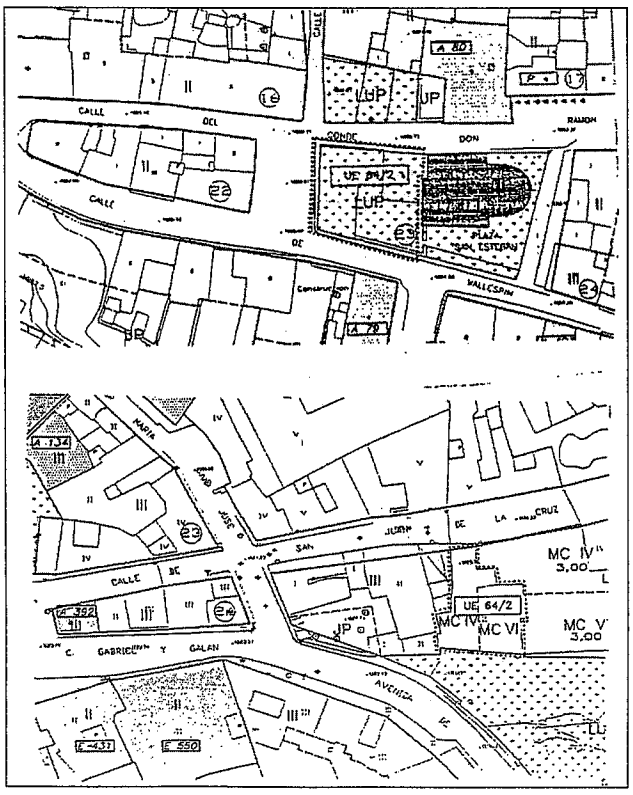
PLANO 64-II-PE
76-II-PE

Superficie: 733 m²

ORDENANZA DE APLICACION: LUP, MC IV y MC VI

APROVECHAMIENTO TIPO: 1,65 m²/m²

El procedimiento de actuación es por Reparcelación Voluntaria, con dos terrenos discontinuos de la misma pro-



piedad, que acumula una edificabilidad neta de 4,00 m²/m² en la parcela de Cáritas situada en la manzana 31 de Centro.

OBJETIVOS

Mejora urbana, recuperando la plaza pública frente a la Iglesia de San Esteban, en la manzana 23 del Recinto Amurallado, ocupada actualmente por edificación de Cáritas Diocesana, acumulando la edificabilidad en la parcela del mismo propietario situada en la manzana 31 del Centro.

La edificabilidad permitida en el terreno de C/ San Juan de la Cruz se repartirá en fachada a jardín de San Roque, permitiéndose en el ángulo Sur Oeste de la parcela IV alturas, y VI en el resto, con el fin de escalonar la perspectiva desde y hacia la calle Gabriel y Galán.

CESIONES

- Libre de Uso Público: 429 m²

APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE

100% del Aprovechamiento Tipo

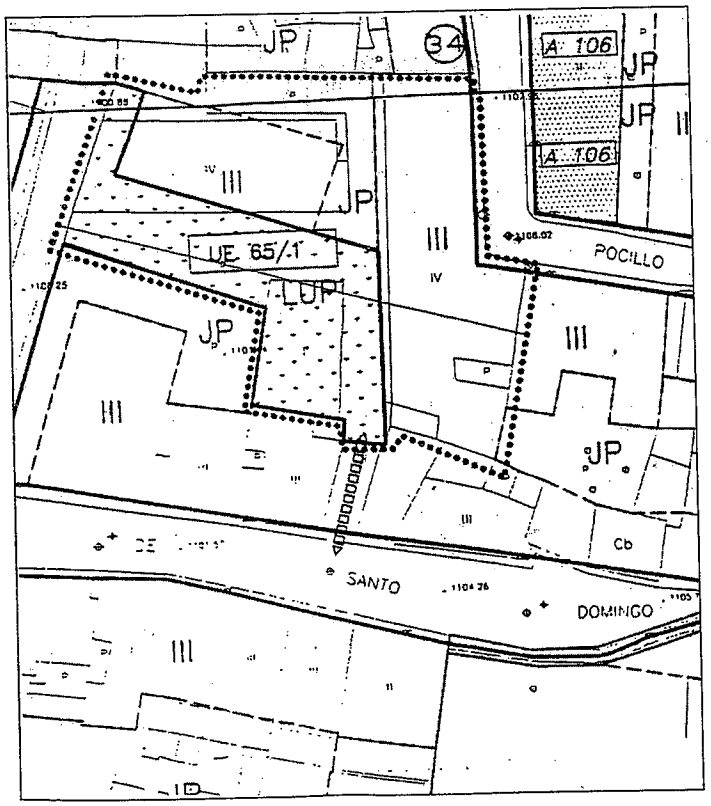
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 65/1	C/ POCILLO	Avila (PE)

PLANO 65-IV PE

Superficie: 1.380 m²

ORDENANZA DE APLICACION: Casco Antiguo III y LUP



APROVECHAMIENTO TIPO: 1,50 m2/m2

OBJETIVOS

Reforma del el interior de la manzana sustituyendo la edificación, que tiene un impacto muy negativo dentro del recinto histórico tanto por su volumetría como por su composición.

CESIONES

- Libre de Uso Público: 480 m2

ACTUACION

El desarrollo de la presente Unidad de Ejecución corresponde a la iniciativa pública en cuanto su objetivo es reordenar un ámbito degradado en el interior del Conjunto Histórico y la propuesta conlleva una reducción del aprovechamiento urbanístico. Estará vinculada a un programa de realojo y compensación a los actuales propietarios.

Estudio de Detalle previo a cualquier actuación en el ámbito.

APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE

100% del Aprovechamiento Tipo.

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 66/2	C/ FERREOL HERNANDEZ	Avila (PE)

PLANO 66-III

Superficie: 90 m²

ORDENANZA DE APLICACION: Casco Antiguo III

APROVECHAMIENTO TIPO: 2,00 m²/m², calculado sobre la base de ocupar el 100% de la parcela edificable con tres plantas limitada por las alineaciones grafiadas en los planos de ordenación.

OBJETIVOS

Mejora urbana, sustituyendo la edificación sin aumento de la superficie edificable.

Ampliar la C/ Ferreol Hernández para regularizar la alineación con un ancho de 6 metros que facilite el tráfico rodado.

CESIONES

- Viario: 28 m2

ACTUACION

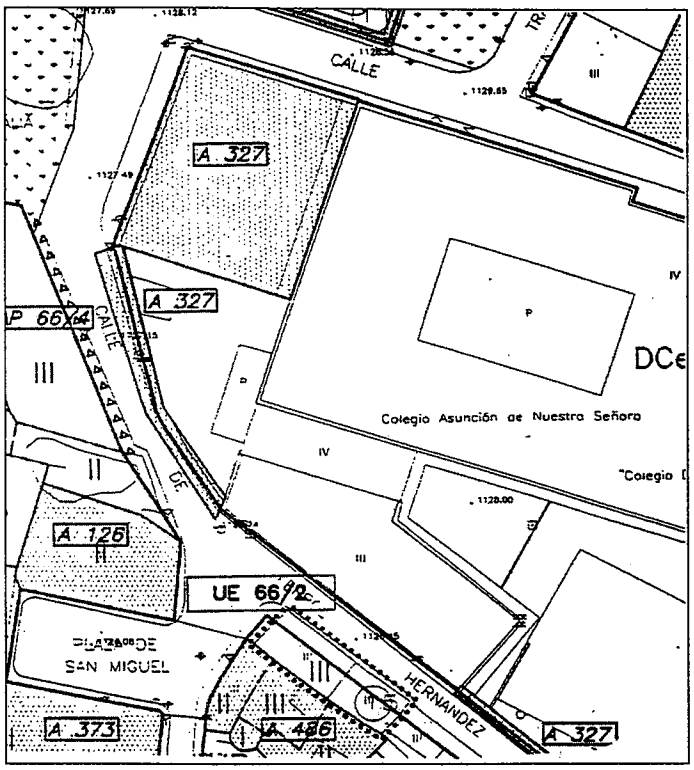
Licencia condicionada a la cesión previa.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Se regularizará la alineación incluyendo parte de la vía pública de la Plaza de San Miguel.

APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE

100% del Aprovechamiento Tipo.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 66/3	C/ LOPE NUÑEZ	Avila (PE)

PLANO 36-I

Superficie: 2.844 m2

ORDENANZA DE APLICACION: Casco Antiguo II (fachada a calle Lópe Nuñez) y III (interior manzana).

APROVECHAMIENTO TIPO: 2,00 m2/m2, correspondiente al asignado por el Estudio de Detalle en tramitación.

OBJETIVOS

Mejora urbana, liberando un paso peatonal público colindante con el Palacio de los Verdugo, con ancho variable.

Crear un paso peatonal público entre las áreas del Palacio de los Verdugo y el Palacio de los Velada.

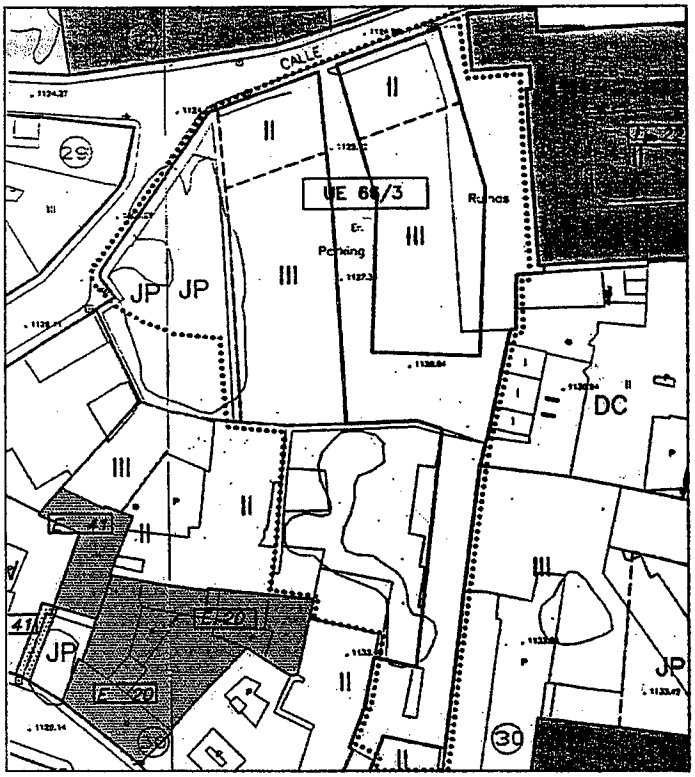
CESIONES

- Viario de calles peatonales. La propuesta dibujada es indicativa.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Se realizará obligatoriamente un Estudio de Detalle, que deberá ser aprobado por al Comisión Provincial de Patrimonio. El diseño de calles peatonales interiores es libre, siendo obligatoria la urbanización y pavimentación adecuada, de las calles peatonales.

Se mantendrá el Torreón de Narváez, situando la edificación en la alineación a C. Lope Núñez y liberando espacio interior para permitir la visión lateral del Palacio de los Verdugo.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 68/1	RENFE 2	Avila

PLANO 68

Superficie: 16.825 m²

ORDENANZA DE APLICACION: ML IV y SER II

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,80 m²/m²

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo.

OBJETIVOS

Ordenar el área de los antiguos suelos ferroviarios para uso residencial complementado con equipamiento comercial al servicio de las nuevas implantaciones residenciales de la zona.

CESIONES

- Suelo Libre de Uso Público: 1.600 m²

• Viario interior a definir por el Estudio de Detalle.

• El exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución respecto al Patrimonializable por la propiedad.

ACTUACION

Estudio de Detalle.

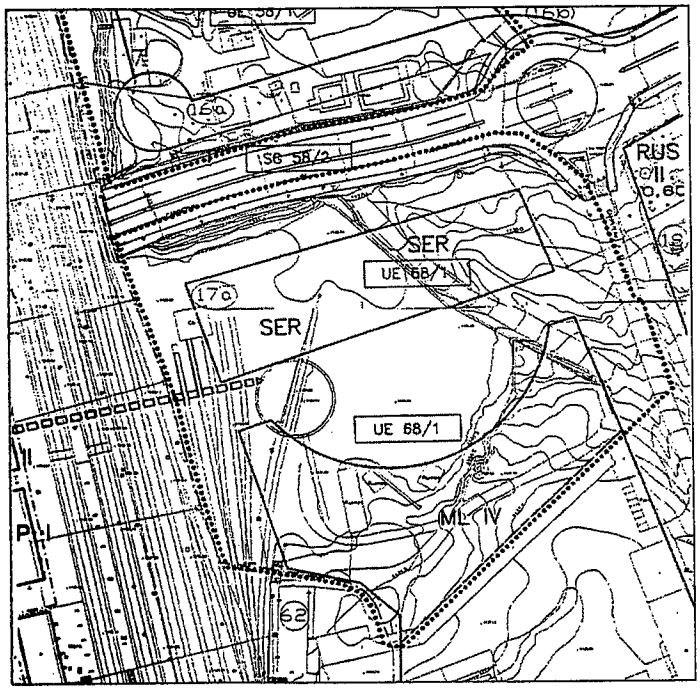
CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

– El desarrollo de este sector está sujeto a las condiciones de gestión y ejecución incluidas en el Convenio Urbanístico suscrito con fecha 9 de julio de 1997 con el Ayuntamiento, y que se incorpora al Plan General como documento anexo a la Ficha de la Unidad de Ejecución 68/4.

Deberán respetarse las zonas de afección del ferrocarril, según la legislación vigente.

En la parcela de uso terciario (Ordenanza SER) se admitirá el uso comercial en planta baja, con un máximo de 1.500 m2 (supermercado de nivel de barrio) de superficie de atención al público.

La actuación realizará un paso peatonal paralelo a las vías de ferrocarril, colindante con éstas; y un acceso a la zona de instalaciones ferroviarias que mantiene su uso ferroviario, incluyendo un acceso peatonal elevado o inferior a las vías, para acceso a la estación de ferrocarril.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 68/2	ONESIMO REDONDO/ RENFE	Avila

PLANO 68

Superficie: 3.450 m^2

ORDENANZA DE APLICACION: MC VII

APROVECHAMIENTO TIPO: 3,00 m^2/m^2

OBJETIVOS

Mejora urbana, creando una plaza frente a la estación de Renfe.

Ordenar los volúmenes edificatorios en torno a dicha plaza.

CESIONES

• Libre de Uso Público: 450 m2

• Viario: 920 m2

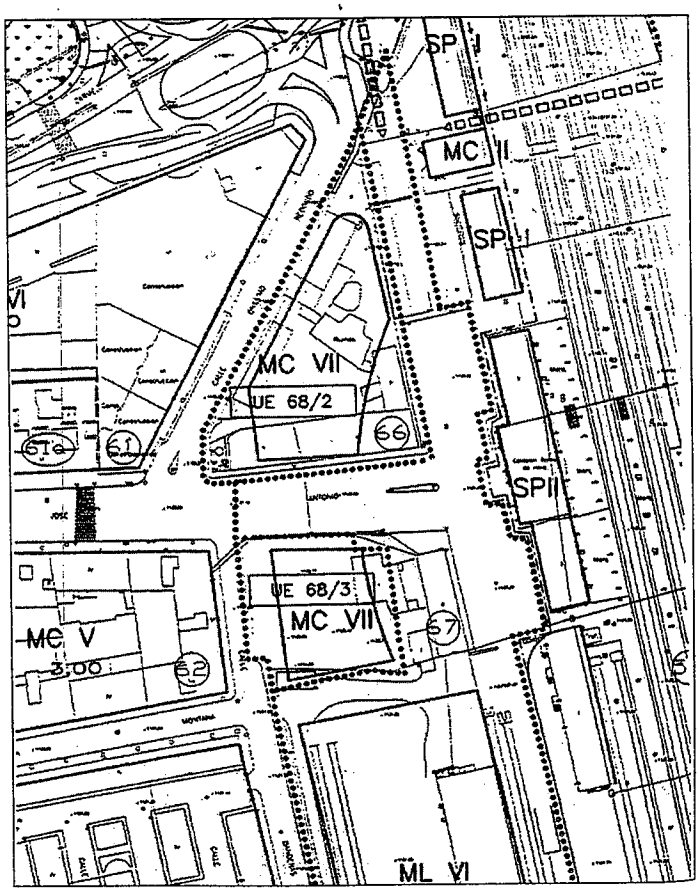
ACTUACION

Edificación de siete plantas entre la calle Onésimo Redondo y la plaza de la Estación. Se fija la alineación de la C/ José Antonio dejando un ancho total de 25 metros, y alineación a Onésimo Redondo dejando esta calle con 16,00 m.

Urbanización del viario y de la plaza pública de cesión, a cargo de la propiedad.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

La ocupación máxima será del 100% entre alineaciones definidas en esta ficha, y complementariamente grafiadas en el plano de ordenación.



La rasante para medición de alturas en toda la edificación será exclusivamente la de la calzada actual de C/ Onésimo Redondo, no admitiéndose la referencia a otra cota de otra fachada; ni torreones de esquina por encima de las siete plantas.

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 68/3	BANDERAS/RENFE	Avila
		PLANO 68

Superficie: 1.863 m^2

ORDENANZA DE APLICACION: MC VII

APROVECHAMIENTO TIPO: 3,00 m^2/m^2.

OBJETIVOS

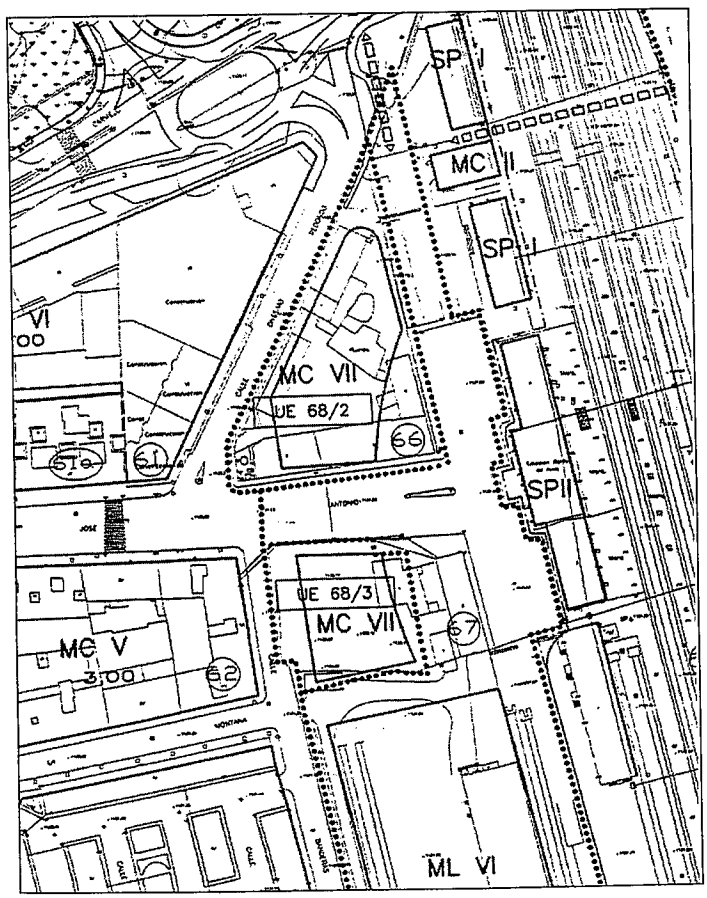
Mejora urbana, creando una plaza frente a la estación de Renfe.

Ordenar los volúmenes edificatorios en torno a dicha plaza.

Ampliación de la calle Banderas a un ancho de 16 m.

CESIONES

- Libre de uso público: 450 m^2
- Viario: 139 m^2



ACTUACION

Edificación de siete plantas en José Antonio esquina a C/ Banderas de Castilla, con alineación a esta última, dejando 16,00 m. libres de calle, y alineación existente en la C/ José Antonio con un ancho total de 25 metros.

Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

Urbanización del viario y de la plaza pública de cesión, a cargo de la propiedad.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

La ocupación máxima será del 100% entre alineaciones según determina esta ficha, y complementariamente grafiadas en el plano de ordenación.

La rasante para medición de altura en todo el edificio será la de calzada actual en c/Banderas de Castilla. No se admiten torreones de esquina por encima de las siete plantas.

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 68/4	ESTACION DE RENFE	Avila
		PLANO 68/78/79/89

Superficie: 39.942 m^2

ORDENANZA DE APLICACION: ML VI

APROVECHAMIENTO TIPO: 1,00 m^2/m^2.

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo.

OBJETIVOS

Ordenar el área de borde urbano de los antiguos suelos ferroviarios para uso residencia.

Liberar una superficie para generar capacidad de aparcamiento y espacios libres, reordenando el viario de borde del ferrocarril.

CESIONES

- Viario y zonas verdes de uso público de acuerdo con el plano de ordenación, a ser definidas con mayor exactitud por Estudio de Detalle.
- Cesión para uso dotacional o de servicio público de las naves del antiguo taller y la parcela sobre la que se asienta; el edificio situado junto a la subestación eléctrica y el espacio libre o plaza situado entre éste y las naves; y la zona de acceso, en los términos de gestión del Convenio citado.
- El exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución respecto al Patrimonializable por la propiedad., y el que resultare del desarrollo del Convenio.

ACTUACION

Estudio de Detalle. Una vez definidas y realizadas las cesiones de suelo establecidas, podrá tramitarse independientemente un Estudio de Detalle para cada una de las parcelas definidas gráficamente en el Convenio citado.

Urbanización de toda la Unidad de Ejecución, incluidas las parcelas de su propiedad situadas en las UE 68/2 y 68/3, y un acceso peatonal a la carretera de Madrid, a cargo de RENFE.

Construcción de al menos 100 plazas de aparcamiento para servicio de viajeros de la estación de ferrocarril.

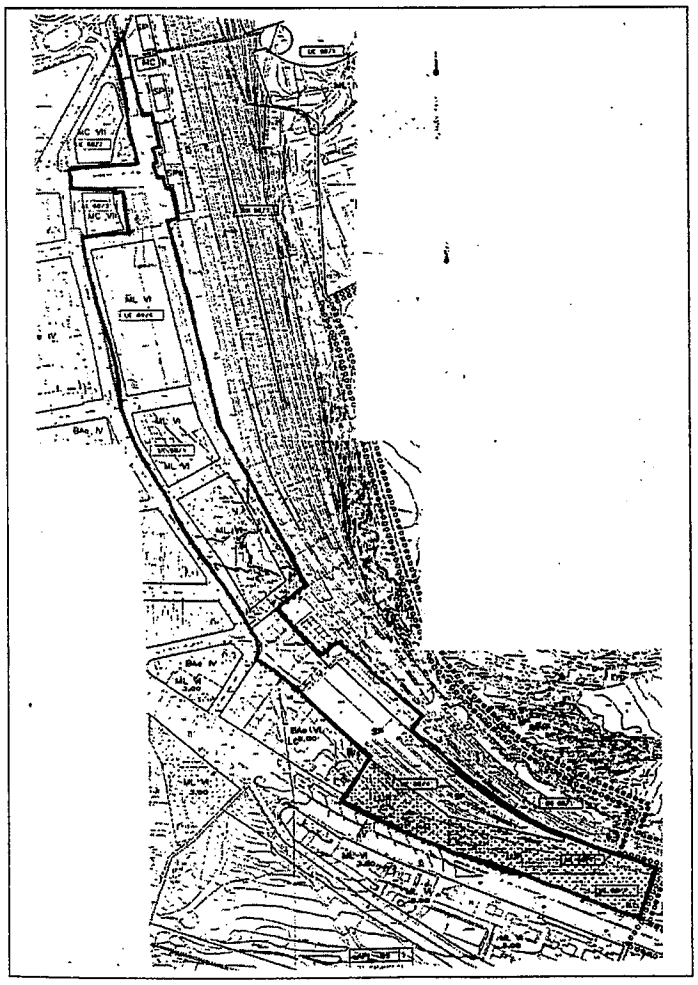
CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

– El desarrollo de este sector está sujeto a las condiciones de gestión y ejecución incluidas en el Convenio Urbanístico suscrito con fecha 17 de julio de 1998 con el Ayuntamiento, y que se incorpora al Plan General como documento anexo a esta Ficha.

Se respetarán las zonas de afección del ferrocarril de acuerdo con la legislación vigente.

Deberá quedar garantizado el libre acceso de vehículos pesados a la subestación eléctrica

La propiedad liberará de arrendatarios y ocupantes, y demolerá a su cargo, los edificios de su propiedad cuya desaparición es necesaria para acometer las reformas y urbanización del ámbito de la Unidad de Ejecución, y en especial de la plaza de la estación y apertura de la nueva calle de acceso inmediatas a los terrenos de las Unidades de Ejecución 68/3 Banderas/Renfe, y 68/2 Onésimo Redondo/Renfe; y urbanizará estas propiedades.



En desarrollo del Convenio suscrito entre Ayuntamiento y la propiedad, será carga urbanística de la Unidad de Ejecución la construcción de la estructura de un paso sobre el ferrocarril de doce metros de calzada y aceras de 1,5 metros, además de un paso peatonal de 2,0 metros de ancho, en tablero diagonal sobre la vía y en una longitud máxima de 60 metros. Esta carga urbanística se realizará dentro de los doce meses siguientes en que sea requerido por el Ayuntamiento.

REUNIDOS

D.ª M.ª DOLORES RUIZ-AYUCAR ZURDO, Alcaldesa Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Avila y D. RAFAEL ALMODOVAR TRUEBA, Director Gerente de la U.N. de Patrimonio y Urbanismo de RENFE.

Ambas partes que se reconocen mutuamente la representación que ostengan y capacidad legal para otorgar el presente documento.

MANIFIESTAN:

1.ª Que el Excmo. Ayuntamiento está actualmente revisando su Plan General de Ordenación Urbana, habiéndolo aprobado inicialmente con fecha 9 de junio de 1997.

2.ª Que Renfe ha concluido un proceso interno de racionalización del recinto ferroviario de la estación de Avila, el cual ha puesto de manifiesto la existencia de determinadas parcelas susceptibles de ser liberadas del servicio ferroviario e integrables en la trama urbana de la ciudad.

3.ª Que ambas partes consideran que se dan las circunstancias adecuadas para abordar conjuntamente la integración urbanística de los terrenos liberables del servicio ferroviario y a tal fin han mantenido conversaciones, en un clima de franca colaboración, que han desembocado en un acuerdo que se recoge en el presente CONVENIO, el cual se lleva a cabo con las siguientes:

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.– El Excmo. Ayuntamiento de Avila y RENFE acuerdan colaborar en la generación de suelo

calificado necesario para la política de viviendas y otros usos de interés social, impulsando conjuntamente la integración urbanística de los terrenos susceptibles de ser liberados del servicio ferroviario en el ámbito de la estación de Avila, según la Propuesta de Ordenación Urbanística que se adjunta al presente Convenio como parte inseparable del mismo.

SEGUNDA.–El Excmo. Ayuntamiento se compromete a incorporar a su P.G.O.U., actualmente en revisión, las determinaciones de la propuesta relativas a clasificaciones, calificaciones, usos y aprovechamientos sobre los suelos objeto de Convenio.

El área de ordenación se divide en cinco Unidades de Ejecución según se grafía en la Propuesta de Ordenación cuyas principales características y parámetros urbanísticos se recogen en el plano y fichas que se incluyen como anexo al presente Convenio, del que forman parte inseparable.

El sistema de actuación será el de Compensación, constituyéndose en su momento las Juntas de Compensación según lo previsto en la legislación vigente.

El desarrollo se realizará según se determina en las respectivas fichas de cada Unidad de Ejecución, pudiendo establecerse fases de ejecución para las obras de urbanización.

TERCERA.– Serán cargas urbanísticas asociadas a la Unidad de Actuación 68/4, además de las propias de urbanización, las siguientes:

• Cesión al Ayuntamiento de las naves del antiguo taller así como la parcela sobre la que se asientan y el acceso.

• Cesión al Ayuntamiento del edificio de viviendas situado junto a la subestación eléctrica y del espacio libre o plaza situado entre este edificio y las naves almacén.

En todo caso, quedará garantizado el libre acceso de vehículos pesados a la subestación eléctrica.

• Ejecución de la obra de fábrica del futuro paso inferior, bajo vías de la ronda de circunvalación, con una anchura de 12 metros. Esta obra será ejecutada cuando el avance del resto de la circunvalación lo requiera y permita acceder a la obra.

En el caso de que el Ayuntamiento decidiera aumentar la anchura de la obra de fábrica asumiría el incremento de costes asociado a la mayor anchura, con cargo a los aprovechamientos urbanísticos que le corresponden en la U.A. n.º 68/4.

• Cesión del 20% de la edificabilidad de la U.A. n.º 68/4 que se suma al 10% de cesión obligatoria.

Esta cesión se materializará en la parcela B que se señala en el plano adjunto, situada en el extremo sur de la U.A. n.º 68/4, junto a la subestación eléctrica, cuya superficie es de 6.518 m^2.

El planeamiento establecerá la posibilidad de aprobar sendos Estudios de Detalle, para las dos parcelas A y B en que se divide la U.A. n.º 68/4, que podrán ser tramitados independientemente, así como sus correspondientes reparcelaciones.

Los costes de urbanización y cargas urbanísticas en general, serán soportados por los propietarios en proporción a su respectiva cuota neta de participación. Por acuerdo entre las partes podrán compensarse dichos costes por entrega o cesión de edificabilidad.

CUARTA.–Renfe entregará los inmuebles aludidos libres de cargas, arrendatarios y ocupantes, en el plazo de un año a partir de la aprobación definitiva del Planeamiento.

Asimismo, se compromete Renfe a liberar los edificios cuya demolición es precisa para acometer las reformas y urbanización de la plaza de la estación, incluyendo la apertura de la nueva calle de acceso.

QUINTA.–En concepto de aprovechamientos lucrativos que le corresponden por Ley, el Ayuntamiento recibirá el 10% (diez por ciento) de la totalidad, en los términos, plazos y condiciones que establece la legislación vigente.

SEXTA.–En el plazo de tres meses a contar desde la forma de este CONVENIO, RENFE se compromete a ceder el uso y poner a disposición del Ayuntamiento las naves del antiguo taller y su acceso.

La cesión temporal de uso se formalizará en documento específico y será a precario (es decir sin devengar canon) y por el plazo que el propio avance de la actuación urbanística permita.

Esta cesión se elevará a definitiva, con transmisión gratuita de la propiedad, una vez que el Planeamiento haya sido aprobado definitivamente.

SEPTIMA.–En el caso de que el planeamiento general no llegara a aprobarse definitivamente en los términos de este Convenio, o que en su aprobación definitiva estableciera ordenaciones, usos o aprovechamientos diferentes de los acordados en el mismo, las partes se comprometen a revisar, de mutuo acuerdo, las condiciones pactadas relativas a cesiones, cargas urbanísticas, etc. En el caso de no llegar a algún acuerdo, el Ayuntamiento se compromete a indemnizar a RENFE por las inversiones originadas, así como el desalojo de todos los inmuebles ocupados al amparo de este Convenio, todo ello en elplazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del planeamiento general.

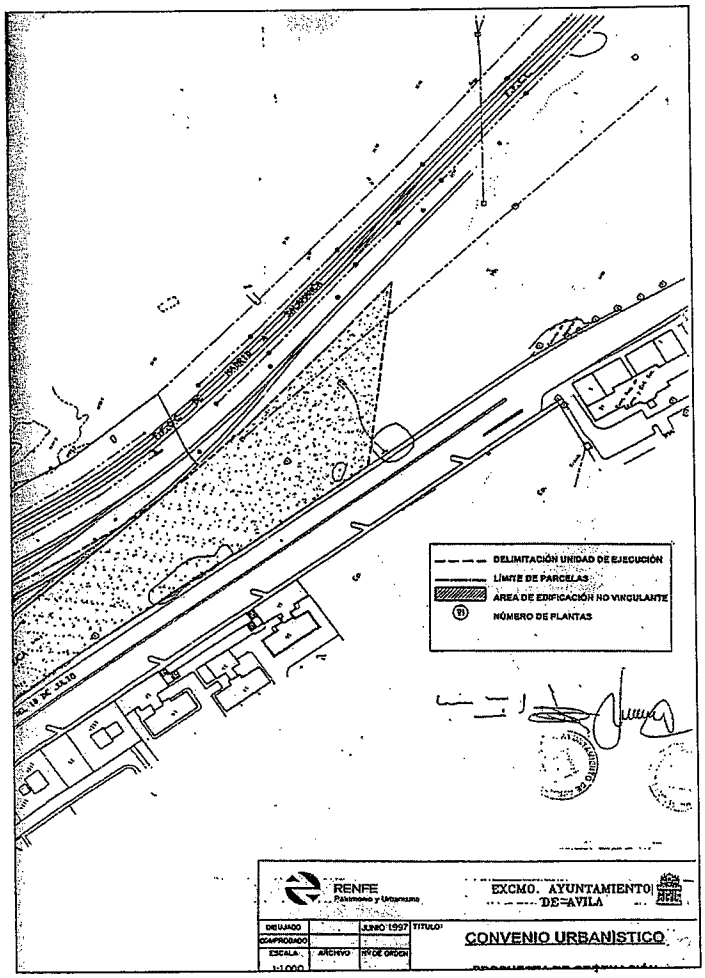
OCTAVA.–Serán de cuenta y cargo del Ayuntamiento todos los gastos, impuestos, arbitrios y tasas que pudieran devengarse en las operaciones de transmisión y de formalización derivadas del presente documento, incluido el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, si éste se devengare.

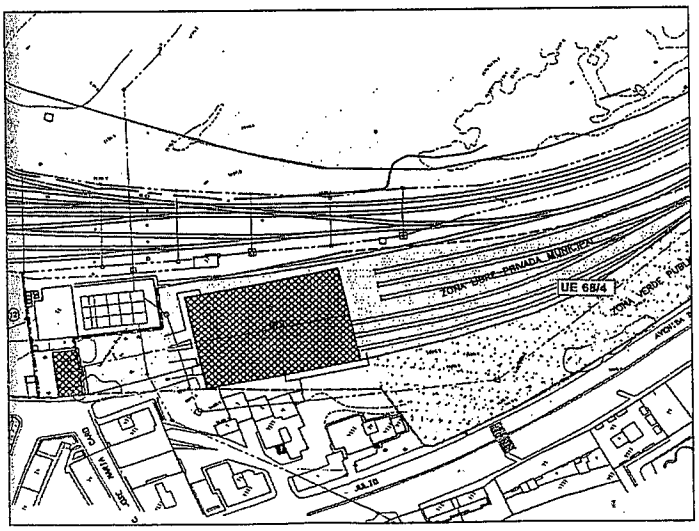
NOVENA.–El presente CONVENIO adquirirá plena vigencia cuando haya sido aprobado o ratificado por los respectivos Organos de Gobierno de las partes firmantes.

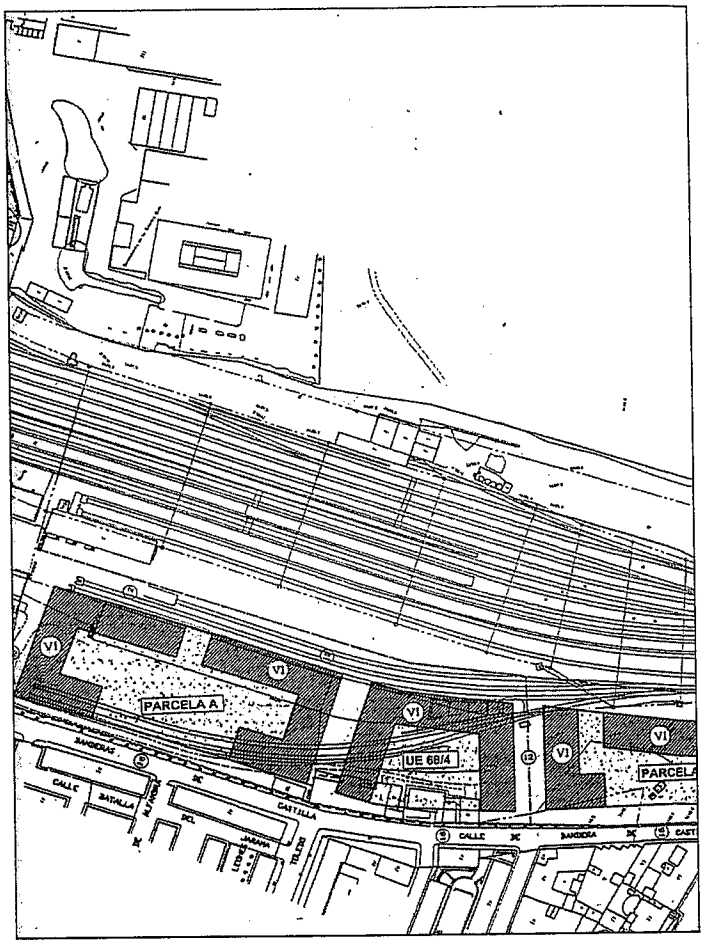
Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman el presente documento en el lugar y fecha al principio indicados.

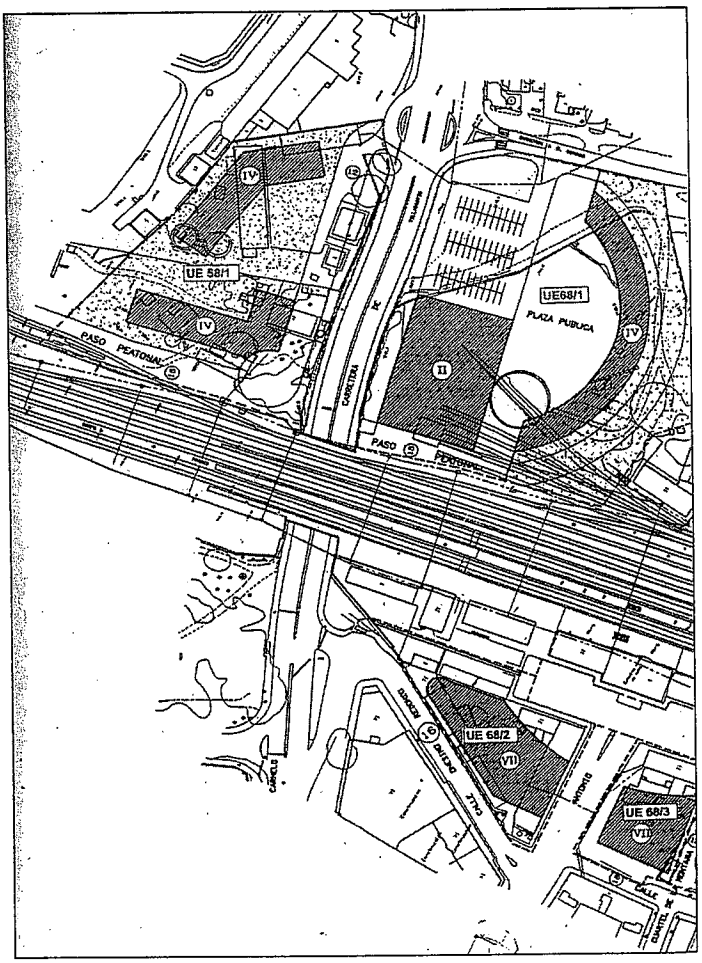
Por el Ayuntamiento, *M.ª Dolores Ruiz-Ayúcar Zurdo.*

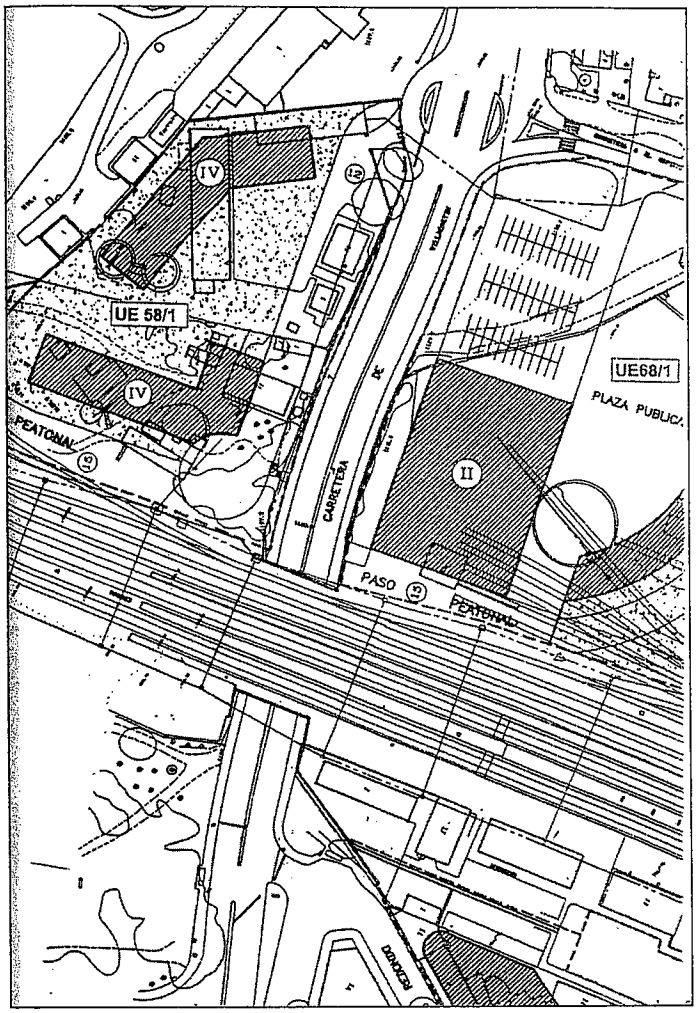
Por RENFE, *Rafael Almodóvar Trueba.*











UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 74/1 A	FABRICA DE LA LUZ/ NORTE	Avila

PLANO 74

Superficie: 3.750 m^2

ORDENANZA DE APLICACION: RUS I

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,31 m^2/m^2

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo.

OBJETIVOS

Ordenar conjuntamente el área entre la carretera a Burgohondo, y el río Adaja. Liberar para suelo libre de uso público las zonas más bajas con posibilidad de inundación del Adaja (crecida de 500 años). Crear un acceso que no entorpezca la circulación de la carretera de Burgohondo.

CESIONES

Viario: 530 m^2

Libre de Uso Público: 1.250 m^2

El exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución respecto al Patrimonializable por la propiedad.

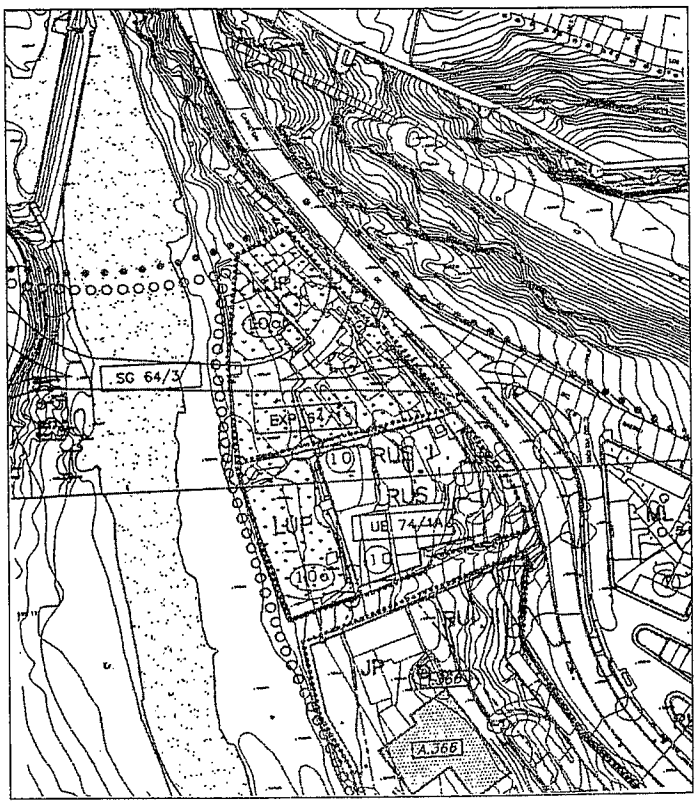
CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Diseñar el acceso al ámbito con las mínimas interferencias sobre la circulación en la carretera de Burgohondo.

Se admite específicamente la compatibilidad del uso de bar especial o pub con el uso residencial bajo ordenanza RUS o RUE.

En el caso de alterar los cerramientos de los caminos actualmente existente se requiere un estudio arqueológico previo que identifique y catalogue los cipos funerarios(*) de origen medieval pertenecientes al cercano cementerio musulmán, actualmente formando parte de los cerramientos de caminos. El estudio decidirá sobre la permanencia o traslado de éstos y otros restos de interés arqueológico que puedan encontrarse.

La cota mínima de planta baja de edificación, y de pavimento del sistema viario debe respetar las cotas de rasante señaladas en la Serie de Planos 3 (escala 1:2.000), o cotas intermedias entre éstas, para la zona señalada en dichos planos como inundable por la avenida de 500 años. Los sótanos, caso de existir, deberán ser impermeabilizados para



(*) Columnillos cilíndricos de aproximadamente un metro de altura, a veces con grabaciones de figuras geométricas, que se colocaban sobre cada tumba.

estanqueidad a posibles crecidas de los ríos Adaja y Chico, y no deberán disponer aberturas (puertas y respiraderos) con nivel inferior al de planta baja.

En concreto, en esta Unidad de Ejecución deberá observarse como cota de avenida de 500 años, la cota de 1063,70 metros.

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 74/1 B	FABRICA DE LA LUZ/ CENTRO	Avila

PLANO 74

Superficie: 8.650 m^2

ORDENANZA DE APLICACION: RUI II

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,31 m^2/m^2.

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo.

OBJETIVOS

Ordenar el área entre la carretera a Burgohondo y el río Adaja. Liberar para suelo libre de uso público las zonas más bajas con posibilidad de inundación del Adaja (crecida de 500 años). crear un acceso que no entorpezca la circulación en la carretera de Burgohondo.

CESIONES

Viario: 795 m2

Libre de Uso Público: 192 m^2

El exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución respecto al Patrimonializable por la propiedad, excluido el aprovechamiento existente en el edificio catalogado, que no produce cesión.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

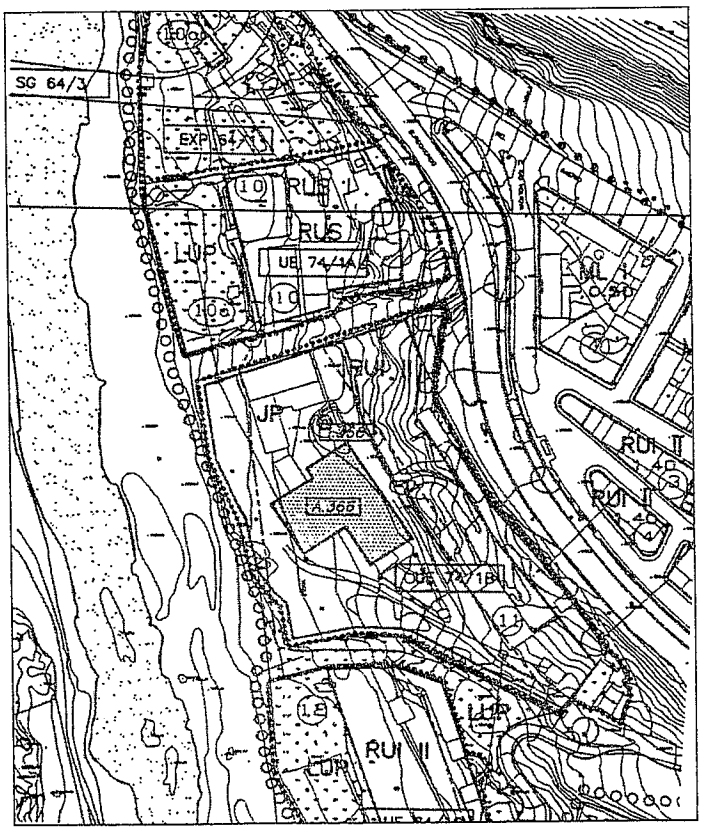
Se admite específicamente la compatibilidad del uso de bar especial o pub con el uso residencial bajo ordenanza RUS o RUE.

Para actuar exclusivamente en el edificio catalogado no se exigen las determinaciones señaladas en los párrafos siguientes, que sólo afecta a la actuación remitida a Ordenanza RUI II.

En el caso de alterar los cerramientos de los caminos actualmente existente se requiere un estudio arqueológico previo que identifique y catalogue los cipos funerarios (*) de origen medieval pertenecientes al cercano cementerio musulmán, actualmente formando parte de los cerramientos de caminos. El estudio decidirá sobre la permanencia o traslado de éstos y otros restos de interés arqueológico que puedan encontrarse.

La cota mínima de planta baja de edificación, y de pavimento del sistema viario debe respetar las cotas de rasante señaladas en la Serie de Planos 3 (escala 1:2.000), o cotas intermedias entre éstas, para la zona señalada en dichos planos como inundable por la avenida de 500 años. Los sótanos, caso de existir, deberán ser impermeabilizados para estanqueidad a posibles crecidas de los ríos Adaja y Chico, y no deberán disponer aberturas (puertas y respiraderos) con nivel inferior al de planta baja.

En concreto, en esta Unidad de Ejecución deberá observarse como cota de avenida de 500 años, la cota de 1063,70 metros.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 74/1 C	FABRICA DE LA LUZ/ SUR	Avila

PLANO 74

Superficie: 3.650 m^2

ORDENANZA DE APLICACION: RUI I

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,31 m^2/m^2

(*) Columnillos cilíndricos de aproximadamente un metro de altura, a veces con grabaciones de figuras geométricas, que se colocaban sobre cada tumba.

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo.

OBJETIVOS

Ordenar conjuntamente el área entre la carretera a Burgohondo y el río Adaja. Liberar para suelo libre de uso público las zonas más bajas con posibilidad de inundación del Adaja (crecida de 500 años).

CESIONES

Libre de Uso Público: 1.400 m^2

El exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución respecto al Patrimonializable por la propiedad.

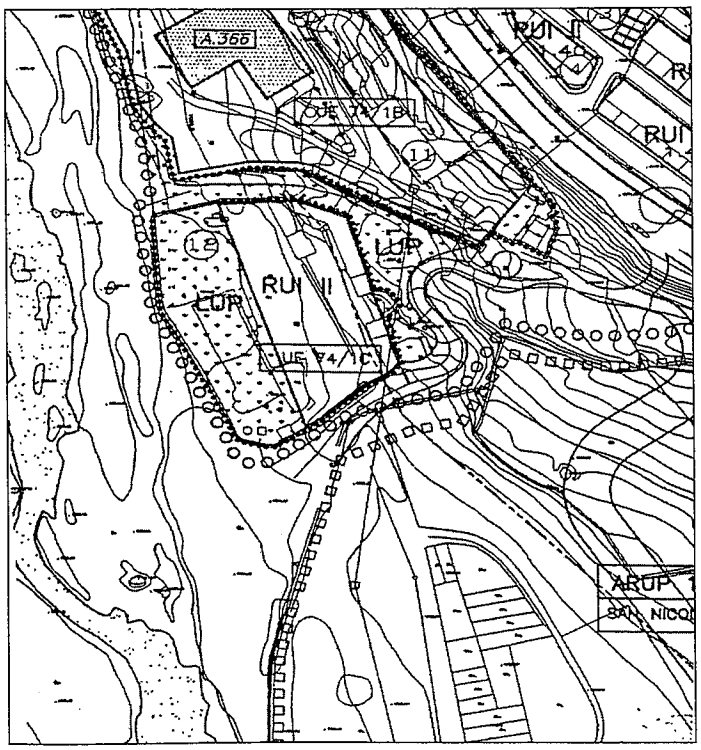
CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Se admite específicamente la compatibilidad del uso de bar especial o pub con el uso residencial bajo ordenanza RUS o RUE.

En el caso de alterar los cerramientos de los caminos actualmente existente se requiere un estudio arqueológico previo que identifique y catalogue los cipos funerarios(*) de origen medieval pertenecientes al cercano cementerio musulmán, actualmente formando parte de los cerramientos de caminos. El estudio decidirá sobre la permanencia o traslado de éstos y otros restos de interés arqueológico que puedan encontrarse.

La cota mínima de planta baja de edificación, y de pavimento del sistema viario debe respetar las cotas de rasante señaladas en la Serie de Planos 3 (escala 1:2.000), o cotas intermedias entre éstas, para la zona señalada en dichos planos como inundable por la avenida de 500 años. Los sótanos, caso de existir, deberán ser impermeabilizados para estanqueidad a posibles crecidas de los ríos Adaja y Chico, y no deberán disponer aberturas (puertas y respiraderos) con nivel inferior al de planta baja.

En concreto, en esta Unidad de Ejecución deberá observarse como cota de avenida de 500 años, la cota de 1063,70 metros.



(*) Columnillos cilíndricos de aproximadamente un metro de altura, a veces con grabaciones de figuras geométricas, que se colocaban sobre cada tumba.

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO		UE
UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 75/1	HORNO DE ASAR S. NICOLAS	Avila

PLANO 75

Superficie: 2.698 m^2

ORDENANZA DE APLICACION: SER / MC II

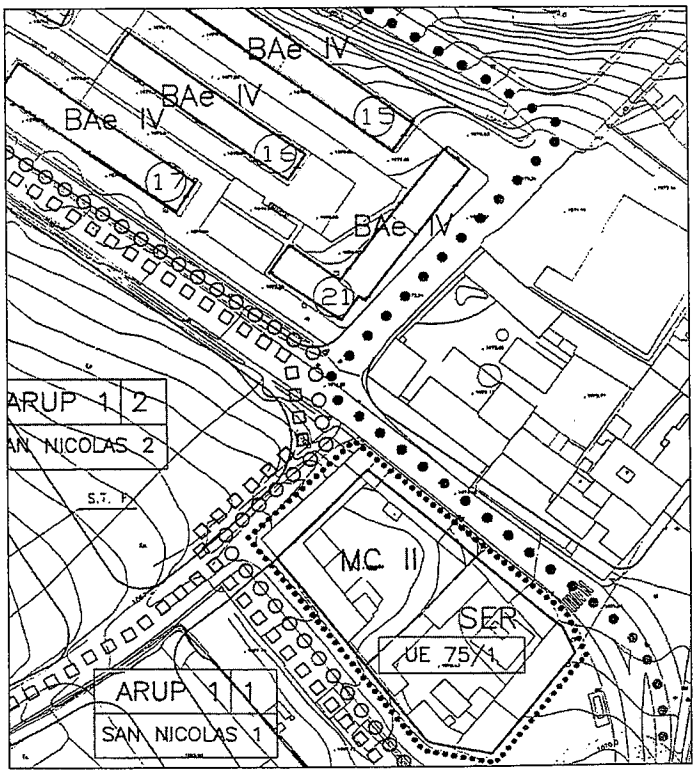
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,25 m^2/m^2

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo.

OBJETIVOS

Obtener la cesión y urbanización del viario perimetral a la Venta, mejorando la visibilidad en la carretera de Burgohondo.



Adecuación del viario perpendicular SO, en conexión con el del ARUP 11 San Nicolás.

CESIONES

Banda de 5 m. de ancho contigua a la carretera para ampliación de éste y formación de acera (280 m^2).

Cesión del viario correspondiente que enlaza con el ARUP 11 San Nicolás (304 m^2).

El exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución respecto al Patrimonializable por la propiedad.

ACTUACION

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Urbanización del 100% del viario de cesión.

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 75/2	BAJADA DE COVACHUELAS	Avila (PE)

PLANO 75-III

Superficie: 690 m^2

ORDENANZA DE APLICACION: LUP. Casco Antiguo III

APROVECHAMIENTO TIPO: 1,75 m^2/m^2

OBJETIVOS

Mejora urbana, convirtiendo en pequeño jardín público el espacio residual en la parte posterior de la Posada de la Feria.

CESIONES

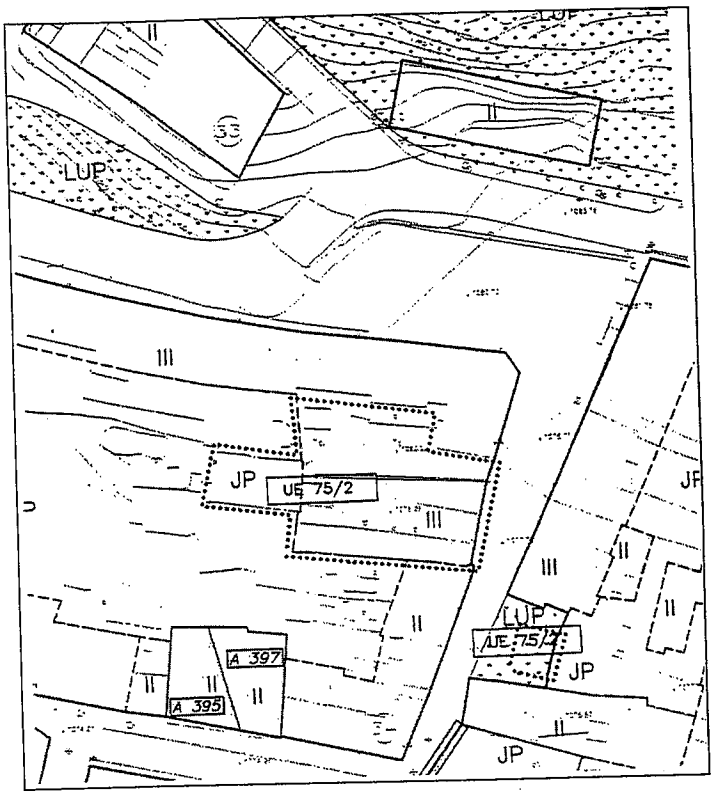
- Libre de Uso Público: 25 m^2

ACTUACION

Proyecto de Compensación previo a cualquier actuación.

APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE

100% de la edificabilidad de la Unidad de Ejecución.



Boletín Oficial
DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Miércoles, 16 de diciembre de 1998 FASCÍCULO CUARTO **Número 187**

ADMINISTRACIÓN: Diputación Provincial - Sancho Dávila, 4. Teléf.: 920 357 193. Fax: 920 357 136

Franqueo concertado: 06/3 **Depósito Legal: AV-1-1958**

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 75/3	BAJADA SAN NICOLAS	Avila (PE)

PLANO 75-IV PE

Superficie: 620 m²

ORDENANZA DE APLICACION: Casco Antiguo I y II

APROVECHAMIENTO TIPO: 1,00 m²/m²

OBJETIVOS

Mejora urbana, ordenando los volúmenes de la manzana y regularización de alineaciones.

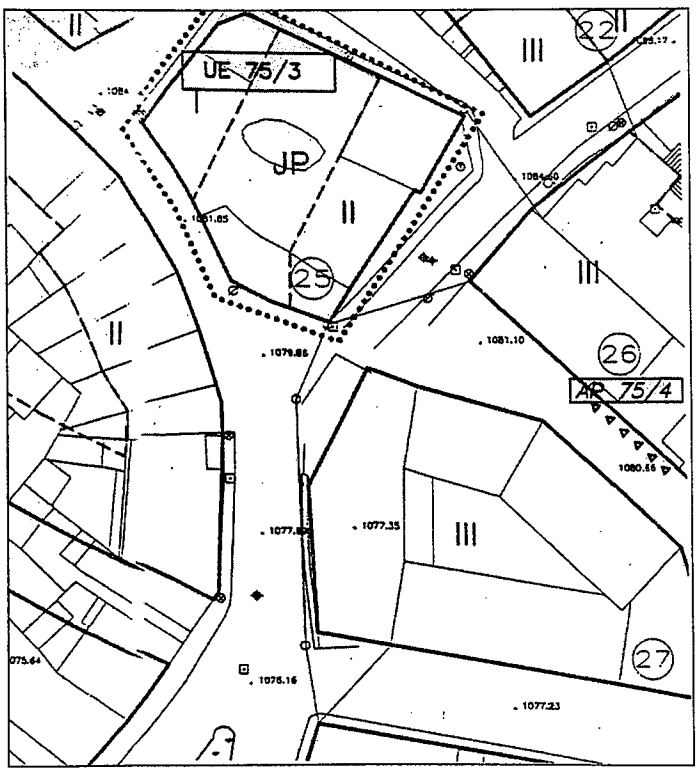
CESIONES

- Viario: 5 m2

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Deberá estudiarse, y en su caso, identificarse e integrar en la nueva ordenación, los elementos singulares de la antigua Mezquita.

La ordenación de volúmenes requerirá Estudio de Detalle.



APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE

100% del Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Ejecución.

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 76/1	MERCADO GRANDE	Avila (PE)

PLANO 76-I PE

Superficie: 2.000 m²

ORDENANZA DE APLICACION: Casco Antiguo III y V.

APROVECHAMIENTO TIPO: 3,50 m²/m²

OBJETIVOS

Mejora urbana, reordenando la fachada del sur en la Plaza del Mercado Grande, sustituyendo ruinas y edificación poco adecuada al entorno y creando una calle pública que una la plaza de Santa Teresa con la calle Pilón de las Bestias.

APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE

100% del Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Ejecución.

CESIONES

- Viario 270 m².

ACTUACION

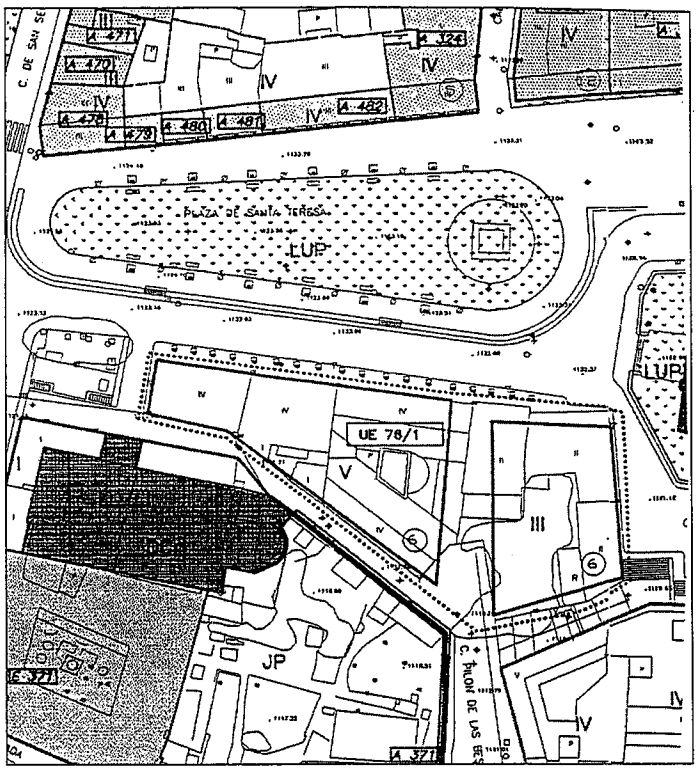
Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Compensación previo a cualquier actuación de sustitución de edificación actual en el ámbito de la UE.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Se recomienda la ejecución de un paso y aparcamiento subterráneo para eliminar el tráfico sobre la plaza de Santa Teresa.

En caso de la edificación, el proyecto deberá justificar la mejora de la imagen urbana para la sustitución de la edificación existente, en especial la fachada actual a San Pedro.

En cualquier caso, se tramitará como Actuación de Interés Singular.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 77/1	LAS GORDILLAS	Avila
		PLANO 77

Superficie: 5.014 m²

ORDENANZA DE APLICACION: MC IV, LUP

APROVECHAMIENTO TIPO: 1,28 m²/m²

OBJETIVOS

Mejora urbana, ordenando la nueva edificación en torno al convento de Las Gordillas.

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo.

CESIONES

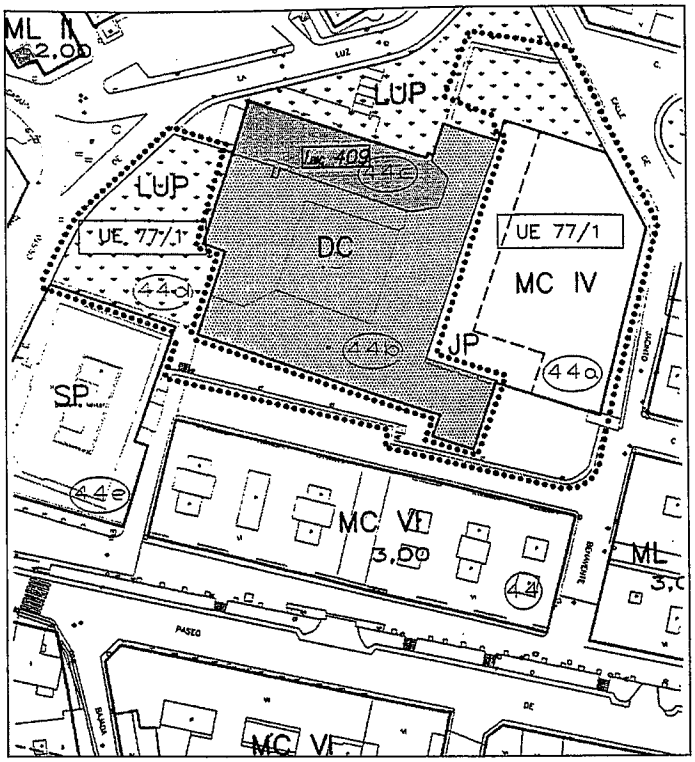
- LUP: 1.927 m²
- Viario: 441 m²
- El exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución respecto al Patrimonializable por la propiedad.

ACTUACION

La ordenación del plano 77 es meramente indicativa, siendo determinante el Estudio de Detalle en tramitación, con una edificabilidad total sobre el solar neto de 6.446,06 m².

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Urbanización del 100% del viario y acondicionamiento de zonas verdes.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 85/1	C/ DEL TIEMBLO	Avila
		PLANO 86

Superficie: 957 m²

ORDENANZA DE APLICACION: MC III

APROVECHAMIENTO TIPO: 2,00 m²/m²

OBJETIVOS

Mejora urbana con modificación de la alineación actual para ampliación de la calle del Tiemblo.

CESIONES

- Viario: 180 m²

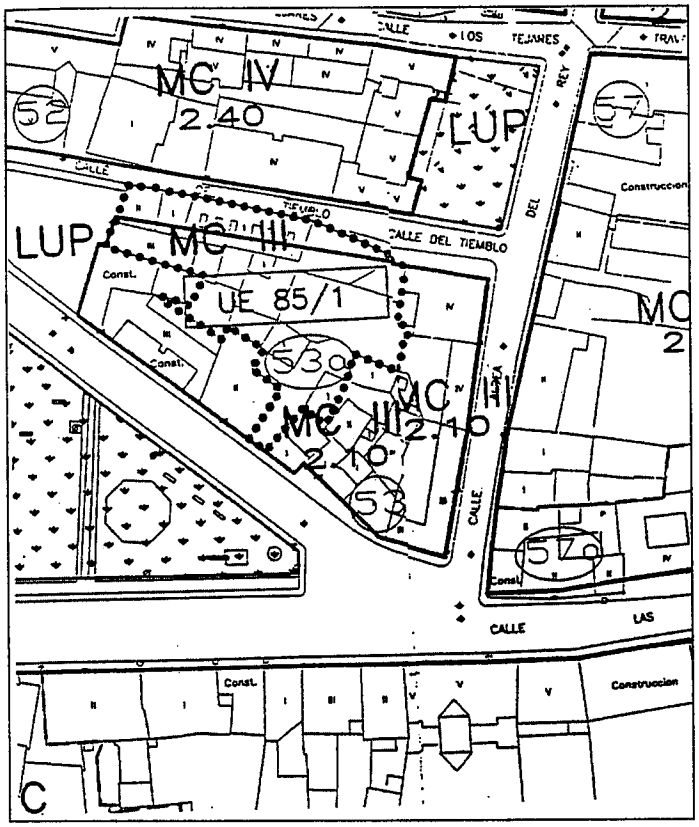
ACTUACION

Proyecto de Compensación.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

La mayor edificabilidad que el resto de la manzana compensa la obligación de urbanizar el viario de cesión.

Urbanización del viario correspondiente.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 85/2	TRAVES. DE OCAÑA	Avila (PE)
		PLANO 34

Superficie: 216 m²

ORDENANZA DE APLICACION: Casco Antiguo I y II

APROVECHAMIENTO TIPO: 1,50 m²/m²

OBJETIVOS

Reforma urbana y de edificación, rectificando la alineación frente a la Casa de la Misericordia.

APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE

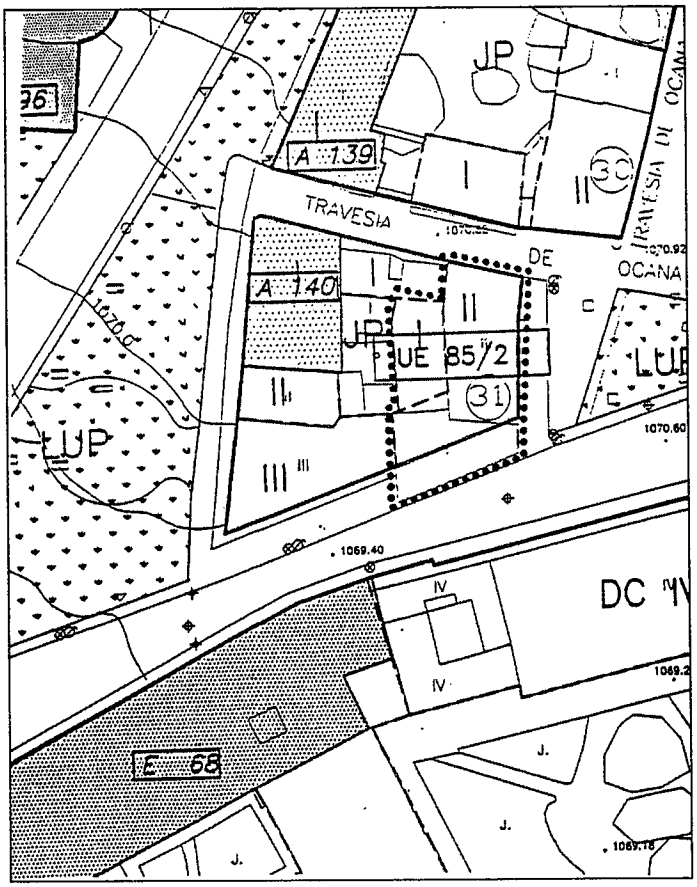
100% del Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Ejecución.

CESIONES

- Viario: 36 m²

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Proyecto de compensación previo a cualquier actuación de parcelación, urbanización y/o edificación sobre las parcelas.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 86/1	C/ LOS BERROCALES	Avila
		PLANO 86

Superficie: 817 m²

ORDENANZA DE APLICACION: ML V

APROVECHAMIENTO TIPO: 2,38 m²/m²

OBJETIVOS

Mejora urbana con cesión de terrenos para ampliación de la calle de los Berrocales.

CESIONES

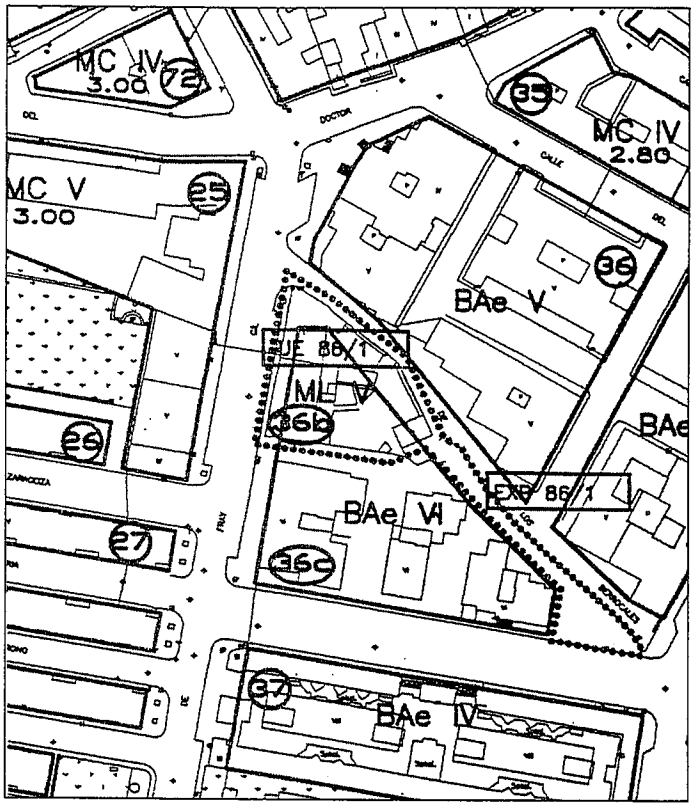
- Viario: 311 m2

ACTUACION

Proyecto de Compensación.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Urbanización del viario correspondiente.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 86/2	HOSPITAL PROVINCIAL	Avila

PLANO 86

Superficie: 26.269 m²

ORDENANZA DE APLICACION: BA IV, LUP

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,69 m²/m², calculado sobre la base de una edificabilidad de 0,65 m²/m2 sobre la parcela bruta del Hospital Provincial y de 2,10 m²/m² sobre la parcela catastral en C/ Jesús del Gran Poder con C/ Nuestra Señora de Sonsoles.

OBJETIVOS

Ordenación de la edificación sobre la parcela y apertura de viario a calle Perpetuo Socorro.

Liberar una manzana para Libre de Uso Público en la C/ Jesús del Gran Poder con C/ Nuestra Señora de Sonsoles, por el procedimiento de reparcelación voluntaria.

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo.

CESIONES

- Dotaciones Comunitarias: 1.155 m²
- Viario: 3.600 m²
- Libre de Uso Público: 7.300 m²
- El exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución respecto al Patrimonializable por la propiedad.

ACTUACION

Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización sobre la Unidad de Ejecución Discontinua.

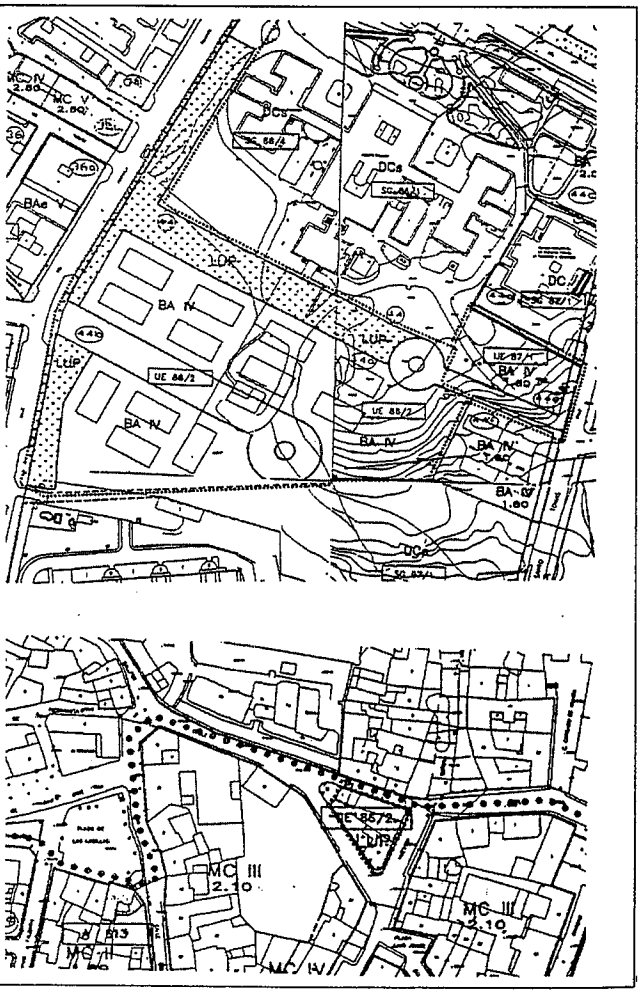
CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Se localizará el Espacio Libre de Uso público junto al viario del Perpetuo Socorro y al sur del Hospital.

Urbanización del 100% viario interior y de las zonas verdes interiores en el cruce de las calles Jesús del gran Poder y Ntra. Sra. de Sonsoles.

La ordenación grafiada puede variarse mediante la redacción del preceptivo Estudio de Detalle.

Reparcelación voluntaria de la Unidad de Ejecución Discontinua. A la propiedad de la manzana sitúa en C/ Jesús del Gran Poder con C/ Nuestra Señora de Sonsoles se le reconoce una edificabilidad neta de 2,10 m²/m² sobre la superficie catastral, y será añadida a la edificabilidad que resulte de aplicar 0,65 m2/m² a la superficie correspondiente al Hospital Provincial.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 87/1	SANTO TOMAS	Avila

PLANO 87

Superficie: 2.756 m²

ORDENANZA DE APLICACION: BA IV

APROVECHAMIENTO TIPO: 1,35 m²/m²

OBJETIVOS

Ordenar para uso residencial la parcela, incorporando un nuevo viario de acceso al espacio libre de cesión de la UE 86/2 Hospital Provincial.

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo.

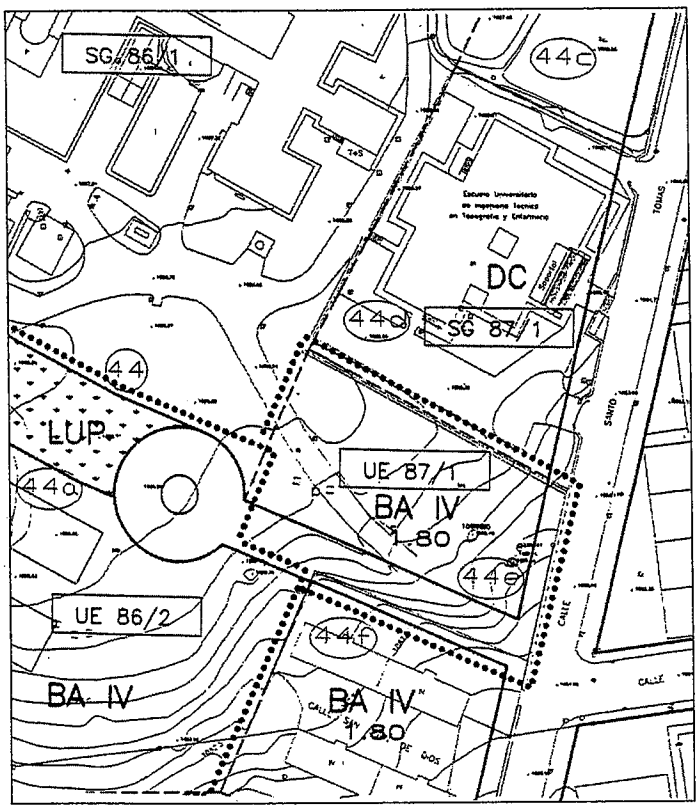
CESIONES

- Viario: 863 m²
- El exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución respecto al Patrimonializable por la propiedad.

ACTUACION

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Urbanización del 100% de viario de Cesión.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 88/1	GRANJA AL CONVENTO DE LAS GORDILLAS	Avila

PLANO 88

Superficie: 4.086 m²

ORDENANZA DE APLICACION: BA III

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,5 m²/m²

OBJETIVOS

Liberar el callejón de acceso tras el Convento.

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo.

CESIONES

- Viario: 280 m²

El exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución respecto al Patrimonializable por la propiedad.

ACTUACION

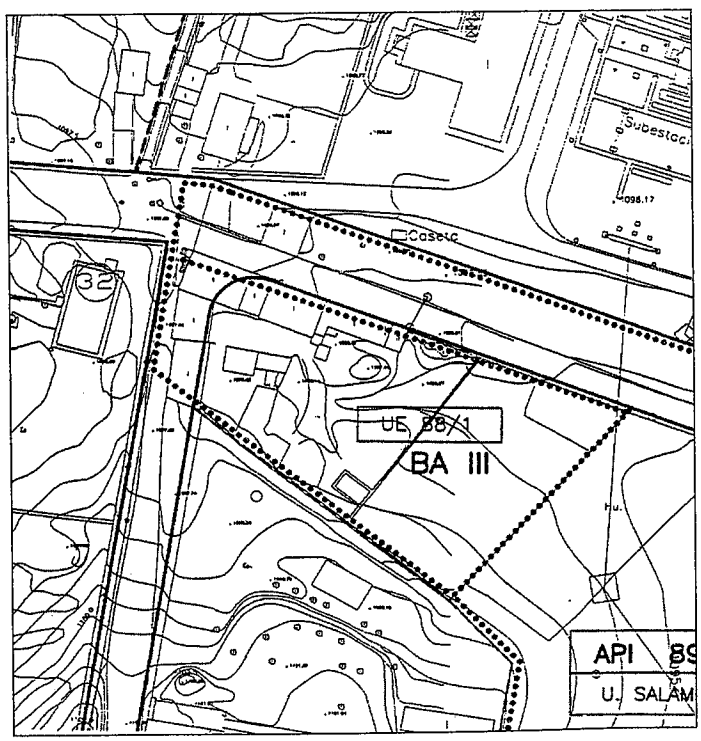
Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

La urbanización del nuevo tramo de calle tras el Convento de las Gordillas será por cuenta de la propiedad.

PLAZOS

Se cederá la superficie de vial urbanizado en el primer cuatrienio.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 94/1	TALLER PLAZA TOROS	Avila

PLANO 104 y 94

Superficie: 12.775 m²

ORDENANZA DE APLICACION: INDE I, LUP

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,45 m²/m²

OBJETIVOS

Liberar como Suelo Libre de Uso Público la zona no edificada más próxima al río Adaja. Dar posibilidades de continuación de la actividad económica existente.

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo.

CESIONES

Parcela de forma triangular en el lindero oeste con el río, para obtener un paso público suficiente de margen del Adaja. La cesión tendrá un mínimo de 1.000 m², y deberá ser vallada en el lindero común, por la propiedad.

El exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución respecto al Patrimonializable por la propiedad.

ACTUACION

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

– Dentro del Uso Característico Productivo, únicamente se admiten las categorías de almacén, taller y taller artesano; y Comercio de Nivel de Barrio y de Apoyo a la Producción; Compatibles Sin Limitaciones los de Espacios Libres y Zonas Verdes o Dotacional; y Compatibles Con Limitaciones el Terciario de Servicio de Combustible.

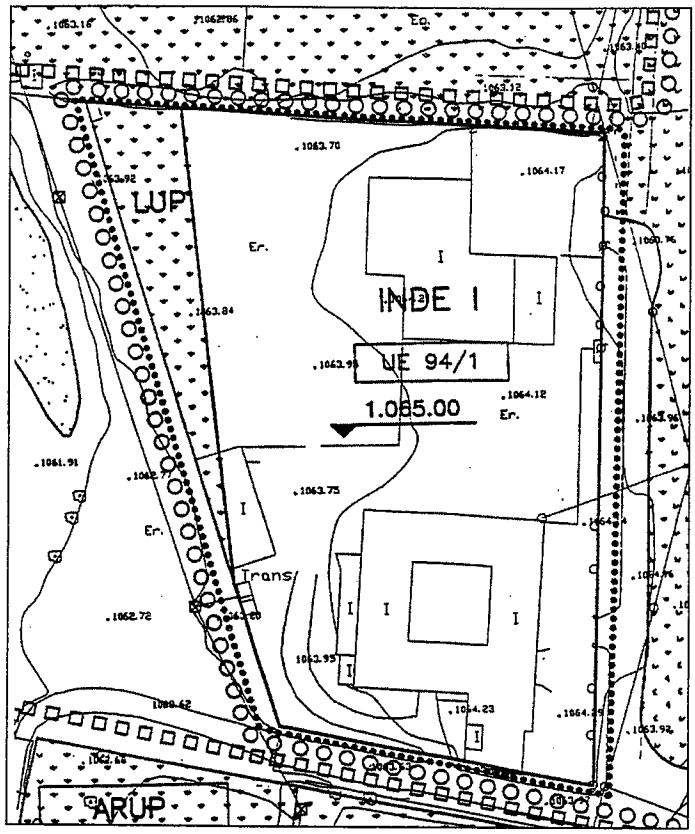
– Ocupación máxima de la parcela edificable: 60%

– Parcela mínima 2.000 m².

– Deberá respetar la franja de afección de la carretera a Burgohondo.

– La cota mínima de planta baja de edificación y de pavimento del Sistema viario de acceso debe respetar las cotas de rasante señaladas en el Plano 3, o intermedias entre éstas, para la zona señalada en el Plano 3 como inundable de 500 años. Los sótanos y semisótanos en caso de existir, deberán ser impermeabilizados para estanqueidad o posibles crecidas del río Chico, sin aberturas (puertas y respiraderos) inferiores al nivel de planta baja.

– En concreto, en esta Unidad de Ejecución deberá observarse como cota de avenida de 500 años, la cota de 1065,00 metros.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 95/1	N.ª S.ª DE SONSOLES	Avila

PLANO 95

Superficie: 17.050 m²

ORDENANZA DE APLICACION: ML III, LUP

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,5 m²/m²

OBJETIVOS

Ordenar como suelo urbano el borde de la ciudad, liberando zonas verdes en torno al río Chico.

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo.

CESIONES

- Libre de Uso Público: 7.543 m², (incluye el suelo por donde irá el futuro cauce del río Chico).
- Viario: 3.500 m²
- El exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución respecto al Patrimonializable por la propiedad.

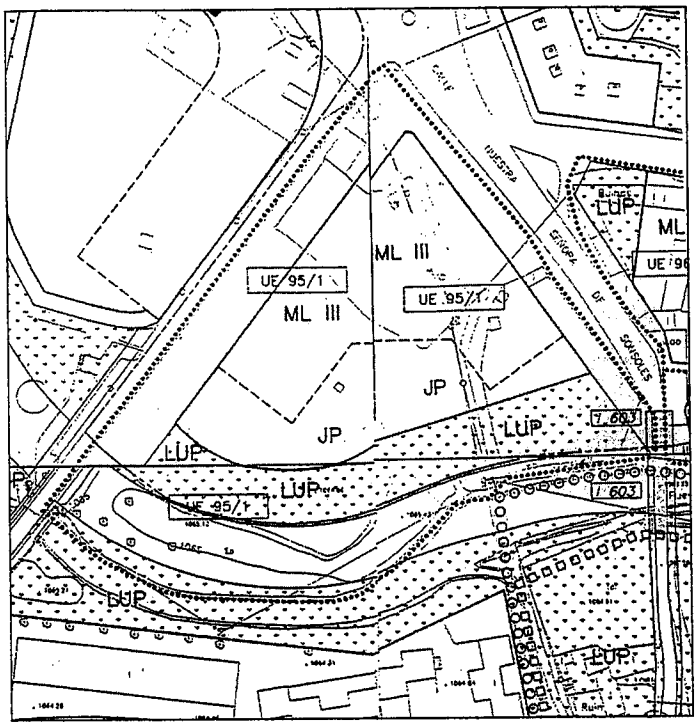
ACTUACION

Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Urbanización del 100% del viario interior.

La urbanización de las zonas verdes correrá a cargo de la Administración una vez se hayan ejecutado las obras de encauzamiento del río Chico.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 96/1	CAMINO DEL CEREZO 1	Avila

PLANO 96

Superficie: 11.376 m²

ORDENANZA DE APLICACION: RUI II y LUP

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,50 m²/m²

A efectos del cómputo de edificabilidad, el edificio catalogado (restos del convento de Sancti Spíritu) no genera edificabilidad, y la edificación existente catalogada no se descontará de la superficie edificable resultante.

OBJETIVOS

Ordenación del área mediante la creación de espacios libres de protección del río Chico.

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo aplicado a la parcela excluido el espacio y edificio protegido por Catálogo, considerándose ya patrimonializado el aprovechamiento de la edificación existente.

CESIONES

- Suelo Libre de Uso y Dominio Público: banda de 20 m desde el borde del canal. (2.800 m²)
- Viario: 1.850 m²
- El exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución respecto al Patrimonializable por la propiedad.

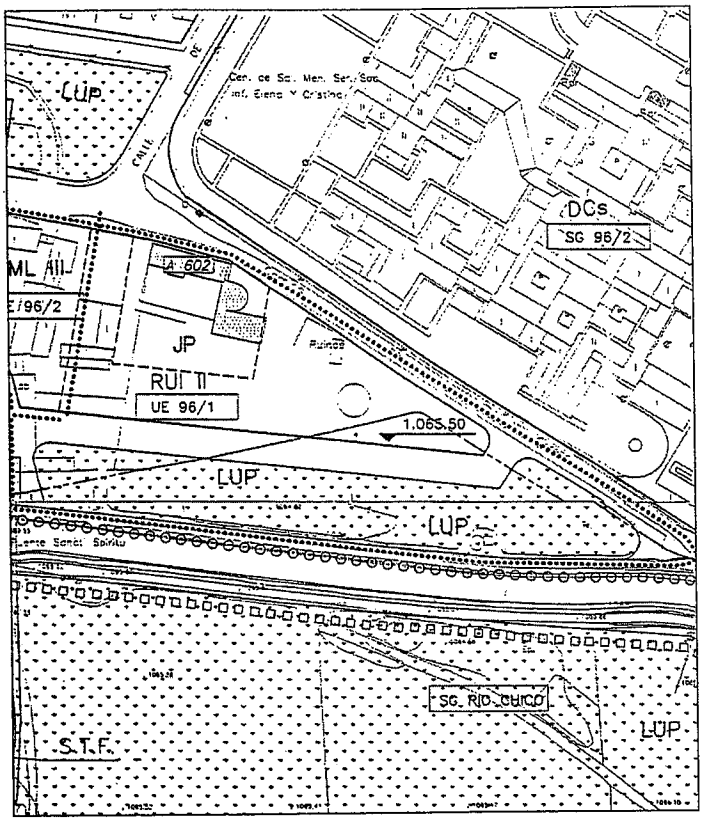
ACTUACION

Estudios de Detalle y Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Urbanización del 100% del viario interior.

Ejecución de todas las infraestructuras hasta conectar con las redes generales del núcleo.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 96/2	CAMINO DEL CEREZO 2	Avila

PLANO 96

Superficie: 2.855 m²

ORDENANZA DE APLICACION: ML III

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,90 m²/m²

OBJETIVOS

Regularizar alineaciones y obtener una zona libre pública entre la calle Ntra. Sra. de Sonsoles y el Camino del Cerezo.

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo.

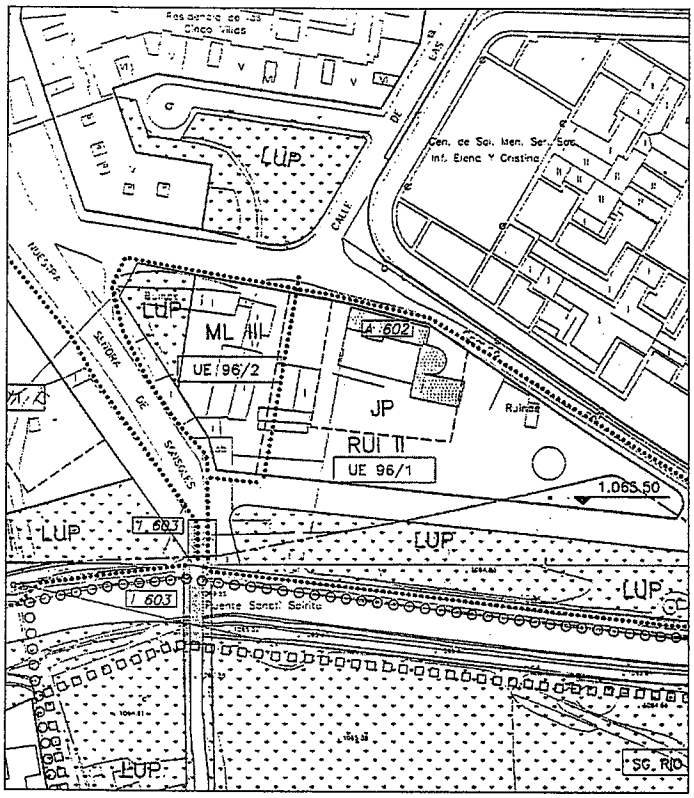
CESIONES

- Libre de Uso Público: 500 m^2
- Viario: 600 m^2
- El exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución respecto al Patrimonializable por la propiedad.

ACTUACION

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

100% de la urbanización del viario y las zonas verdes de cesión.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 104/1	NOVICIADO DE SANTA TERESA	Avila

PLANO 105

Superficie: 56.620 m^2

ORDENANZA DE APLICACION: DC

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,2 m^2/m^2, calculada sobre la base de la existente, más una edificabilidad de 0,20 m^2/m^2 aplicada exclusivamente a la banda de cesión del viario de servicio de la carretera.

OBJETIVOS

Mantener el huerto del Noviciado en su situación actual, regulando las condiciones de edificación.

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo, aplicado al área en que se permite la nueva edificación. El aprovechamiento del convento existente se considera ya patrimonializado.

CESIONES

1.350 m^2 del Viario de Servicio de la carretera.

El exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución respecto al Patrimonializable por la propiedad.

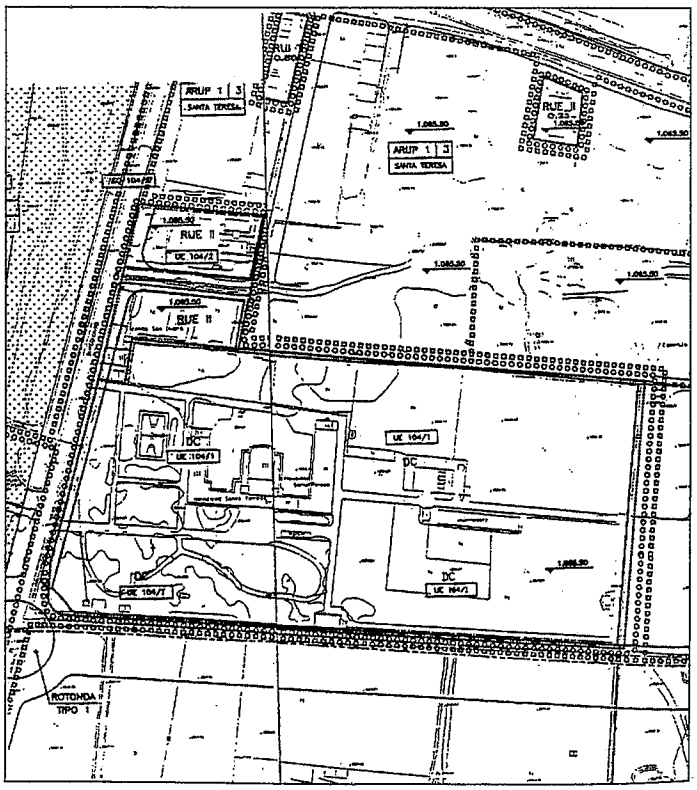
CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

– Deberá mantener al menos el 50% de la parcela, libre de edificación.

– No se admiten como compatibles los usos terciarios.

– Urbanización de la vía de servicio junto a la carretera. En compensación por la cesión y urbanización de la vía de servicio, se asigna a la Unidad de Ejecución la edificabilidad de 0,20 m2/m2 sobre la superficie que se hubiera cedido con ese fin.

– En caso de nueva edificación por la compensación establecida para la cesión de la vía de servicio (o por sustitución de la edificación existente), la cota mínima de planta baja de edificación, y de pavimento del sistema viario debe respetar las cotas de rasante



señaladas en la Serie de Planos 3 (escala 1:2.000), o cotas intermedias entre éstas, para la zona señalada en dichos planos como inundable por la avenida de 500 años. Los sótanos, caso de existir, deberán ser impermeabilizados para estanqueidad a posibles crecidas de los ríos Adaja y Chico, y no deberán disponer aberturas (puertas y respiraderos) con nivel inferior al de planta baja.

– En concreto, en esta Unidad de Ejecución deberá observarse como cota de avenida de 500 años, la cota de 1065,50 metros.

– No podrá ocuparse la zona interior a la línea de retorno de los 500 años del río Chico grafiada en la Serie 3 de Planos, en tanto no haya sido ejecutado el «Proyecto de Mejora del Río Chico» que determina dicha línea de retorno de los 500 años, y no haya sido construido el tramo del colector de desagüe del sur que sirva a este Sector.

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
UE 104/2	VENTA SAN ISIDRO	Avila

PLANO 1

Superficie: 6.700 m²

ORDENANZA DE APLICACION: RUE II

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,20 m²/m²

OBJETIVOS

Obtener espacio para la vía de servicio de la carretera, y crear una calle de entrada al interior de la zona de»Brasero».

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo.

CESIONES

466 m² de viario de servicio de carretera.

980 m² de viario de 14 m entre alineaciones, de entrada al interior de la zona de «Brasero».

El exceso de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución respecto al Patrimonializable por la propiedad.

ACTUACION

Proyecto de Compensación.

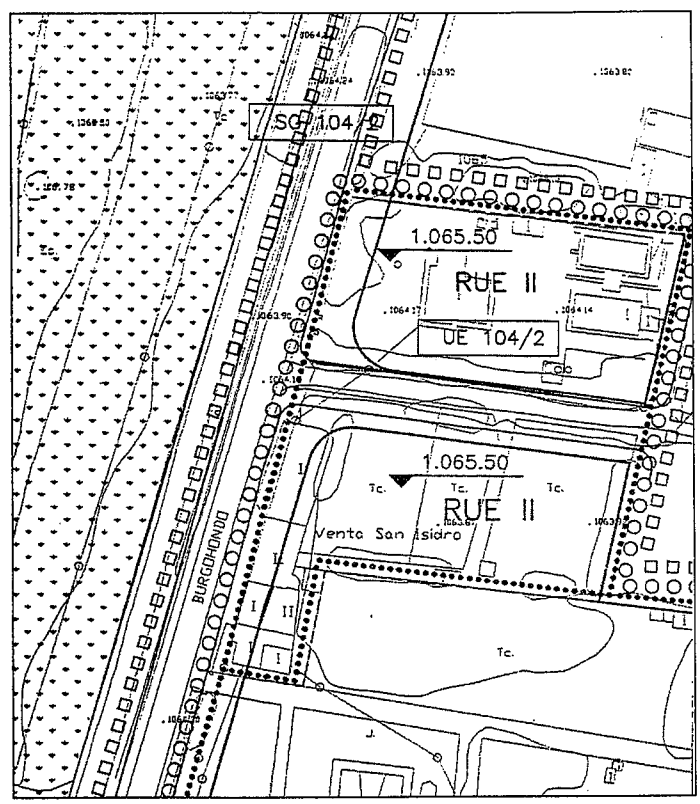
CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Urbanización de la calle de entrada al interior de la zona «Brasero», y de la vía de servicio de la carretera.

En caso de nueva edificación por la compensación establecida para la cesión de la vía de servicio (o por sustitución de la edificación existente), la cota mínima de planta baja de edificación, y de pavimento del sistema viario debe respetar las cotas de rasante señaladas en la Serie de Planos 3 (escala 1:2.000), o cotas intermedias entre éstas, para la zona señalada en dichos planos como inundable por la avenida de 500 años. Los sótanos, caso de existir, deberán ser impermeabilizados para estanqueidad a posibles crecidas de los ríos Adaja y Chico, y no deberán disponer aberturas (puertas y respiraderos) con nivel inferior al de planta baja.

En concreto, en esta Unidad de Ejecución deberá observarse como cota de avenida de 500 años, la cota de 1065,50 metros.

No podrá ocuparse la zona interior a la línea de retorno de los 500 años del río Chico grafiada en la Serie 3 de Planos, en tanto no haya sido ejecutado el «Proyecto de Mejora del Río Chico» que determina dicha línea de retorno de los 500 años, y no haya sido construido el tramo del colector de desagüe del sur que sirva a este Sector.



CAPÍTULO 3. POLIGONOS DE EXPROPIACION

Se delimitan aquellos polígonos cuyas características aconsejan adquirir por este sistema. No obstante, si existe acuerdo con la propiedad, el Ayuntamiento puede optar en todos los casos por otro sistema de adquisición.

Su delimitación en el Plan determina el interés público y social de su adquisición por el sistema de expropia-

ción, pudiéndose declarar de urgencia si en su momento se apreciasen circunstancias que exigiesen la inmediata consecución de los objetivos señalados en cada caso.

En defecto de otra determinación de la Ficha correspondiente, o de la declaración de urgencia, el plazo de adquisición es el de la primera etapa del Plan General, que podrá ser re-programado siguiendo el procedimiento de la Ley del Suelo.

POLIGONOS DE EXPROPIACION EN SUELO URBANO	EXP

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
EXP 54/1	PUERTA DEL ADAJA	Avila (PE)

PLANO 54-III 64-II

Superficie: 390 m²

OBJETIVOS

Conseguir una plaza pública entre la finca del Marqués de Santo Domingo y el lienzo de la muralla próximo a la puerta del Adaja.

Se podrá obtener por expropiación o por cualquier otro sistema si existe acuerdo con la propiedad.

PLAZO

No Programado.

POLIGONOS DE EXPROPIACION EN SUELO URBANO	EXP

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
EXP 54/2	MARQUES DE SANTO DOMINGO	Avila (PE)

PLANO 54-III

Superficie: 50 m²

OBJETIVOS

Aumentar la sección de calle Marqués de Santo Domingo hasta 5 m. en el único punto de estrechamiento de todo su trazado.

Se podrá obtener por expropiación o por cualquier otro sistema si existe acuerdo con la propiedad.

PLAZO

Segunda etapa del Plan General.

POLIGONOS DE EXPROPIACION EN SUELO URBANO	EXP

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
EXP 55/1	TESO NORTE DE LA MURALLA	Avila (PE)

PLANO 55-III

Superficie: 275 m²

OBJETIVOS

Liberar de edificación deficiente el Teso Norte de la Muralla.

Se podrá obtener por expropiación o por cualquier otro sistema si existe acuerdo con la propiedad.

PLAZO

No Programado.

POLIGONOS DE EXPROPIACION EN SUELO URBANO	EXP

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
EXP 56/1	MANZANA DE SAN VICENTE	Avila (PE)

PLANO 56-IV

Superficie: 600 m²

OBJETIVOS

Creación de suelo libre de uso público (LUP), con la posibilidad de habilitar un aparcamiento para autobuses como uso compatible en el entorno de la Basílica de San Vicente, que de servicio a los autobuses turísticos.

Se podrá obtener por expropiación; o por cualquier otro sistema si existe acuerdo con la propiedad.

PLAZO

No Programado.

POLIGONOS DE EXPROPIACION EN SUELO URBANO	EXP

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
EXP 56/2	C/ VALLADOLID	Avila

PLANO 56

Superficie: 72 m²

OBJETIVOS

Regularizar la alineación ensanchando hasta 10 metros el último tramo de la calle Fray Luis de San José.

Se podrá obtener por expropiación o por cualquier otro sistema si existe acuerdo con la propiedad.

POLIGONOS DE EXPROPIACION EN SUELO URBANO	EXP

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
EXP 64/1	NUEVO PUENTE ADAJA	Avila

PLANO 64

Superficie: 2.800 m²

OBJETIVOS

Obtener el suelo necesario para la construcción del nuevo Puente sobre el Río Adaja.

PLAZO

Primera etapa.

CONDICIONES ESPECIALES

Esta actuación se engloba en la de ejecución del nuevo puente sobre el Río Adaja por el Estado (Ministerio de Fomento).

POLIGONOS DE EXPROPIACION EN SUELO URBANO		EXP
UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
EXP 64/2	ATRIO DE TELARES	Avila (PE)
		PLANO 64-III

Superficie: 380 m^2

OBJETIVOS

Liberar de edificación deficiente las laderas de la Muralla para suelo de uso público.

Se podrá obtener por expropiación o por cualquier otro sistema si existe acuerdo con la propiedad.

El uso previsto será Libre de Uso Público.

POLIGONOS DE EXPROPIACION EN SUELO URBANO		EXP
UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
EXP 66/2	CASA DE LAS CARNICERIAS	Avila (PE)
		PLANO 66-IV

Superficie: 200 m^2 (parcela)

OBJETIVOS

Acondicionar el edificio de Las Carnicerías para uso dotacional.

Se podrá obtener por expropiación o por cualquier otro sistema si existe acuerdo con la propiedad.

PLAZO

Segunda etapa del Plan General.

POLIGONOS DE EXPROPIACION EN SUELO URBANO		EXP
UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
EXP 75/1	ACCESO APARCAM.	Avila (PE)
		PLANO 75-1

Superficie: 165 m^2

OBJETIVOS

Permitir el acceso al aparcamiento del Rastro desde el paseo del mismo nombre, favoreciendo el uso del mismo tanto por los turistas como por los propios ciudadanos de Avila. En la actualidad se encuentra infrautilizado debido en gran medida a la falta de señalización y al complicado trayecto que debe recorrerse para llegar a el.

Se podrá obtener por expropiación o por cualquier otro sistema si existe acuerdo con la propiedad.

PLAZO

Primera etapa del Plan General.

POLIGONOS DE EXPROPIACION EN SUELO URBANO		EXP
UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
EXP 86/1	C/ LOS BERROCALES	Avila
		PLANO 86

Superficie: 300 m^2

OBJETIVOS

Regularizar alineación en c/ Los Berrocales hasta un ancho de 8 m.

PLAZO

Primera etapa.

CAPÍTULO 4. AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

DELIMITACION:

Dentro del ámbito del Plan General se recogen cuatro áreas de planeamiento incorporado señaladas en los planos de ordenación a escala 1.1.000 como:

- API 35/1 «FUENTES CLARAS»
- API 46/1 «LAS VIÑAS»
- API 60/1 «HERVENCIAS BAJAS»
- API 89/1 «UNIVERSIDAD DE SALAMANCA»

CONDICIONES DE ORDENACION:

En estas áreas, las condiciones de la edificación son las establecidas por los respectivos instrumentos urbanísticos que las han desarrollado. El Anexo de AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO recoge la normativa propia de aplicación, y la referencia a la normativa complementaria del Plan General aplicable al API.

El API 35/1 «Fuentes Claras» se regula por las condiciones establecidas en el Estudio de Detalle de la manza-

na 00 de La Encarnación, aprobado definitivamente el 20 de Diciembre de 1991, y complementado por el Proyecto de Compensación aprobado el 14 de Junio de 1993.

El API 46/1 «Las Viñas» se regula por el Estudio de Detalle del mismo nombre.

El API 60/1 «Hervencias Bajas», se regula por las condiciones de ordenación establecidas en el Plan Parcial del mismo nombre, aprobado definitivamente el 3 de Febrero de 1995 y complementado por el Proyecto de Compensación.

El API 89/1 «Universidad de Salamanca» se regula por las condiciones establecidas en la Modificación VII de Junio de 1996 y los Planes Especiales que la desarrollen, con el objetivo de obtener los terrenos del campus de la Universidad de Salamanca en Avila, y de ordenar y urbanizar la zona circundante en todo lo que constituyen infraestructura viaria y conexión de la Avenida Juan Pablo II con la carretera a El Escorial; infraestructuras de agua, saneamiento, energía eléctrica (con modificación del trazado de las actuales redes de alta y media tensión) y telefonía; y ajardinamiento de zonas verdes con red de riego por goteo. Requiere la aprobación previa de un Plan Especial que ordene su ámbito, y los correspondientes Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación.

CAPÍTULO 5. UNIDADES DE EJECUCION EN LOS NUCLEOS MENORES (NUCLEOS ANEXIONADOS)

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO/NUCLEOS MENORES

CONDICIONES GENERALES DE APLICACION A TODAS LAS UNIDADES DE EJECUCION DE USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL DE NUCLEOS MENORES

Superficie: Según delimitación gráfica a escala 1:1.000

OBJETIVOS: Establecer el ámbito para repartir cargas y beneficios, y para hacer efectiva y eficiente la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de la Administración.

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LA PROPIEDAD:

90% del Aprovechamiento Tipo.

CESIONES

En las Unidades de Ejecución hasta 3.000 m²: 10% de la superficie para suelo libre de uso público. En las Unidaes de Ejecución mayores de 3.000 m²: 10% de la superficie para suelo libre de uso público, y además 20 m² por vivienda, en parcela única, para dotaciones. En todos los casos: el exceso de aprovechamiento de la unidad de ejecución respecto al patrimonializable por la propiedad, con el suelo necesario para segregar una parcela de 500 m² por cada 200 m² edificables de cesión. Sistema viario: el señalado en los planos de la serie 4 con el ancho grafiado.

EJECUCION

Unidades de Ejecución hasta 3.000 m²: Proyecto de Obras e Infraestructuras, y Proyectos de Edificación.

Unidades de Ejecución mayores de 3.000 m²: Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización, y Proyectos de Edificación.

Proyecto de Compensación cuando exista más de un propietario.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

Deberán realizarse las infraestructuras de acceso, saneamiento, agua y energía eléctrica hasta su conexión con las generales del núcleo, y a costa de la propiedad. Las especificaciones técnicas del preceptivo Proyecto de Urbanización serán las del Vol. VI. Normas de Urbanización del Plan General.

– El viario grafiado, con el ancho mínimo señalado según la escala gráfica y con aceras mínimas de 1,00 m., presenta un trazado indicativo que podrá ser variado mediante la redacción de un Estudio de Detalle. En tal caso, se respetará el ancho y perfil antedicho, y se respetará la orientación general y sentido de conexiones con otro viario.

• • •

Título II. PLANES ESPECIALES

PLANES ESPECIALES DE LA ORDENACION		PE
UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
34/1	UNIVERS. CATOLICA	Avila

Superficie: 150.000 m²

ORDENANZA DE APLICACION: DC

APROVECHAMIENTO TIPO: el correspondiente a la edificabilidad asignada en la VII Modificación Puntual del Plan General de 1986.

OBJETIVOS

Ordenación y ejecución del Equipamiento Comunitario Escolar de nivel Universitario.

Recoger la VII Modificación Puntual al Plan General aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento en diciembre de 1996, con el fin de permitir la implantación de una dotación universitaria en la zona del antiguo Colegio de Ferroviarios.

CESIONES

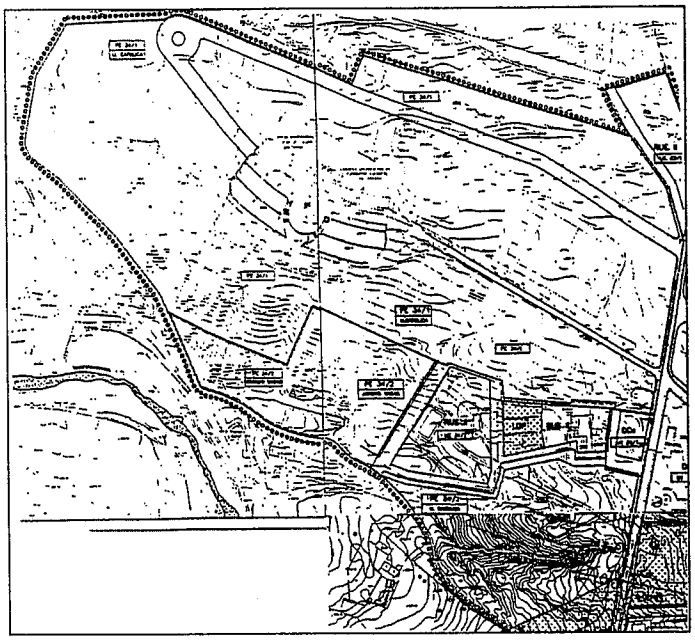
El propio Plan Especial fijará las cesiones correspondientes a la zona destinada a viales, aparcamientos y zonas verdes (Cauce del Arroyo Vacas). Las zonas verdes de uso público serán como mínimo el 10% de la superficie ordenada.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

La redacción del Plan Especial es optativa, pudiendo sustituirse por un Estudio de Detalle.

El Plan Especial establecerá los accesos más adecuados a las propiedades calificadas como RUE II con vivienda existente, así como los costes que dichas propiedades deben sufragar por este motivo.

Se mantendrán las condiciones que hubiera determinado la VII Modificación Puntual al Plan General.



PLANES ESPECIALES DE LA ORDENACION	PE

UNIDAD Nº	DENOMINACION	NUCLEO
34/2	ARROYO VACAS	Avila

Superficie: 30.000 m^2

ORDENANZA DE APLICACION: RUE II

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,25 m^2/m^2

OBJETIVOS

Sustituir el uso agropecuario existente por el de vivienda unifamiliar, más acorde al entorno del complejo universitario.

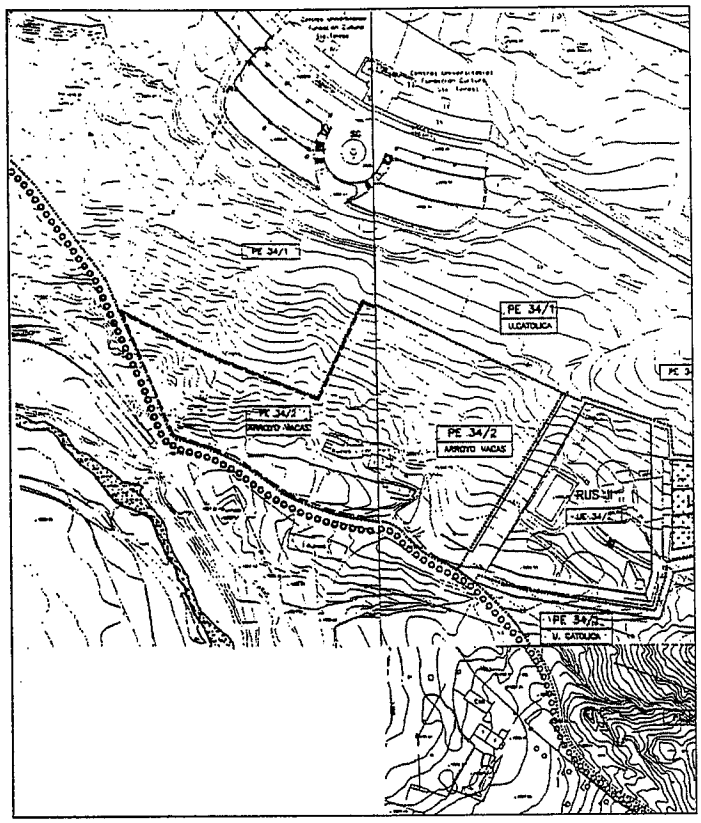
CESIONES

Las de planeamiento parcial del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

10% del Aprovechamiento Tipo del ámbito del Plan Especial.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE EJECUCION

El Plan Especial establecerá los accesos más adecuados a las propiedades calificadas como RUE II.



* * *

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

VOLUMEN IV.

NORMATIVA URBANISTICA DEL SUELO URBANIZABLE Y DEL SUELO NO URBANIZABLE

INDICE

TÍTULO 1. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Capítulo 1.1. REGIMEN DEL SUELO Y CONDICIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE

1.1.1. DELIMITACION DE SECTORES. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.
1.1.2. DIMENSION REAL DE LOS SECTORES
1.1.3. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE
1.1.4. COEFICIENTES DE PONDERACION ENTRE SECTORES URBANIZABLES
1.1.5. ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS A CADA SECTOR
1.1.6. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS
1.1.7. ORDENACION Y EJECUCION
1.1.8. APLICACION DE LA NORMATIVA GENERAL Y ORDENANZAS DE EDIFICACION DE SUELO URBANO
1.1.9. PLAZOS DE CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANISTICOS

Capítulo 1.2. CONDICIONES DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE

Capítulo 1.3. CONDICIONES DE LOS SECTORES DE LA PRIMERA ETAPA (ARUP 1)

Capítulo 1.4. CONDICIONES DE LOS SECTORES DE LA SEGUNDA ETAPA (ARUP 2)

Capítulo 1.5. CONDICIONES DE LOS SECTORES DE LA TERCERA ETAPA (ARUP 3)

TÍTULO 2. SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo 2.1. CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE

2.1.1. CONCEPTO
2.1.2. PARCELACIONES
2.1.3. NUCLEO DE POBLACION
2.1.4. USOS IMPLICITOS A LA NATURALEZA DEL SUELO NO URBANIZABLE
2.1.5. USOS PERMITIDOS EN SUELO NO URBANIZABLE
2.1.6. EDIFICACIONES PERMITIDAS
2.1.7. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A LA PRODUCCION AGROPECUARIA
2.1.8. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS
2.1.9. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A ACTIVIDADES DECLARADAS DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL
2.1.10. CONDICIONES DE LA EDIFICACION DE VIVIENDA FAMILIAR
2.1.11. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES VINCULADAS A LA PRODUCCION INDUSTRIAL
2.1.12. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A LAS EXPLOTACIONES MINERAS
2.1.13. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA AL OCIO DE LA POBLACION O DEPORTIVAS
2.1.14. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A LA ACAMPADA

Capítulo 2.1. DIVISION DE SUELO NO URBANIZABLE

2.2.1. REGIMEN ESPECIFICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE RIBERA
2.2.2. REGIMEN ESPECIFICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION FORESTAL
2.2.3. REGIMEN DE SUELO NO URBANIZABLE COMUN
2.2.4. LICENCIAS DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE
2.2.5. DEFENSA, PROTECCION Y RESERVA DE GRANDES INFRAESTRUCTURAS Y CAUCES NATURALES EN SUELO NO URBANIZABLE
2.2.6. ANEXO DE NORMAS SUBSIDIARIAS CON AMBITO PROVINCIAL

• • •

Título 1. SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.1. REGIMEN DEL SUELO Y CONDICIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE

El Suelo Urbanizable del término municipal, delimitado en el plano Nº 2 a Escala 1:6.000 y serie nº 3 de planos a escala 1:2.000, se rige para su desarrollo por cuatro tipos de determinaciones que afectan concurrentemente a cada sector urbanizable:

– Condiciones de ejecución
– Condiciones de uso
– Condiciones de volumen, y
– Condiciones estéticas y de conservación.

Esta clase de suelo se divide en tres etapas o Areas de Reparto de Suelo Urbanizable, cada una sujeta al Programa del Plan General y por tanto denominado «Suelo Urbanizable Programado», formada en cada caso por los Sectores a desarrollar en esa Etapa y por los Sistemas Generales internos o externos adscritos a la misma.

El conjunto de Sectores Urbanizables de cada Etapa de Programación del Plan General, constituye un Area de Reparto, denominadas como ARUP-1 (Area de Reparto del Suelo Urbanizable Programado de la 1ª etapa), ARUP-2 y ARUP-3.

1.1.1. DELIMITACION DE SECTORES. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

1. Cada Plan Parcial que se tramite para dar cumplimiento a las previsiones contenidas en este Plan General deberá referirse a un solo sector de suelo urbanizable e incluirá los elementos de sistemas generales de la ciudad interiores o adscritos por el Plan al sector.

2. Cada Plan Parcial podrá delimitar las Unidades de Ejecución convenientes para su desarrollo. En tal caso, el Plan Parcial deberá establecer la infraestructura básica del Plan Parcial que haya de realizarse conjuntamente para todas las Unidades de Ejecución, y la infraestructura y urbanización que corresponde al desarrollo de cada Unidad de Ejecución, que podrán ejecutarse por separado conforme a las prioridades o condiciones del Plan Parcial. No obstante, las cesiones de suelo previstas para el sector habrán de realizarse en su totalidad, y urbanizadas, en la primera fase de desarrollo del sector. El Proyecto de Urbanización y, en su caso, Proyecto de Compensación o de Reparcelación, deberán también redactarse para el conjunto del sector. No obstante, es posible la redacción de un Proyecto de Urbanización de la estructura principal del Sector, y la redacción posterior del Proyecto de Urbanización de cada Unidad de Ejecución en que se hubiera dividido el Sector, y de acuerdo con los plazos que estableciese el Plan Parcial.

3. Cada Area de Reparto de Suelo Urbanizable abarca todos los sectores incluidos en la misma etapa de programación del Plan General, y constituye el ámbito en el que se determina el Aprovechamiento Tipo que permite establecer cuantitativamente el régimen urbanístico y de valoraciones de suelo, y el aprovechamiento correspondiente de (o susceptible de apropiación por) los propietarios de terrenos afectados.

4. Las facultades de edificación contempladas en los sectores de suelo urbanizable programado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sea aprobado el Plan Parcial correspondiente a cada sector, y se ejecuten las obras de urbanización básicas previstas en el mismo, o simultáneamente si se presta garantía de ejecución de las obras de urbanización básica del sector o en su caso de la Unidad de Ejecución, y se formalizan las cesiones obligatorias del Sector. Por tanto, hasta que no se den esas circunstancias no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones que no sean las previstas como Sistemas Generales de la ciudad o aquellas otras de carácter provisional previstas en el artículo 58.2. de la LS76 y 136.2. de la LS92, que podrán ser autorizadas si no hubiesen de dificultar la ejecución del Plan y se adoptasen las garantías contempladas en dichos artículos.

1.1.2. DIMENSION REAL DE LOS SECTORES

1. Para la tramitación de un Plan Parcial, su superficie y en su caso la del Sistema General interno será la de medición sobre el terreno, justificada por técnico competente.

2. Toda variación en la medición real de Sectores o de los sistemas generales incluidos en su ámbito, deberá traducirse en la misma variación porcentual, en más o en menos, del aprovechamiento propio del Sector, y de su distribución en aprovechamiento privado del Sector, de sistemas generales y de aprovechamiento municipal. Cuando se amplíe o reduzca el límite del Sector, la misma variación porcentual se aplicará al número máximo de viviendas admitido. Esa variación no se considera relevante para reconsideración del Aprovechamiento Tipo de la Etapa o Area de Reparto.

1.1.3. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE

1.1.3.1. *Asignación de aprovechamientos*

El aprovechamiento urbanístico de cada sector, o superficie edificable resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad del sector a la superficie del sector (excluida la de sistemas generales internos o externos) se distribuye de la siguiente forma:

a) el aprovechamiento correspondiente a (o susceptible de apropiación por) la propiedad del sector, y que equivale al 90% del Aprovechamiento Tipo de esa etapa aplicado a su superficie, expresado en la Ficha del Sector en las unidades de edificabilidad del uso y zona del mismo;

b) el aprovechamiento que le corresponde a esa misma propiedad cuando el Plan General establece una cesión obligatoria de suelo de sistema general interno dentro del ámbito del sector . Este aprovechamiento es el 90% del Aprovechamiento Tipo de esa etapa, expresado en la Ficha del Sector en las unidades de edificabilidad del uso y zona del mismo;

c) el aprovechamiento que destina el Ayuntamiento para compensar a los propietarios de los terrenos de sistemas generales exteriores a los Sectores (aprovechamiento equivalente al 90% del Aprovechamiento Tipo de esa etapa aplicado a la superficie del sistema general externo correspondiente al sector, expresado en las unidades de edificabilidad del uso y tipología asignados al sector).

d) el resto o exceso de aprovechamiento del Sector, correspondiente al 10% del Aprovechamiento Tipo de la etapa aplicado a la superficie del Sector y de los sistemas generales adscritos, internos y externos, en las unidades de edificabilidad del uso y tipología asignados al Sector, y en cualquier caso correspondiente a la diferencia entre el aprovechamiento real del Sector y el aprovechamiento susceptible de apropiación por la propiedad en el mismo.

El derecho a los aprovechamientos de las letras a, b y c queda condicionado al régimen de adquisición de facultades urbanísticas derivado de los plazos señalados para el desarrollo de cada Sector.

1.1.3.2. *Aprovechamiento urbanístico del Ayuntamiento*

El aprovechamiento urbanístico que exceda del correspondiente a los titulares de los terrenos del sector pertenece al Ayuntamiento, que lo destinará a fines de interés social vinculados a la ejecución del planeamiento vigente, con el siguiente orden de prioridades:

a) Compensación de titulares de los sistemas generales adscritos al sector.

b) Construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

c) Otros fines de interés social vinculados a la ejecución del planeamiento vigente.

1.1.3.3. *Obligaciones de la propiedad de suelo urbanizable*

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado están obligados a:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento:

- La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, dotación escolar y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios de interés público y social exigidos por el Anexo al Reglamento de Planeamiento y por el Plan General.
- La superficie total correspondiente a la diferencia entre el aprovechamiento urbanístico del sector y el aprovechamiento lucrativo del mismo susceptible de apropiación por los propietarios de suelo incluidos en el mismo. Las parcelas o parte de ellas correspondientes al exceso de aprovechamiento lucrativo del sector y de los Sistemas Generales adscritos al mismo, o en su caso, correspondiente al porcentaje que determine la legislación de la Junta de Castilla y León, será destinada por el Ayuntamiento a su propio Patrimonio de Suelo y que deberán ser urbanizadas a costa de la propiedad, y el resto a compensar a los propietarios de suelo de sistema general interior y exterior y adscritos al sector.

b) Costear la urbanización total del suelo que les fuese asignado para edificación, así como el de cesiones para dotaciones comunitarias y libre de uso público, en la proporción correspondiente a la superficie de las parcelas respectivas. Los costes de urbanización que han de ser sufragados por los titulares de terrenos urbanizables son los expresados en el artículo 122 LS76 y del Suelo y 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística. Por «titulares de terrenos urbanizables» deberá entenderse los propietarios de terrenos internos al ámbito del sector que obtengan aprovechamiento patrimonializable, así como los titulares de terrenos de sistemas generales adscritos al sector.

c) Costear las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación; y costear las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas cuando éstos fuesen insuficientes para atender la intensidad de uso que requiera la nueva actuación. En ambos casos, la propiedad de la nueva actuación podrá posponer ésta hasta que los sistemas generales involucrados fuesen ampliados en extensión o en capacidad por la Administración; o bien negociar con otras propiedades a las que afectase esa mejora, su participación en el coste. También podrá realizar el Ayuntamiento ese reparto de cargas estableciendo contribuciones especiales según la legislación vigente.

d) Cumplir con los plazos que fija el Apartado 1.1.9. siguiente para adquisición de derechos urbanísticos.

e) Conservar la urbanización local ejecutada cuando así se imponga por el Planeamiento o resulte expresamente de disposiciones legales (arts. 67 a 70 RGU); y mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público procediendo a su cerramiento con arreglo a las condiciones establecidas por el Plan Parcial y por el Ayuntamiento.

1.1.4. COEFICIENTES DE PONDERACION ENTRE SECTORES URBANIZABLES

De acuerdo con la aptitud del territorio y el modelo de crecimiento de la ciudad, se ha asignado a cada Sector Urbanizable una tipología y un uso global. Para cada tipología y uso global se ha determinado como coeficiente unidad el de la tipología y uso global de mayor preponderancia, y se han estimado coeficientes con valores iguales, superiores o inferiores para el resto de tipologías y usos globales del Area de Reparto, según se describe en la Memoria del Plan General, y se detalla en la tabla de aprovechamientos de sectores urbanizables.

1.1.5. ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS A CADA SECTOR

La asignación de aprovechamientos a cada sector se ha hecho en función de la aptitud del terreno para cada tipología de edificación, la funcionalidad de cada uso y su relación de compatibilidad con usos limítrofes, y la intensidad de uso posible en cada terreno. La homogeneización de aprovechamientos por aplicación de los coeficientes de ponderación permite realizar la equidistribución, cuyo resultado en aprovechamientos del uso

y tipología característicos se vuelve a traducir a aprovechamientos del uso y tipología propios del sector por aplicación inversa del coeficiente de ponderación. La Tabla de Aprovechamientos de cada Etapa desarrolla este proceso, acompañada de un glosario.

El Aprovechamiento Tipo de cada Area de Reparto o Etapa depende de estas asignaciones de aprovechamientos lucrativos, de la superficie de cada sector, de la ponderación entre usos y tipologías, y de la cantidad de suelo de sistema general asignado a esa Etapa.

1.1.6. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 1.2. siguiente.

1.1.7. ORDENACION Y EJECUCION

1.1.7.1. *Condiciones de la Ficha de Sector*

Las Fichas de Suelo Urbanizable Programado incluidas en los siguientes Capítulos, establecen para cada Sector:

1. El uso global o característico;

2.-La intensidad de uso, expresada por la Densidad Máxima de Viviendas (para uso residencial) y por la Edificabilidad en m2 edificables por m2 de terreno del Sector, incluyendo el aprovechamiento señalado en la Ficha para compensar los sistemas generales adscritos al sector, e incluyendo a efectos de densidad de vivienda, los terrenos de Sistema General interno o externo asignado al Sector para compensación. El coeficiente de EDIFICABILIDAD BRUTA se aplicará a la superficie real del sector, excluidos sistemas generales. La densidad de viviendas se aplicará a la suma de superficies real del sector y de sistemas generales adscritos (internos y externos) al sector, pero sin que pueda superarse en ningún caso la densidad neta de 75 viviendas por hectárea del sector (excluidas aquí las superficies de sistemas generales internos o externos adscritos). Los aprovechamientos resultantes como Susceptible de Apropiación por la Propiedad del Sector, de Compensación a Sistemas Generales Internos y Externos, y de Cesión al Ayuntamiento, deberán materializarse dentro del Sector.

3. Las condiciones de volumen, expresadas como altura máxima admisible y como Ordenanzas asimilables.

4. Los estándares mínimos o las superficies de suelo de cesiones dotacionales; donde todos los terrenos para zonas LUP, deportivas, escolares y de reserva para equipamiento social establecidos por la Ficha y el Reglamento de Planeamiento serán de cesión al Ayuntamiento. El suelo para equipamiento comercial señalado como Servicio de Interés Público y Social en el Anexo del Reglamento de Planeamiento podrá ser de propiedad privada.

5. Las condiciones específicas de ordenación y de urbanización; y

6. El sistema de actuación, generalizado al de Compensación, y las condiciones de programación, en su caso.

La Tabla de Aprovechamientos de la Etapa prevalecerá sobre las determinaciones de la Ficha del Sector.

1.1.7.2. *Condiciones de Estructura de la Ordenación*

1. La estructura viaria que no sea sistema general, señalada gráficamente en el Plan General, es indicativa en su trazado de detalle, pero deberá respetarse su orientación geográfica aproximada y su vinculación con la conexión con el viario o terrenos de uso público de sectores contiguos. Los anchos viarios señalados son dimensiones mínimas; y responden a las dimensiones señaladas al final de este Apartado.

2. En particular, la red viaria de cada sector debe mantener una conexión con cada sector urbanizable contiguo, o con el suelo no urbanizable contiguo, salvo que el perímetro de contigüidad sea inferior a 200 metros; y debe establecer un acceso viario público, rodado o peatonal, a los terrenos interiores o contiguos que se destinen a suelo libre de uso público.

3. En sectores de uso característico residencial unifamiliar, se permitirá la ordenación de ciudad jardín entendida como ordenación de carácter privado y conjunta de edificación unifamiliar, zonas comunes de ocio y deporte, y viario interno de acceso a viviendas y zonas comunes, pero tales zonas comunes y de acceso no computarán a efectos de los estándares legales de cesión de suelo LUP y de dotaciones comunitarias.

4. En sectores de uso característico residencial, los terrenos de cesión para uso escolar deberán tener una superficie mínima de 5.000 m^2 (sin perjuicio de cumplir con los mínimos del Anexo al Reglamento de Planeamiento). En particular, la localización de la cesión para Dotaciones Escolares cumplirá con la indicación grafiada (normalmente en forma de círculo de trazo discontinuo, con la sigla DCe) en los planos de la serie nº 3 a escala 1:2.000.

5. Los terrenos destinados a parques, jardines y áreas peatonales del sistema de espacios libres de uso público, para cumplir con el porcentaje de cesión mínima exigible, deberán: a) tener una superficie mínima de 1.000 m^2; b) poder albergar al menos en un 60% de su extensión una circunferencia de 30 metros de diámetro; c) poder albergar en cualquiera de sus puntos una circunferencia de seis metros de diámetro; d) presentar pendientes inferiores al 100% al menos en un 80% de su superficie, e inferiores al 50% al menos en un 20% de su superficie; y e) tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

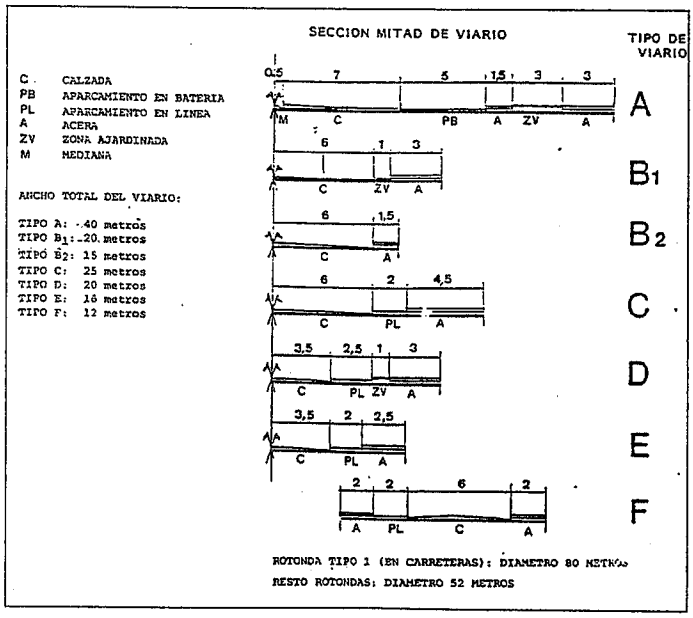
No obstante, con objeto de crear corredores de conexión peatonal o de bicicleta, será admisible la previsión de corredores de Suelo Libre de Uso Público con ancho mínimo de 20 metros y en un máximo del 20% del total de dicho suelo LUP.

6. Como excepción al punto anterior, las áreas de juego y recreo para niños, para ser computadas como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público, deberán: a) no sobrepasar el 20% de dicho sistema local en el sector; b) tener una superficie mínima de 200 m^2, c) poder albergar al menos en un 60% de su extensión una circunferencia de 12 m. de diámetro; y d) cumplir con las letras c, d y e del número 4 anterior.

7. Los terrenos destinados a parques y jardines deberán cederse: a) con plantación adecuada realizada, o con prestación de garantía que lo garantice; b) con seguro de supervivencia de la plantación durante un año desde la formalización de cesión de suelo, o de su reemplazo si decayese en condiciones normales de mantenimiento por el Ayuntamiento; y c) con sistema de riego de ahorro de agua (por goteo u otro similar), implantado a costa de la propiedad.

8. Los tendidos aéreos de energía eléctrica de media y alta tensión en sectores y áreas de uso residencial deberán ser enterrados, salvo que se les asigne en la ordenación un corredor de 20 metros de ancho libre de otro uso, que no computará para ninguno de los restantes usos del sector; y siempre que cumpla en todo caso la legislación sectorial aplicable.

DIMENSIONES MINIMAS DEL SISTEMA VIARIO SEGUN SEÑALAN LOS PLANOS DE LA SERIE Nº 3. La distribución de calzada, aparcamiento y aceras podrá ser alterada siempre que el Ayuntamiento lo admita para mayor eficacia de la red viaria.



1.1.8. APLICACION DE LA NORMATIVA GENERAL Y ORDENANZAS DE EDIFICACION DE SUELO URBANO

1. El Plan Parcial adecuará su normativa a la del Plan General para Suelo Urbano. No obstante, será admisible la pendiente virtual de cubierta de la edificación hasta un máximo del 70%, salvo en los sectores 1.1. y 1.2. de San Nicolás 1 y 2 respectivamente, que se atendrán a la normativa general.

1.1.9. PLAZOS DE CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANISTICOS

A los efectos de la aplicación de las determinaciones del régimen de adquisición gradual de facultades urbanísticas, el Plan General establece para cada Sector del Suelo Urbanizable los siguientes tres plazos contabilizados a partir del inicio de la etapa correspondiente, y sin perjuicio de que la Ficha respectiva diga otra cosa, que entonces prevalecerá:

1.º) de presentación del Plan Parcial para tramitación y de formalización de las obligaciones de cesión y equidistribución: cuatro años.

2.º) de presentación del Proyecto de Urbanización y de ejecución de la Urbanización principal: cuatro años. El Proyecto de Urbanización abarcará la totalidad del ámbito del sector, aunque su detalle pueda ser menor para el desarrollo interno de las Unidades de Ejecución que plantease, quedando el desarrollo de éstas supeditado a la redacción de su respectivo Proyecto de Urbanización con detalle completo y con el plazo que determine el Plan Parcial.

3.º) de ejecución de la edificación, según determine el Plan Parcial.

El Ayuntamiento podrá prorrogar puntualmente el plazo para cada Sector, siguiendo el trámite establecido por la legislación urbanística para la delimitación de Unidades de Ejecución (Art. 38.1 RGU), siempre que en el expediente se justifiquen las razones de dicha prórroga y se argumente razonadamente que la misma no afecta negativamente las previsiones del Plan General.

CAPÍTULO 1.2. CONDICIONES DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE

1.2.1. CONDICIONES DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE

Además de los Sistemas Generales internos (reflejados en tal caso en la Ficha del Sector, y normalmente en su delimitación gráfica en los planos de ordenación: sistema viario general, y ampliación del cementerio), se adscriben a determinados Sectores superficies contenidas en dos conjuntos de Sistema General:

– Sistema General de Espacios Libres de Uso Público del Rio Chico.

Tiene por objeto obtener un gran espacio de protección del rio y de ocio y recreo. La previsión es a largo plazo, con programa de obtención para doce años pero con desarrollo probablemente más lento.

– Sistema General de Espacios Libres de Uso Público del Rio Adaja.

Tiene por objeto completar la protección y espacio de ocio de El Soto, ya pequeño para la ciudad de Avila.

No obstante, es admisible la obtención anticipada o cesión de terrenos asignados por el Plan General al Sistema de Comunicaciones Viarias, previamente a la tramitación del Plan Parcial a cuyo sector hubieran sido asignados como Sistema General Interno. En tal caso, el Sector cuyo Sistema General Interno de red viaria fuese compensado previamente a la tramitación de su Plan Parcial, habrá de sustituir cuantitativamente la superficie de viario compensado de esta forma anticipada, por igual superficie de suelo LUP (señalado como Sistema General Externo en el Plan General) a compensar.

1.2.1.1. *Asignación de terrenos de Sistema General Externo a cada sector urbanizable*

Las Tablas de Aprovechamientos de cada Etapa señalan el aprovechamiento para compensación de la propiedad de terrenos del Sistema General adscrito a cada Sector. La formulación de cada Plan Parcial debe asignar suelo edificable para materializar ese aprovechamiento, suelo que pondrá a disposición del Ayuntamiento para que éste lo asigne a la superficie de suelo de Sistema General Externo señalada a continuación, correspondiente al aprovechamiento indicado en la Tabla de Aprovechamientos. El Ayuntamiento realizará esta asignación, ajustándose a los siguientes criterios, por este orden de prioridad salvo otra decisión razonada por el Ayuntamiento para cumplir fines de interés público y social:

a) Proximidad del terreno de cesión al sector.

b) Proximidad del terreno de cesión al núcleo urbano consolidado.

c) Continuidad física de las cesiones para obtener espacios contiguos a otros ya existentes de Sistema General Libre de Uso Público.

d) Vinculación más próxima al cauce del río (Adaja o Chico), evitando cesiones de terrenos aislados del mismo; o alternativamente para cesión del sistema viario, vinculación más próxima al sistema viario general ya desarrollado o en ejecución.

El Plan Parcial también podrá proponer esta asignación, que en cualquier caso es competencia final del Ayuntamiento.

Los terrenos de Sistema General Externo adscritos a cada Area de Reparto (Etapas de Programación 1, 2 y 3) se identifican en las páginas siguientes, así como las superficies de terreno de Sistema General que, salvo correcciones por medición real de la superficie del Sector o de su Sistema General Interno, libera cada Sector:

SUPERFICIE DE SISTEMA GENERAL QUE LIBERA CADA SECTOR CON EL APROVECHAMIENTO ASIGNADO EN SU FICHA RESPECTIVA PARA COMPENSACION DE LA MISMA (Superficies expresadas en m² de terreno):

SUPERFICIES DE SISTEMA GENERAL EXTERNO ADSCRITAS A CADA AREA DE REPARTO:

SECTOR/SGINT	SUELIBSGE
1. SAN NICOLAS 1	1089
SG 1.1.	
2- SAN NICOLAS 2	601
SG 1.2.	
3- SANTA TERESA	4216
SG 1.3.	
4- CERAMICA	3949
SG 1.4.	
5- BRASERO	1989
SG 1.5.	
6- VALLE AMBLES	22387
SG 1.6.	
7- CIUDAD DEPORTIVA	6539
SG 1.7.	
8- SANTO TOME	10305
SG 1.8.	
9- CASA MISERICORDIA 1	6772
SG 1.9.	
10- Cº VIEJO TORNADIZOS 1	21962
SG 1.10.	
11- FUENTE ALPARGATA	907
SG 1.11.	
12- CIUDAD TRANSPORTE	28310
SG 1.12.	
13- VALLADOLID	2861
SG 1.13.	
14- DEHESA DEL PINAR	8115
SG 1.14.	
15- FUENTE NUEVA	5456
16- VEREDA DE ESQUILEO	5375
17- ZURRA 1	12409
18- ZURRA 2	18285
SG EXTERNOS	
TOTAL	161510

SECTOR/SGINT	SUELIBSG
1. EL SOTO 1	12245
SG 2.1.	
2. BACHILLER	10691
SG 2.2.	
3- CAMINO DEL CEREZO	12082
4. CASA MISERICORDIA 2	12188
5- Cº VIEJO TORNADIZOS 2	12180
6- LOS CASTILLEJOS	11414
7- CERRO HERVERO 1	118
8- MORUCHAS	93
9- CAMINEROS 1	6401
10- BOMBEROS	2344
SG EXTERNOS	
TOTAL	79758

SECTOR/SGINT	SUELIBSG
1. EL SOTO 2	13646
SG 3.1.	
2. BACHILLER 2	11618
SG 3.2.	
3- ROMPIDAS VIEJAS	35242
SG 3.3.	
4- BARTOLO	28571
SG 3.4.	
5- MOLINILLO	11696
SG 3.5.	
6- Cº VIEJO TORNADIZOS 3	12750
SG 3.6.	
7- RELOJERO	3894
SG 3.7.	
8- FUENTE DE LA RANA	3131
SG 3.8.	
9- TIRO DE PICHON	3904
10- CERRO HERVERO 2	7943
11- ACADEMIA	5678
12- CAMINEROS 2	16960
SG EXTERNOS	
TOTAL	155032

Area de Reparto 1:

Terrenos totalizando 161.510 m2, incluyendo:

a) Polígono de 17.800 m2 denominado «SG/Adaja 1»;

b) Terreno de 4.000 m2 lindando al oeste con el Parque de Maquinaria de Diputación, al este con calle a Puente de Sancti Spiritu, y al norte con rio Chico ;

c) Terrenos totalizando 133.910 m2, incluyendo terrenos lindando al oeste con la calle a Puente de Sancti Spiritu, al norte con río Chico hasta calle de nuevo trazado prolongación de calle oeste de Ciudad Deportiva, y con Sector Urbanizable 1/6 al sur; y terrenos continuación al este de los anteriores, lindando al oeste con, e incluyendo, la calle de nuevo trazado antes descrita; con SG 97/3 y ARUP 1/7 al norte, con Sector Urbanizable 1/6 al sur, y al este con línea trazada a setenta metros al este del borde exterior este del viario general de nuevo trazado «Bulevar de Valle Amblés»;

d) Polígono de 5.800 m2, denominado antigua huerta de Diputación, lindando al sur con el río Chico.

Area de Reparto 2:

Terrenos totalizando 79.758 m2, incluyendo:

a) Terrenos de 10.759 m2 en la zona norte del polígono denominado «SG/Adaja 2», delimitados al sur

por línea trazada a 83 metros de la linde norte del mismo;

b) Terrenos totalizando 69.000 m2, que lindan al noroeste con línea trazada a setenta metros al este del borde exterior este del viario general de nuevo trazado «Bulevar de Valle Amblés», al noreste con Sectores Urbanizables 1/8 y 2/4; al sur con borde exterior de calle de circunvalación de nuevo trazado; y al oeste con Sectores Urbanizables 1/6 y 2/3.

Area de Reparto 3:

Terrenos totalizando 155.032 m^2, incluyendo:

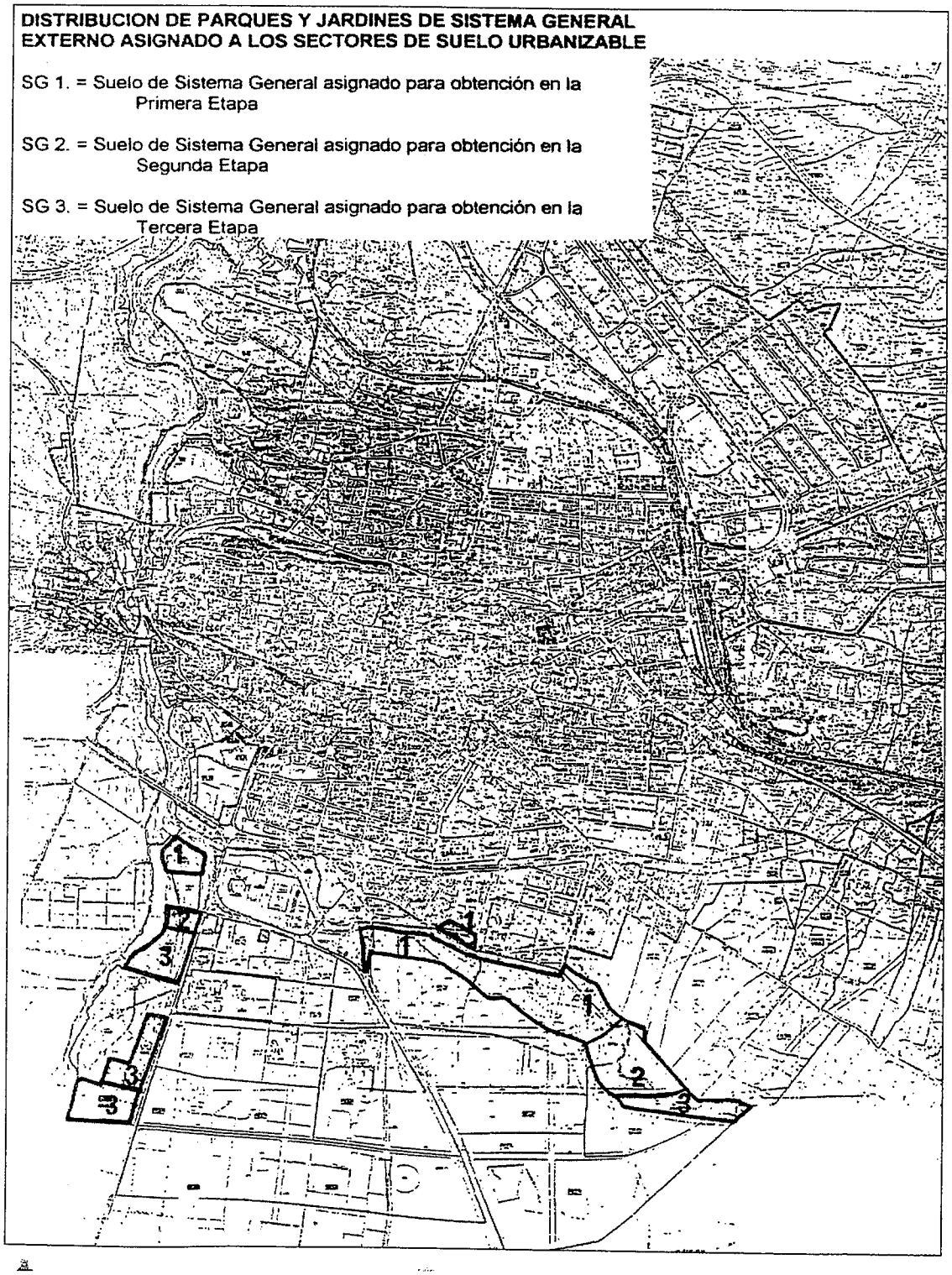
a) 55.500 m^2 del resto del Sistema General del rio Chico

b) 33.500 m^2 del resto del polígono denominado «SG/Adaja 2»;

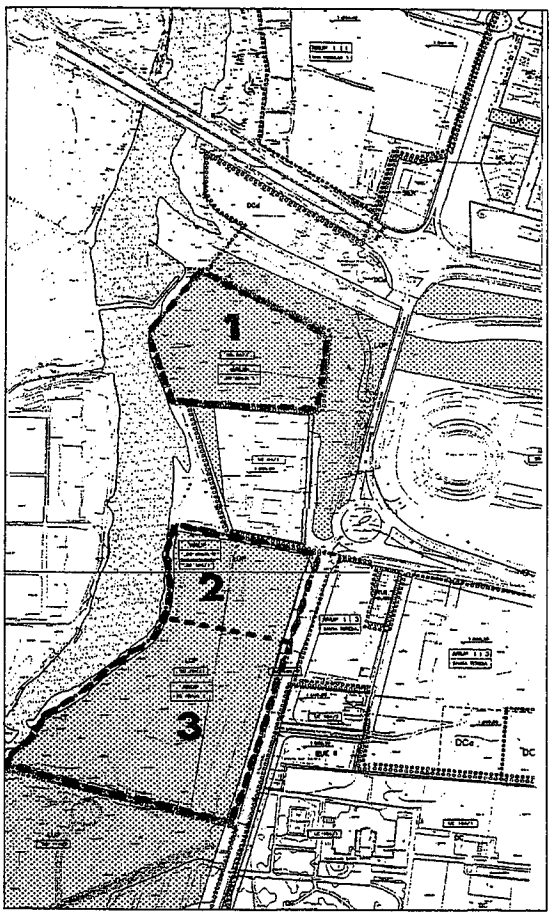
c) 36.550 m^2 del polígono denominado «SG/Adaja 3»; y

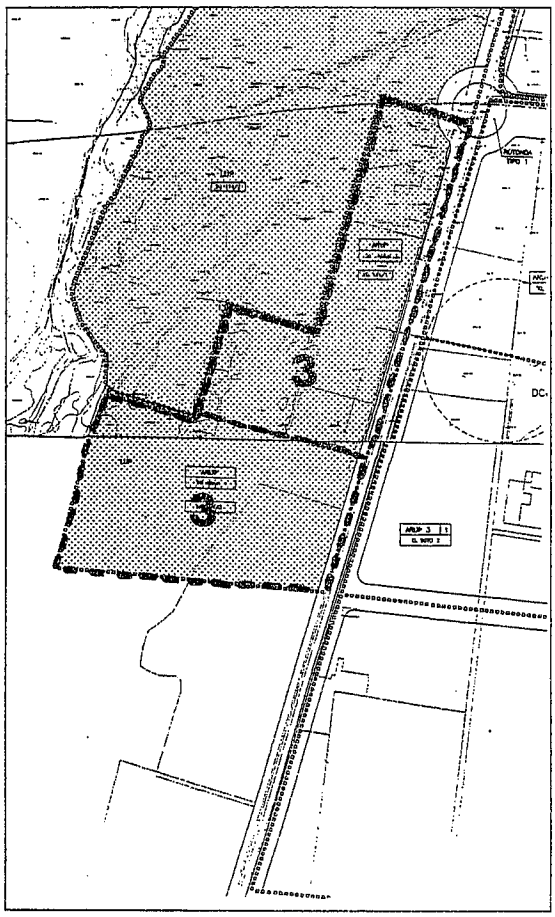
d) 29.482 m^2 del polígono denominado «SG/Adaja 4».

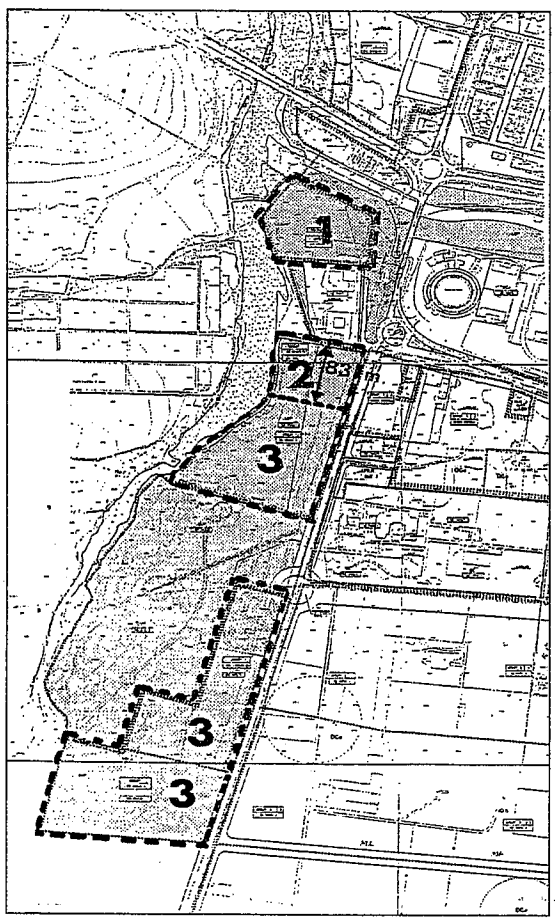
LOCALIZACION DE LOS SISTEMAS GENERALES EXTERNOS

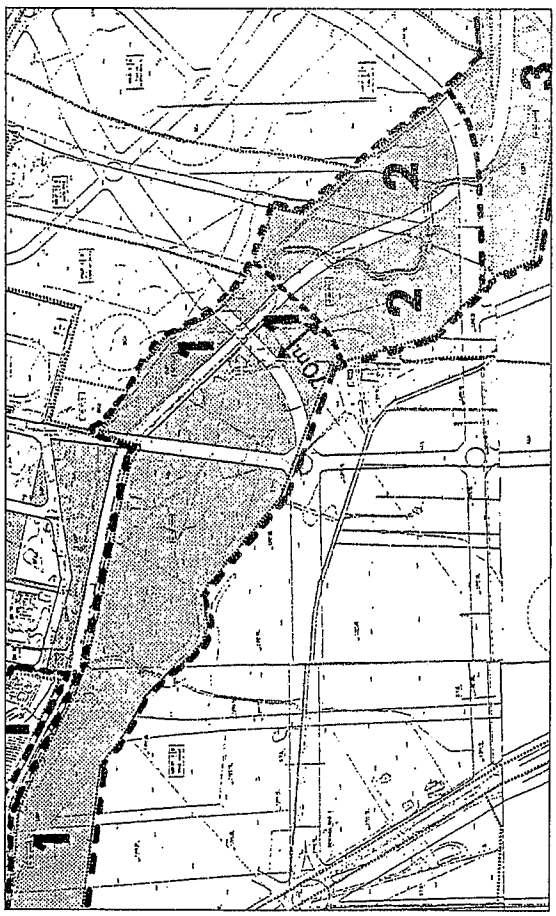


ASIGNACION DE SISTEMAS GENERALES EXTERNOS, A CADA AREA DE REPARTO









1.2.2. OBTENCION DEL SUELO DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS A CADA AREA DE REPARTO

1. De acuerdo con el artículo 11 de la Ley del Suelo de 1976 (LS76 en adelante), el Plan General establece los sistemas de la estructura general de ordenación urbanística del territorio, y entre éstos, los de comunicación (viario general, etc.), protección y dotación comunitaria general (protección de áreas de ribera, ampliación del cementerio, etc.) y esparcimiento de toda la población (grandes parques urbanos, etc.).

2. El Plan General asigna a cada Sector los Sistemas Generales que están incluidos en su ámbito, o que son adscritos al mismo. El principio es similar en ambos casos (inclusión en su ámbito, o adscripción genérica): se trata de transferir los aprovechamientos excedentes de un sector, a los propietarios de terrenos no incluidos en el mismo afectos a sistemas generales.

Esa transferencia puede realizarse siguiendo el método de obtención directa (Arts 117.2 LS76 y 52-54 RG). En tal caso, transcurrido el plazo legal de redacción del Proyecto de Compensación del Sector, el Ayuntamiento toma la iniciativa de obtención del terreno de sistema general, determinando de acuerdo con el Plan General (Criterios del Apartado 1.2.1. anterior) en qué sector o unidad de ejecución con aprovechamiento excedentario se reconoce al titular del terreno a obtener, su aprovechamiento urbanístico; para ello el Ayuntamiento debe seguir el procedimiento de los art. 53 y 54 del RGU.

La adscripción de terrenos de Sistema General externo a un Sector, si no se hubiera ya hecho por la Administración en aplicación del método de obtención directa, podrá ser referenciada por el Plan Parcial para ser segregados y escriturados a nombre del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá aceptar tal asignación espacial formulada por un Plan Parcial, siempre que cumpla los objetivos y prioridades señalados en el Apartado 1.2.1. anterior.

La contabilidad de compensaciones de terrenos de Sistemas Generales adscritos a cada Etapa resultaría con balance cero (totalidad de aprovechamientos propios de titulares de sistemas generales adscritos, cumplida; totalidad de la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento, cumplida) al final de la Etapa si se desarrollase todo el suelo urbanizable de la misma. En caso de menor desarrollo, al final de la Etapa correspondiente deberá diseñarse una nueva programación acorde con la situación (art. 158 RPU).

1.2.2.1. *Vias Pecuarias*

Las Vias Pecuarias son consideradas Sistemas Generales en todo el Término Municipal. Siendo en todos los casos terrenos de propiedad pública, su superficie no tiene aprovechamiento y no será objeto de compensación por aprovechamiento ni por cómputo de densidad residencial. La superficie real de las vias pecuarias, existentes o con variación de trazado en virtud de expediente aprobado, no se incluirá en el cómputo de superficie de los sectores. La propiedad de terrenos en un sector podrá solicitar de la Junta de Castilla y León la Modificación de Trazado de Vía Pecuaria para adaptarlo a la ordenación que se prevea en el mismo. Para ello se aportarán los terrenos equivalentes que cumplan con la función de la Vía Pecuaria en cuestión. En tanto no sea aprobada la Modificación de trazado de Vía Pecuaria, los terrenos originales no podrían ser ordenados por el Plan Parcial más que con carácter indicativo, supeditado a su ejecución una vez fuese aprobada dicha Modificación de Trazados.

CAPÍTULO 1.3. CONDICIONES DE LOS SECTORES DE LA PRIMERA ETAPA (ARUP 1)

CLAVES DE LA TABLA DE APROVECHAMIENTO

SECTOR/SGINT - Denominación del Sector. En la fila inferior, Número del Sistema General Interno, cuando lo tiene asignado por el Plan.

SUP M2 - Superficie del Sector. No incluye los terrenos asignados a Sistemas Generales (internos o externos), ni de vias pecuarias si existiesen.

EDIF BRUTA - Edificabilidad propia del Sector, en m2 edificables por m2 del Sector.

COEFPOND - Coeficiente de Ponderación del uso y tipología del Sector. Relaciona las unidades de Edificabilidad propia, con las Unidades de Aprovechamiento Característico.

APLUCSEC - Aprovechamiento Lucrativo propio del Sector (producto de la Edificabilidad por la Superficie del Sector).

APHOMSEC - Aprovechamiento lucrativo expresado en unidades de aprovechamiento Homogéneas: producto del anterior, por el coeficiente de ponderación.

APSAPLUC - Aprovechamiento susceptible de apropiación por la propiedad del Sector, en unidades de aprovechamiento lucrativo del uso y tipología del Sector. Corresponde al 90% del Aprovechamiento Tipo por la superficie del Sector, «deshomogeneizado» o dividido por el coeficiente de ponderación. Es la superficie (techo) edificable que le corresponde a la propiedad en compensación por la zona no ocupada por el Sistema General interno.

APAYTLUC - Cifra indicativa del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, en unidades de aprovechamiento lucrativo del uso y tipología del Sector. Se trata del exceso de aprovechamiento del Sector, correspondiente al 10% del aprovechamiento del mismo, del Sistema General Interno, y del Sis-

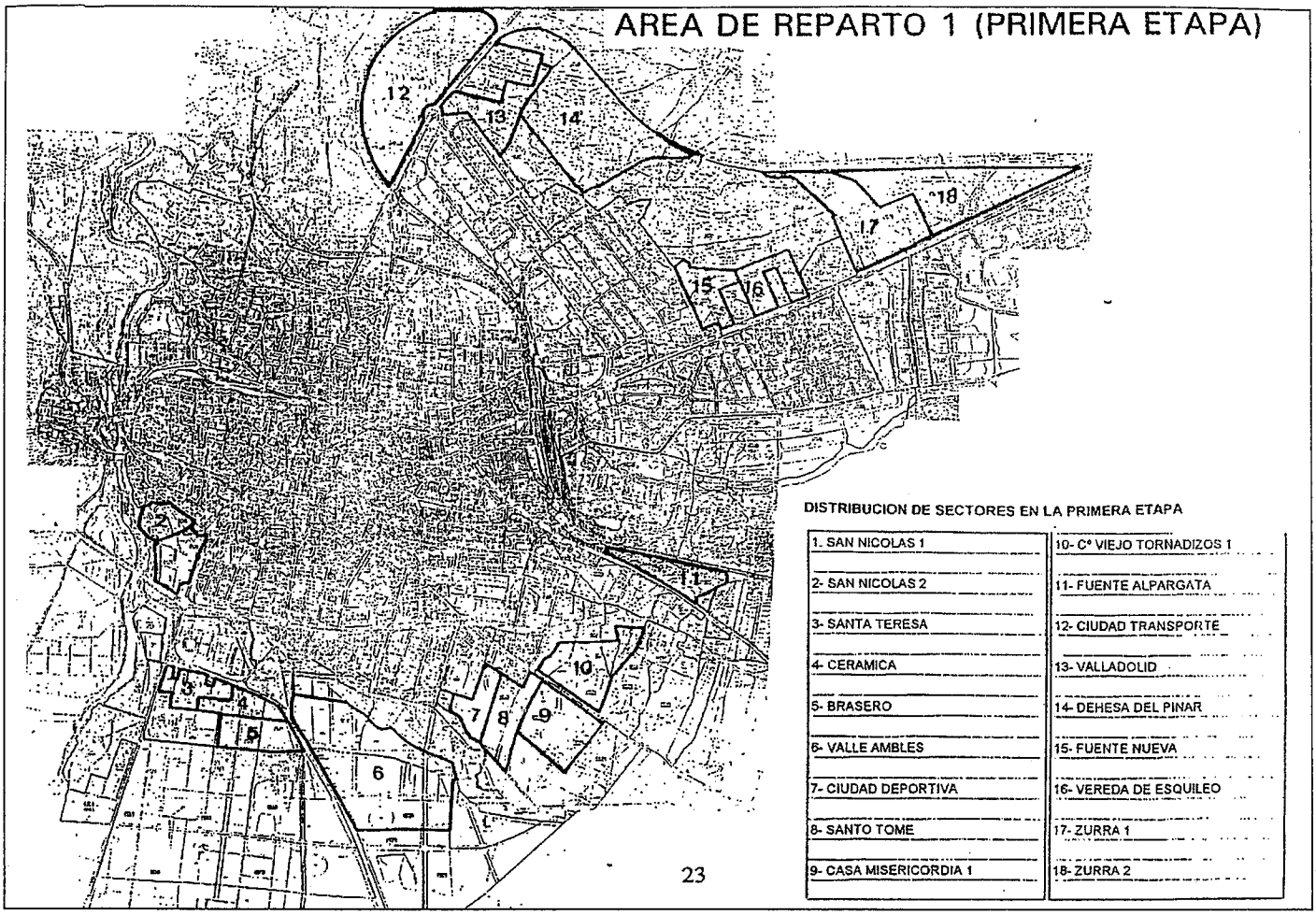


TABLA DE APROVECHAMIENTOS DEL AREA DE REPARTO 1 (PRIMERA ETAPA)

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,55 UA/M2 USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICO: MULTIFAMILIAR DE DENSIDAD MEDIA

SECTOR/SGINT	SUP M2	EDIF BRUTA	COEFPOND	APLUCSEC	APHOMSEC	APSAPLUC	APAYTLUC	APSAPSGI	APSAPSGE	SUELIBSGE
1. SAN NICOLAS 1	54250	0,46	1,3	24955	32442	20690	2496		415	1089
SG 1.1.	3550							1354		
2- SAN NICOLAS 2	35100	0,46	1,3	16146	20990	13387	1615		229	601
SG 1.2.	2400							915		
3- SANTA TERESA	47300	0,6	1	28380	28380	23451	2838		2091	4216
SG 1.3.	0							0		
4- CERAMICA	44300	0,6	1	26580	26580	21964	2658		1958	3949
SG 1.4.	0							0		
5- BRASERO	62700	0,6	1	37620	37620	31087	3762		986	1989
SG 1.5.	3600							1785		
6- VALLE AMBLES	377900	0,6	1	226740	226740	187364	22674		11100	22387
SG 1.6.	11300							5603		
7- CIUDAD DEPORTIVA	51500	0,7	1	36050	36050	25534	3605		3242	6539
SG 1.7.	7400							3669		
8- SANTO TOME	54700	0,7	1	38290	38290	27120	3829		5109	10305
SG 1.8.	4500							2231		
9- CASA MISERICORDIA 1	108500	0,6	1	65100	65100	53795	6510		3358	6772
SG 1.9.	2900							1438		
10- Cº VIEJO TORNADIZOS 1	113100	0,7	1,0	79170	79170	56075	7917		10889	21962
SG 1.10.	8650							4289		
11- FUENTE ALPARGATA	66900	0,77	0,8	51513	41210	41461	5151		562	907
SG 1.11.	7000							4338		
12- CIUDAD TRANSPORTE	308200	0,28	2,1	87806	186813	71822	8781		6597	28310
SG 1.12.	2600							606		
13- VALLADOLID	61000	0,7	1	42700	42700	30244	4270		1418	2861
SG 1.13.	13.650							6768		
14- DEHESA DEL PINAR	289800	0,35	1,8	101430	182574	79824	10143		2235	8115
SG 1.14.	33500							9227		
15- FUENTE NUEVA	61200	0,6	1	36720	36720	30343	3672		2705	5456
	0							0		
16- VEREDA DE ESQUILEO	60300	0,6	1	36180	36180	29897	3618		2665	5375
	0				0			0		
17- ZURRA 1	139200	0,6	1	83520	83520	69016	8352		6152	12409
	0				0			0		
18- ZURRA 2	204900	0,5	1,2	102450	122940	84658	10245		7547	18265
	0							0		
SG EXTERNOS	161510									
TOTAL	2403410			1121350	1324019	897733	112135	42223	69259	161510
TOTAL SECTORES	2140850									
APR TIPO					0,55089					
SECTOR/SGINT	SUP M2	EDIF BRUTA	COEFPOND	APLUCSEC	APHOMSEC	APSAPLUC	APAYTLUC	APSAPSGI	APSAPSGE	SUELIBSGE

tema General Externo adscritos al Sector (APLUC-SEC - APSAPLUC - APSAPSGI - APSAPSGE).

APSAPSGI - Aprovechamiento susceptible de apropiación por la propiedad del Sistema General Interno, cuando existe asignado, en unidades de aprovechamiento lucrativo del uso y tipología del sector. Corresponde al 90% del Aprovechamiento Tipo por la superficie del sistema General interno, «deshomogeneizado».

APSAPSGE - Aprovechamiento susceptible de apropiación por la propiedad del Sistema General Externo asignado al Sector, en unidades de aprovechamiento lucrativo del uso y tipología del sector. Corresponde al 90% del Aprovechamiento Tipo por la superficie del Sistema General Externo, «deshomogeneizado». Corresponde a la superficie (techo) edificable para la que la ordenación del Sector ha de asignar terreno para que la propiedad del Sistema General Externo pueda materializar aquella.

SUELIBSGE - Superficie de terreno de Sistema General Externo que liberará el aprovechamiento APSAPSGE asignado al Sector.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 1 ARUP 1/1: SAN NICOLAS 1

SUPERFICIE: 54.250 m²

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media-baja.

ORDENANZAS: Manzana Cerrada, Manzana Libre, Bloque Abierto, Unifamiliar, Dotacional.

CONDICIONES DE DISEÑO: Manzana cerrada de dos plantas en la manzana de borde de actual carretera que da frente a la plaza de San Nicolás. Edificación de dos plantas en la hilera de borde oeste con fachada al rio. Edificación de cuatro plantas como máximo en el resto.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,46 m²/m²

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 40 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO: Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 20.690 m²

Para compensar Sistemas Generales Internos: 1.354 m²

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 415 m2 para compensar Sistemas Generales externos.

– Zonas de Uso y Dominio Público para Protección del Rio, de forma que se libere para uso público y protección del rio el área que abarca la ribera, hasta el camino que bordea la zona de huertos grafiado en las hojas 19 y 20 de la serie 3 de planos. Por cauce natural y por ribera se entiende la definición de los artículos 4 a 6 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril). Estas Zonas podrán incluir el Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local que habrá de ordenarse, en la proporción mínima de 18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial; y 3.550 m2 de Sistema General de protección del rio.

– Dotaciones Comunitarias: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION:

PROTECCION DEL CAUCE DEL RIO: En aplicación del Artículo 78.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, este Plan General define como zona de policía la franja de anchura mínima de 100 metros.

La cota mínima de planta baja de edificación y de pavimento del sistema viario debe mantenerse un metro (1,00 m) por encima de la rasante natural del terreno, en la zona señalada en el plano nº 3 del Plan General como inundable de 500 años. Los sótanos y semisótanos en caso de existir, deberán ser impermeabilizados para estanqueidad o posibles crecidas del río Adaja, con aberturas (puertas y respiraderos) al nivel de planta baja.

En todo caso, en este Sector deberá observarse como cota de avenida de 500 años, la cota 1064,40 metros.

VIARIO: El viario central que procede del Sector 1.2. y que desvía la carretera de Burgohondo hasta una nueva rotonda en la intersección con la calle del mismo nombre, es Sistema Local , con sección tipo E de 16,00 m. de ancho. Se recomienda, pero el Plan Parcial puede justificar otra cosa, convertir los dos tramos confluyentes de carretera de Burgohondo y del nuevo viario, en sendas direcciones únicas de distinto sentido (dirección oeste-este en nuevo viario).

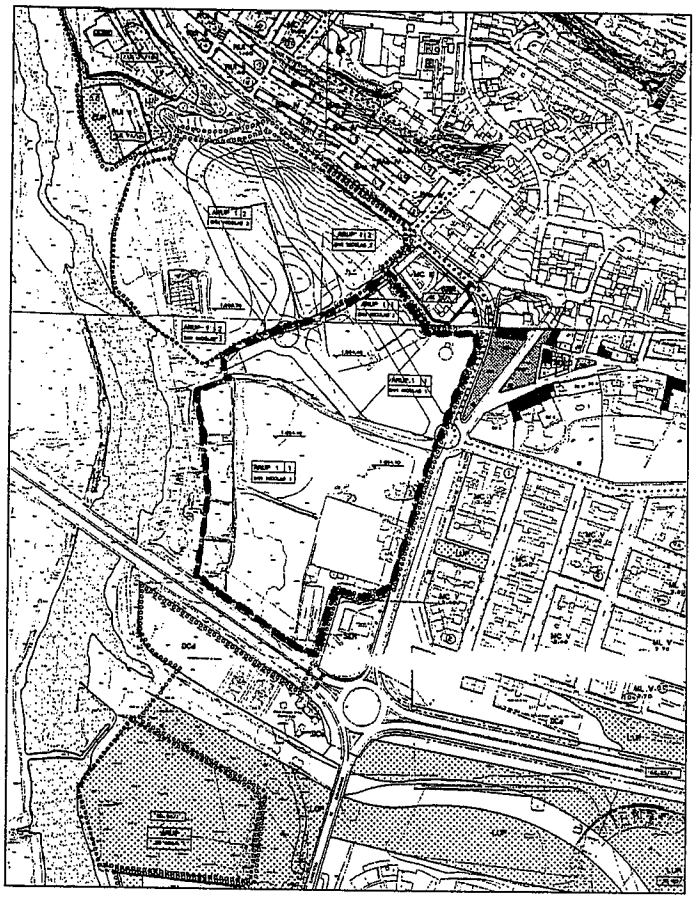
Resto del viario interno grafiado (con las correcciones de trazado necesarias de Plan Parcial): 12 metros de ancho mínimo.

Deberá mantenerse un acceso peatonal público sobre los actuales caminos al rio, con aparcamiento público para 20 plazas de vehículos en conexión con el viario interno del sector, para acceso al parque lineal del rio.

Los terrenos de cesión para dotación escolar se situarán preferentemente lindando con el Sector 1.2., de forma que puedan tener un funcionamiento conjunto.

El Plan Parcial referenciará y protegerá en lugar adecuado los cepos funerarios o piedras de señalización de enterramientos musulmanes.

PLAZOS: Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización tramitados en la primera etapa del Plan General.



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 1 ARUP 1/2: SAN NICOLAS 2

SUPERFICIE: 35.100 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media-baja.

ORDENANZAS: Manzana Cerrada, Manzana Libre, Bloque Abierto, Unifamiliar, Dotacional.

CONDICIONES DE DISEÑO: Manzana cerrada de dos plantas en la manzana de borde de actual carretera que da frente a la plaza de San Nicolás. Edificación unifamiliar o multifamiliar, de dos plantas en la hilera de borde oeste con fachada al rio. Edificación de cuatro plantas como máximo en el resto.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,46 m^2/m^2

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 40 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO: Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 13.387 m^2

Para compensar Sistemas Generales Internos: 915 m^2

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 229 m2 para compensar Sistemas Generales externos.

– Dotaciones Comunitarias: las del Reglamento de Planeamiento.

– Zonas de Uso y Dominio Público para Protección del Rio, de forma que se libere para uso público y protección del rio el área que abarca la ribera, hasta el camino que bordea la zona de huertos grafiado en las hojas 15 y 16 de la serie 3 de planos. Por cauce natural y por ribera se entiende la definición de los artículos 4 a 6 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril). Estas Zonas podrán incluir el Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local que habrá de ordenarse, en la proporción mínima de 18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial; y 2.400 m2 de Sistema General de protección del río.

– Viario local.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION:

PROTECCION DEL CAUCE DEL RIO: En aplicación del Artículo 78.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, este Plan General define como zona de policía la franja de anchura mínima 100 metros.

La cota mínima de planta baja de edificación y de pavimento del sistema viario debe mantenerse un metro (1,00 m) por encima de la rasante natural del terreno, en la zona señalada en el plano nº 3 del Plan General como inundable de 500 años. Los sótanos y semisótanos en caso de existir, deberán ser impermeabilizados para estanqueidad o posibles crecidas del río Adaja, con aberturas (puertas y respiraderos) al nivel de planta baja.

En todo caso, en este Sector deberá observarse como cota de avenida de 500 años, la cota 1063,70 metros.

VIARIO: El viario central que continúa en el Sector 1.1. y que desvía la carretera de Burgohondo hasta una nueva rotonda en la intersección con la calle del mismo nombre, es Sistema Local, con sección tipo E de 16,00 m. de ancho. Se recomienda, pero el Plan Parcial puede justificar otra cosa, convertir los dos tramos confluyentes de carretera de Burgohondo y del nuevo viario, en sendas direcciones únicas de distinto sentido (dirección oeste-este en nuevo viario).

Resto del viario interno grafiado (con las correcciones de trazado necesarias de Plan Parcial): 12 metros de ancho mínimo.

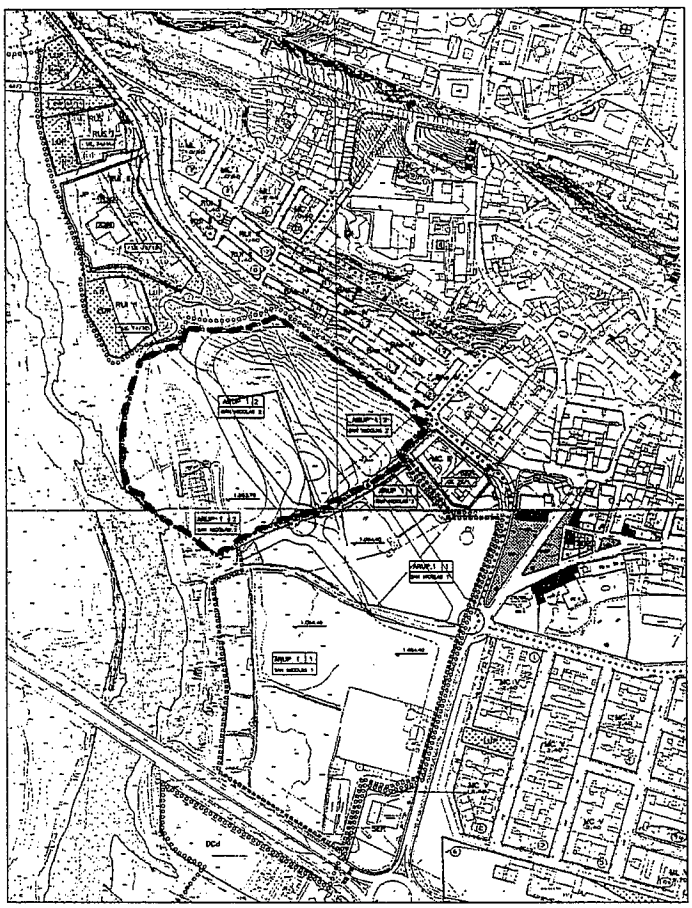
Deberá mantenerse un acceso peatonal público al

parque lineal del rio, sobre los actuales caminos al rio.

Los terrenos de cesión para dotación escolar se situarán preferentemente lindando con el Sector 1.1., de forma que puedan tener un funcionamiento conjunto.

El Plan Parcial referenciará y protegerá en lugar adecuado los cepos funerarios o piedras de señalización de enterramientos musulmanes.

PLAZOS: Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización tramitados en la primera etapa del Plan General.



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 1 ARUP 1/3: SANTA TERESA

SUPERFICIE: 47.300 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media. Uso compatible de Servicios, Terciario y Comercial de nivel de barrio y de ciudad.

ORDENANZAS: Bloque abierto, Manzana Libre, Unifamiliar, Dotación Comunitaria.

CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima de cinco plantas. Al menos un 20% de la superficie residencial se destinará al uso y tipología unifamiliar, preferentemente en la zona sur (lindando con el Convento de Santa Teresa) y, si fuera necesario, oeste del Sector.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,6 m^2/m^2

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 50 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO : Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 23.452 m^2

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 2.090 m^2 para compensar sistemas generales externos.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m^2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

– Dotaciones públicas según Reglamento de Planeamiento.

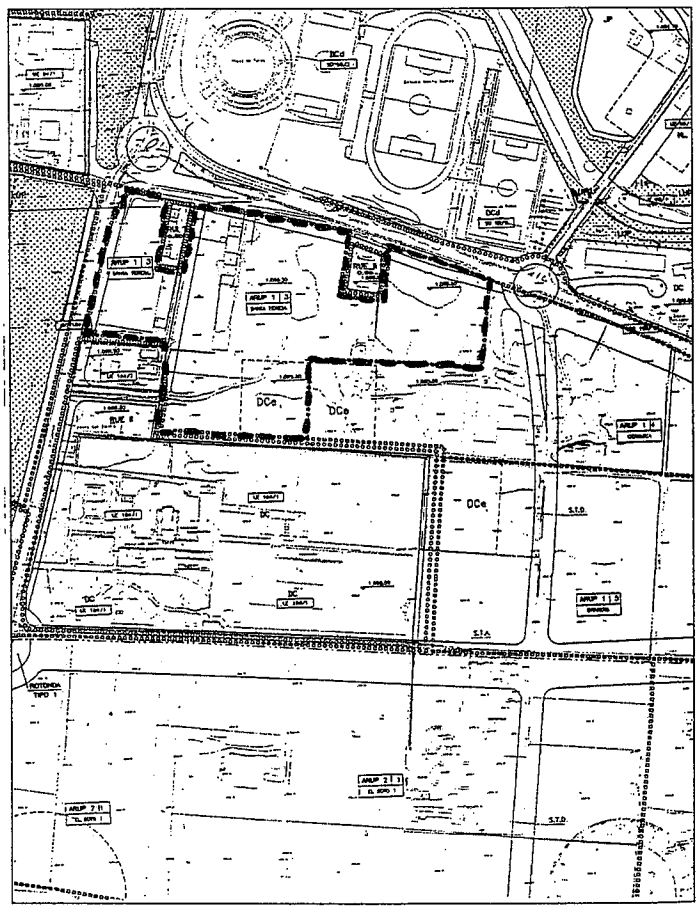
– Viario local.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION:

– La edificación de altura superior a 7,00 metros distará al menos 50 metros del Convento de Santa Teresa.

– El trazado de viario interno local es indicativo, pudiendo ser variado por el Plan Parcial.



– El Ayuntamiento podrá imponer una contribución especial para construcción del colector de desagüe del Sur.

– La cota mínima de planta baja de edificación y de pavimento del Sistema Viario debe respetar las cotas de rasante señaladas en la serie nº 3 de planos, o cotas intermedias entre éstas, para la zona señalada en dichos planos como inundable en la avenida de 500 años. .- Los sótanos y semisótanos, en caso de ser proyectados, deberán ser impermeabilizados para estanqueidad o posibles crecidas del rio Chico, con aberturas (puertas y respiraderos) al nivel de planta baja.

PLAZOS: Tramitación del Plan Parcial en la 1º etapa del Plan General.

No podrá ocuparse la zona interior a la línea de retorno de los 500 años del rio Chico grafiada en la Serie 3 de Planos, en tanto no haya sido ejecutado el «Proyecto de Mejora del Rio Chico» que determina dicha línea de retorno de los 500 años, y no haya sido construido el tramo del colector de desagüe del sur que sirva a este Sector.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 1 ARUP 1/4: CERAMICA

SUPERFICIE: 44.300 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media. Uso compatible de Servicios, Terciario y Comercial de nivel de barrio y de ciudad.

ORDENANZAS: Bloque abierto, Manzana Libre, Unifamiliar, Centro Comercial.

CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima de cinco plantas en edificación de uso multifamiliar, de dos plantas en la de uso unifamiliar, y de tres plantas la edificación de edificio exclusivo para el resto de usos admitidos.

Al menos un 20% de la superficie residencial se destinará al uso y tipología unifamiliar, preferentemente en la zona suroeste del Sector, colindando con el Convento de Santa Teresa.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,6 m^2/m^2

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 50 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO:Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 21.964 m^2

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 1.958 m2, para compensar Sistemas Generales externos.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

– Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

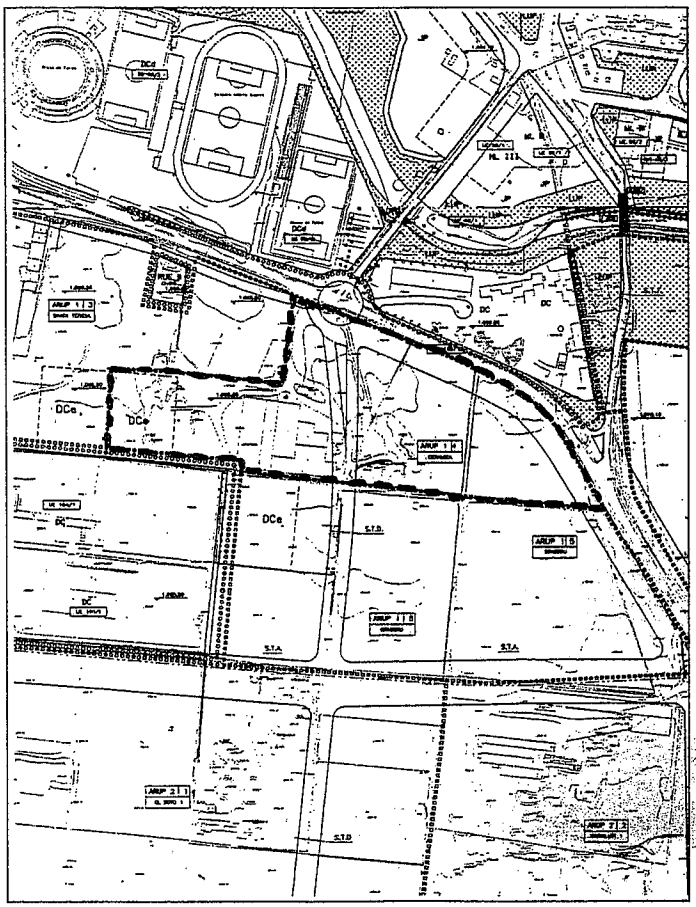
CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION:

– La edificación de altura superior a 7,00 metros distará al menos 40 metros del Convento de Santa Teresa.

– El Ayuntamiento podrá imponer una contribución especial para construcción del colector de desagüe del sur.

– La cota mínima de planta baja de edificación y de pavimento del Sistema Viario debe respetar las cotas de rasante señaladas en la serie nº 3 de planos, o cotas intermedias entre éstas, para la zona señalada en dichos planos como inundable en la avenida de 500 años. .- Los sótanos y semisótanos, en caso de ser proyectados, deberán ser impermeabilizados para estanqueidad o posibles crecidas del rio Chico, con aberturas (puertas y respiraderos) al nivel de planta baja.

PLAZOS: Tramitación del Plan Parcial en la 1ª etapa del Plan General.



No podrá ocuparse la zona interior a la línea de retorno de los 500 años del rio Chico grafiada en la Serie 3 de Planos, en tanto no haya sido ejecutado el «Proyecto de Mejora del Rio Chico» que determina dicha línea de retorno de los 500 años, y no haya sido construido el tramo del colector de desagüe del sur que sirva a este Sector.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 1 ARUP 1/5: BRASERO

SUPERFICIE: 62.700 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media. Uso compatible de Servicios, Terciario y Comercial de nivel de barrio, ciudad y apoyo a la producción.

ORDENANZAS: Manzana Cerrada o Libre, Bloque abierto, Unifamiliar, Dotación Comunitaria.

CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima de cinco plantas de edificación. Al menos un 20% de la superficie residencial será de uso y tipología unifamiliar, en la zona oeste del Sector limitando con el Convento de Santa Teresa.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,6 m^2/m^2

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 50 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO:Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 31.087 m^2

Para compensar Sistemas Generales internos: 1.785 m^2.

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 986 m2, para compensar Sistemas Generales externos.

– Cesión de 3.600 m2 de terreno de mitad longitudinal (18 m de ancho) del Sistema General del Paseo del Valle Amblés.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

– Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION:

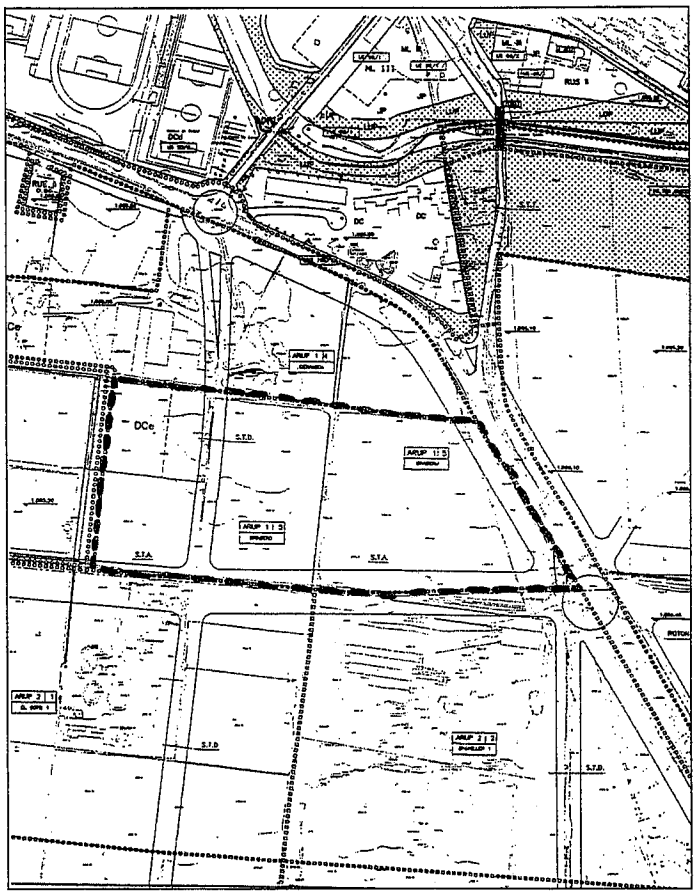
– Deberá respetar la franja de afección de la carretera a Toledo.

La cota mínima de planta baja de edificación y de pavimento del Sistema viario debe respetar las cotas de rasante señaladas en el Plano 3, o intermedias entre éstas, para la zona señalada en el Plano 3 como inundable de 500 años. Los sótanos y semisótanos en caso de existir, deberán ser impermeabilizados para estanqueidad o posibles crecidas del río Chico, con aberturas (puertas y respiraderos) al nivel de planta baja.

La edificación de altura superior a 7,00 metros distará al menos 40 metros del Convento de Santa Teresa.

PLAZOS: Tramitación del Plan Parcial en la 1ª etapa del Plan General.

No podrá ocuparse la zona interior a la línea de retorno de los 500 años del rio Chico grafiada en la Serie 3 de Planos, en tanto no haya sido ejecutado el «Proyecto de Mejora del Rio Chico» que determina dicha línea de retorno de los 500 años, y no haya sido construido el tramo del colector de desagüe del sur que sirva a este Sector.



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 1 ARUP 1/6: VALLE AMBLES

SUPERFICIE: 377.900 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media. Uso compatible de Servicios, Terciario y Comercial de nivel de barrio y de ciudad.

ORDENANZAS: Manzana Cerrada o Libre, Bloque abierto, Unifamiliar, Dotación Comunitaria.

CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima de cinco plantas.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,6 m^2/m^2

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 53 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO:Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 187.365 m^2

Para compensar Sistemas Generales internos: 5.603 m^2.

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 11.098 m^2, para compensar 22.384 m2 de suelo de Sistemas Generales externos.

– Cesión de 11.300 m^2 de terreno de la mitad longitudinal de 18 m. de ancho, del Sistema General del Paseo del Valle Amblés.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m^2 por vivienda o por cada 100 m^2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

– Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION:

– Deberá respetar la franja de afección de la carretera a Toledo.

– La cota mínima de planta baja de edificación y de pavimento del Sistema viario debe respetar las cotas de rasante señaladas en el Plano 3, o intermedias entre éstas, para la zona señalada en el Plano 3 como inundable de 500 años. Los sótanos y semisótanos en caso de existir, deberán ser impermeabilizados para estanqueidad o posibles crecidas del río Chico, con aberturas (puertas y respiraderos) al nivel de planta baja.

– El desarrollo de este sector está sujeto a las condiciones de gestión y ejecución incluidas en el Convenio Urbanístico suscrito con fecha 17 de julio de 1998 con el Ayuntamiento, y que se incorpora al Plan General como documento anexo a esta Ficha.

PLAZOS:

Tramitación del Plan Parcial en la 1ª etapa del Plan General.

No podrá ocuparse la zona interior a la línea de retorno de los 500 años del rio Chico grafiada en la Serie 3 de Planos, en tanto no haya sido ejecutado el «Proyecto de Mejora del Rio Chico» que determina dicha línea de retorno de los 500 años, y no haya sido construido el tramo del colector de desagüe del sur que sirva a este Sector.

CONVENIO URBANISTICO FORMALIZADO POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AVILA Y LOS DISTINTOS PROPIETARIOS TITULARES DE LAS FINCAS QUE INTEGRARAN EL DENOMINADO PLAN PARCIAL «VALLE AMBLES»

En la ciudad de Avila, a veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y ocho.

REUNIDOS

De una parte,

La Ilma. Sra. D.ª MARIA DOLORES RUIZ-AYUCAR ZURDO, mayor de edad, Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Avila, cuyas circunstancias personales no se reseñan por comparecer en el ejercicio de su reseñado cargo.

Y por otra parte,

D. ANTONIO ORTIZ ABOIN, mayor de edad, casado con D.ª Gerarda Picón Barrera, Perito Agrícola, y vecino de Avila, con domicilio en la calle Santi Espíritu, s/n., encontrándose provisto del DNI y NIF n.º 6.359.449-H.

D. VALENTIN JIMENEZ NIETO, mayor de edad, casado, Empleado, vecino de Avila, con domicilio en la Carretera de Burgohondo, n.º 5-Esc. 2-3º-B, estando provisto del DNI n.º 6.538.259-A.

D. MARIANO MARTIN JIMENEZ, mayor de edad, casado, Industrial, vecino de Avila, con domicilio en la calle Paramera n.º 1, estando provisto del DNI n.º 6.347.022-B.

D. VICENTE ALEJANDRO VILLAMON, mayor de edad, casado, industrial, vecino de Collado Mediano (Madrid), Urbanización Parque Collado n.º 86, estando provisto del DNI y NIF n.º 538.094-D.

D. DARIO BENITO GARCIA, mayor de edad, soltero, Industrial, vecino de Avila, con domicilio en la calle Padre Victoriano n.º, estando provisto del DNI n.º 7.698.402.

D. ANTONIO ENCINAR NUÑEZ, mayor de edad, casado, vecino de Avila, con domicilio en la Avda. Portugal n.º 9, estando provisto del DNI n.º 6.489.677-C.

D. MANUEL SILVELA JIMENEZ-ARENAS, mayor de edad, casado, vecino de Cardeñosa (Avila), Finca Ajates, estando provisto del DNI n.º 310.893.

D. JAVIER DE TRAVESEDO JIMENEZ-ARENAS, mayor de edad, casado, vecino de Madrid, calle

Casado del Alisal n.º 12, estando provisto del DNI n.º 6.359.597.

D. CESAR-FRANCISCO BARBA SILVELA, mayor de edad, Ingeniero Industrial, vecino de Madrid, con domicilio en la calle Núñez de Balboa n.º 84, estando provisto del DNI n.º 6.553.782.

D. ALVARO ABOIN ABOIN, mayor de edad, casado, Arquitecto Técnico, vecino de Avila, con domicilio en la Plaza Claudio Sánchez-Albornoz n.º 4, estando provisto del DNI n.º 6.505.659-V.

D.ª MERCEDES ABOIN ABOIN, mayor de edad, casada, vecina de Madrid, con domicilio en la calle Castelló, n.º 35, estando provista del DNI n.º 6.509.849-K.

D. MIGUEL ANGEL JIMENEZ HERRERO, mayor de edad, casado, Arquitecto Técnico, vecino de Avila, con domicilio en la calle Jardín del Recreo, n.º 2, estando provisto del DNI n.º 6.533.709.

D.ª MARIA DE LA VICTORIA HERRAZ GARCIA, mayor de edad, casada, vecina de Avila, con domicilio en la calle Santa Clara, n.º 94, estando provista del DNI y NIF n.º 6.512.144-Q.

D. JOSE HERRANZ GARCIA, mayor de edad, casado, Industrial, vecino de Avila, con domicilio en el Paseo Don Carmelo n.º 26, estando provisto del DNI y NIF n.º 6.513.457-H.

D. JULIAN JIMENEZ GARCIA, mayor de edad, casado, Empleado, vecino de Avila, con domicilio en la Plaza Ocaña n.º 1, estando provisto del DNI n.º 6.516.089-M.

INTERVIENEN

De una parte, la Ilma. Sra. D.ª MARIA DOLORES RUIZ-AYUCAR ZURDO, lo hace en razón de su cargo de Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Avila, hallándose facultada para la firma del presente Convenio.

Y de la otra parte, todos en su propio nombre y derecho, salvo:

A) D. DARIO BENITO GARCIA, que lo realiza en nombre y representación como Presidente y Consejero Delegado de la Compañía Mercantil «CONSTRUCCIONES Y EXPLOTACIONES ABULENSES, S.A.», con domicilio social en Avila, calle Padre Victoriano n.º 2-2º-B, constituida por tiempo indefinido, en escritura de fecha cinco de diciembre de mil novecientos setenta y dos, modificada por otra de fecha 20 de noviembre de mil novecientos setenta y tres, autorizadas por el que fue Notario de esta ciudad D. José María Martínez de Artola e Idoy, y a su vez por la escritura de nombramiento de Consejeros y designación de cargos otorgada ante el Notario de Madrid, con residencia en Avila, D. Jesús Antonio de las Heras Galván, con fecha cuatro de febrero de 1998, bajo el n.º 169 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Avila, al Tomo 13 de Sociedades, Libro 2.º de la Sección Tercera del Libro de Sociedades, Folios 217 y 227, Hoja n.º 245, inscripciones 1.ª y 2.ª, encontrándose provista del CIF n.º A-05003819.

De los estatutos por que se rige dicha Sociedad se transcriben los siguientes particulares:

«Artículo 20: La administración y representación de la sociedad en todos los asuntos relativos a su giro o tráfico, corresponde al Consejo de Administración, que estará compuesto por tres miembros como mínimo y nueve como máximo, designados por la Junta que, además concretará su número.

Artículo 24: El Consejo de Administración podrá delegar en forma permanente todas o alguna de sus facultades, excepto las indelegables, en uno o en varios Consejeros Delegados, o en una Comisión Ejecutiva.

Artículo 27: El Consejo de Administración, se halla investido de las más amplias facultades para todo lo referente a la administración, representación y gestión de la Sociedad, y administración de su patrimonio, correspondiéndole todas las facultades no atribuidas por la Ley o por estos Estatutos a la Junta General de Accionistas.

A título enunciativo y no limitativo, se enumeran las siguientes:

A) Llevar la representación de la Sociedad ante toda clase de Juzgados y Tribunales de cualquier grado de jurisdicción, Magistraturas de Trabajo, Ministerios y sus Direcciones Generales y Delegaciones Provinciales, Organizaciones Sindicales, Organismos y funcionarios de la Administración Central, Provincial o Municipal o de las Comunidades Autónomas y, ante ellos, promover y seguir reclamaciones, expedientes, juicios y causas por todos sus trámites e incidencias, consintiendo resoluciones, desistiendo de instancias, presentando recursos y apelaciones y pidiendo la ejecución de sentencias y, en general, realizando ante dichos Organismos todas las gestiones que estime convenientes para la Sociedad.

B) Administrar, en los más amplios términos toda clase de bienes.

– Vender, comprar, dar o recibir en pago o compensación total o parcial, ceder, permutar, extinguir condominios y, por cualquier otro medio oneroso, adquirir y enajenar bienes muebles e inmuebles y derechos de todas clases, por los precios, pactos, plazos y condiciones que libremente convenga, aceptando y ofreciendo garantías del precio aplazado, incluso hipotecas y condiciones resolutorias expresas, las que podrá cancelar en su día.

– Constituir, modificar o extinguir toda clase de gravámenes o derechos reales o personales sobre cualesquiera bienes o valores.

C) Celebrar y suscribir toda clase de contratos, ratificarlos, prorrogarlos o renovarlos, rescindirlos o anularlos.

H) Intervenir en concursos, subastas y licitaciones, haciendo proposiciones y pujas, incluso con la Administración Pública; aceptar adjudicaciones y cederlas; endosarlas y traspasarlas cuando las leyes lo consientan; constituir y cancelar depósitos y fianzas, retirando los que hubiera constituido; pedir y consentir liquidaciones parciales y definitivas de obras y servicios y cobrar cantidades a las personas o entidades contratantes.

K) Y a los fines indicados, suscribir y firmar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes.»

D. Darío Benito García asevera la vigencia de los expresados poderes y que no ha variado la capacidad legal.

B) D. DARIO ENCINAR NUÑEZ, lo realiza como mandatario verbal de su madre D.ª CARMEN NUÑEZ RIVILLA, mayor de edad, vecina de Avila, con domicilio en la Avda. José Antonio n.º 18, estando provista del DNI y NIF n.º 6.351.877-J, quien debe ratificar en su día su mandato y apoderamiento para este acto.

C) D. MANUEL SILVELA JIMENEZ-ARENAS, lo realiza en nombre y representación, como apoderado de sus hijos:

– D. MARIANO SILVELA SILVELA, mayor de edad, casado, vecino de Madrid, calle Claudio Coella, n.º 85-1º, con DNI n.º 6.554.207, en virtud de poder que le tiene conferido en escritura de fecha veintidós de julios de mil novecientos ochenta y dos, autorizada por el que fue Notario de esta ciudad D. Virgilio de la Vega y Benayas, n.º 1.281 de su protocolo.

Copia autorizada de dicha escritura de poder tengo a la vista y de ella se transcriben los particulares pertinentes sin que en lo omitido haya nada quelimite, modifique o condicione lo relacionado e inserto:

«Que confieren poder ambos comparecientes, juntos y cada uno por sí a favor de D. MANUEL SILVELA JIMENEZ-ARENAS, ..., para que en nombre y representación de los poderdantes PUEDA:

Realizar los actos siguientes con plenitud de competencia, atribuciones y facultades, y con libertad para fijar pactos, cláusulas, disposiciones, determinaciones y declaraciones, de suerte que el apoderado ostente la plena representación del poderdante sin traba, limitación ni excepción alguna.

II.–Disponer, enajenar, gravar, adquirir y contratar, activa o pasivamente, respecto de toda clase de bienes muebles o inmuebles, derechos reales y personales, acciones y obligaciones, cupones, valores y cualesquiera efectos públicos o privados, pudiendo en tal sentido, con las condiciones y por el precio de contado, conferao o aplazado que estime pertinentes, ejercitar, otorgar, conceder y aceptar compraventas, aportes, permutas,...»

– D. FELIPE SILVELA SILVELA, mayor de edad, soltero, vecino de Madrid, con domicilio en la calle Príncipe de Vergara, n.º 2, con DNI y NIF n.º 6.532.175-Z, en virtud de poder que le tiene conferido en escritura de fecha veintisiete de julio de mil novecientos ochenta y dos autorizada por el Notario de Madrid, D. Roberto Blanquer Uberos, n.º 2.499 de su protocolo.

– Y D.ª MARIA SONSOLES SILVELA SILVELA, mayor de edad, soltera, vecina de Madrid, con domicilio en Paseo de la Castellana, n.º 68, con DNI y NIF n.º 2.190.514-V, haciendo uso del poder que le confirió en otra escritura de fecha veintisiete de julio de mil novecientos ochenta y dos autorizada por el dicho Notario de Madrid, Sr. Blanquer Uberos, n.º 2.498 de su protocolo.

Copia autorizada de dichas escrituras de poder tengo a la vista y de ellas, cuyo contenido es idéntico, transcribo a continuación los particulares pertinentes, sin que en lo omitido haya nada que limite, modifique o condicione lo relacionado e inserto:

«Que confiere poder tan amplio y bastante como en derecho se requiera y fuere menester a favor de sus padres D. MANUEL SILVELA JIMENEZ-ARENAS, ..., para que actuando solidariamente, es decir uno cualesquiera de ellos, en nombre y representación del poderdante, PUEDAN:

Realizar los actos siguientes con plenitud de competencia, atribuciones y facultades, y con libertad para fijar pactos, cláusulas, disposiciones, determinaciones y declaraciones, de suerte que el apoderado ostente la plena representación del poderdante sin traba, limitación ni excepción alguna.

II.–Disponer, enajenar, gravar, adquirir y contratar, activa o pasivamente, respecto de toda clase de acciones y obligaciones, cupones, valores y cualesquiera efectos públicos o privados, pudiendo en tal sentido, con las condiciones y por el precio de contado, conferao o aplazado que estime pertinentes, ejercitar, otorgar, conceder y aceptar compraventas, aportes, permutas,...»

D. Manuel Silvela Jiménez-Arenas asevera la vigencia de los expresados poderes y que no ha variado la capacidad legal de sus representados.

D) D. JAVIER TRAVESEDO JIMENEZ ARENAS asevera la vigencia de los expresados poderes y que no ha variado la capacidad legal de sus representados.

– D. JUAN MANUEL TRAVESEDO ESPINOSA, mayor de edad, soltero, estudiante, vecino de Madrid, calle Casado del Alisal, n.º 12-2º, provisto del DNI n.º 699.025.

– D.ª MARIA TERESA TRAVESEDO ESPINOSA, mayor de edad, casada bajo régimen de separación de bienes con D. Mariano Riestra Arévalo, sin profesión especial, vecina de Madrid, con domicilio en calle Espalter, n.º 7, estando provista del DNI n.º 5.376.447.

– D.ª MARIA ELIANE TRAVESEDO ESPINOSA, mayor de edad, casada bajo régimen de separación de bienes con D. Rafael Güell Merry del Val, sin profesión especial, con DNI n.º 809.703.

– D. JAVIER TRAVESEDO ESPINOSA, mayor de edad, soltero, estudiante, con DNI n.º 7.223.606.

– D.ª MACARENA TRAVESEDO ESPINOSA, mayor de edad, soltera, estudiante, vecina de Madrid, con domicilio en calle Casado del Alisal, n.º 12, con DNI n.º 825.412.

Hace uso del poder que le tienen conferido en Escritura de fecha 16 de octubre de 1987, autorizada por el Notario de Madrid, D. Manuel Rodríguez García, n.º 1887 de orden de su protocolo.

Asimismo, D. Javier Travesedo Jiménez Arenas, lo realiza en nombre y representación, y como mandatario verbal de las siguientes personas, quienes deben ratificar en su día su mandato y apoderamiento para este acto.

– D.ª MYRIAM TERESA BARBA TRAVESEDO, mayor de edad, soltera, Licenciada en Psicología y vecina de Madrid, con domicilio en calle Lagasca, n.º 67, estando provista del DNI y NIF n.º 6.555.044-K.

– D.ª MARIA DEL ROCIO BARBA TRAVESEDO, mayor de edad, soltera, estudiante, vecina de Madrid, con domicilio en calle Lagasca, n.º 67, estando provista del DNI y NIF n.º 6.561.495-B.

– D.ª ANTONIO MARIA BARBA TRAVESEDO, mayor de edad, soltero, Ingeniro Técnico Industrial, vecino de Madrid, con domicilio en calle Lagasca, n.º 67, estando provista del DNI y NIF n.º 6.556.738-J.

– D.ª MARIA PALOMA BARBA TRAVESEDO, mayor de edad, vecina de Madrid, con domicilio en calle Lagasca, n.º 67, estando provista del DNI n.6.573.608.

– D. CESAR DE TRAVESEDO JIMENEZ ARENAS, mayor de edad, soltero, jubilado, vecino de Madrid, con domicilio en calle Caracas, n.º 6, provisto del DNI n.º 609.740.

– D.ª MARIA ROCIO DE TRAVESEDO JIMENES ARENAS, mayor de edad, casada, sin profesión especial, vecina de Madrid, con domicilio en calle Santa Engracia n.º 10, estando provista del DNI n.º 505.750.

– D. MANUEL DE TRAVESEDO RUIZ DE ARANA, mayor de edad, casado con D.ª Cristina María de Mora Gasch, vecino de Madrid, con domicilio en calle Caracas n.º 6, provisto del DNI y NIF n.º 276.416-N.

– D. BORJA DE TRAVESEDO RUIZ DE ARANA, mayor de edad, casado con D.ª Yolanda de Bustos y Pardo Manuel de Villena, Abogado y vecino de Pozuelo de Alarcón (Madrid), con domicilio en calle Júpiter, n.º 32, provisto del DNI y NIF n.º 5.238.343-R.

– D. GABRIEL DE TRAVESEDO RUIZ DE ARANA, mayor de edad, soltero, Anticuario, vecino de Madrid, con domicilio en la calle Fernández de la Hoz, n.º 10, provisto del DNI y NIF n.º 5.312.469-W.

– D. MANUEL CRESPI DE VALLDAURA TRAVESEDO, mayor de edad, casado, Abogado, vecino de Madrid, con domicilio en Avenida de Nazaret, n.º 6, con DNI n.º 1.489.882.

– D. JUAN CRESPI DE VALLDAURA TRAVESEDO, mayor de edad, casado, Empleado de Turismo, vecino de Madrid, con domicilio en Avenida de Nazaret, n.º 3, con DNI n.º 5.211.389.

– D. PABLO CRESPI DE VALLDAURA TRAVESEDO, mayor de edad, soltero, estudiante, vecino de Madrid, con domicilio en calle Hermosilla n.º 57, con DNI n.º 691.525.

– D. CARLOS CRESPI DE VALLDAURA TRAVESEDO, mayor de edad, soltero, estudiante, vecino de Madrid, con domicilio en calle Hermosilla n.º 57, con DNI n.º 5.389.620.

– D. SANTIAGO CRESPI DE VALLDAURA TRAVESEDO, mayor de edad, soltero, estudiante, vecino de Madrid, con domicilio en calle Hermosilla n.º 57, con DNI n.º 5.389.621.

– D. CRISTOBAL CRESPI DE VALLDAURA TRAVESEDO, mayor de edad, soltero, estudiante, vecino de Madrid, con domicilio en calle Hermosilla n.º 57, con DNI n.º 411.928.

E) D. CESAR FRANCISCO BARBA SILVELA, lo realiza además de por sí, en nombre y representación de todos y cada uno de sus hermanos, quienes deben ratificar en su día su mandato y apoderamiento para este acto:

– D. SANTIAGO BARBA SILVELA, mayor de edad, soltero, Economista, vecino de Madrid, con domicilio en la calle Núñez de Balboa, n.º 84, estando provisto del DNI n.º 6.546.428.

– D.ª MARIA JOSE BARBA SILVELA, mayor de edad, casada, ama de casa, vecina de Madrid, con domicilio en la calle Núñez de Balboa n.º 84, estando provista del DNI n.º 6.555.897.

– D. FRANCISCO DE BORJA BARBA SILVELA, mayor de edad, soltero, estudiante, vecino de Madrid, con domicilio en la calle Núñez de Balboa n.º 84, estando provista del DNI n.º 6.560.902.

– D.ª ALMUDENA MERCEDES BARBA SILVELA, mayor de edad, soltera, estudiante, vecina de

Madrid, con domicilio en la calle Núñez de Balboa n.º 84, estando provista del DNI n.º 6.563.993.

– D. JUAN BARBA SILVELA, mayor de edad, soltero, estudiante, vecino de Madrid, con domicilio en la calle Núñez de Balboa n.º 84, estando provista del DNI n.º 6.565.414.

Además comparece en nombre y representación de sus familiares, quienes deben ratificar en su día su mandato y apoderamiento para este acto:

– D. MANUEL SILVELA SILVELA, mayor de edad, casado, vecino de Avila, con domicilio en la Plaza del Ejército n.º 8, estando provisto del DNI n.º 646.862.

– D. DIEGO DEL ALCAZAR SILVELA, mayor de edad, casado con D.ª María Benjuméa Cabeza de Vaca, vecino de Madrid, con domicilio en la calle Claudio Coello n.º 65, encontrándose provisto del DNI y NIF n.º 6.515.035.

– D. MARIANO DE LAS MERCEDES DEL ALCAZAR SILVELA, mayor de edad, casado con D.ª Concepción Narváez López de Ceballos, vecino de Madrid, con domicilio en la calle General Arrando, n.º 13, encontrándose provisto del DNI y NIF n.º 6.517.652-G.

– D. JOSE DEL ALCAZAR SILVELA, mayor de edad, casado con D.ª Asunción Gil Casares Trigo, vecino de Madrid, calle Padilla n.º 20, encontrándose provisto del DNI y NIF n.º 6.522.351.

– D. CESAR DEL ALCAZAR SILVELA, mayor de edad, casado con D.ª María Paz González de Aguilar de la Peña, vecino de Madrid, calle Hortaleza n.º 104, provisto del DNI y NIF n.º 50.281.612-R.

– D. ISIDRO DEL ALCAZAR SILVELA, mayor de edad, casado con D.ª María Concepción Narváez Coello de Portugal, vecino de Madrid, calle Alcalá, n.º 70, provisto del DNI y NIF n.º 2.194.236-J.

– D. JAIME DEL ALCAZAR SILVELA, mayor de edad, casado con D.ª Virginia Drake Escribano, Abogado, vecino de Madrid, con domicilio en la calle Claudio Coello, n.º 3, provisto del DNI y NIF n.º 50.282.037-N.

– D.ª ANA TERESA DEL ALCAZAR SILVELA, mayor de edad, casada con D. Pedro Sangro Gómez-Acebo, Abogado, y vecina de Madrid, con domicilio en calle Espronceda, n.º 39, provista del DNI y NIF n.º 6.536.081-X.

F) D. MIGUEL ANGEL JIMENEZ HERRERO, lo realiza en nombre y representación y como Consejero Delegado de la Compañía Mercantil PROMOAVILA, S.A., con domicilio social en Avila, calle San Miguel n.º 1-2º-2, constituida por tiempo indefinido, en escritura de fecha diecisiete de mayo de mil novecientos ochenta y ocho, autorizada por el que fue Notario de esa ciudad D. José María Gómez Riesco, n.º 750 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid-1, al Tomo 8596 General, 7472 de la Sección Tercera del Libro de Sociedades, Folio 76, Hoja n.º 81139-1, inscripción 1.ª, encontrándose provista del CIF n.º A-78827300.

De los Estatutos porque se rige dicha Sociedad se transcriben los siguientes particulares:

«Artículo 20: La representación de la sociedad en todos los asuntos relativos a su giro o tráfico, corresponde al Organo de Administración, que adoptará la estructura de DOS ADMINISTRADORES SOLIDARIOS.

Artículo 22: El Organo de Administración, se haya investido de las más amplias facultades para todo lo referente a la administración, representación y gestión de la Sociedad, y administración y disposición de su patrimonio, correspondiéndole todas las facultades no reservadas a la Junta General.

A título enunciativo y no limitativo, se enumeran las siguientes:

A) Llevar la representación de la Sociedad ante toda clase de Juzgados y Tribunales de cualquier grado de jurisdicción, Magistraturas de Trabajo, Ministerios y sus Direcciones Generales y Delegaciones Provinciales, Organizaciones Sindicales, Organismos y funcionarios de la Administración Central, Provincial o Municipal o de las Comunidades Autónomas y, ante ellos, promover y seguir reclamaciones, expedientes, juicios y causas por todos sus trámites e incidencias, presentando recursos y apelaciones y pidiendo la ejecución de sentencias y, en general, realizando ante dichos Organismos todas las gestiones que estime convenientes para la Sociedad.

B) Administrar, en los más amplios términos toda clase de bienes.

– Vender, comprar, dar o recibir en pago o compensación total o parcial, ceder, permutar, extinguir condominios y, por cualquier otro medio oneroso, adquirir y enajenar bienes muebles e inmuebles y derechos de todas clases, por los precios, pactos, plazos y condiciones que libremente convenga, aceptando y ofreciendo garantías del precio aplazado, incluso hipotecas y condiciones resolutorias expresas, las que podrá cancelar en su día.

– Constituir, modificar o extinguir toda clase de gravámenes o derechos reales o personales sobre cualesquiera bienes o valores.

C) Celebrar y suscribir toda clase de contratos, ratificarlos, prorrogarlos o renovarlos, rescindirlos o anularlos.

H) Intervenir en concursos, subastas y licitaciones, haciendo proposiciones y pujas, incluso con la Administración Pública; aceptar adjudicaciones y cederlas;

endosarlas y traspasarlas cuando las leyes lo consientan; constituir y cancelar depósitos y fianzas, retirando los que hubiera constituido; pedir y consentir liquidaciones parciales y definitivas de obras y servicios y cobrar cantidades a las personas o entidades contratantes.

K) Y a los fines indicados, suscribir y firmar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes».

D. Miguel Angel Jiménez Herrero asevera la vigencia de los expresados poderes y que no ha variado la capacidad legal.

– D.ª MARIA VICTORIA HERRANZ GARCIA y D. JOSE HERRANZ GARCIA, lo realizan en nombre y representación y como Consejeros Mancomunados de la Cía. Mercantil TESEFON, S.L., con domicilio social en Avila, Paseo Don Carmelo n.º 26-1º, constituida por tiempo indefinido, en escritura de fecha veinticinco de marzo de mil novecientos noventa y siete, autorizada por el que fue Notario de Madrid con residencia en esta ciudad D. José Castán Pérez-Gómez, n.º 514 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Avila, al Tomo 79.º de Sociedades, Libro 37.º de la Sección 8.ª General de Sociedades, Folio 10, Hoja n.º 1976, inscripción 1.ª, encontrándose provista del CIF n.º B-05146089.

De los estatutos porque se rige dicha Sociedad se transcriben los siguientes particulares:

«Artículo 21: ORGANO DE ADMINISTRACION.– El gobierno y administración de la Sociedad, podrá confiarse a un Organo Unipersonal –Administrador Unico– o a un Organo pluripersonal no colegiado, VARIOS ADMINISTRADORES, que actuarán solidaria o conjuntamente o colegiado-CONSEJO DE ADMINISTRACION.

En cuanto a las diferentes formas del Organo de Administración, se establece lo siguiente:

a) Caso de que exista un Administrador Unico, el poder de representación corresponderá al mismo.

b) Caso de que existan varios Administradores solidarios, que serán como mínimo dos y como máximo seis, el poder de representación, corresponderá a cada uno de ellos.

La representación de la sociedad en todos los asuntos relativos a su giro o tráfico, corresponde al Organo de Administración, que adoptará la estructura de DOS ADMINISTRADORES SOLIDARIOS.

Artículo 23. FACULTADES DEL ORGANO DE ADMINISTRACION. Al Organo de Administración, corresponde la gestión y administración social y la plena y absoluta representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él.

Por consiguiente, sin más excepción que la de aquellos actos que sean competencia de la Junta General o que estén excluidos del objeto social, el poder de representación de los Administradores y las facultades que lo integran, deberán de ser lo más ampliamente entendidas, para contratar en general, y para realizar toda clase de actos y negocios, obligaciones y dispositivos, de administración ordinaria o extraordinaria y de riguroso dominio, respecto de cualquier clase de bienes muebles, inmuebles, acciones y derechos.

Por vía de aclaración, con carácter meramente enunciativo y sin que ello suponga limitación alguna, el Organo de Administración, se haya investido de las más amplias facultades para todo lo referente a la administración, representación y gestión de la Sociedad, y administración y disposición de su patrimonio, correspondiéndole todas las facultades no reservadas a la Junta General. Así a título enunciativo y no limitativo, se enumeran las siguientes:

A) Comprar, disponer, enajenar, realizar toda clase de actos dispositivos y gravar toda clase de bienes muebles e inmuebles, y constituir, aceptar, modificar y extinguir toda clase de derechos personales y reales, incluso hipoteca.

B) Otorgar toda clase de actos, contratos o negocios jurídicos, con los pactos, cláusulas y condiciones que estimen oportuno establecer; transigir y pactar arbitrajes; tomar parte en concursos y subastas, hacer propuestas y aceptar adjudicaciones.

C) Administrar bienes muebles e inmuebles, hacer declaraciones de edificación y plantación, deslindes, amojamientos, divisiones materiales, modificaciones hipotecarias, concertar, modificar y extinguir arrendamientos, y cualesquiera otras cesiones de uso y disfrute.

H) Comparecer ante toda clase de Juzgados y Tribunales de cualquier jurisdicción, y ante toda clase de Organismos Públicos, en cualquier concepto, y en toda clase de juicios y procedimientos; interponer recursos.

J) Otorgar y firmar toda clase de documentos públicos y privados.

Fueron nombrados para los cargos que ostengan, que aseveran les está vigente, en la escritura fundacional de la Sociedad, en la que se les confirió el poder de representación de la Sociedad en todos los asuntos relativos a su giro o tráfico y singularmente las facultades detalladas en el artículo 23 de los Estatutos sociales.

Así resulta de copia autorizada de dicha escritura de adaptación de estatutos sociales, sin que en lo omitido haya nada que limite, modifique o condicione lo relacionado e inserto.

D.ª María Victoria y José Herranz García, aseveran que no ha variado la situación legal ni estatutaria de la Sociedad que representan, salvo aquello que afecta al aumento de su capital social.

Ambas partes, según intervienen, con la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse recíprocamente se reconocen, formalizan este documento de CONVENIO URBANISTICO entre ambas partes, y, a tal efecto.

EXPONEN:

I.º) Que los comparencientes arriba indicados, son dueños de distintas fincas colindantes unas de otras, de las que resulta una superficie total aproximada de 389.950 m.^{2}, situadas en el término municipal de Avila, en los parajes conocidos como MARTINETE, TOHUS, GATUNAL y AVENIDA, cuyos títulos de propiedad se acompañan, mediante fotocopias adjuntas.

II.º) El Ayuntamiento de Avila, tiene formulados entre otros objetivos urbanísticos:

A) La incorporación de suelo para el desarrollo urbano, en forma que sea posible recepcionar las nuevas demandas de uso residencial, acordes con la expansión de la ciudad.

B) La obtención de suelos públicos municipales, cuya posterior gestión sirva para prevenir, encauzar y desarrollar técnica y económicamente la expansión de la población, facilitando el acceso de los vecinos a viviendas de adecuado coste económico.

C) La ejecución y realización como Sistema General de la ciudad, de la conexión de la carretera de Toledo (N-403) con la carretera C-505 (Avila-El Escorial). Dicha conexión viaria, denominada «Paseo del Valle Amblés», y reseñada en la aprobación del PGOU como sistema general viario SV 99/1, pasa necesariamente por los terrenos ubicados y referidos en la Aprobación Inicial del PGOU de Avila, en tramitación, como integrantes de los Sectores siguientes: ARUP 1.14 «MARTINETE»; ARUP 2.3 «GATUNAL»; ARUP 3.3 «AVENIDA»; y ARUP 2.5 «TOHUS», a desarrollar urbanísticamente, tanto los mismos, como la construcción de dicho viario, en el segundo cuatrienio de desarrollo de dicho P.G.O.U.

III.º) Por su parte, la totalidad de propietarios de dichos terrenos, tienen entre sus finalidades, la de realizar y gestionar la urbanización de dichos terrenos, de forma que dicha carretera y viario, denominado provisionalmente como P.º del Valle Amblés, se ejecute y desarrolle urbanísticamente, mejorando con ello la accesibilidad de este área de la ciudad de Avila.

La coincidencia de la política urbanística municipal con el cumplimiento de los objetivos perseguidos por los propietarios de los terrenos, motiva el acudir al Convenio Urbanístico que canalice las intenciones de ambas partes, recogidas en este documento, como compromisos que posibilitarán el desarrollo del programa municipal.

Por todo lo anterior, las partes intervinientes,

CONVIENEN:

PRIMERO.–El Ayuntamiento de Avila, ha establecido la ordenación urbanística que permite incorporar los terrenos a que se refiere la parte expositiva, al desarrollo urbano, a través de las técnicas y figuras de planeamiento previstas en la Ley del Suelo, según los objetivos municipales anteriormente expuestos, y conforme se recogen en el Proyecto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente.

SEGUNDO.–A tal fin, y previo estudio conjunto sobre documentación gráfica de las fincas y visita a los terrenos, cuyo Plano del sector se adjunta, el Ayuntamiento procede a delimitar las áreas o zonas de la misma que resultan aptas para su próxima incorporación al desarrollo urbano en primera etapa de planeamiento, asignando una edificabilidad de 0,6 m^2/m^2 y una densidad de vivienda de 53 viviendas/hectárea.

Es así, que en un primer estadio, se delimitará a una superficie aproximada de 389.921 m^2, de los cuales 11.300 m^2 corresponderían al trazado del Sistema General de ronda definido por el Plan General, a su paso por el ámbito del Plan Parcial. No obstante, esta superficie se ha obtenido a partir de datos aproximados y su medición exacta habrá de ser determinada mediante un levantamiento topográfico, por lo que habrá de considerarse provisionales, y que por vía de incorporación parcial de las alegaciones formuladas por la propiedad en su día formuladas, a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación en tramitación, se clasificarán como suelo urbanizable programado, con una densidad máxima de 53 viviendas/hectárea, acorde con la nueva accesibilidad que este área adquerirá con la ejecución del Paseo del Valle Amblés, que conectará, en parte y en un futuro, la carretera de Toledo (N-403), con la carretera de El Escorial (C-505).

TERCERO.–En el ámbito territorial, objeto de este Convenio, se incorporan 22.384 m^2 de sistemas generales externos a compensar en el propio sector, ubicados dentro del futuro parque público del Río Chico, que posibilita la actuación estructurante municipal en la creación de parques públicos, y conexión con el consolidado urbano actual.

En este último sentido, el Ayuntamiento con la aprobación del Plan Parcial del sector, se compromete a realizar las gestiones oportunas, en aras a la inclusión de los propietarios afectos por los viales de conexión, facilitando con ello la disposición y ocupación de los terrenos afectos.

Los usos permitidos serán predominantemente residenciales, pudiendo incorporarse otros usos compatibles, como servicios, terciario, comercial de barrio y de ciudad, y hotelero, permitiéndose en las condiciones de diseño, las cinco plantas más bajo cubierta.

CUARTO.–La gestión urbanística del Suelo Urbanizable Programado, una vez aprobadas las técnicas y

figuras de planeamiento necesarias para tal fin, se producirá por el procedimiento de compensación, de acuerdo con lo que dispone la Ley del Suelo y sus Reglamentos, en cuanto a los mecanismos reparcelarios y compensatorios por polígonos o unidades de actuación, capaces de la justa distribución de beneficios y cargas.

QUINTO.–Constituirán carga de urbanización afecta al sector, con cargo a sus propietarios, la construcción de los viarios indicados en el Plano adjunto hasta el borde del río Chico, así como la realización de las obras necesarias para tal finalidad, de acuerdo al proyecto de urbanización, y una vez aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.

SEXTO.–El Excmo. Ayuntamiento en razón de la mayor carga que el Sector asume, se obliga como requisito previo a cualquier tipo de urbanización y edificación en dicho sector, a realizar el proyecto de mejora del río Chico, toda vez, que procederá a mantener y defender ante la Autoridad regional, hasta la aprobación definitiva del Plan General, las determinaciones y parámetros urbanísticos de todo el Sector denominado «Valle Amblés», de forma que cooperará en la actuación urbanística cuando resultase preciso, mediante declaraciones y resoluciones que hagan posible la ocupación de terrenos o derechos de terceros, cuando sea necesaria, para la ejecución de las obras de urbanización.

SEPTIMO.–Los costes de urbanización y cargas urbanísticas del sector, serán soportados por los propietarios, en proporción a su titularidad y superficie en m^2.

En razón de la cesión de suelo que realizan los propietarios de dicho Sector para la realización de dicho viario y del colector necesario, como Sistema General, y de la cesión del aprovechamiento del exceso del que les corresponde como patrimonializable, se determina que los gastos inherentes a su ejecución por los conceptos de Tasas, Impuestos y/o precios públicos sean por cuenta y cargo exclusivo del Exmo. Ayuntamiento, al ser aquéllos, Sistemas Generales afectos al sector.

Asimismo, y como quiera que no es posible la realización de urbanización, construcción o edificación alguna, hasta la previa realización del proyecto de mejora del río Chico, durante este transcurso temporal, el Excmo. Ayuntamiento se obliga y compromete para con los distintos propietarios, a su no tributación e imposición tributaria, por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.), y/o Contribución Especial alguna, en el marco de la legislación sobre Haciendas Locales.

OCTAVO.–La vigencia y efectividad de los compromisos que, a nivel de conceptos, se adquieren en este documento, quedan supeditados a su viabilidad, mediante la aprobación de los pertinentes instrumentos de planeamiento que el Ayuntamiento realizará dentro de los principios y normativa propia que le vienen conferidos en el ámbito urbanístico.

Por ello, y para el caso de que por cualquier causa no resultara viable la ordenación urbanística propuesta y su posterior gestión y ejecución, se hace constar expresamente que no se generará responsabilidad alguna exigible e imputable al Excmo. Ayuntamiento de Avila, y, por consiguiente, la propiedad no obstentará derecho a reclamar indemnización ni contraprestación por concepto alguno.

NOVENO.– El presente Convenio se suscribe como instrumento facilitador de la actuación urbanística, completando las determinaciones legales previstas al efecto, posibilitando el acuerdo de las partes afectadas y contribuyendo a facilitar su gestión. Por tal motivo, se incorpora al Proyecto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Avila como parte integrante del mismo, aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal el pasado día dos de febrero de mil novecientos noventa y ocho.

Y para que conste y en prueba de conformidad, ambas partes suscriben el presente Convenio Urbanístico en la ciudad y fecha indicados, ante el Sr. Secretario General Acctal. de la Corporación que da fe.

Por el Ayuntamiento de Avila, la Alcaldesa, *M.ª Dolores Ruiz-Ayúcar.*

Firmas:

Antonio Ortiz Aboín.

Mariano Martín Jiménez.

Vicente Alejandro Villamón.

Manuel Silvela Jiménez-Arenas.

P.P. *Mariano, Felipe y M.ª Sonsoles Silvela Silvela.*

Alvaro Aboín Aboín.

Valentín Jiménez Nieto.

Darío Benito García.

P.P. COEXA, S.A., Presidente y Consejero Delegado, *Antonio Encinar Núñez.*

Carmen Encinar Núñez Rivilla.

Mercedes Aboín Aboín.

Miguel Angel Jiménez Herrero.

P.P. PROMOAVILA, S.A., Consejero Delegado, *Julián Jiménez García.*

Javier de Travesedo Jiménez-Arenas.

Por sí y como mandatario verbal de:

Juan Manuel, M.ª Teresa, M.ª Eliane, Javier, Macarena Travesedo Espinosa.

Myrian Teresa, M.ª del Rocío, Antonio María, M.ª Paloma Barba Travesedo.

César y M.ª Rocío de Travesedo Jiménez-Arenas.

Manuel, Borja, Gabriel de Travesedo Ruiz de Arana.

Manuel, Juan, Pablo, Carlos, Santiago y Cristóbal Crespi de Valldaura Travesedo.

César Francisco Barba Silvela.

Por sí y como mandatario de:

Santiago, M.ª José, Francisco, Almudena Mercedes y Juan Barba Silvela.

Manuel Silvela Silvela.

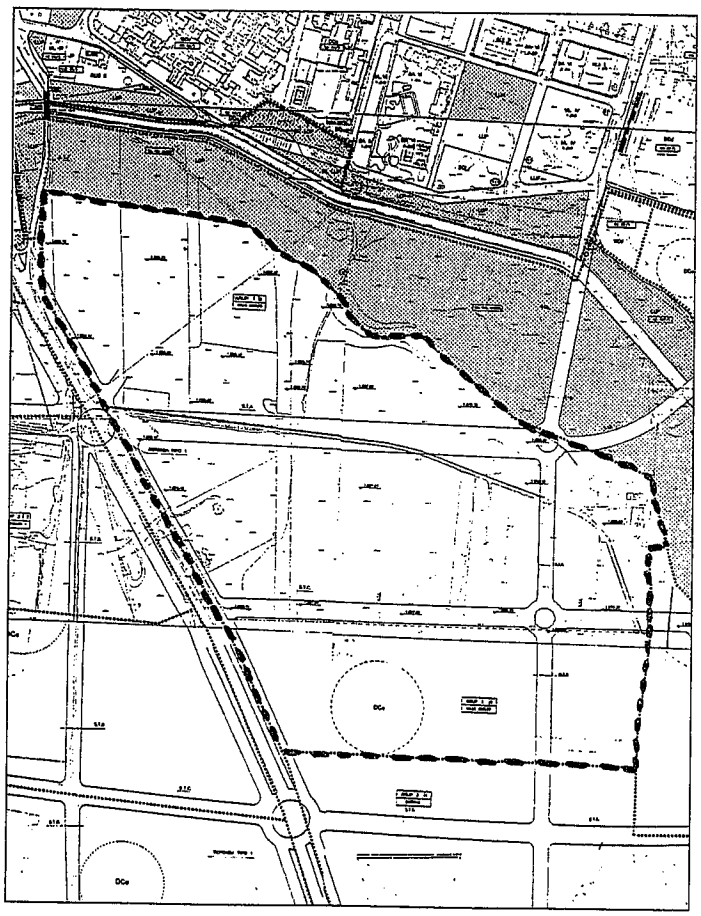
Diego, Mariano de las Mercedes, José, César, Isidro, Jaime y Ana Teresa del Alcázar Silvela.

José Herranz García.

M.ª de la Victoria Herranz Garcìa.

P.P. TESEFON, S.L., Administradores mancomunados.

Ante mí, El Secretario Gral. Acctal.



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 1 ARUP 1/7: CIUDAD DEPORTIVA

SUPERFICIE: 51.500 m²

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media-alta.

ORDENANZAS: Manzana Cerrada o Libre y Bloque Abierto. Servicios (Oficinas).

CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima, seis plantas.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,7 m²/m²

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 60 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO: Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 25.534 m²

Para compensar Sistemas Generales internos: 3.669 m²

CESIONES:

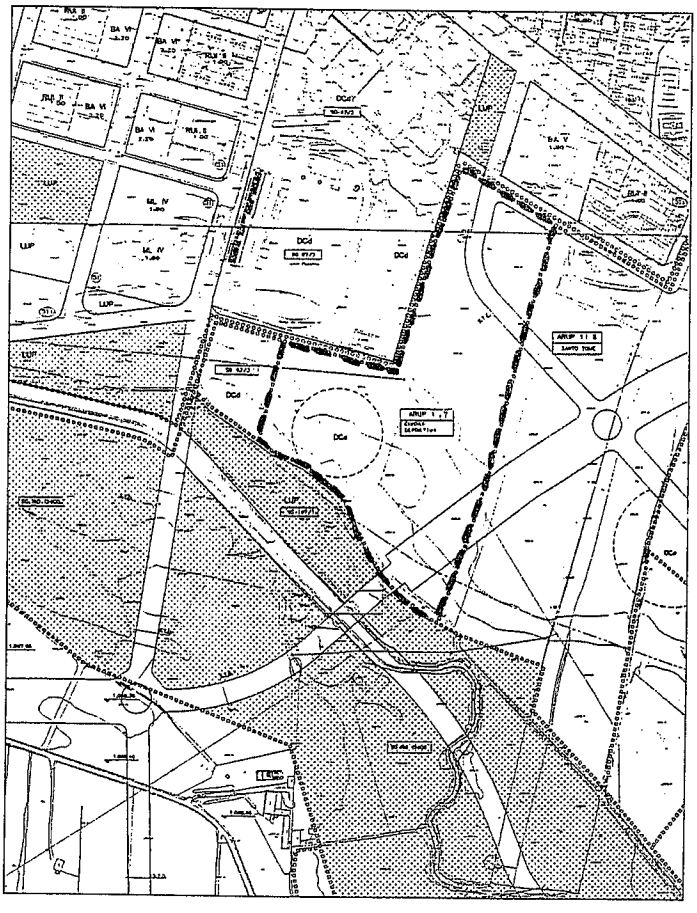
– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 3.242 m2 para compensación de Sistemas Generales externos, que necesariamente debe incluir la zona grafiada para ampliación de la Ciudad Deportiva.

– Viario de Sistema General y Zona Deportiva continuación del Sistema General de la Ciudad Deportiva, 7.400 m2 (viario: mitad longitudinal central de 18 m. de ancho, del Paseo Valle Amblés; zona deportiva, según se grafía en el plano de Serie nº 3).

– Viario de Sistema Local.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que



habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

– Dotaciones públicas, según el Reglamento de Planeamiento.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION: Urbanización de todo el viario de Sistema Local, incluidas las dos franjas laterales de 11 m. de ancho cada una, del Paseo del Valle Amblés.

PLAZOS: Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización tramitados en los dos años primeros de la 1.ª etapa del P.G. Cesiones de suelo en la 1.ª etapa del Plan General. Ejecución de la urbanización dentro del 1.er año de la 2.ª etapa del Plan General como máximo.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 1 ARUP 1/8: SANTO TOME

SUPERFICIE: 54.700 m²

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media-alta.

ORDENANZAS: Manzana Cerrada o Libre y Bloque Abierto. Servicios (Oficinas).

CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima, seis plantas.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,7 m²/m²

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 60 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO: Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 27.120 m²

Para compensar Sistemas Generales internos: 2.231 m²

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 5.109 m² para compensación de Sistemas Generales externos.

– Viario de Sistema General, 4.500 m² (mitad longitudinal central de 18 m. de ancho, del Paseo Valle Amblés).

– Viario de Sistema Local.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m2 por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

– Dotaciones públicas, según el Reglamento de Planeamiento.

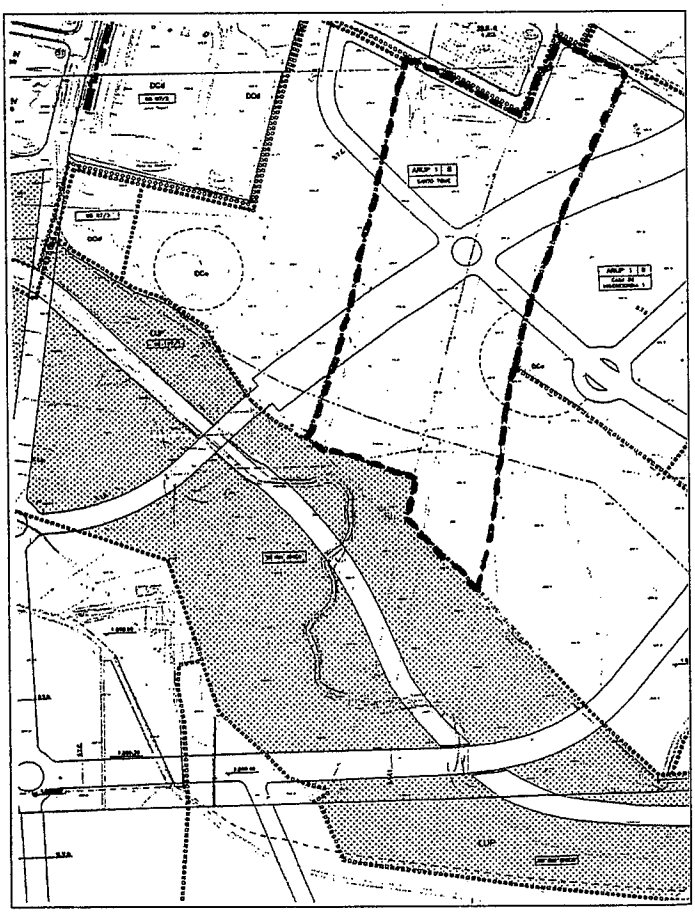
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION: Urbanización de todo el viario de Sistema Local, incluidas las dos franjas laterales de 11 m. de ancho cada una, del Paseo del Valle Amblés.

– La cota mínima de planta baja de edificación y de pavimento del Sistema viario debe respetar las cotas de rasante señaladas en el Plano 3, o intermedias entre éstas, para la zona señalada en el Plano 3 como inundable de 500 años. Los sótanos y semisótanos en caso de existir, deberán ser impermeabilizados para estanqueidad o posibles crecidas del río Chico, con aberturas (puertas y respiraderos) al nivel de planta baja.

PLAZOS: Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización tramitados en los dos años primeros de la 1ª etapa del P.G. Cesiones de suelo en la 1ª etapa del Plan General. Ejecución de la urbanización dentro de la 2ª etapa del Plan General como máximo.

No podrá ocuparse la zona interior a la línea de retorno de los 500 años del rio Chico grafiada en la Serie 3 de Planos, en tanto no haya sido ejecutado el «Proyecto de Mejora del Rio Chico» que determina dicha línea de retorno de los 500 años, y no haya sido construido el tramo del colector de desagüe del sur que sirva a este Sector.



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 1 ARUP 1/9: CASA DE LA MISERICORDIA

SUPERFICIE: 108.500 m²

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media-alta. En borde del Camino a Tornadizos, uso compatible de Servicios y Terciario de oficinas.

ORDENANZAS: Manzana Cerrada o Libre, Bloque abierto, Dotación Comunitaria.

CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima de seis plantas

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,6 m²/m²

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 60 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO:Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 53.795 m²

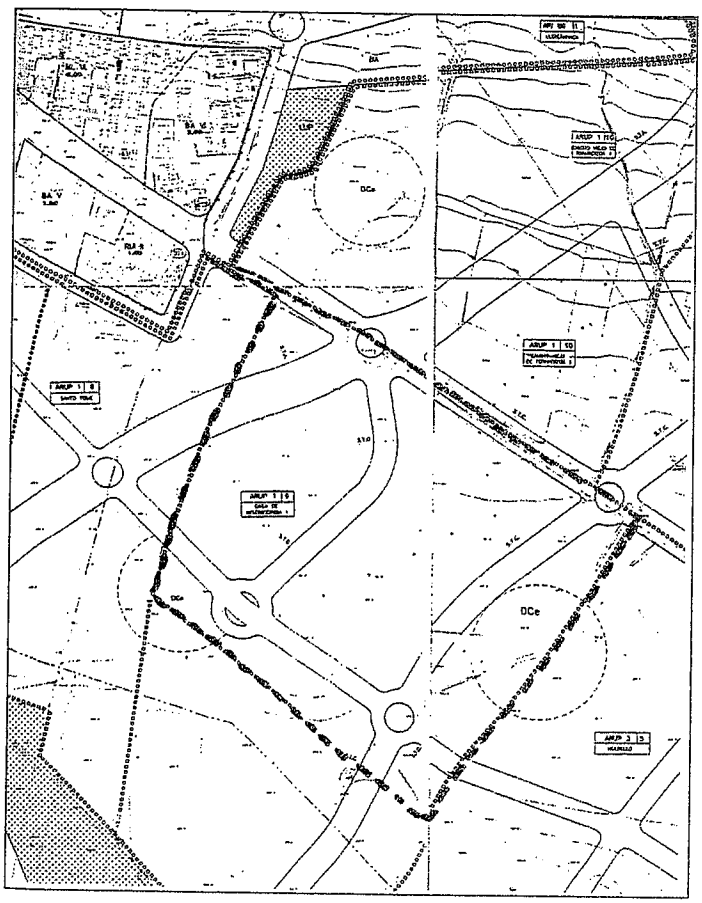
Para compensar Sistemas Generales internos: 1.438 m².

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 3.358 m², para compensar Sistemas Generales externos.

.- Cesión de 2.900 m² de terreno de Sistema General del Paseo del Valle Amblés.



.-Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

– Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

PLAZOS:

Tramitación del Plan Parcial, Proyectos de Compensación y de Urbanización en la primera etapa.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 1 ARUP 1/10: CAMINO DE TORNADIZOS 1

SUPERFICIE: 113.100 m²

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media-alta.

ORDENANZAS: Manzana Cerrada, Bloque Abierto, Servicios, Dotaciones Comunitarias.

CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima: seis plantas. La ordenación deberá continuar la del suelo urbano en su borde norte; y completar el parque de Suelo Libre de Uso Público en su límite oeste para producir un parque de anchura mínima 50 metros (incluyendo la banda de LUP existente en suelo urbano del Plan Especial Universidad Politécnica).

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,7 m²/m²

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 60 vdas./ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO: Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 56.076 m²

Para compensar el Sistema General de viario interno: 4.289 m².

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 10.889 m2 para compensar Sistemas Generales externos.

– Viario de Sistema General, 8.650 m2 (mitad longitudinal central de 18 m. de ancho, del Paseo Valle Amblés).

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

– Dotaciones Comunitarias, según el R. de Planeamiento.

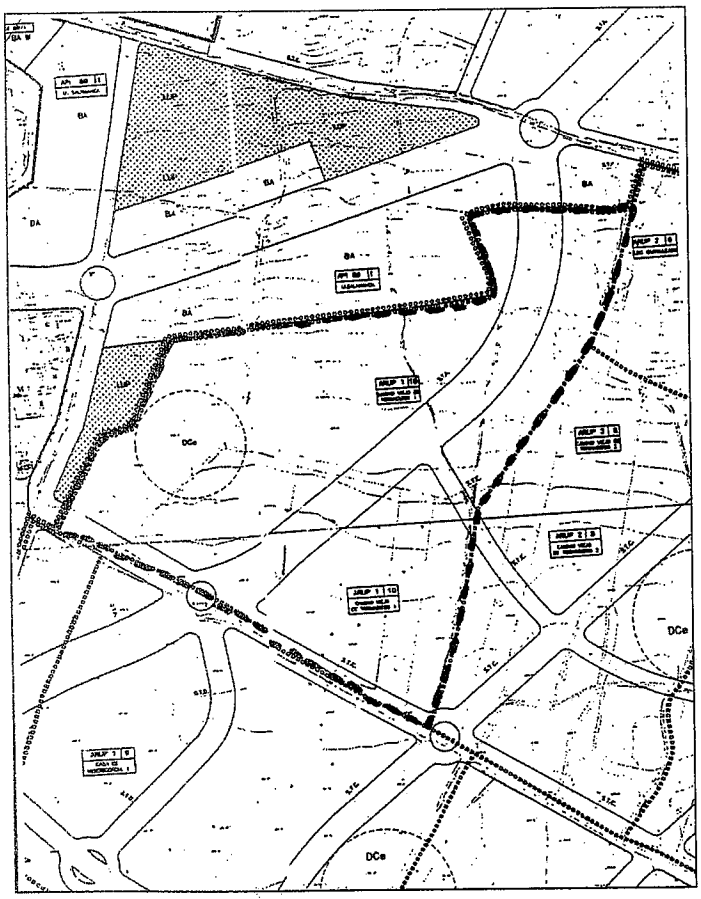
– Viario de Sistema Local.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION:

– Urbanización de todo el viario de Sistema Local, incluidas las dos franjas laterales de 11 m. de ancho cada una, del Paseo del Valle Amblés.

PLAZOS: Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización tramitados en los dos años primeros de la 1ª etapa del P.G. Cesiones de suelo en la 1ª etapa del P. General.



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 1 ARUP 1/11: FUENTE DE LA ALPARGATA

SUPERFICIE: 66.900 m²

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad alta. Uso compatible de Servicios, Terciario y Comercial de nivel de barrio, ciudad y apoyo a la producción.

ORDENANZAS: Manzana Cerrada o Libre, Bloque abierto, Unifamiliar.

CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima de seis plantas en edificación de uso multifamiliar en primera banda de carretera y banda central. Altura máxima de tres plantas en la banda más cercana a la vía del ferrocarril.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,77 m²/m²

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 67 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO:Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 41.462 m²

Para compensar Sistemas Generales internos: 4.338 m².

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 562 m2, para compensar Sistemas Generales externos.

– Cesión de 7.000 m2 de terreno de Sistema General para conexión de la Carretera a El Escorial, con el puente sobre el ferrocarril (excluido del Sector y de sus obligaciones) y con el Sector del Tiro de Pichón.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

– Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION:

– Deberá respetar las franjas de afección de la carretera a El Escorial y del ferrocarril.

– Deberá diseñar y urbanizar a costa de la propiedad, una zona de estancia y protección de la Fuente de la Rana, con acceso público peatonal.

– El desarrollo de este sector está sujeto a las condiciones de gestión y ejecución incluidas en el Convenio Urbanístico suscrito con fecha 17 de julio de 1998 con el Ayuntamiento, y que se incorpora al Plan General como documento anexo a esta Ficha.

PLAZOS: Tramitación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización en la 1ª etapa del Plan General. Cesiones de suelo en la 1ª etapa; y ejecución del viario de Sistema General según Convenio.

CONVENIO URBANISTICO «FUENTE DE LA ALPARGATA»

REUNIDOS:

De una parte,

D.ª MARIA DOLORES RUIZ-AYUCAR ZURDO, en su calidad de Alcaldesa Presidenta del Ayuntamiento de Avila.

De otra parte,

D. LADISLAO GARCIA ARROYO, con DNI n.º 7.617.419, como Apoderado de «Arquis, S.L.», inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia al Tomo 9.174, General; 832 de la Sección 4, Folio 146; Hoja 13.408 con CIF B-79011771. Interviene como propietaria de 65.538 m^2 de los 70.038 m^2 (equivalentes al 93,57%) del terreno denominado en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana como del Sector Urbanizable 1.11, «Fuente de la Alpargata».

Ambas partes se consideran con capacidad legal para el otorgamiento del presente documento, y en su virtud,

MANIFIESTAN:

1. Que el Excmo. Ayuntamiento de Avila tiene interés en ejecutar la conexión de la carretera C-505 (Avila-El Escorial), con la carretera Avila-El Espinar, prevista en el Plan General de Ordenación Urbana en ese tramo como «Paseo del Valle Amblés a Hervencias».

2. Que asimismo el Excmo. Ayuntamiento tiene interés en facilitar la construcción de viviendas, y para ello, que se promueva suelo residencial en las zonas previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Avila, y entre éstas, en el Sector 1.11 «Fuente de la Alpargata».

3. Que el Excmo. Ayuntamiento de Avila, ha suscrito un Convenio Urbanístico con RENFE para que esta compañía ejecute, a su costa, el paso a desnivel del ferrocarril Avila-Salamanca, en la parte superior del referido Sector 1.11.

SEGUNDA.–El Excmo Ayuntamiento de Avila se compromete a impulsar la construcción del puente proyectado sobre la vía del ferrocarril, entre el Sector 1.11 y el Sector «Tiro de Pichón», en cumplimiento del Convenio Urbanístico suscrito con RENFE antes citado, para que sea ejecutado el citado puente en coordinación con el resto de viario de Sistema General a que se refiere este Convenio.

TERCERA.–La propiedad se compromete a ceder al Ayuntamiento, dentro del primer año de vigencia del Plan General, el suelo necesario para la construcción del citado viario de conexión interior al Sector.

CUARTA.–La propiedad se compromete asimismo a realizar a su costa las obras que se describen, con las condiciones que se señalan en las siguientes cláusulas:

a) Obra de explanación y desmonte, afirmado y obras para canalizaciones correspondientes al tramo del denominado Paseo de la Fuente, entre la carretera C-505 y la vía del ferrocarril, con un ancho de 40 metros desde la citada carretera hasta la rotonda de 52 metros de diámetro en el interior del Sector, y con ancho de 20 metros entre esta rotonda y el puente que proyecta RENFE sobre la vía del ferrocarril, reduciéndose a 15 metros antes de la conexión al puente, todo ello con las secciones que establece el Plan General de Ordenación Urbana, aún cuando éstas podrán ser variadas de mutuo acuerdo para ajustarse a las peculiaridades de la zona.

b) Obra de explanación y desmonte, afirmado y obras para canalizaciones correspondientes a la rotonda de 52,00 metros de diámetro situada en el interior del Sector y señalada en la correspondiente Ficha del Sector. No incluye la rotonda de acceso desde la carretera C-505, cuya ejecución corresponde al organismo responsable.

c) Proyecto de Urbanización y obra de explanación, desmonte, afirmado, del tramo del llamado «Paseo del Tiro de Pichón», tramo que tendrá con un acho total de 9,00 metros, incluyendo dos carriles sumando ambos un ancho total de 7,00 metros, y una cuneta/arcén de 1,00 metro a cada lado, desde el paso a desnivel del ferrocarril (cuya ejecución expresamente se excluye de las obligaciones de este Convenio) hasta la conexión con la carretera de El Espinar (excluida rotonda), con traza aproximada a la grafiada en los planos de ordenación del Plan General, y que para mayor precisión se acompaña en plano anexo a este Convenio. Canalizaciones para el paso de aguas pluviales de un lado a otro del vial y conducto a un lado para la futura instalación eléctrica.

d) Senda peatonal sin pavimento de dos metros de ancho, a un lado del Paseo descrito en el punto anterior.

e) Toda la obra citada incluirá la carga y transporte de tierras; y el terminado con calidades semejantes a las de la continuación de este viario en el sector de Hervencias Bajas recientemente ejecutado, cumpliendo las determinaciones de la Normativa Municipal de Proyectos de Urbanización en cuanto resulten aplicables a las obras descritas.

f) La obra del tramo del Sistema General interno al Sector 1.11 se ejecutará previa o simultáneamente a la edificación de la primera parte o fase del Sector. La obra del tramo del viario de Sistema General externo al Sector 1.11, se ejecutará, de ser posible, al tiempo que la anterior, una vez que el Ayuntamiento ponga efectivamente a disposición el suelo y accesos necesarios para dicho tramo del viario exterior al Sector y según se realice elpaso a desnivel antes citado sobre la vía del ferrocarril.

Se adjuntan planos y croquis descriptivos de las obras que se mencionan que quedan unidos como parte de este convenio.

Ejecutadas las obras del viario de Sistema General

descritas, serán recibidas por el Excmo. Ayuntamiento, haciéndose cargo de las citadas obras. En el caso de que no se terminen simultáneamente las obras correspondientes a tramo del Sistema General interno al Sector 1.11 y las del tramo externo al Sector, se recibirán por el Excmo. Ayuntamiento primero aquellas y posteriormente las otras.

QUINTA.–La propiedad no tendrá que abonar impuestos, contribuciones, precios públicos, tasas, exacciones, visados o derechos por la solicitud de permisos, tramitación, realización y en definitiva por todas las actuaciones que conlleven las obras correspondientes a Sistema General, interno y externo al Sector, descritas en este Convenio.

SEXTA.–Para el supuesto de que la propiedad transmitiera su terreno en el Sector 1.11, los adquirentes deberán garantizar el cumplimiento de las obligaciones asumidas, quedando entonces liberada la actual propietaria de los compromisos derivados del presente convenio. A tal efecto, se fija en la cantidad de cien millones de pesetas el importe del total de las obligaciones asumidas por la propiedad según este convenio. En el supuesto de que se transmitiera parte del terreno, la indicada cantidad se repartirá proporcionalmente a la edificabilidad neta que, respecto del total, corresponda a la parte de terreno o parcela transmitida.

Asimismo, en caso de total incumplimiento por la propiedad, deberá indemnizar al municipio en la indicada cantidad de cien millones de pesetas, cantidad que disminuirá proporcionalmente si el incumplimiento tan sólo se refiera a parte de las obligaciones.

Igualmente, en caso de que, de común acuerdo entre las partes que suscriben este Convenio, se adoptase otra solución de conexión entre este Sector y la carretera de El Espinar, la propiedad compensará al Ayuntamiento con el importe económico que de la cifra total expresada corresponda proporcionalmente al tramo de viario del Sistema General externo al Sector 1.11.

SEPTIMA.–El Excmo. Ayuntamiento de Avila, de conformidad con la legislación aplicable, se compromete a tramitar con la mayor celeridad posible cuantos proyectos, instrumentos, licencias o permisos sean necesarios para la urbanización y ejecución de las obras que se realicen en el Sector 1.11, incluidas las de edificación y las descritas en este convenio, no siendo responsable de las demoras imputables a la propiedad.

OCTAVA.–En caso de que una de las partes que suscriben este Convenio no atendiese a las obligaciones derivadas del mismo, la otra parte quedará liberada del cumplimiento de las que le correspondan.

NOVENA.–La validez y el cumplimiento de las obligaciones asumidas según este Convenio queda condicionada a la aprobación o ratificación por los órganos competentes y a la aprobación definitiva y en firme del Plan General incluyendo y manteniendo los aprovechamientos, usos, parámetros, prescripciones y determinaciones aprobadas con carácter provisional para el Sector 1.11 «Fuente de la Alpargata» según la Ficha de dicho Sector que se ha adjuntado.

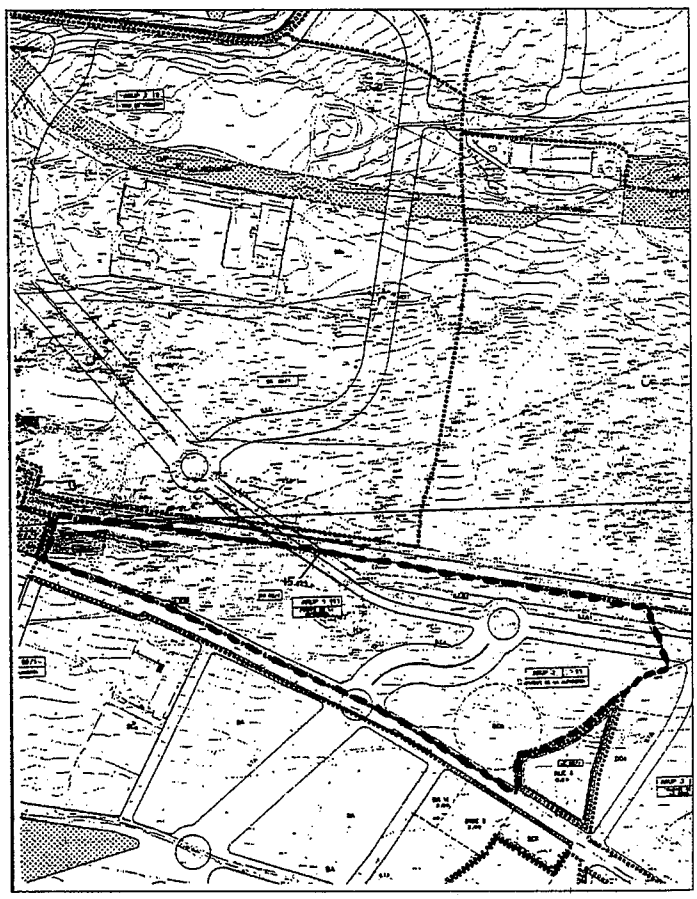
DECIMA.–El presente se suscribe como instrumento facilitador de la actuación urbanística, completando las determinaciones legales previstas al efecto, posibilitando el acuerdo de las partes afectadas y contribuyendo a facilitar su gestión. Por tal motivo, se incorpora al Proyecto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Avila como parte integrante del mismo, aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal el pasado día dos de febrero de mil novecientos noventa y ocho.

Ambas partes, de acuerdo con el contenido del presente Convenio, y con promesa de cumplirlo bien y fielmente, lo suscriben por duplicado en la ciudad y fecha indicados, ante el Sr. Secretario General Acctal. de la Corporación que da fe.

Avila, a diecisiete de julio de mil novecientos noventa y ocho.

Por el Ayuntamiento de Avila, la Alcaldesa, *María Dolores Ruiz-Ayúcar.*

Por Arquis, S.L., *Ladislao García Arroyo.*



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 1 ARUP 1/12: CIUDAD TRANSPORTE

SUPERFICIE: 308.200 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Uso exclusivo de centro de transportes por carretera, y los usos complementarios que se citan: terciario de oficinas y hotelero, dotacional.

ORDENANZAS: Industrial Extensiva, Servicios, Servicios Públicos e Infraestructuras, Aparcamiento, Dotaciones Comunitarias.

CONDICIONES DE DISEÑO: Edificación en naves de dos plantas y 9 metros como máximo. Se admite el uso hotelero con tres plantas y un máximo del 5% de la edificabilidad del Sector.

Se respetarán las zonas de afección de carreteras y de vía férrea señalados en los planos de Ordenación, en las cuales la actuación habrá de ajustarse a lo dispuesto en la legislación aplicable.

En general, se cuidará que el perfil y tonalidad de la edificación no cause impacto relevante desde la muralla de Avila, en situación del Arco del Mariscal o similar.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,28 m^2/m^2

APROVECHAMIENTO PRIVADO: Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 71.822 m^2

Para compensar Sistemas Generales Internos: 606 m^2.

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 6.597 m2, para compensación de Sistemas Generales externos.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

– Dotaciones comunitarias según el Reglamento de Planeamiento.

– Viario local.

– Cesión de 2.600 m2, como Sistema General Interno para rotonda sobre Cra. Valladolid.

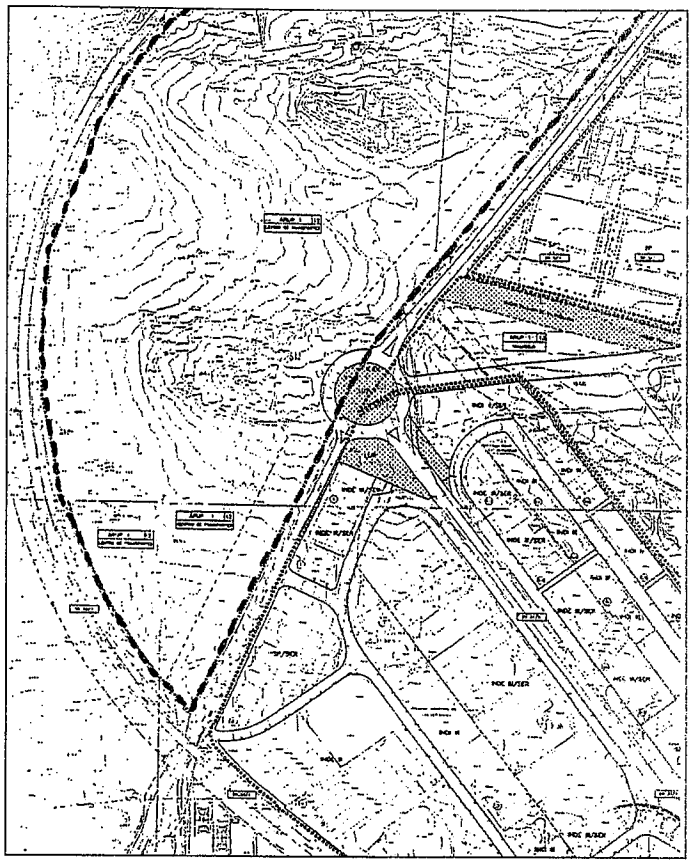
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION:

El sector está previsto para instalaciones exclusivamente de centro de rotura de carga y distribución de mercancías de transporte por carretera, cuya edificación ha de ser previa o simultánea a la edificación para usos complementarios. De estas últimas, se admitirán aquellas que se justifiquen como estrictamente necesarias para el desarrollo del uso principal, y que pueden consistir en: oficinas y taller al servicio de esas instalaciones, abastecimiento de combustible, etc; restauración y hospedaje ck un máximo de 3.000 m2 edificados para todos los usos complementarios admitidos. Si fuese conveniente para guarda de la instalación, se admitirá el uso de vivienda, limitado a tres unidades. Son compatibles todos los usos de equipamiento público.

El desarrollo de las instalaciones comenzará por el centro o por el norte del sector, ampliándose al sur únicamente cuando esas primeras zonas hubieran sido ya ocupadas.

PLAZOS: Tramitación del Plan Parcial en el primer cuatrienio del Plan General.



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 1 ARUP 1/13: VALLADOLID

SUPERFICIE: 61.000 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Uso Industrial.

ORDENANZAS: Industrial Intensiva, Servicios, Servicios Públicos e Infraestructuras, Dotaciones Comunitarias.

CONDICIONES DE DISEÑO: Naves de dos plantas y 9 metros de altura como máximo. Podrá realizar, a su costa, un acceso desde la rotonda prevista en la Cra. de Valladolid; en tal caso, deberá conectar con el viario del polígono industrial existente.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,7 m^2/m^2

APROVECHAMIENTO PRIVADO: Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 30.244 m^2.

Para compensar el Sistema General interno SG 16/1 (ampliación del Cementerio en 13.650 m2): 6.768 m^2.

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 1.418 m2 para compensar Sistemas Generales externos.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

– Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento

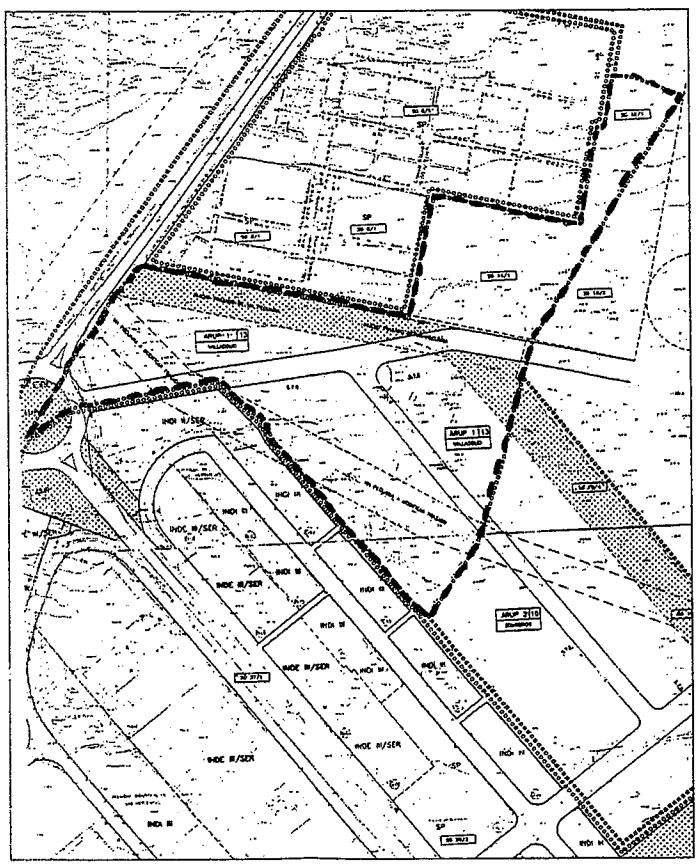
– Viario local.

– Suelo de Sistema General Interno SG 16/1 (13.650 m2) para ampliación del Cementerio.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION:

Se recomienda tramitar ante la Junta de Castilla y León una modificación del trazado de la vía pecuaria actual, por un trazado paralelo y contiguo al Cementerio, hasta el borde este del Sector, y prever en el Plan Parcial tal modificación.



La vía pecuaria existente, ocupando aproximadamente 10.750 m2, no genera aprovechamiento.

PLAZOS: Tramitación del Plan Parcial, formalización de cesión de Sistema General y local, dentro de la 1ª etapa del Plan General.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 1 ARUP 1/14: DEHESA DEL PINAR

SUPERFICIE: 289.800 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de baja densidad.

ORDENANZAS: Bloque abierto, Manzana Libre, Unifamiliar, Dotación Comunitaria.

CONDICIONES DE DISEÑO: Edificación de dos plantas en uso unifamiliar, y de tres como máximo en el resto de usos; o bien, para edificación de uso multifamiliar, cuatro plantas cuando la planta baja sea exenta (con ocupación únicamente de zona de acceso común y comunicaciones verticales, no computando edificabilidad el resto de la planta) y sólo las tres plantas siguientes se destinen y sean ocupadas por el uso residencial.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,35 m^2/m^2

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 17 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO: Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 79.825 m^2

Para compensar los Sistemas Generales internos: 9.228 m^2 para compensar 33.500 m2 de terreno del Sistema General Interno 16.2. contiguo de ampliación del cementerio.

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 2.235 m2, para compensar Sistemas Generales Externos.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

– Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local.

– Suelo de Sistema General interno: SG 16/2 (33.500 m2) para ampliación del Cementerio.

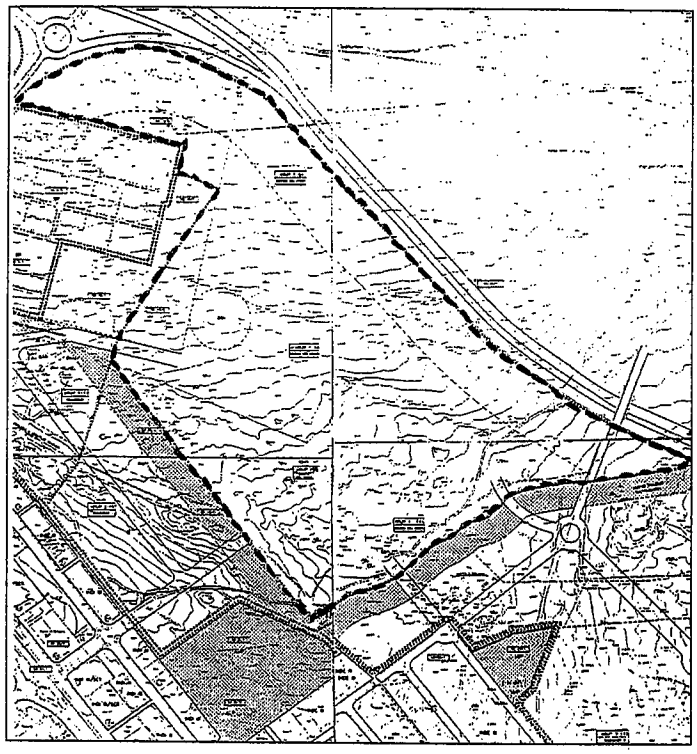
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION:

El Plan Parcial deberá incorporar un plano señalando la situación de las encinas de tronco de diámetro superior a 25 cms. (perímetro superior a 80 cms. medido a 1,00 m. del suelo). La edificación deberá localizarse en su mayor parte en la zona sur, más despoblada de encinas.

El sistema viario local deberá prever su conexión con el Sector 3.12. al este.

PLAZOS: Plan Parcial tramitado en la primera etapa del Plan General.



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 1 ARUP 1/15: FUENTE NUEVA

SUPERFICIE: 61.200 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media. Uso compatible de Servicios, Terciario y Comercial de nivel de barrio en borde de carretera.

ORDENANZAS: Bloque abierto, Manzana Libre, Unifamiliar, Servicios, Dotación Comunitaria, LUP.

CONDICIONES DE DISEÑO: Edificación residencial hasta cinco plantas como máximo. Resto de usos en aplicación de la Ordenanza Servicios: tres plantas como máximo.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,6 m^2/m^2

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 50 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO:Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 30.343 m^2

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 2.705 m^2, para compensar Sistemas Generales externos.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

– Cesiones para dotaciones públicas: las del R. Planeamiento.

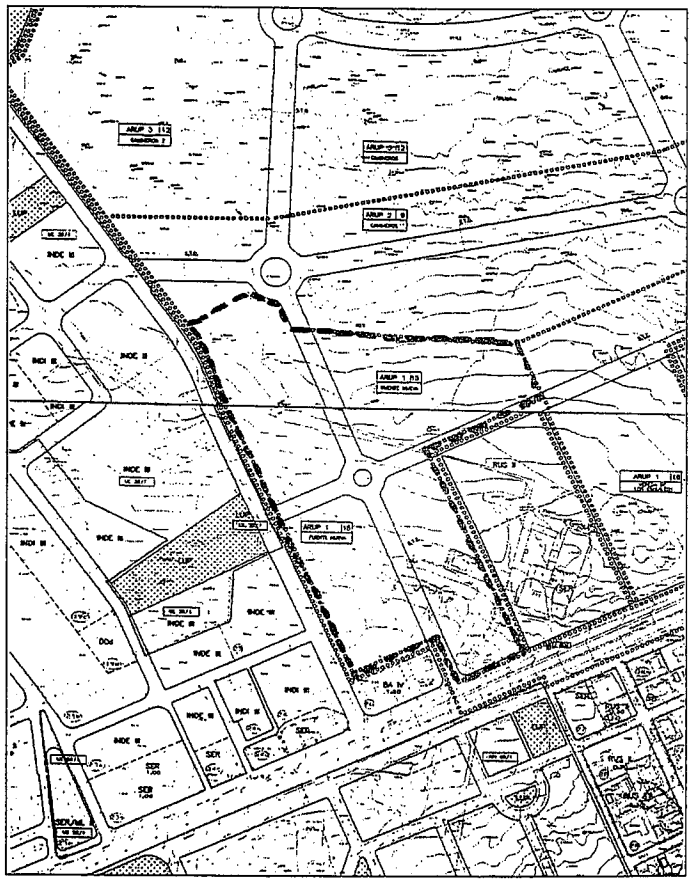
– Viario local.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION: El trazado del viario local es indicativo, pero deberá respetarse su estructura. En particular, el viario este-oeste en el fondo del Sector deberá conectar con el viario homólogo del Sector adyacente si ése hubiera sido ya proyectado.

– La ordenación deberá respetar las afecciones de la carretera N-110, incluyendo el trazado de vía de servicio de ésta.

PLAZOS: Plan Parcial redactado y cesiones formalizadas en la Primera Etapa del Plan General.



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 1 ARUP 1/16: VEREDA DE ESQUILEO

SUPERFICIE: 60.300 m^2.

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media. Uso compatible de Servicios, Terciario, y Comercial de nivel ciudad en borde de carretera.

ORDENANZAS: Bloque abierto, Manzana Libre, Unifamiliar, Servicios, Dotación Comunitaria.

CONDICIONES DE DISEÑO: Edificación residencial hasta cinco plantas como máximo. Resto de usos en aplicación de la Ordenanza Servicios: tres plantas como máximo.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,6 $^2/m^2$

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 50 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO:Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 29.897 m^2

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

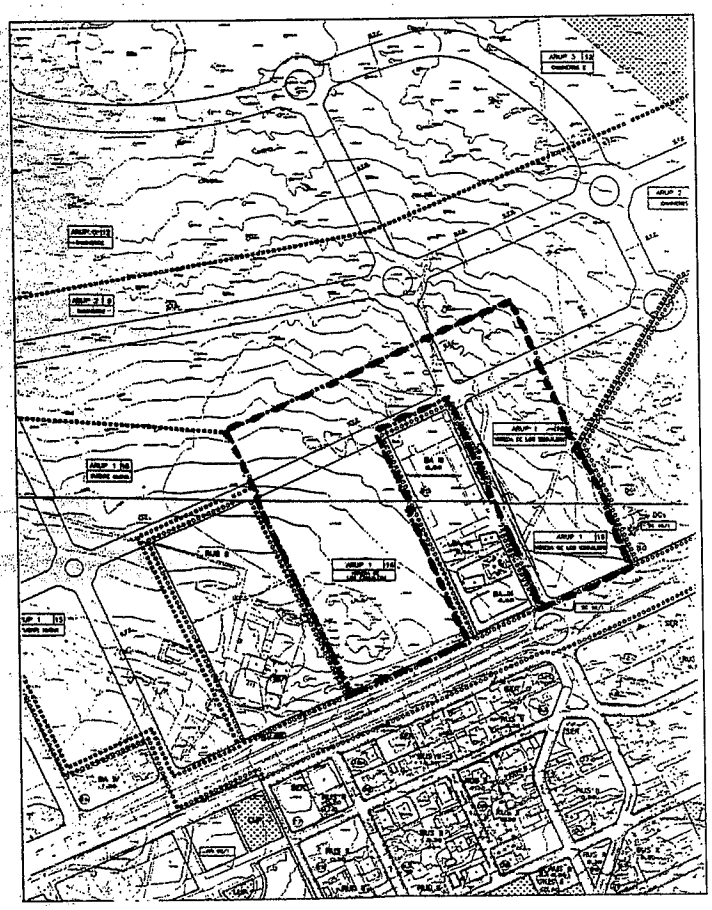
– Suelo para edificar 2.665 m2, para compensar Sistemas Generales externos.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

– Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación



CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION: El trazado del viario local es indicativo, pero deberá respetarse su estructura. En particular, el viario este-oeste en el fondo del Sector deberá conectar con el viario homólogo del Sector adyacente 1/15 si ése hubiera sido ya proyectado.

– La ordenación deberá respetar las afecciones de la carretera N-110, incluyendo el trazado de vía de servicio de ésta.

En caso de ordenar el uso unifamiliar, será en forma de ciudad-jardín, con espacios deportivos y de reunión comunes a toda la urbanización de ese uso.

PLAZOS: Tramitación del Plan Parcial en la Primera Etapa del Plan General.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 1 ARUP 1/17: ZURRA 1

SUPERFICIE: 139.200 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media. Uso compatible de Servicios, Terciario, y Comercial de nivel de barrio, y Dotacional.

ORDENANZAS: Bloque abierto, Manzana Libre, Unifamiliar, Servicios, Dotación Comunitaria.

CONDICIONES DE DISEÑO: Edificación residencial hasta cinco plantas como máximo. Resto de usos en aplicación de la Ordenanza de Servicios: tres plantas como máximo.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,6 m^2/m^2

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 50 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO:Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 69.016 m^2

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 6.152 m2, para compensar Sistemas Generales externos.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

– Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION: El trazado del viario local es indicativo, pero deberá respetarse su estructura. En particular, el viario

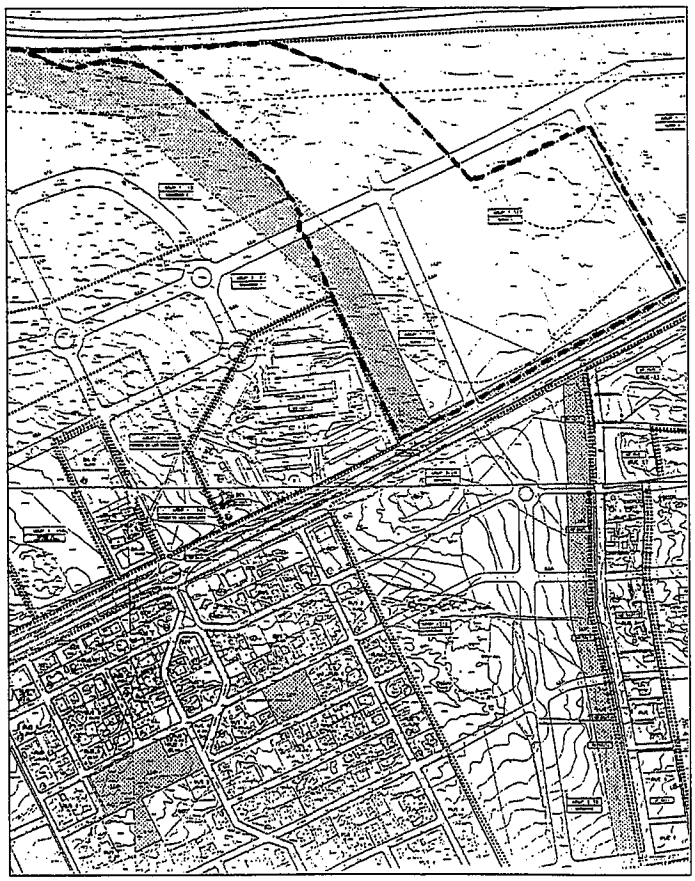
paralelo a la carretera en la parte media del Sector deberá conectar con el viario homólogo de los Sectores adyacentes si ése hubiera sido ya proyectado.

– La ordenación deberá respetar las afecciones de la carretera N-110, incluyendo el trazado de vía de servicio de ésta.

– Se recomienda tramitar ante la Junta de Castilla y León una modificación del trazado de la vía pecuaria actual por un trazado paralelo y contiguo al límite Oeste y Norte del sector, y a la parcela de la Residencia de la Seguridad Social, hasta el borde sur del Sector, y prever en el Plan Parcial tal modificación. Esa superficie de vía pecuaria no genera aprovechamiento ni computa a efectos de densidad de vivienda.

El Plan Parcial respetará la ordenación y usos existentes en el área norte de vivienda unifamiliar, asignándole una tipología similar a la existente.

PLAZOS: Plan Parcial tramitado en la 1ª Etapa del P. General.



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 1 ARUP 1/18: ZURRA 2

SUPERFICIE: 204.900 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad baja, compatible con el uso comercial de nivel ciudad, y Terciario de hostelería.

ORDENANZAS: Centro Comercial, Servicios, Manzana Cerrada, Manzana Libre, Bloque Abierto y Unifamiliar.

CONDICIONES DE DISEÑO: Dos plantas en Centro Comercial. Edificación Unifamiliar de dos plantas como máximo en el frente a la carretera, frente a la Academia de Policía. Multifamiliar y Servicios: Cuatro plantas como máximo en segunda línea de zona frente a Academia de Policía y hasta la variante; y hasta cinco plantas en el resto.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,5 m^2/m^2

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 25 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO: Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 84.659 m2

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 7.546 m^2, para compensación de Sistemas Generales externos.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

– Dotaciones comunitarias: Según el Reglamento de Planeamiento.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION:

Deberá trazarse una vía de servicio paralela a la carretera.

Se recomienda tramitar ante la Junta de Castilla y León una modificación de trazado de la vía pecuaria (de superficie aproximada 12.600 m2) que constituye el Camino a Vicolozano, por un trazado sensiblemente paralelo a la carretera y finalmente directo al nuevo paso bajo la variante, desde el frente de la actual entrada a la Academia de Policía; y prever en el Plan Parcial tal modificación. Esa superficie de vía pecuaria no genera aprovechamiento ni computa a efectos de densidad de vivienda.

– El desarrollo de este sector está sujeto a las condiciones de gestión y ejecución incluidas en el Convenio Urbanístico suscrito con fecha 2 de enero de 1997 con el Ayuntamiento, y que se incorpora al Plan General como documento anexo a esta Ficha

PLAZOS: Plan Parcial tramitado en el primer año de la Primera Etapa del Plan General. Cesiones de suelo en los dos primeros años de la misma etapa.

CONVENIO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AVILA Y LA SOCIEDAD «MANILEX, S.A.»

En Avila, a dos de enero de mil novecientos noventa y siete.

REUNIDOS:

De una parte,

D.ª MARIA DOLORES RUIZ-AYUCAR ZURDO, Ilma. Alcaldesa Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Avila, autorizada para la firma del presente Convenio mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 20 de diciembre de 1996.

De otra parte,

D.ª Pilar Vázquez González, mayor de edad, con domicilio en Moralzarzal (Madrid), calle Huerta n.º 16 y provisto del DNI n.º 1.070.059-F; actuando en su calidad de Consejera Delegada de la Sociedad Mercantil «Manilex, S.A.», con domicilio social en Moralzarzal (Madrid), calle Huerta n.º 16, entidad constituida ante el Notario de Madrid D. Francisco Fernández de Arévalo y Delgado mediante escritura otorgada el 17 de diciembre de 1991 bajo el n.º 1.609 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 1959, Folio 125, Hoja n.º M.35.054, inscripción primera y provista del CIF n.º A-80/187107. Tiene capacidad jurídica suficiente para obligarse en la calidad en que interviene, y cuyas facultades constan en la escritura antes referidas, manifestando estar vigentes los poderes que le autorizan para la firma del presente Convenio.

MANIFIESTAN:

I

Que el Excmo. Ayuntamiento de Avila tiene interés en la protección, potenciación y desarrollo de la actividad comercial situada en casco histórico de Avila, y más concretamente del comercio situado en el interior de su recinto amurallado.

Que tiene también como objetivo promover la satisfacción de las necesidades de los consumidores armonizando los nuevos sistemas de venta con la estructura comercial existente, de tal forma que potencie la actividad comercial en la ciudad, en especial es su casco histórico, pero consciente también de las nuevas técnicas de venta y comerciales que redundan en un beneficio social para todos los ciudadanos de la capital, incluidos los propios empresarios del sector.

Que los dos intereses anteriormente expuestos concuerdan con el objetivo de rehabilitar y revitalizar, de forma especial, el casco histórico artístico, teniendo presente el gran activo cultural, social, empresarial y turístico del mismo, punto clave para el futuro de su desarrollo y mantenimiento.

II

Que la Sociedad «Manilex, S.A.», empresa especializada en el desarrollo del equipamiento comercial integrado, ha realizado estudios que le llevan a determinar la conveniencia en la ciudad de Avila de contar con un centro comercial que integre equipamientos multifuncionales, tanto de comercio, como de ocio y esparcimiento.

III

Que la Sociedad «Manilex, S.A.», controla la propiedad de un terreno de 60.000 m^2 situado en la carretera de Madrid, clasificado inicialmente por la Revisión del Plan General de Avila como urbanizable programado con aptitud para su uso comercial, concretamente el sector conocido como ZURRA-2.

IV

Que el Excmo. Ayuntamiento y la Sociedad «Manilex, S.A.» consideran conveniente la urbanización del sector de suelo calificado urbanísticamente como urbanizable programado denominado ZURRA-2 para promover el desarrollo urbano de Avila y para atender a los intereses anteriormente expresados mediante el uso de las plusvalías que conlleva dicho desarrollo, por lo que vienen a suscribir el presente convenio sujeto a las siguientes

Boletín Oficial
DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Miércoles, 16 de diciembre de 1998 FASCÍCULO QUINTO **Número 187**

ADMINISTRACIÓN: Diputación Provincial - Sancho Dávila, 4. Teléf.: 920 357 193. Fax: 920 357 136

Franqueo concertado: 06/3 **Depósito Legal: AV-1-1958**

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.–El Excmo. Ayuntamiento de Avila impulsará conjuntamente con la tramitación final de la Revisión del Plan General, o mediante modificación puntual del actual P.G.O.U., el desarrollo por sistema de compensación, de un sector urbanizable Programado situado en la carretera de Madrid, y denominado ZURRA-2, destinado principalmente a albergar un centro comercial de hasta 24.000 m^2 de superficie edificada. El centro comercial podrá albergar una sala de ventas netas de hasta 7.500 m^2 de Hipermercado, y sin perjuicio de las autorizaciones correspondientes por las administraciones intervinientes. El resto de la superficie edificada del centro comercial será destinado a establecimientos comerciales menores y a equipamiento de ocio y esparcimiento como cines, bolera, restauración, estación de servicio, etc.

SEGUNDA.–El Excmo. Ayuntamiento de Avila, de conformidad con la legislación aplicable, se compromete a tramitar cuantas licencias de urbanización, obra y apertura fueren necesarias para la construcción de dicho centro comercial con la mayor celeridad posible. No siendo responsable el Excmo. Ayuntamiento de las demoras que fueren imputables a los solicitantes de las mismas, o los organismos ajenos al Ayuntamiento que tuvieren que intervenir por razón legal de su tramitación.

TERCERA.–La Sociedad «Manilex, S.A.», se compromete a tramitar los Proyectos de Urbanización y de Edificación, que fuesen necesarios para el desarrollo de dicho sector conforme a la normativa en vigor, así como a la cesión gratuita de los terrenos dotacionales, suelo de uso público que determina el Plan General, además de aquellas cesiones que sean menester por imperativo legal (aprovechamientos, etc.) todo ello desde la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial.

La Sociedad «Maniles, S.A.», se compromete a iniciar la tramitación del Plan Parcial correspondiente tan pronto como la legislación urbanística lo permita, y en un plazo no superior a tres meses desde dicho trámite.

CUARTA.–La Sociedad «Manilex, S.A.» en contraprestación y en base a los fines expresados en las manifestaciones indicadas en el encabezamiento del presente convenio se obliga a la entrega al Excmo. Ayuntamiento de la cantidad de DOSCIENTOS MILLONES DE PESETAS, conforme a los siguientes plazos, cuantías y condiciones:

– SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESETAS en el plazo de quince (15) días a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

– SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESETAS al momento del otorgamiento de la licencia de obras del centro comercial con hipermercado.

– CINCUENTA MILLONES DE PESETAS en el plazo de un año desde el otorgamiento de la licencia de apertura del referido centro comercial.

Las obras de rehabilitación urbana que se realicen con cargo a las cantidades antes expresadas serán las que tenga por conveniente el Excmo. Ayuntamiento, si bien éstas deberán referirse al conjunto histórico-artístico de a ciudad, en cumplimiento de los objetivos indicados en las manifestaciones expresadas al inicio del presente convenio.

No obstante lo anterior, el Excmo. Ayuntamiento, y con carácter excepcional, podrá dedicar una parte, que nunca podrá ser superior al cincuenta paor ciento, de las cantidades entregadas por «Manilex, S.A.», arriba referidas, a otros fines que tenga por conveniente, necesitando para ello la aprobación por mayoría cualificada de los miembros corporativos en sesión plenaria.

La Sociedad «Manilex, S.A.» se obliga igualmente a la entrega al Ayuntamiento de Avila, también en concepto de la contraprestación antes indicada, de un local de 300 m^2 de superficie dentro del centro comercial. Dicho local deberá ser de forma cuadrada o rectangular, teniendo uno de sus lados, como máximo 20 mtrs. lineales y será destinado preferentemente a actividades municipales.

Dicho local estará exento de cualquier contribución o pago para el sostenimiento de los gastos, comunes o no, del centro comercial o del inmueble

donde se encuentra ubicado. En el supuesto de que el Ayuntamiento se viese obligado a realizar algún pago por dichos conceptos, su importe será, siempre, por cuenta de «Manilex, S.A.», o, en su defecto, por la sociedad mercantil o persona física que ostente la propiedad o explotación del centro comercial. Esta obligación deberá, necesariamente, hacerse constar en cualquier transmisión que se pudiera efectuar en la propiedad o explotación del centro comercial.

Con independencia de las contraprestaciones y entregas indicadas, la Sociedad «Manilex, S.A.», estará obligada al pago de todas aquellas tasas, impuestos y precios públicos que se devenguen por razón de las obras y/o servicios prestados o realizados por razón de su actividad. Asimismo, estarán gravadas con los impuestos, tasas y precios públicos municipales o de cualquier otra índole o administración, cualquier actividad que en un futuro se pudiera realizar o instalar en el centro comercial.

QUINTA.–La Sociedad «Manilex, S.A.», se obliga a constituir fianza de la totalidad de los doscientos millones de pesetas resultantes de la estipulación anterior. Dicha fianza será constituida a favor del Ayuntamiento de Avila, previamente a la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial. La fianza podrá ser ejecutada por el Ayuntamiento en la cantidad total que restase por abonar –en función de los plazos establecidos–, si la Sociedad «Manilex, S.A.» incumpliera alguno de los plazos fijados en la estipulación anterior, o no llevara a cabo la apertura del centro comercial en el plazo de dos años desde su concesión, por causa imputable a «Manilex, S.A.».

En este último supuesto, es decir que no se llevara a cabo la apertura del centro comercial en el plazo indicado de dos años desde la concesión de la licencia de apertura, y siempre y cuando la causa fuere imputable a «Manilex, S.A.», ésta vendrá obligada, además de al pago de las cantidades pactadas, al abono de otra cantidad de cien (100) millones de pesetas, en concepto de penalización, así como por daños y perjuicios causados por el retraso sin que el Ayuntamiento se vea obligado a su prueba para efectuar su cobro. La cantidad indicada habrá de ser, igualmente, afianzada de la misma forma y plazos que la anterior.

SEXTA.–La Sociedad «Manilex, S.A.», se obliga así mismo a aportar al Ayuntamiento de Avila la cantidad de veinte millones de pesetas, repartidos en dos anualidades iguales en los dos primeros años de funcionamiento del centro comercial, que habrán de ser destinados íntegramente a programas de formación comercial de los Comerciantes de las Areas de Rehabilitación Integrada u otras áreas adyacentes o interesadas y que añadan dinamicidad a las mismas. Dicha formación podrá realizarse en convenio con la Cámara Oficial de Comercio y Federaciones Empresariales.

SEPTIMA.–La Sociedad «Manilex, S.A.», se obliga a favorecer a los comerciantes establecidos en la ciudad de Avila para su integración en los locales comerciales del centro comercial, con el anuncio público en un periódico de distribución local sobre el período de recepción preferente de ofertas de comerciantes establecidos legalmente en la ciudad antes del 1 de enero de 1997 para su acceso al 40% de los locales comerciales menores de 500 m^2 cada uno previstos en el centro comercial, y un 20% para aquellos comerciantes establecidos con posterioridad a aquella fecha.

Dichos comerciantes tendrán un período de dos meses a partir de la publicación del citado anuncio para poder contratar preferentemente, y una bonificación en los alquileres durante los tres primeros años de la apertura del centro comercial. La bonificación, que podrá variar al alza según la actividad que se contrate será de un 20% el primer año, 15% el segundo y 10% el tercero.

Dichas bonificaciones sólo podrán variarse mediante acuerdo con la Cámara Oficial de Comercio y Federaciones Empresariales y la empresa promotora del centro comercial.

«Manilex, S.A.», se obliga a la construcción de al menos cincuenta locales comerciales de menos de 500 m^2.

Las obras de construcción del centro comercial deberán contratarse preferentemente con empresas con domicilio social y fiscal en Avila, salvo que se trate de obras o instalaciones en las que no hubiera, al menos, cuatro empresas domiciliadas y prestando sus servicios en Avila.

OCTAVA.–La Sociedad «Manilex, S.A.», se obliga en el plazo de un año desde la firma del presente convenio a cambiar su domicilio social y fiscal a la ciudad de Avila, o en su caso, a constituir una sociedad mercantil participada en el 100% (cien por cien) por «Manilex, S.A.», cuyo domicilio social y fiscal sea en la ciudad de Avila, sociedad que deberá necesariamente subrogarse, previa notificación de este Ayuntamiento, en todas las obligaciones derivadas del presente convenio.

La obligación de mantener el domicilio social de la sociedad o persona física propietaria o que gestione el centro comercial en la ciudad de Avila, se mantendrá en todas las transmisiones futuras de acciones o cualquier derecho de propiedad o explotación. Transmisiones que no podrán llevarse a cabo hasta transcurridos, al menos, ocho años desde la apertura cel centro comercial. Se exceptúan de esta obligación las transmisiones que se efectúen para las actividades de hipermercado, zonas de restauración y ocio, que se

podrán transmitir sin requisito alguno.

En cualquier caso la gestión del centro comercial siempre se realizará de forma integrada y conjunta, es decir, estará dotada de una sola dirección comercial.

NOVENA.–El presente convenio se incorporará al documento de Plan General de Ordenación Urbana de Avila que será objeto de modificación o revisión.

Ambas partes, de acuerdo con el contenido del presente contrato-convenio, y con promesa de cumplirlo bien y fielmente, lo firman por duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicado en el encabezamiento.

Por el Ayuntamiento de Avila, la Alcaldesa, *M.ª Dolores Ruiz-Ayúcar Zurdo.*

Por MANILEX, S.A., P.P. *Pilar Vázquez González.*

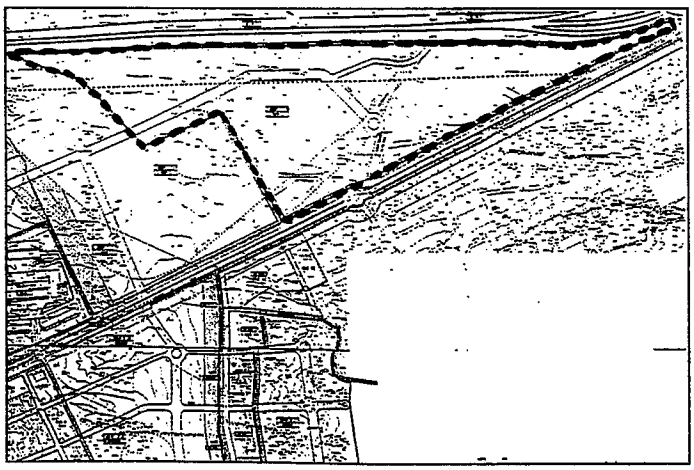
DILIGENCIA.–Para hacer constar que, con esta fecha, comparecen ante mí las partes firmantes del presente convenio, ratificando íntegramente el contenido del mismo, de lo que yo, el Secretario Acctal., doy fe.

Avila, 23 de febrero de 1997.

Por el Ayuntamiento, *ilegible.*

Por MANILEX, S.A., *ilegible.*

Ante mí: *El Secretario.*



CAPÍTULO 1.4. CONDICIONES DE LOS SECTORES DE LA SEGUNDA ETAPA (ARUP 2)

CLAVES DE LA TABLA DE APROVECHAMIENTO

SECTOR/SGINT - Denominación del Sector. En la fila inferior, Número del Sistema General Interno, cuando lo tiene asignado por el Plan.

UP M2 - Superficie del Sector. No incluye los terrenos asignados a Sistemas Generales (internos o externos), ni de vias pecuarias si existiesen.

EDIF BRUTA - Edificabilidad propia del Sector, en m2 edificables por m2 del Sector.

COEFPOND - Coeficiente de Ponderación del uso y tipología del Sector. Relaciona las unidades de Edificabilidad propia, con las Unidades de Aprovechamiento Característico.

APLUCSEC - Aprovechamiento Lucrativo propio del Sector (producto de la Edificabilidad por la Superficie del Sector).

APHOMSEC - Aprovechamiento lucrativo expresado en unidades de aprovechamiento Homogéneas: producto del anterior, por el coeficiente de ponderación.

APSAPLUC - Aprovechamiento susceptible de apropiación por la propiedad del Sector, en unidades de aprovechamiento lucrativo del uso y tipología del Sector. Corresponde al 90% del Aprovechamiento Tipo por la superficie del Sector, «deshomogeneizado» o dividido por el coeficiente de ponderación. Es la superficie (techo) edificable que le corresponde a la propiedad en compensación por la zona no ocupada por el Sistema General interno.

APAYTLUC - Cifra indicativa del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, en unidades de aprovechamiento lucrativo del uso y tipología del Sector. Se trata del exceso de aprovechamiento del Sector, correspondiente al 10% del aprovechamiento del mismo, del Sistema General Interno, y del Sistema General Externo adscritos al Sector (APLUCSEC - APSAPLUC - APSAPSGI - APSAPSGE).

APSAPSGI - Aprovechamiento susceptible de apropiación por la propiedad del Sistema General Interno, cuando existe asignado, en unidades de aprovechamiento lucrativo del uso y tipología del sector. Corresponde al 90% del Aprovechamiento Tipo por la superficie del sistema General interno, «deshomogeneizado».

APSAPSGE - Aprovechamiento susceptible de apropiación por la propiedad del Sistema General Externo asignado al Sector, en unidades de aprovechamiento lucrativo del uso y tipología del sector. Corresponde al 90% del Aprovechamiento Tipo por la superficie del Sistema General Externo, «deshomogeneizado». Corresponde a la superficie (techo) edificable para la que la ordenación del Sector ha de asignar terreno para que la propiedad del Sistema General Externo pueda materializar aquella.

SUELIBSGE - Superficie de terreno de Sistema General Externo que liberará el aprovechamiento APSAPSGE asignado al Sector.

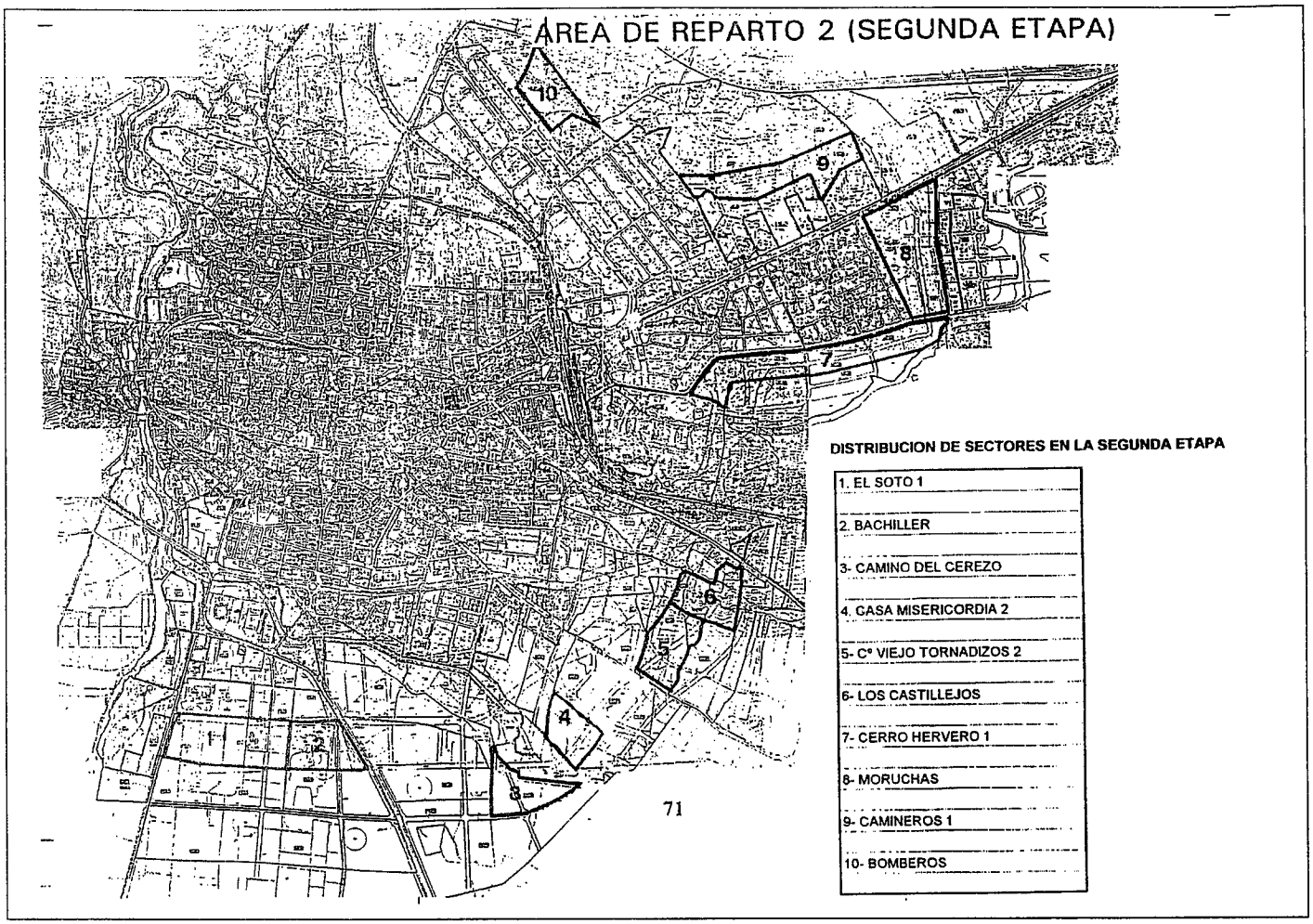


TABLA DE APROVECHAMIENTOS DEL AREA DE REPARTO 2 (SEGUNDA ETAPA)

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,52 UA/M2 USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICO: MULTIFAMILIAR DE DENSIDAD MEDIA

SECTOR/SGINT	SUP M2	EDIF BRUTA	COEFPOND	APLUCSEC	APHOMSEC	APSAPLUC	APAYTLUC	APSAPSGI	APSAPSGE	SUELIBSGE
1. EL SOTO 1	137750	0,6	1	82650	82650	64588	8265		5741	12245
SG 2.1.	8650							4056		
2. BACHILLER	82350	0,6	1	49410	49410	38612	4941		5013	10691
SG 2.2.	1.800							844		
3- CAMINO DEL CEREZO	79650	0,6	1	47790	47790	37346	4779		5665	12082
								0		
4. CASA MISERICORDIA 2	80350	0,6	1	48210	48210	37674	4821		5715	12188
								0		
5- Cº VIEJO TORNADIZOS 2	80300	0,6	1	48180	48180	37651	4818		5711	12180
								0		
6- LOS CASTILLEJOS	75250	0,6	1	45150	45150	35283	4515		5352	11414
								0		
7- CERRO HERVERO 1	190000	0,401	1,3	76190	99047	68528	7619		43	118
								0		
8- MORUCHAS	149200	0,401	1,3	59829,2	77778	53813	5983		34	93
								0		
9- CAMINEROS 1	114900	0,55	1	63195	63195	53874	6320		3001	6401
								0		
10- BOMBEROS	64200	0,6	0,9	38520	34668	33447	3852		1221	2344
								0		
SG EXTERNOS	79758									
TOTAL	1144158			559124	596078	460816	55912	4900	37496	79758
TOTAL SECTORES	1053950									
APR TIPO					0,52098					
SECTOR/SGINT	SUP M2	EDIF BRUTA	COEFPOND	APLUCSEC	APHOMSEC	APSAPLUC	APAYTLUC	APSAPSGI	APSAPSGE	SUELIBSGE

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 2 ARUP 2/1: EL SOTO 1

SUPERFICIE: 137.750 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media.

ORDENANZAS: Manzana Cerrada, Libre , Bloque Abierto, Unifamiliar.

CONDICIONES DE DISEÑO: Edificación de cuatro plantas como máximo, excepto en la franja de 50 metros colindante con el Convento de Santa Teresa, que se destinará a edificación de dos plantas.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,6 m^2/m^2

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 50 vdas./Ha.

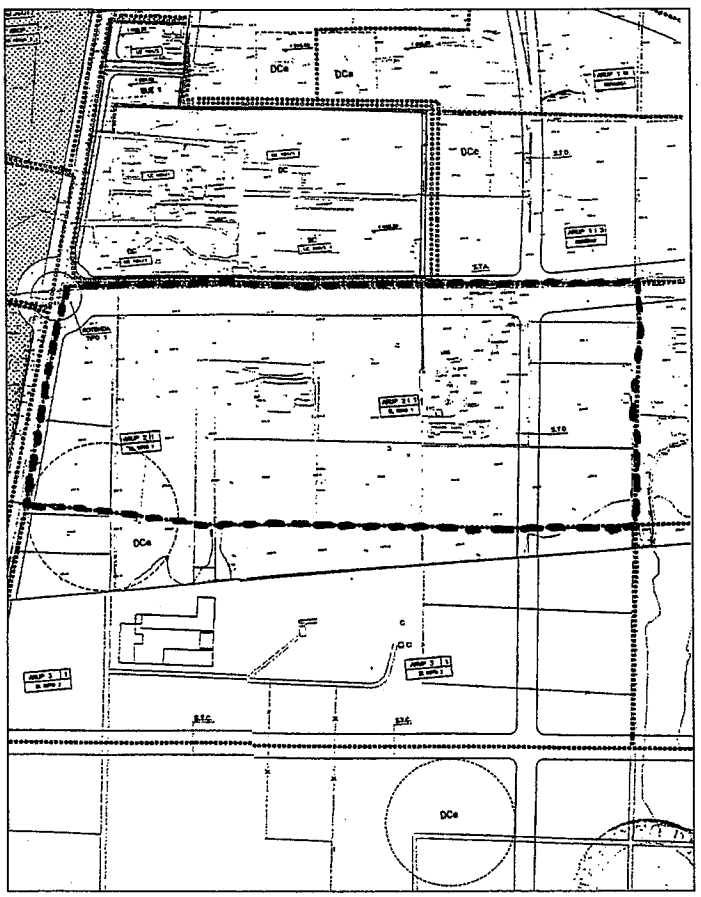
APROVECHAMIENTO PRIVADO: Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 64.588 m^2

Para compensar Sistemas Generales Internos: 4.056 m2

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 5.741 m2, para compensar Sistemas Generales externos (12.245 m2 de terreno).



– Cesión de 8.650 m2 de terreno de Sistema General (banda central de 18 m. de ancho en el Paseo del Valle Amblés).

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

– Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION: La obtención de suelo de Sistema General externo puede realizarse sobre el tramo del Paseo del Valle Amblés que conecta el Sector con la cra. de Toledo.

PLAZOS: Tramitación del Plan Parcial en la 2ª etapa del Plan General.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 2 ARUP 2/2: BACHILLER

SUPERFICIE: 82.350 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media. Uso compatible de Servicios, Terciario y Comercial de nivel de barrio, ciudad y apoyo a la producción.

ORDENANZAS: Manzana Cerrada o Libre, Bloque abierto, Unifamiliar, Dotación Comunitaria, LUP.

CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima de cuatro plantas.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,6 m^2/m^2

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 50 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO:Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 38.612 m^2

Para compensar Sistemas Generales internos: 844 m^2.

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 5.013 m^2, para compensar 10.691 m^2 de suelo de Sistemas Generales externos.

– Cesión de 1.800 m2 de terreno de Sistema General para el Paseo del Valle Amblés.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m^2 por vivienda o por cada 100 m^2 de edificación residen-

cial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

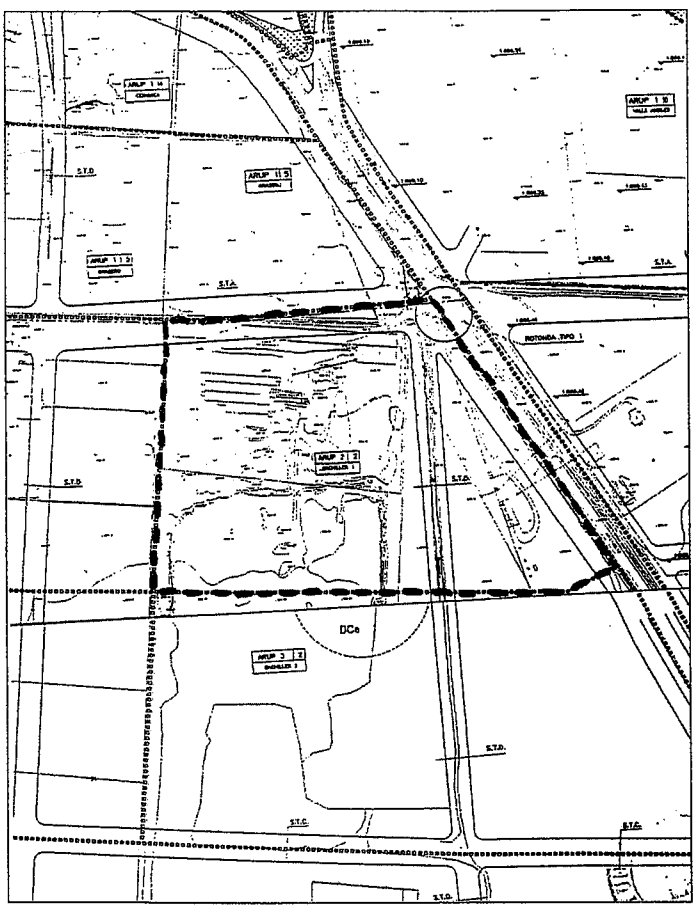
– Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION: Deberá respetar la franja de afección de la carretera a Toledo.

PLAZOS: Tramitación del Plan Parcial en la 2ª etapa del Plan General.



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 2 ARUP 2/3: CAMINO DEL CEREZO

SUPERFICIE: 79.650 m²

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media-baja. Uso compatible de Servicios, y Terciario de Oficinas.

ORDENANZAS: Manzana Cerrada o Libre, Bloque abierto, Unifamiliar, Dotación Comunitaria, LUP.

CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima de cuatro plantas

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,6 m²/m²

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 40 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO:Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 37.346 m²
CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– uelo para edificar 5.665 m2, para compensar 12.082 m2 de suelo de Sistemas Generales.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

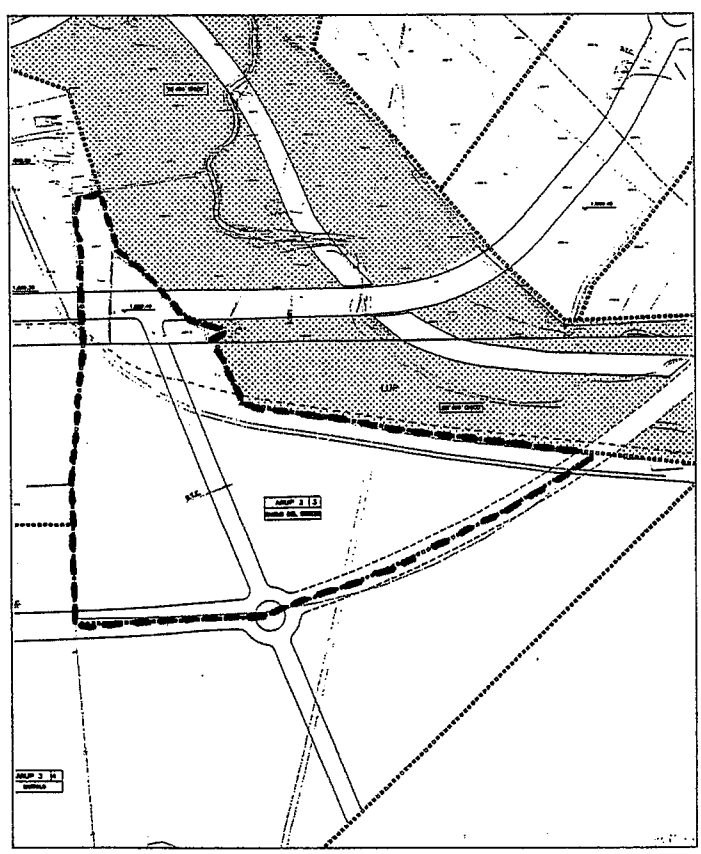
– Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION: La cota mínima de planta baja de edificación y de pavimento del Sistema viario debe respetar las cotas de rasante señaladas en el Plano 3, o intermedias entre éstas, para la zona señalada en el Plano 3 como inundable de 500 años. Los sótanos y semisótanos en caso de existir, deberán ser impermeabilizados para estanqueidad o posibles crecidas del río Chico, con aberturas (puertas y respiraderos) al nivel de planta baja.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

PLAZOS: Tramitación del Plan Parcial en la 2ª etapa del Plan General.



No podrá ocuparse la zona interior a la línea de retorno de los 500 años del rio Chico grafiada en la Serie 3 de Planos, en tanto no haya sido ejecutado el «Proyecto de Mejora del Rio Chico» que determina dicha línea de retorno de los 500 años, y no haya sido construido el tramo del colector de desagüe del sur que sirva a este Sector.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 2 ARUP 2/4: CASA MISERICORDIA 2

SUPERFICIE: 80.350 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media.

CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima cuatro plantas.

ORDENANZAS: Manzana Cerrada, Manzana Libre, Bloque Abierto, Unifamiliar.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,6 m^2/m^2

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 50 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO:Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 37.674 m^2

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 5.715 m2, para compensar 12.188 m2 de suelo de Sistemas Generales Externos.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

– Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento.

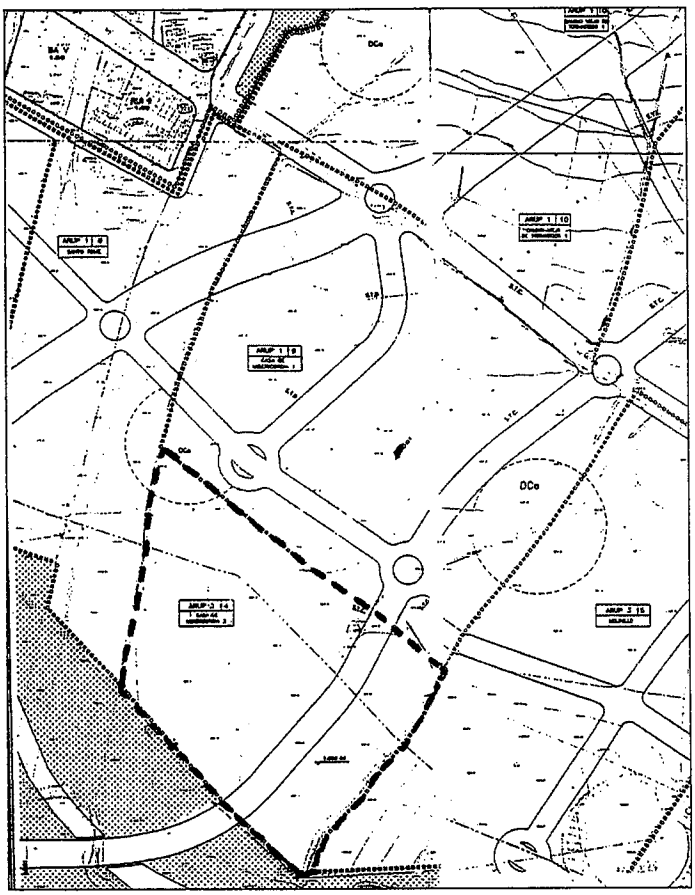
– Viario local.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION: La cota mínima de planta baja de edificación y de pavimento del Sistema viario debe respetar las cotas de rasante señaladas en el Plano 3, o intermedias entre éstas, para la zona señalada en el Plano 3 como inundable de 500 años. Los sótanos y semisótanos en caso de existir, deberán ser impermeabilizados para estanqueidad o posibles crecidas del río Chico, con aberturas (puertas y respiraderos) al nivel de planta baja.

PLAZOS: Plan Parcial redactado en el segundo cuatrienio del Plan General

No podrá ocuparse la zona interior a la línea de retorno de los 500 años del rio Chico grafiada en la Serie 3 de Planos, en tanto no haya sido ejecutado el «Proyecto de Mejora del Rio Chico» que determina dicha línea de retorno de los 500 años, y no haya sido construido el tramo del colector de desagüe del sur que sirva a este Sector.



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 2 ARUP 2/5: CAMINO VIEJO DE TORNADIZOS 2

SUPERFICIE: 80.300 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media. Uso compatible de Servicios, Terciario y Comercial de nivel de barrio.

ORDENANZAS: Manzana Cerrada o Libre, Bloque abierto, Unifamiliar, Dotación Comunitaria, LUP.

CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima de cinco plantas

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,6 m^2/m^2

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 50 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO:Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 37.651 m^2

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 5.711 m², para compensar 12.180 m² de Sistemas Generales externos.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m² por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

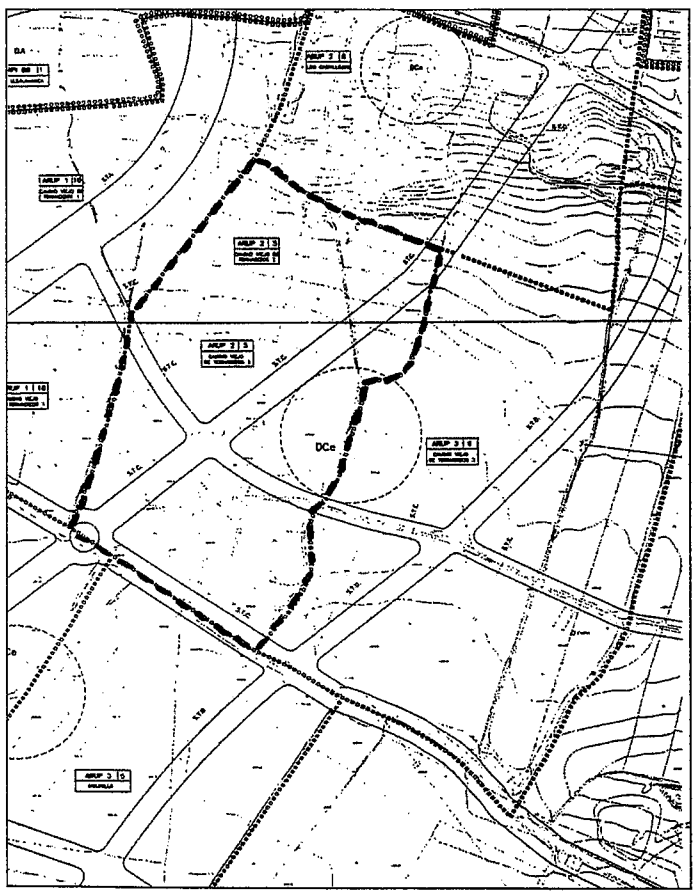
– Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION:

PLAZOS: Segundo cuatrienio para tramitación del Plan Parcial.



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 2 ARUP 2/6: LOS CASTILLEJOS

SUPERFICIE: 75.250 m²

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media. Uso compatible de Servicios, Terciario y Comercial de nivel de barrio.

ORDENANZAS: Manzana Cerrada o Libre, Bloque abierto, Unifamiliar, Dotación Comunitaria, LUP.

CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima de cinco plantas

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,6 m²/m²

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 50 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO:Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 35.283 m²

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para compensar 5.352 m2 de Sistemas Generales Externos (11.414 m2 de terreno de Sistema General externo).

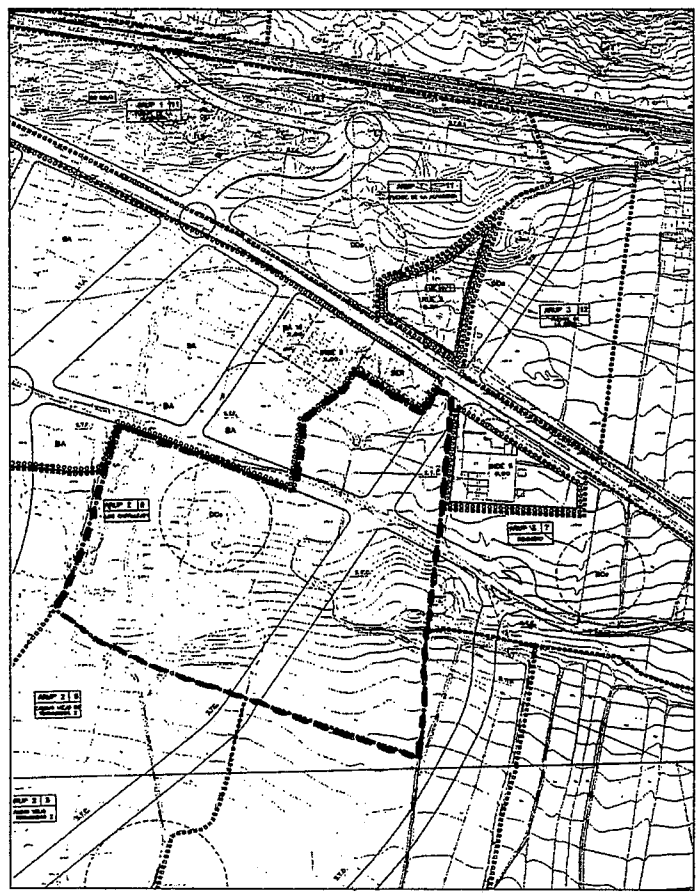
– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m² por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

– Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

PLAZOS: Tramitación del Plan Parcial, Proyectos de Compensación y de Urbanización en los dos primeros años de la segunda etapa.



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 2 ARUP 2/7: CERRO HERVERO 1

SUPERFICIE: 190.000 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Unifamiliar.

ORDENANZAS: Unifamiliar, Dotacional, LUP.

CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima, dos plantas.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,4 m^2/m^2

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 25 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO:Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 68.528 m^2

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para compensar 43 m^2 de Sistemas Generales Externos (118 m^2 de terreno).

– 20% (veinte por ciento) de la superficie del Sector, para LUP. Al menos la mitad de esa superficie deberá localizarse en la zona lindante con el Cordel de Moruchas, en la parte más elevada del sector.

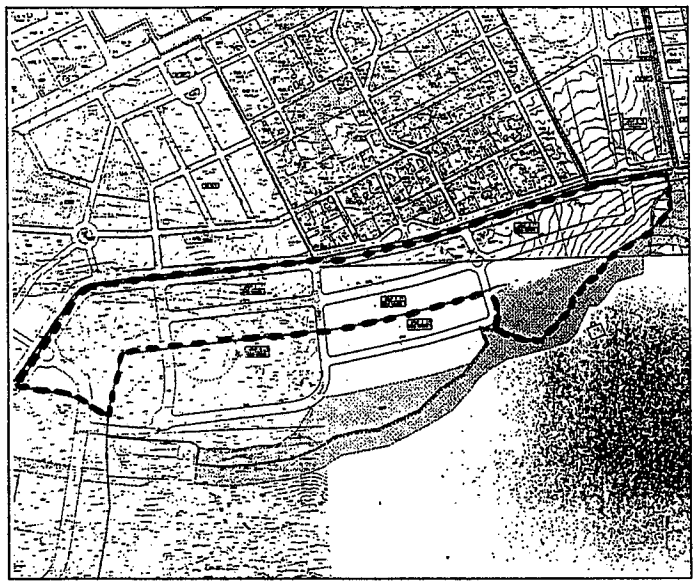
– Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION:

PLAZOS: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación, en los dos primeros años de la Segunda Etapa del Plan General.



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 2 ARUP 2/8: MORUCHAS

SUPERFICIE: 149.200 m^2

Incluye el Sistema General del cordel de Moruchas, existente y sin aprovechamiento ni asignación al cómputo de viviendas: franja de 17.000 m2 aproximadamente.

USO Y TIPOLOGIA: Unifamiliar.

ORDENANZAS: Edificación Unifamiliar, Dotación Comunitaria, LUP.

CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima de dos plantas en edificación de uso unifamiliar.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,4 m^2/m^2

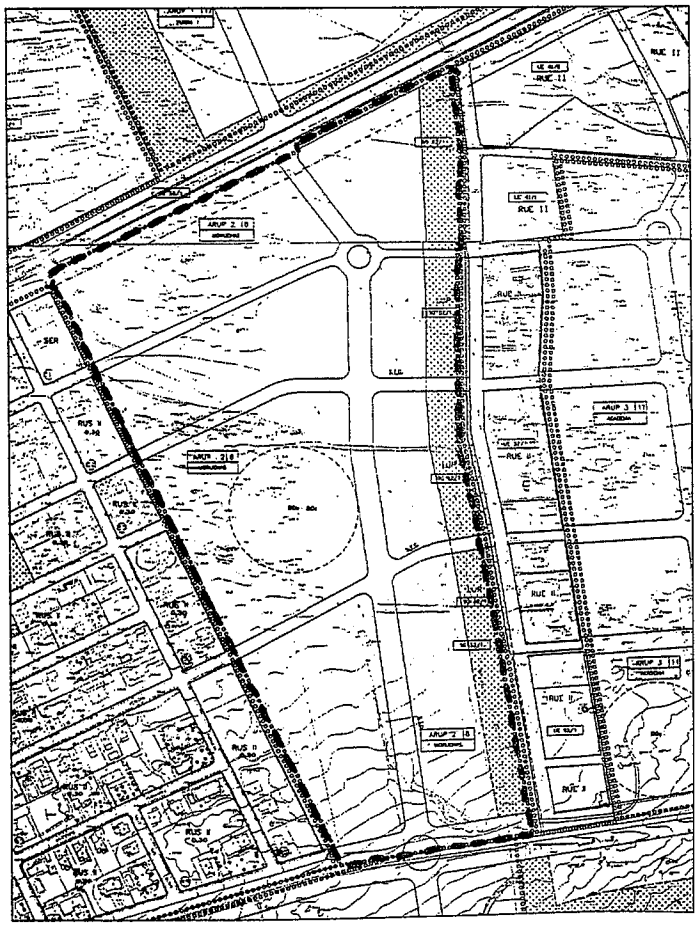
DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 25 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO:Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 53.813 m^2

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 34 m^2, para compensar 93 m^2 de suelo de Sistemas Generales externos.



– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

– Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

PLAZOS: Tramitación del Plan Parcial en la segunda etapa.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 2 ARUP 2/9: CAMINEROS 1

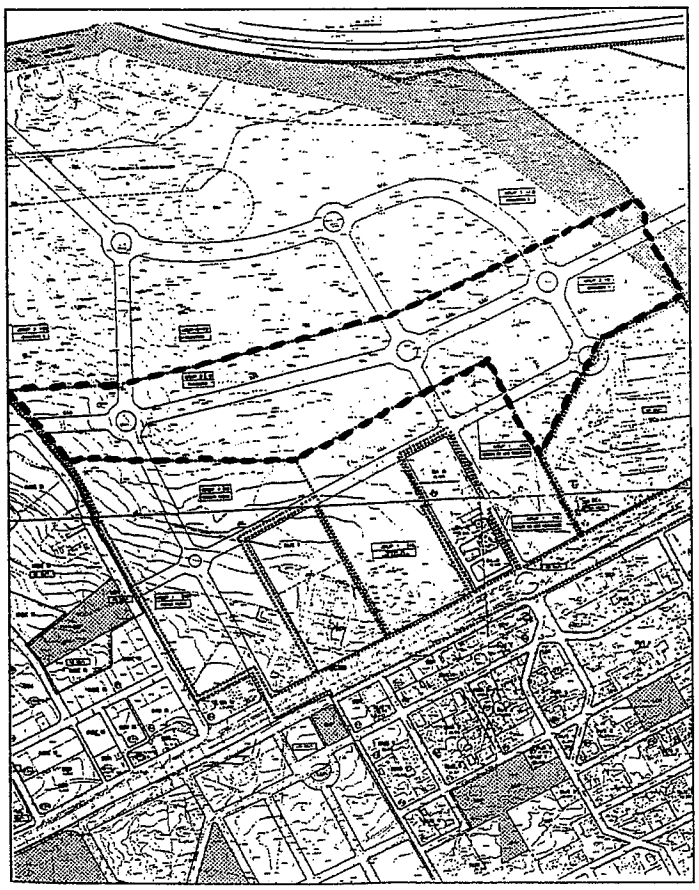
SUPERFICIE: 114.900 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media-baja. Compatible con uso terciario.

ORDENANZAS: Manzana Cerrada y Bloque Abierto. Industria y Servicios.

CONDICIONES DE DISEÑO: Edificación de cuatro plantas como máximo, con compatibilidad para Servicios y Comercio minorista. El 40% de la superficie de terrenos edificables resultantes en el Sector se destinará a Usos Industriales o de Servicios.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,55 m^2/m^2



DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 40 vdas./Ha.

ORDENANZAS: Manzana Cerrada o Libre, Bloque Abierto, Unifamiliar, Dotacional, LUP.

CONDICIONES DE DISEÑO: Edificación de cuatro plantas como máximo.

APROVECHAMIENTO PRIVADO Susceptible de apropiación por la propiedad del sector : 53.874 m^2

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 3.001 m2, para compensar 6.401 m2 de terreno de Sistemas Generales externos.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

– Dotaciones Comunitarias: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION:

PLAZOS: Tramitación de Plan Parcial en los primeros dos años de la segunda etapa.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 2 ARUP 2/10: BOMBEROS

SUPERFICIE: 64.200 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Industrial.

ORDENANZAS: Industrial intensivo

CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima de dos plantas y 7,0 metros al alero.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,6 m^2/m^2

APROVECHAMIENTO PRIVADO:Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 33.447 m^2

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 1.221 m2, para compensar 2.344 m2 de terreno de Sistemas Generales externos .

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, con un mínimo del 10% de la superficie del Sector.

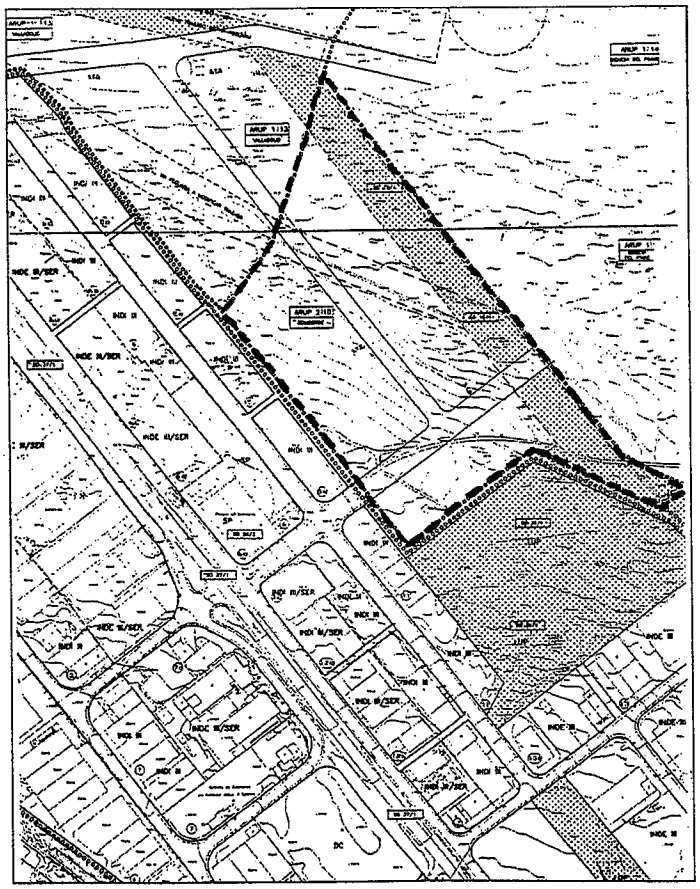
– Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION: Se recomienda tramitar ante la Junta de Castilla y León una modificación de trazado de la vía pecuaria que discurre en diagonal por la propiedad, por un trazado paralelo y contiguo por el norte al viario de cierre previsto por el Plan. La vía pecuaria, con aproximadamente 7.700 m^2, no general aprovechamiento.

PLAZOS: Tramitación del Plan Parcial en los primeros dos años de la segunda etapa del Plan General.



CAPÍTULO 1.5. CONDICIONES DE LOS SECTORES DE LA TERCERA ETAPA (ARUP 3)

CLAVES DE LA TABLA DE APROVECHAMIENTO

SECTOR/SGINT - Denominación del Sector. En la fila inferior, Número del Sistema General Interno, cuando lo tiene asignado por el Plan.

SUP M2 - Superficie del Sector. No incluye los terrenos asignados a Sistemas Generales (internos o externos), ni de vias pecuarias si existiesen.

EDIF BRUTA - Edificabilidad propia del Sector, en m2 edificables por m^2 del Sector.

COEFPOND - Coeficiente de Ponderación del uso y tipología del Sector. Relaciona las unidades de Edificabilidad propia, con las Unidades de Aprovechamiento Característico.

APLUCSEC - Aprovechamiento Lucrativo propio del Sector (producto de la Edificabilidad por la Superficie del Sector).

APHOMSEC - Aprovechamiento lucrativo expresado en unidades de aprovechamiento Homogéneas: producto del anterior, por el coeficiente de ponderación.

APSAPLUC - Aprovechamiento susceptible de apropiación por la propiedad del Sector, en unidades de aprovechamiento lucrativo del uso y tipología del Sector. Corresponde al 90% del Aprovechamiento Tipo por la superficie del Sector, «deshomogeneizado» o dividido por el coeficiente de ponderación. Es la superficie (techo) edificable que le corresponde a la propiedad en compensación por la zona no ocupada por el Sistema General interno.

APAYTLUC - Cifra indicativa del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, en unidades de aprovechamiento lucrativo del uso y tipología del Sector. Se trata del exceso de aprovechamiento del Sector, correspondiente al 10% del aprovechamiento del mismo, del Sistema General Interno, y del Sistema General Externo adscritos al Sector (APLUCSEC - APSAPLUC - APSAPSGI - APSAPSGE).

APSAPSGI - Aprovechamiento susceptible de apropiación por la propiedad del Sistema General Interno, cuando existe asignado, en unidades de aprovechamiento lucrativo del uso y tipología del sector. Corresponde al 90% del Aprovechamiento Tipo por la superficie del sistema General interno, «deshomogeneizado».

APSAPSGE - Aprovechamiento susceptible de apropiación por la propiedad del Sistema General Externo asignado al Sector, en unidades de aprovechamiento lucrativo del uso y tipología del sector. Corresponde al 90% del Aprovechamiento Tipo por la superficie del Sistema General Externo, «deshomogeneizado». Corresponde a la superficie (techo) edificable para la que la ordenación del Sector ha de asignar terreno para que la propiedad del Sistema General Externo pueda materializar aquella.

SUELIBSGE - Superficie de terreno de Sistema General Externo que liberará el aprovechamiento APSAPSGE asignado al Sector.

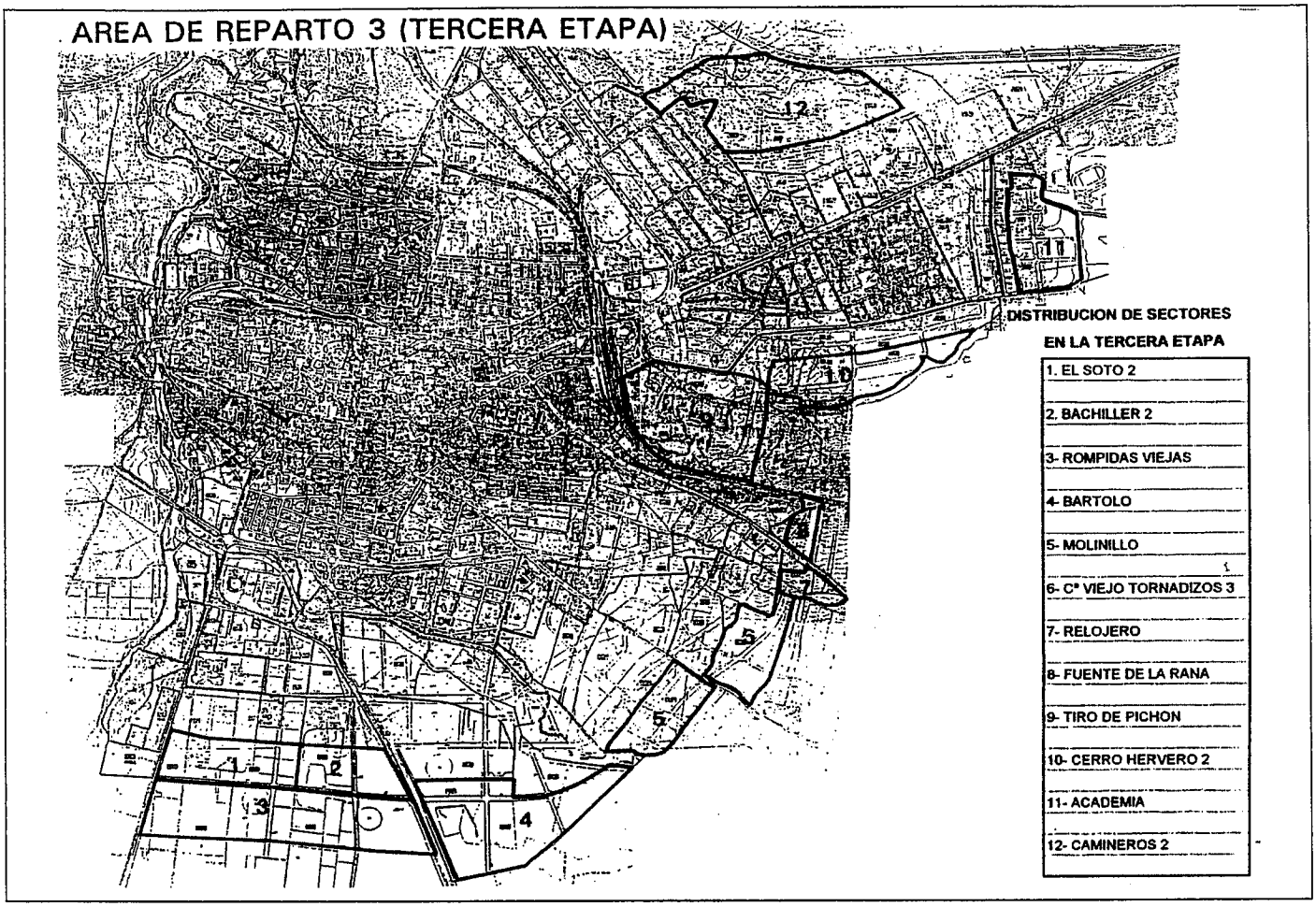


TABLA DE APROVECHAMIENTOS DEL AREA DE REPARTO 3 (TERCERA ETAPA)

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,46 UA/M2 USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICO: MULTIFAMILIAR DE DENSIDAD MEDIA

SECTOR/SGINT	SUP M2	EDIF BRUTA	COEFPOND	APLUCSEC	APHOMSEC	APSAPLUC	APAYTLUC	APSAPSGI	APSAPSGE	SUELIBSGE
1. EL SOTO 2	138600	0,5	1	69300	69300	56780	6930		5590	13646
SG 3.1.	0							0		
2. BACHILLER 2	118000	0,5	1	59000	59000	48341	5900		4759	11618
SG 3.2.	0							0		
3- ROMPIDAS VIEJAS	357950	0,5	1	178975	178975	146640	17898		14437	35242
SG 3.3.	0							0		
4- BARTOLO	290200	0,5	1	145100	145100	118885	14510		11705	28571
SG 3.4.	0							0		
5- MOLINILLO	118800	0,5	1	59400	59400	48668	5940		4792	11696
SG 3.5.	0							0		
6- Cº VIEJO TORNADIZOS 3	129500	0,5	1	64750	64750	53052	6475		5223	12750
SG 3.6.	0							0		
7- RELOJERO	39550	0,5	1	19775	19775	16202	1978		1595	3894
SG 3.7.	0							0		
8- FUENTE DE LA RANA	31800	0,5	1	15900	15900	13027	1590		1283	3131
SG 3.8.	0							0		
9- TIRO DE PICHON	263300	0,4	1,2	105320	126384	89888	10532		1333	3904
	10450							3568		
10- CERRO HERVERO 2	145700	0,4	1,2	58280	69936	49740	5828		2712	7943
	0							0		
11- ACADEMIA	104150	0,4	1,2	41660	49992	35556	4166		1938	5678
	0							0		
12- CAMINEROS 2	311100	0,4	1,2	124440	149328	106206	12444		5790	16960
	0							0		
SG EXTERNOS	155032									
TOTAL	2214132			941900	1007840	782986	94190	3568	61157	155032
TOTAL SECTORES	2048650									
APR TIPO					0,45519					
SECTOR/SGINT	SUP M2	EDIF BRUTA	COEFPOND	APLUCSEC	APHOMSEC	APSAPLUC	APAYTLUC	APSAPSGI	APSAPSGE	SUELIBSGE

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 3 ARUP 3/1: EL SOTO 2

SUPERFICIE: 138.600 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media.

ORDENANZAS: Manzana Cerrada, Bloque abierto y Unifamiliar.

CONDICIONES DE DISEÑO: Edificación de cuatro plantas como máximo.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,5 m^2/m^2

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 40 vdas./Ha.

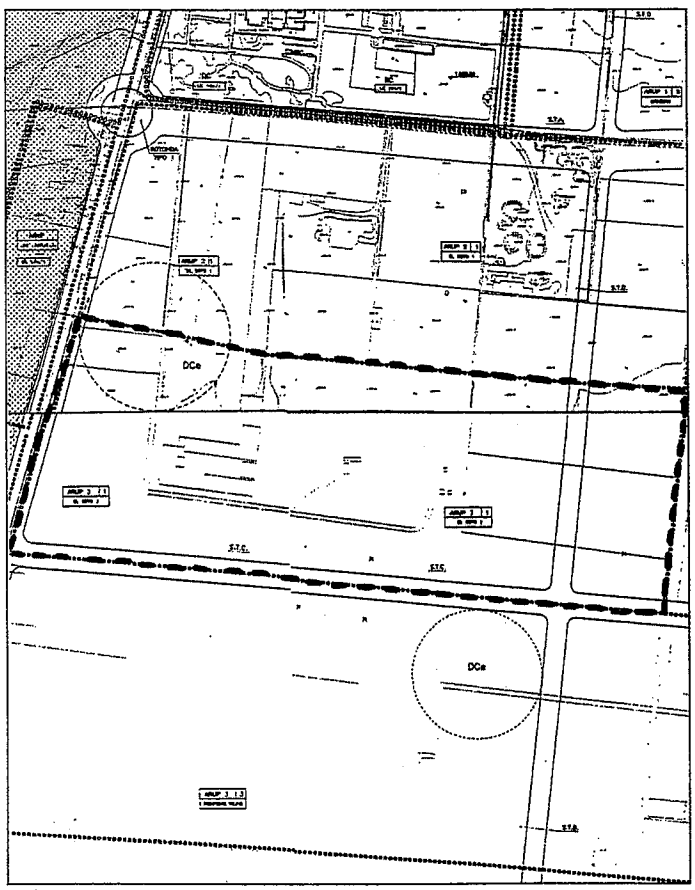
APROVECHAMIENTO PRIVADO Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 56.780 m^2

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 5.590 m^2, para compensar 13.646 m^2 de terreno de Sistemas Generales externos.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m^2 por vivienda o por cada 100 m^2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Sector.



– Dotaciones Comunitarias: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION:

PLAZOS: Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización tramitados en los dos años primeros de la 3ª etapa del P.G.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 3 ARUP 3/2: BACHILLER 2

SUPERFICIE: 118.000 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media.

ORDENANZAS: Manzana Cerrada, Bloque Abierto y Unifamiliar.

CONDICIONES DE DISEÑO: Edificación de cuatro plantas como máximo.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,5 m^2/m^2

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 40 vdas./ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 48.341 m^2

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 4.759 m^2, para compensar 11.618 m^2 de terreno de Sistemas Generales externos.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m^2 por vivienda o por cada 100 m^2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Sector.

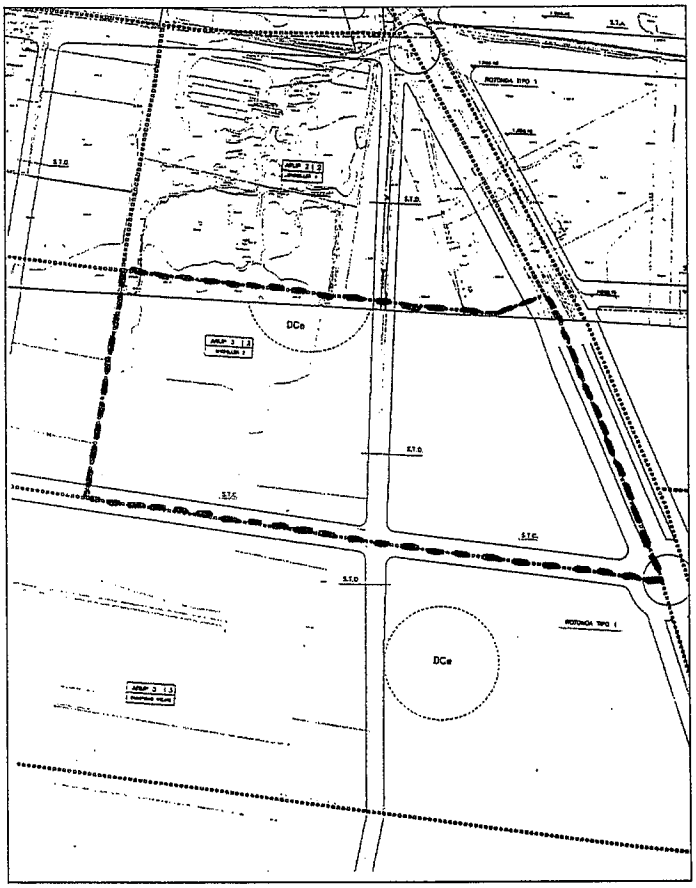
– Dotaciones Comunitarias: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION:

PLAZOS: Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización tramitados en los dos años primeros de la 3ª etapa del P.G.



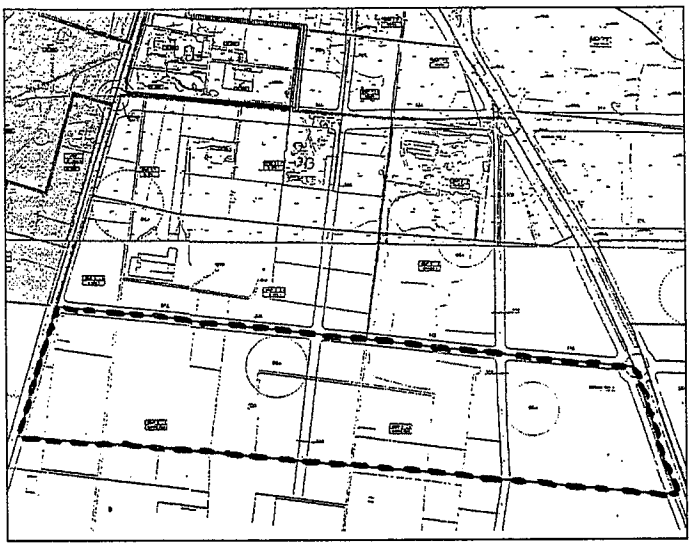
– Dotaciones Comunitarias: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION:

PLAZOS: Tercer cuatrienio para tramitación del Plan Parcial.



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 3 ARUP 3/3: ROMPIDAS VIEJAS

SUPERFICIE: 357.950 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media.

ORDENANZAS: Manzana Cerrada, Bloque Abierto y Unifamiliar.

CONDICIONES DE DISEÑO: Edificación de cuatro plantas como máximo.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,5 m^2/m^2

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 40 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 146.640 m^2

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 14.437 m^2, para compensar 35.242 m^2 de terreno de Sistemas Generales externos.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m^2 por vivienda o por cada 100 m^2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Sector.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 3 ARUP 3/4: BARTOLO

SUPERFICIE: 290.200 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media.

ORDENANZAS: Manzana Cerrada, Bloque Abierto y Unifamiliar.

CONDICIONES DE DISEÑO: Edificación de tres plantas como máximo.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,5 m^2/m^2

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 40 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 118.885 m^2

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 11.705 m^2, para compensar 28.571 m^2 de terreno de Sistemas Generales externos.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m^2 por vivienda o por cada 100 m^2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Sector.

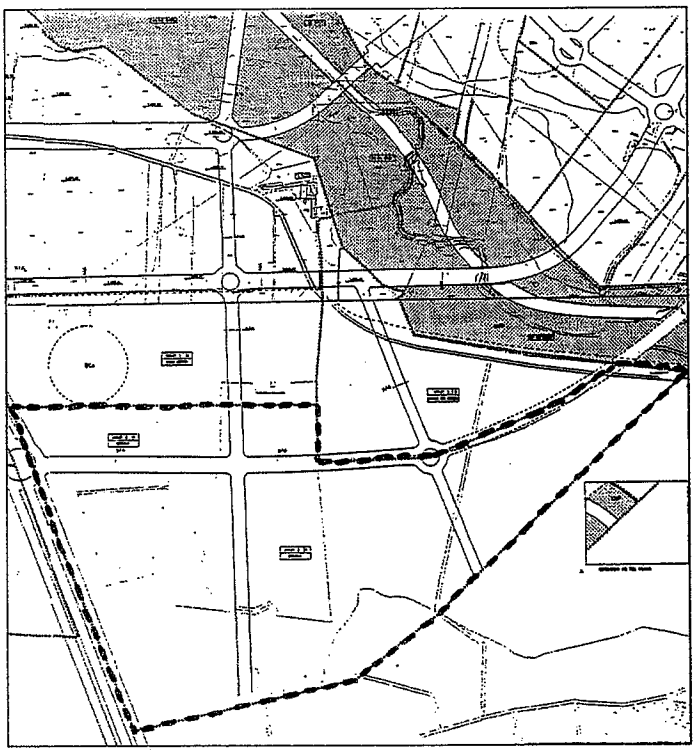
– Dotaciones Comunitarias: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION: El área libre de uso público de cesión interna deberá localizarse mayoritariamente en la cercanía del río Chico.

PLAZOS: Tramitación del Plan Parcial en la 3ª etapa del Plan General.



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 3 ARUP 3/5: MOLINILLO

SUPERFICIE: 118.800 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media.

ORDENANZAS: Manzana Cerrada, Libre, Bloque Abierto y Unifamiliar.

CONDICIONES DE DISEÑO: Edificación de tres plantas como máximo.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,5 m^2/m^2

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 40 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO: Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 48.668 m^2

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 4.792 m2, para compensar 11.696 m2 de terreno de Sistemas Generales externos.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Sector.

– Dotaciones Comunitarias: las del Reglamento de Planeamiento.

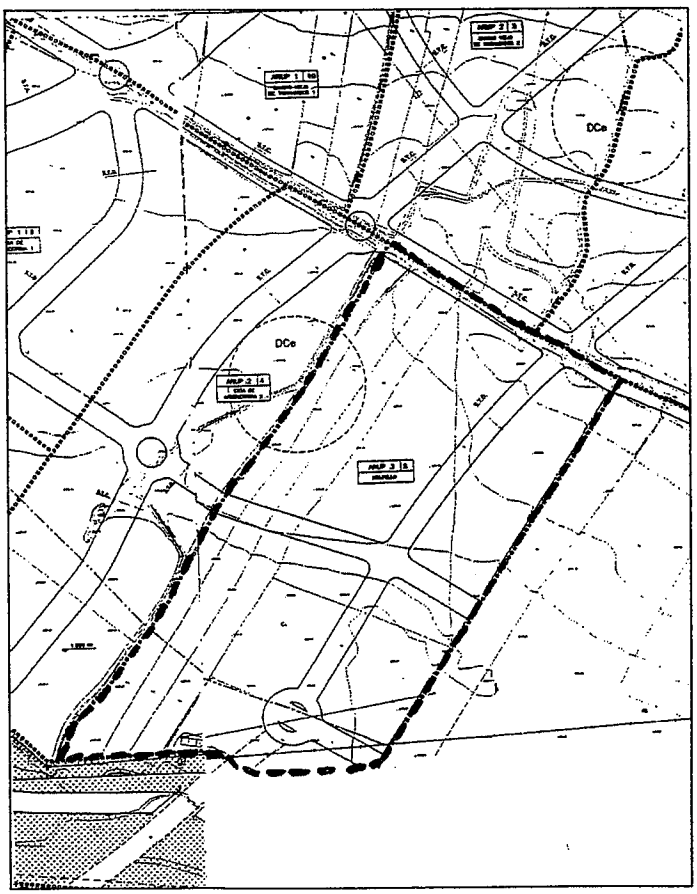
– Viario local

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION: La cota mínima de planta baja de edificación y de pavimento del Sistema viario debe respetar las cotas de rasante señaladas en el Plano 3, o intermedias entre éstas, para la zona señalada en el Plano 3 como inundable de 500 años. Los sótanos y semisótanos en caso de existir, deberán ser impermeabilizados para estanqueidad o posibles crecidas del río Chico, con aberturas (puertas y respiraderos) al nivel de planta baja.

El área libre de uso público de cesión interna deberá localizarse mayoritariamente en la cercanía del río Chico.

PLAZOS: Tramitación del Plan Parcial en la 3ª etapa del Plan General.



No podrá ocuparse la zona interior a la línea de retorno de los 500 años del rio Chico grafiada en la Serie 3 de Planos, en tanto no haya sido ejecutado el «Proyecto de Mejora del Rio Chico» que determina dicha línea de retorno de los 500 años, y no haya sido construido el tramo del colector de desagüe del sur que sirva a este Sector.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 3 ARUP 3/6: CAMINO VIEJO DE TORNADIZOS 3

SUPERFICIE: 129.500 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media.

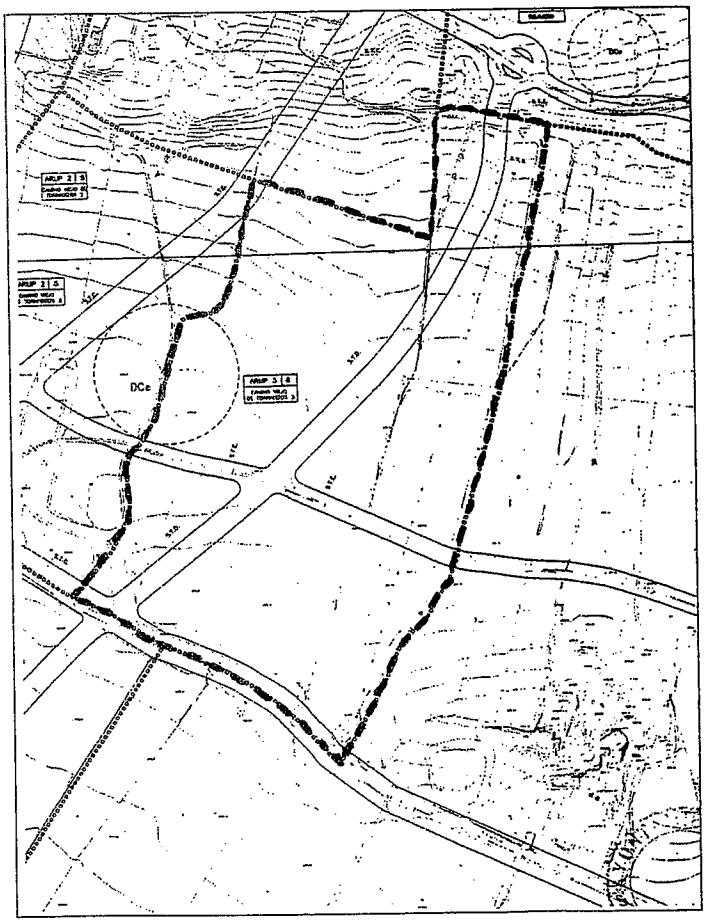
ORDENANZAS: Manzana Cerrada, Bloque Abierto y Unifamiliar.

CONDICIONES DE DISEÑO: Edificación de cuatro plantas como máximo.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,5 m^2/m^2

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 40 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 53.052 m^2



CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 5.223 m^2, para compensar 12.750 m^2 de terreno de Sistemas Generales.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m^2 por vivienda o por cada 100 m^2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Sector.

– Dotaciones Comunitarias: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

PLAZOS: Tercer cuatrienio para tramitación del Plan Parcial.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 3 ARUP 3/7: RELOJERO

SUPERFICIE: 39.550 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media.

ORDENANZAS: Manzana Cerrada y Bloque Abierto, y Unifamiliar. En la primera franja lindando con la carretera, uso compatible de Servicios, Terciario y Comercial de nivel de barrio, y apoyo a la producción.

CONDICIONES DE DISEÑO: Edificación de tres plantas como máximo. El 30% de la superficie residencial, como mínimo, será de uso y tipología unifamiliar.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,5 m^2/m^2

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 40 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 16.202 m^2

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 1.595 m^2, para compensar 3.894 m^2 de terreno de Sistemas Generales externos.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m^2 por vivienda o por cada 100 m^2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Sector.

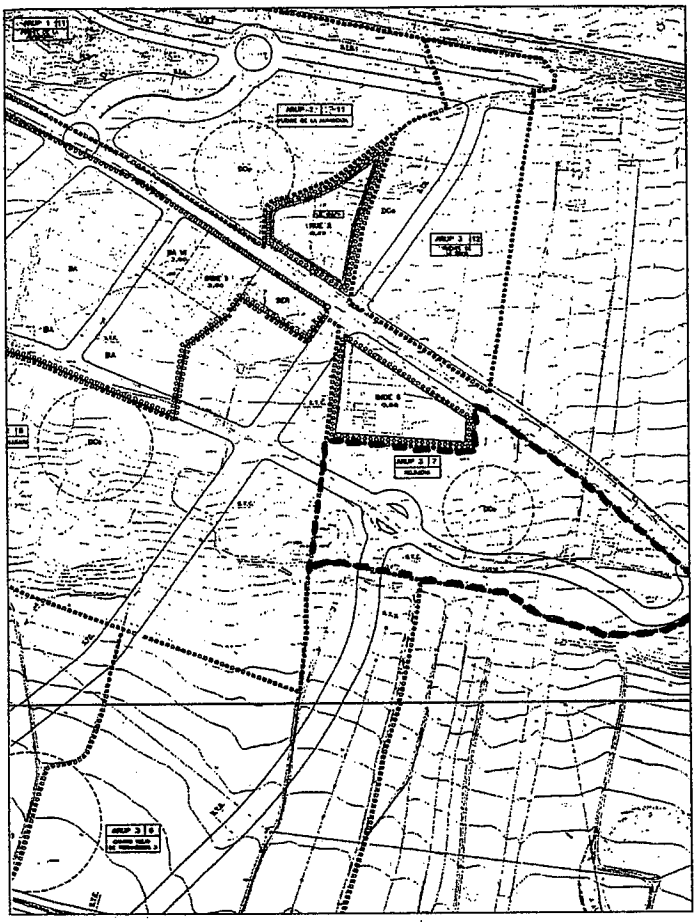
– Dotaciones Comunitarias: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION:

PLAZOS: Tercer cuatrienio para tramitación del Plan Parcial.



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 3 ARUP 3/8: FUENTE DE LA RANA

SUPERFICIE: 31.800 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media. En la primera franja lindando con la carretera, uso compatible de Servicios, Terciario y Comercial de nivel de barrio, ciudad y apoyo a la producción.

ORDENANZAS: Manzana Cerrada o Libre, Bloque abierto, Unifamiliar, Dotación Comunitaria, LUP.

CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima de tres plantas como máximo.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,5 m^2/m^2

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 40 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO:Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 13.027 m^2

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 1.283 m2, para compensar 3.131 m2 de terreno de Sistemas Generales externos.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Sector.

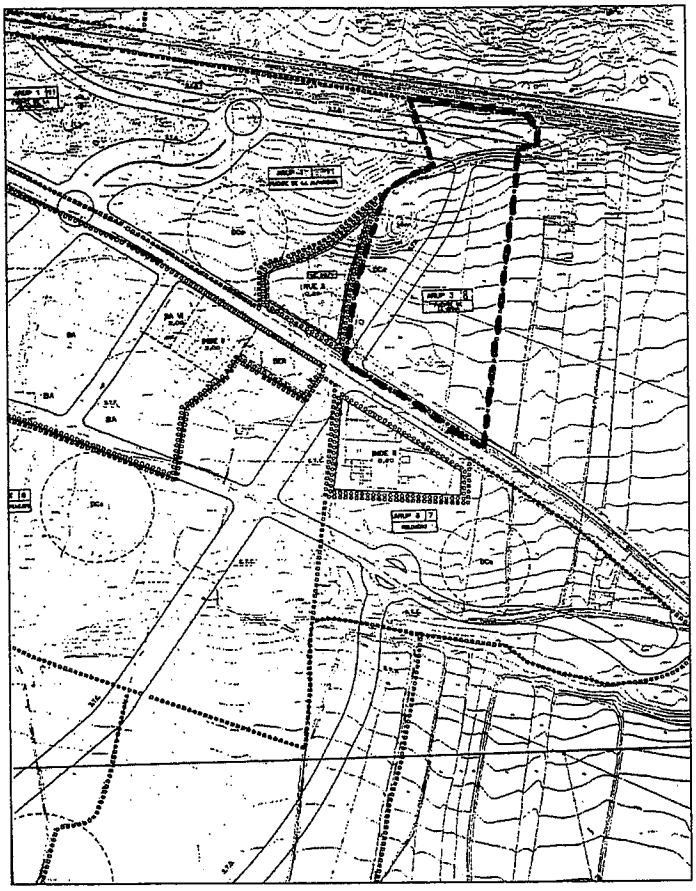
– Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION: Deberá respetar las franjas de afección de la carretera a El Escorial y del ferrocarril.

PLAZOS: Tramitación del Plan Parcial en la 3ª etapa del Plan General.



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 3 ARUP 3/9: TIRO DE PICHON

SUPERFICIE: 263.300 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Unifamiliar de densidad media-baja.

ORDENANZAS: Unifamiliar.

CONDICIONES DE DISEÑO: Edificación de dos plantas como máximo.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,4 m^2/m^2

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 30 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 89.888 m^2

Aprovechamiento Privado Asignado a Sistema General Interno: 3.568 m^2.

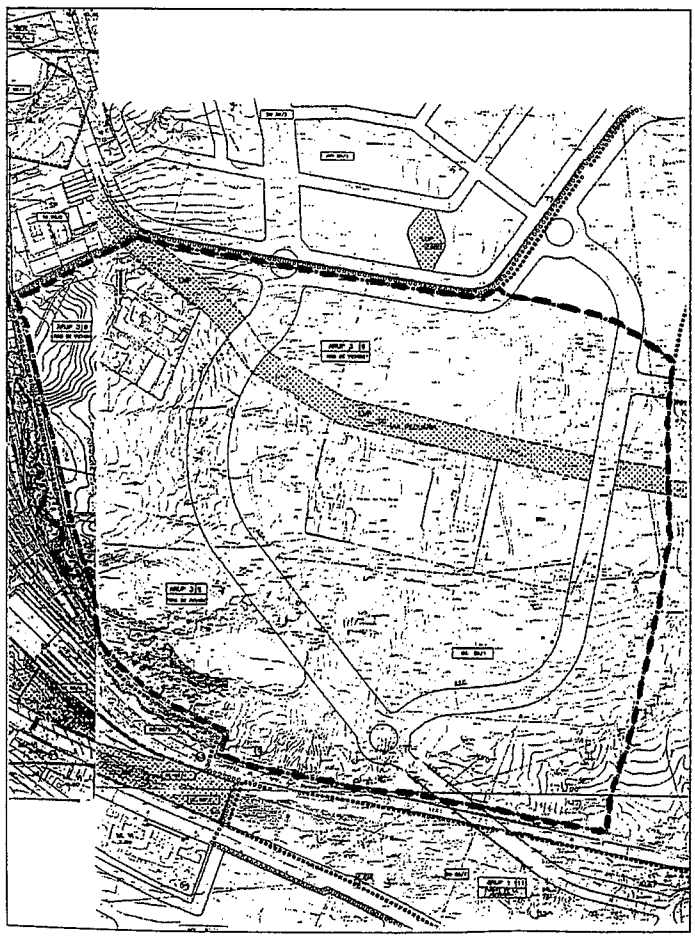
CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 1.333 m^2, para compensar 3.904 m^2 de terreno de Sistemas Generales externos.

– Tramo de Sistema General del Paseo de Valle Amblés, de aproximadamente 10.450 m^2 sobre banda de 18 m. de ancho.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m^2 por vivienda o por cada 100 m^2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Sector.



– Dotaciones Comunitarias: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local, incluyendo sendas bandas de 11 metros de ancho laterales al Sistema General del Paseo de Valle Amblés.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION: Deberá respetar la franja de afección del ferrocarril.

PLAZOS: Tramitación del Plan Parcial y Cesiones en la tercera etapa.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 3 ARUP 3/10: CERRO HERVERO 2

SUPERFICIE: 145.700 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Unifamiliar de densidad baja.

ORDENANZAS: Unifamiliar.

CONDICIONES DE DISEÑO: Edificación de dos plantas como máximo.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,4 m^2/m^2

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 25 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO:Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 49.740 m^2

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 2.712 m2, para compensar 7.943 m2 de terreno de Sistemas Generales externos.

– 20% de la superficie del Sector, para LUP. Al menos la mitad de esta superficie deberá localizarse colindando con el cordel de Moruchas, en la parte más alta del sector.

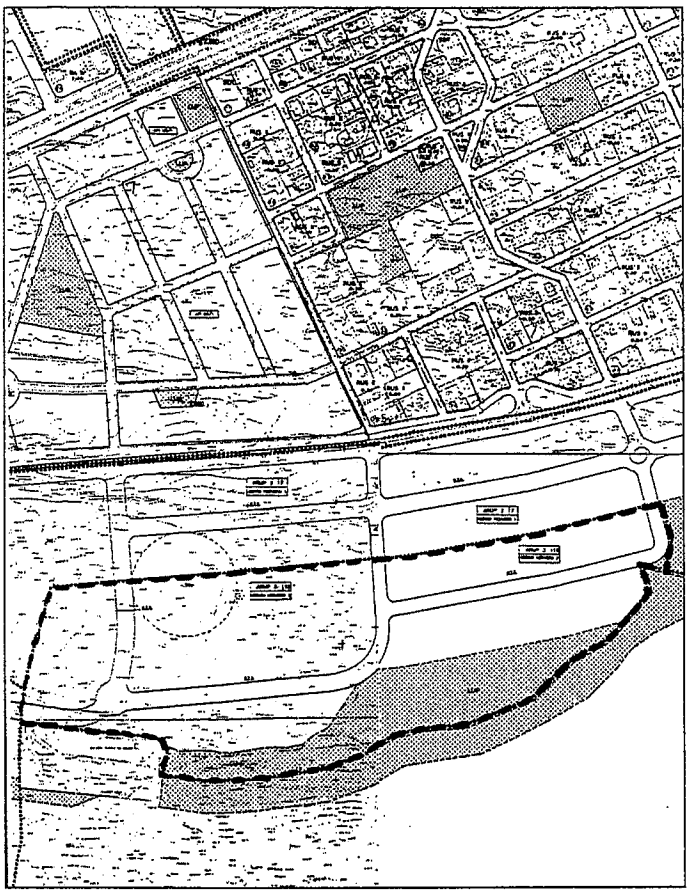
– Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION:

PLAZOS: Redacción del Plan Parcial en la tercera etapa del Plan General.



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 3 ARUP 3/11: ACADEMIA

SUPERFICIE: 104.150 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Unifamiliar de densidad baja.

ORDENANZAS: Unifamiliar.

CONDICIONES DE DISEÑO: Edificación de dos plantas como máximo.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,4 m^2/m^2

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 20 vdas./ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 35.556 m^2

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 1.938 m^2, para compensar 5.678 m^2 de terreno de Sistemas Generales.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m^2 por vivienda o por cada 100 m^2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Sector.

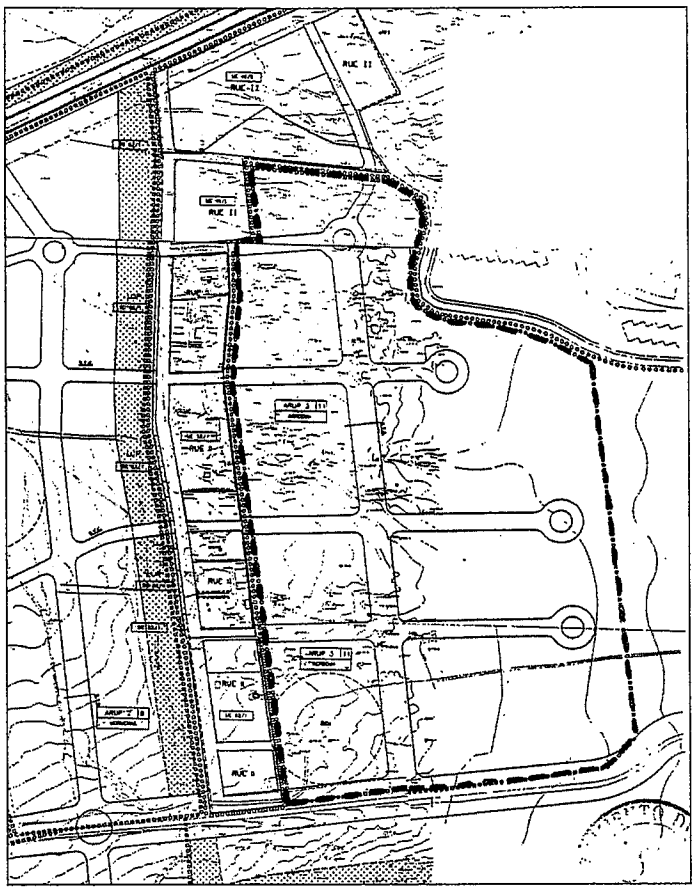
– Dotaciones Comunitarias: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION: Deberá dejar un espacio libre suficiente de seguridad entre la urbanización y la Academia de Policía.

PLAZOS: Redacción del Plan Parcial en la tercera etapa del Plan General.



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 3 ARUP 3/12: CAMINEROS 2

SUPERFICIE: 311.100 m^2

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media, combinado con uso terciario o industrial.

ORDENANZAS: Manzana Cerrada y Bloque Abierto. Industria y Servicios.

CONDICIONES DE DISEÑO: Edificación de cuatro plantas como máximo, con compatibilidad para Servicios y Comercio minorista. El 40% de los terrenos edificables que resulten en el Sector se destinará a Usos Industriales o de Servicios.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,40 m^2/m^2

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 20 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO Susceptible de apropiación por la propiedad del sector : 106.206 m²

CESIONES:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 5.790 m2, para compensar 16.960 m2 de terreno de Sistemas Generales externos.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Sector.

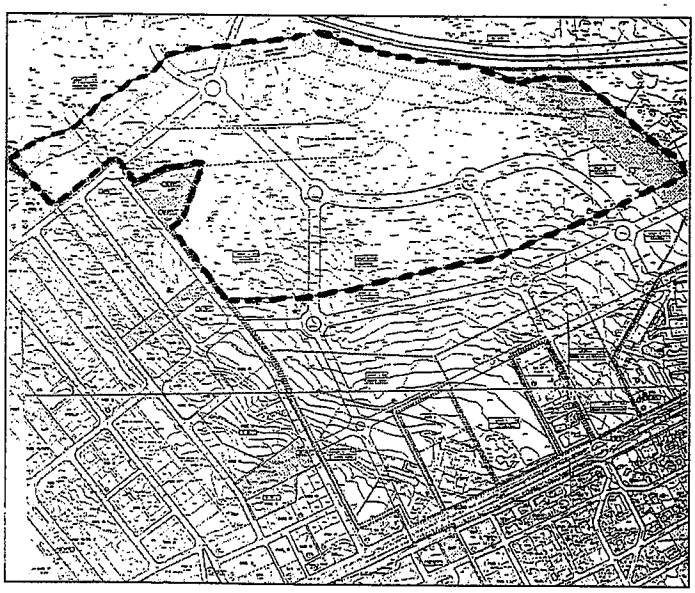
– Dotaciones Comunitarias: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION: La vivienda unifamiliar deberá quedar separada por lo menos 50 metros de los Usos de Servicios.

PLAZOS: Tramitación de Plan Parcial en la tercera etapa.



Título 2. SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo 2.1. CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE

2.1.1. CONCEPTO

Se encuentran incluidos en este tipo de suelo, aquellos terrenos delimitados en la Serie nº 1 de Planos a Escala 1:10.000 que, por razones de la defensa de sus valores naturales, paisajísticos, agropecuarios o ambientales, o por no ser necesarios para el desarrollo urbano previsto, deben ser sustraidos del proceso urbanizador.

Cualquiera que sea su categoría subdivisoria, general o especial, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico.

2.1.2. PARCELACIONES

En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que en ningún caso puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fracionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Queda prohibida cualquier parcelación urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión material de terrenos en lotes o edificación conjunta de la que pueda deducirse un plan de urbanización unitario.

2.1.3. NUCLEO DE POBLACION

A los efectos de lo establecido en los artículos 16.3.2º y 36 del R.P., se considerará que existe posibilidad de formación de un núcleo de población con residencia unifamiliar o colectiva, cuando se dé alguna de las condiciones que más abajo se regulan, y que serán razón suficiente para considerar que una actuación urbanística constituye parcelación urbanística, y en consecuencia para denegar todas las licencias de obra para edificación Residencial que en su ámbito se soliciten.

a) Condiciones objetivas relativas al lugar o emplazamiento y características físicas del territorio.

1) Excesiva proximidad a núcleos urbanos ya existentes o en proyecto que puedan considerarse como zonas de extensión de dichos núcleos, fijándose como límite una franja paralela a la poligonal de la delimitación de suelo urbano o urbanizable de 1.000 metros de fondo.
2) Estar situada frente a un camino público o vía pública, con materialización de nuevas vías rodadas y accesos en su interior, con anchura de rodadura superior a dos metros, no inscritas en el Catastro, y sin uso agropecuario.
3) Disponer de, o proyectar obras para, servicios de agua potable o de evacuación de aguas en instalaciones subterráneas, o de luz comunes para el conjunto o cada una de las parcelas.
4) Presentar o proyectar la alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existente.
5) Cuando en un radio de 200 metros lineales con centro en la edificación para la que se solicite la

licencia, existieran construidas, o en proyecto con licencia concedida, más de tres edificaciones de uso residencial, sea éste temporal o permanente.

b) Además, una parcela no podrá ser edificada si no cumple las siguientes condiciones:

1) Afectación del terreno o parcela a la edificación, acreditándose registralmente la cualidad de indivisible.

2) Retranqueos de la edificación, con respecto a los límites de la propiedad, establecidos para cada tipo de edificación en los Apartados 2.1.7. a 2.1.14 de este Capítulo.

3) La parcela mínima será igual o superior a 30.000 m^2 en Régimen General (Suelo Urbanizable Común) ó 100.000 m^2 en Régimen Especial (Suelo No Urbanizable Protegido), salvo si se admite otra en las condiciones particulares de cada tipo de edificación (Apartados 2.1.7. al 2.1.14 de este capítulo).

2.1.4. USOS IMPLICITOS A LA NATURALEZA DEL SUELO NO URBANIZABLE

Se consideran usos conformes a la naturaleza del suelo no urbanizable, los siguientes:

a) La agricultura extensiva.

b) Los cultivos experimentales o especiales a la intemperie o en invernadero.

c) La explotación maderera.

d) La cría y guarda de animales, extensiva o en régimen de estabulación.

e) La cría de especies piscícolas, caza y pesca.

2.1.5. USOS PERMITIDOS EN SUELO NO URBANIZABLE

1. Sin perjuicio de las limitaciones contenidas en las normas reguladoras de cada categoría o subdivisión del suelo no urbanizable, son usos permitidos:

a) Los derivados de las construcciones e instalaciones vinculadas al entretenimiento y servicio de las obras públicas, como son:

- Parques de vías y obras públicas.
- Garajes y talleres en borde de carretera.
- Estaciones de servicio en borde de carretera.
- Restaurantes en borde de carretera, siempre que estén vinculados al uso de Area de Servicio, sin perjuicio de la autorización del órgano competente en materia de carreteras.
- Básculas de pesaje.
- Puestos de socorro, Cruz Roja, etc.

b) Las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, como son:

- Actividades sanitarias especiales.
- Actividades asistenciales.
- Establecimientos turísticos o industriales vinculados a la naturaleza rústica o agropecuaria de los terrenos, tales como casas rurales de hospedaje, escuelas Taller, almacenaje o procesamiento de productos agropecuarios, etc.
- Actividades insalubres, nocivas o peligrosas cuyo Reglamento establezca distancias obligatorias de separación a suelo urbano.

c) Las explotaciones mineras.

d) Los ligados al ocio y actividades culturales de la población.

e) La vivienda unifamiliar aislada que no de lugar a formación de núcleo de población.

f) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

g) Los vertidos de residuos sólidos.

2. Para la implantación de los usos descritos, será necesario:

a) Informe previo favorable del Órgano de la Administración Estatal o Autonómica con competencias plenas o delegadas en la actividad sectorial a que se refiera el uso propuesto.

b) Justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.

c) Justificación de que el uso propuesto carece de impacto ambiental negativo.

3. El informe previo emitido por el órgano competente, deberá, en su caso, calificar, o bien su condición de instalaciones al servicio de las obras públicas, o en su caso, la utilidad pública o el interés social de las instalaciones y su necesidad de ubicarse en el medio rural.

4. No se considerarán fuera de ordenación los usos existentes pertenecientes a cualquiera de los tipos a que se refiere el presente artículo.

2.1.6. EDIFICACIONES PERMITIDAS

1. Salvando las limitaciones contenidas en cada una de las subdivisiones o categorías, las edificaciones en suelo no urbanizable se permitirán, únicamente cuando se encuentren vinculadas a los siguientes usos del terreno:

(a) Explotaciones agropecuarias.
(b) Conservación del medio rural.
(c) Explotaciones mineras.
(d) Entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Previa justificación, podrán edificarse las siguientes:

a) Ocio de la población y deportivas.
b) Acampada.
c) Instalaciones de utilidad pública o interés social.

3. Siempre que no dé lugar a núcleo de población,

de conformidad con las presentes Normas y que se encuentre vinculada a alguna de las actividades permitidas en este tipo de suelo, podrán autorizarse edificios destinados a vivienda.

2.1.7. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A LA PRODUCCION AGROPECUARIA

Estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

A) Casetas destinadas a aperos:

a) Separación a linderos: 4 metros.
b) Superficie construida: menor de 30 m^2.
c) Altura máxima de: 4,50 metros.

Estas construcciones podrán instalarse en cualquier parcela con explotación agropecuaria.

B) Invernaderos.

Cumplirán las condiciones a) y c) del apartado anterior, pudiendo alcanzar una ocupación del 20% de la finca. La parcela mínima será de 5.000 m^2.

Su ejecución se realizará con estructura ligera fácilmente desmontable, cubierta con materiales traslúcidos.

C) Establos y criaderos de animales.

a) Separación a linderos: 5 mts.
b) Separación a núcleo de población: 500 metros.
c) Altura máxima: 4,50 metros.
d) Ocupación máxima: 40%
e) Longitud máxima de fachada continua: 30 metros.
f) Longitud mínima de quiebro de fachada para producir discontinuidad visual de fachada: 30 metros.
g) La parcela mínima será de 2.500 m^2.

Los proyectos de edificación cumplirán las disposiciones de carácter sectorial de aplicación, y serán sometidos a informe de la Administración competente en materia agropecuaria.

En cualquier caso, el proyecto deberá contener la solución adoptada para absorción o reutilización de materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas al aire libre sin tratamiento apropiado.

2.1.8. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS

Los proyectos de edificación cumplirán las disposiciones de carácter sectorial de aplicación, por lo que serán sometidos a informe de la Administración titular de la obra pública a que van vinculada.

1. Con carácter general, exceptuando los parques de obras de propiedad pública, cumplirán las siguientes condiciones:

a) Separación a linderos: 5 metros.
b) Parcela mínima: 5.000 m^2.
c) Separación entre edificaciones: 250 metros.
d) Ocupación: 40%, con un límite máximo de 500 m^2 cubiertos.
e) Altura máxima: 4,50 metros.

2. Los parques de obras existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan, se atendrán a las condiciones siguientes:

a) Ocupación: 70%
b) Altura: 6 mts. y puntual de 9 mts.
c) Parcela mínima: 5.000 m^2.

2.1.9. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A ACTIVIDADES DECLARADAS DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a 3 Has. (30.000 m^2).

2. Las construcciones se separarán 10 metros de los linderos de la finca.

3. No se superará con la ocupación de la edificación más del 20% de la superficie de la finca, con un máximo de 2.000 m^2 por edificación en planta.

4. No se rebasará la altura de 7 metros, ni la de 2 plantas.

Los proyectos cumplirán las condiciones que establezca la legislación sectorial.

2.1.10. CONDICIONES DE LA EDIFICACION DE VIVIENDA FAMILIAR

1. No se podrá construir ninguna edificación destinada a uso residencial en parcelas de superficie inferior a la mínima que incumpla las condiciones que da lugar a la formación de núcleo de población de conformidad con el Apartado 2.1.3.

2. Las viviendas no podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva, y su aspecto deberá adaptarse al entorno.

3. Se cumplirán las condiciones generales higiénicas de vivienda de suelo urbano.

4. Con carácter general, se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Separación a linderos: 5 metros.
b) Parcela mínima: la establecida en el apartado 2.1.3.

c) Ocupación máxima de la edificación con uso residencial: 1 m² para cada 200 m² de parcela.

d) Altura máxima: dos plantas, y 7 metros.

2.1.11. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES VINCULADAS A LA PRODUCCION INDUSTRIAL

1. Se distinguen dos categorías:

a) Las que resulten incompatibles con los suelos urbanos industriales, por cumplir alguno de los siguientes requisitos:

- Que estén vinculadas con la extracción de materia prima, o la transformación de material propio del suelo rústico: productos agropecuarios, forestales, áridos, piedra, etc.
- Que se destinen a primer almacenaje de productos obtenidos de actividades agropecuarias o directamente relacionadas con material propio del suelo rústico.
- Que por su dimensión o naturaleza resulten incompatibles con el suelo urbano.

b) Las actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas cuyo Reglamento prevea distancias en relación con los núcleos urbanos.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela inferior a 5.000 m².

3. Las industrias señaladas en el apartado 1.a), se separarán:

- De cualquier edificación con otro uso: 100 metros.
- De linderos: 20 metros.

4. Las industrias señaladas en el apartado 1.b), se separarán:

- De linderos: 50 m.
- De suelo urbano: 2.000 m.

5. En ambas categorías del Apartado 1 la edificación cumplirá las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima: 10% de parcela.
- La altura máxima: 9 metros, salvo elementos puntuales del proceso de producción.
- Se arbolará perimetralmente con dos hileras de árboles.
- Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en estas Normas para suelo urbano.

2.1.12. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A LAS EXPLOTACIONES MINERAS

Les serán de aplicación las condiciones establecidas en el Apartado 2.1.11. para la edificación vinculada a la producción industrial en su categoría 1.a), salvo que, por su insalubridad o peligrosidad le corresponda la categoría 1.b).

2.1.13. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA AL OCIO DE LA POBLACION O DEPORTIVAS

a) Superficie mínima de parcela: 30.000 m².
b) Separación mínima a linderos: 20 metros.
c) Ocupación máxima: 3 m² por cada 100 m² de parcela.
d) Altura máxima: 9 metros y dos plantas.

Los proyectos deberán cumplir las condiciones generales de estas Normas para las distintas instalaciones de Dotación Comunitaria.

2.1.14. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A LA ACAMPADA

a) Superficie mínima de parcela: 20.000 m².
b) Separación mínima del área de acampada a linderos: 5 metros.
c) Ocupación del área de acampada: 50% de la parcela.
d) Ocupación máxima por edificación: 1% de la parcela.
e) Altura de la edificación: 6,5 metros y 1 planta.
f) La finca se arbolará perimetralmente.

Los proyectos deberán cumplir las condiciones generales de la legislación sectorial.

CAPÍTULO 2.2. DIVISION DE SUELO NO URBANIZABLE

1. A los efectos de la aplicación diferenciada de las condiciones generales de uso y edificación establecidas en los artículos anteriores, el suelo no urbanizable se subdivide en dos grandes categorías:

a) Suelos no urbanizables de especial protección (SNUP).

b) Suelos no urbanizables de régimen general (SNUC)

2. Los suelos no urbanizables de especial protección presentan los siguientes grados:

a) Especial protección de ribera, que comprenden los terrenos señalados en los Planos N° 1 a escala 1:10.000 con la denominación SNUPR;

b) Especial protección forestal, que comprende el resto de los señalados como SNUPF.

3. Los suelos no urbanizables de régimen general carecen de grados y su delimitación figura en el Plano correspondiente bajo la denominación SNUC.

2.2.1. REGIMEN ESPECIFICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE RIBERA

1. El uso implícito a la naturaleza de este suelo es el de mantenimiento del medio natural en torno a los cauces de agua.

2. Son usos permitidos los siguientes:

a) Agrícolas que no supongan alteración o perjuicio del medio.

b) De ocio en relación con parques públicos.

3. Se encuentran prohibidos los restantes usos.

2.2.2. REGIMEN ESPECIFICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION FORESTAL

1. Esta categoría tiene como objeto la protección de las masas forestales y su ecosistema, admitiendo los usos de explotación pecuaria y forestal que resulten compatibles con el encinar.

2. Son usos permitidos los siguientes:

a) Actividades de ocio, deportivas o culturales.

b) Vinculadas al mantenimiento de servicios públicos e infraestructuras.

c) Los declarados de utilidad pública o interés social.

d) Explotación maderera, o agropecuaria que no suponga un impacto negativo sobre el ecosistema.

3. Son usos prohibidos los no mencionados.

4. Las edificaciones permitidas son las vinculadas a:

a) Explotaciones agropecuarias compatibles con el encinar o masa arbórea de que se trate.

b) Granja-Escuela.

c) Actividades de ocio, deportivas o culturales.

d) Los de utilidad pública o interés social.

e) Servicios públicos e infraestructuras.

f) Vivienda familiar, con las condiciones establecidas en el apartado 2.1.10., y estrictamente cuando estén vinculadas al uso agropecuario del predio.

2.2.3. REGIMEN DE SUELO NO URBANIZABLE COMUN

1. El uso implícito a su naturaleza lo constituye la producción agropecuaria.

2. Se permiten todos los usos y edificaciones relacionados en los Apartados 2.1.5. y 2.1.6.

2.2.4. LICENCIAS DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE

1. Estará sujeto al procedimiento general de concesión de licencias de obra.

a) Las edificaciones que corresponden a explotaciones agrícolas, como son: las viviendas de agricultores, las cuadras de ganado, silos, almacenes, secaderos, granjas, etc.

b) Las construcciones e instalaciones vinculadas al entretenimiento y servicio de vías públicas (Art. 68 del Reglamento de Carreteras).

2. Se tramitarán por el procedimiento previsto en el Art. 44.2. del R.G. las solicitudes de licencias de las siguientes edificaciones:

a) Las de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

b) Las destinadas a vivienda familiar sin que exista posibilidad de formación de núcleo de población.

c) El resto de las edificaciones e instalaciones que no correspondan a explotaciones agrícolas ni a construcciones vinculadas al servicio de las vías públicas.

2.2.5. DEFENSA, PROTECCION Y RESERVA DE GRANDES INFRAESTRUCTURAS Y CAUCES NATURALES EN SUELO NO URBANIZABLE

Sin perjuicio de la normativa específica, sectorial y concurrente que, en cuanto a protección y retranqueos de la edificación y las instalaciones respecto a infraestructuras y cursos de agua, aplique cada organismo competente, el PG establece:

1.–La aplicación de las Normas generales de protección de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial, Apartado 3.2. de su Normativa (Orden de 9 de septiembre de 1997), recogido como Anexo a continuación.

2. La aplicación complementaria de las siguientes condiciones de protección y retranqueos de infraestructuras y cauces para las actuaciones aisladas de construcción de edificios e implantación de instalaciones en Suelo No Urbanizable:

a.-bandas libres de toda construcción o instalaciones: en las zonas de dominio público, o franjas de ocho metros de ancho en autopistas y autovías, y de tres metros en el resto de carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

b.-bandas libres de obras o de otros usos que no sean los compatibles con la seguridad vial, y previa autorización del órgano titular de la carretera: en las zonas de servidumbre de las carreteras, o franjas de veinticinco metros en Autopistas y Autovías,

y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidos desde las aristas exteriores de la explanación.

c.-bandas sometidas a previa autorización del órgano titular de la carretera, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales: en las zonas de afección de las carreteras, o franjas de cien metros en Autopistas y Autovías, y de treinta metros en el resto de carreteras, medidos desde las aristas exteriores de la explanación.

d.-bandas libres de edificación: en las franjas de 50 metros en autopistas y autovías, de 18 metros en el resto de las carreteras, medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima.

e.-Vías Pecuarias y caminos locales y vecinales: Bandas libres de edificación o instalaciones de 12 metros a linderos, en las que en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de edificaciones o implantación de instalaciones.

f.-Cursos de agua: bandas libres de edificación o instalaciones de 25 metros a partir de las líneas de máxima crecida de 100 años, en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de edificaciones o implantación de instalaciones fijas.

g.-Tendidos eléctricos aéreos: bandas libres de edificación o instalaciones medidas a partir de la proyección vertical sobre el terreno del eje del tendido, de ancho variable según el tipo de tendido y de acuerdo con la legislación sectorial y en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de edificaciones o implantación de instalaciones.

h.-Protección de vías de ferrocarril: bandas establecidas en el R.D. 1211/1990 de delimitación y limitaciones al uso de las zonas de dominio público, servidumbre y afección, regulación concretada en las «Normas Urbanísticas reguladoras del Sistema General Ferroviario» elaboradas por RENFE.

2.2.6. Anexo de Normas Generales de Protección, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Avila, Orden de 9 de septiembre de 1997, de la Consejería de medio Ambiente y Ordenación del Territorio, que será de aplicación con carácter subsidiario de lo que no disponga este Plan General:

3.2. *Normas generales de protección*

a) Depuración de vertidos: En los municipios afectados por estas Normas, toda nueva instalación industrial, comercial, ganadera o residencial, que por su carácter aislado justifique la imposibilidad de acometer a una red municipal de evacuación, deberá garantizar en el proyecto técnico que acompañe a la solicitud la correcta depuración de sus aguas residuales conforme a la legislación sectorial de aplicación en materia de vertidos y de forma que, en todo caso, la DB05 del efluente sea inferior a 80 mg/litro.

b) Protección de los cauces de agua: Los cauces de agua, ríos, embalses, lagunas y zonas húmedas, están protegidos por la Ley 29/1985, de Aguas, y en concreto por las limitaciones que sobre zonas de servidumbre y policía de las márgenes quedan definidas en dicha Ley.

– Las zonas de servidumbre: Las márgenes estarán sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura a contar desde la línea de máxima crecida (determinada por las Confederaciones Hidrográficas) tal y como se define en la Ley de Aguas; sin perjuicio de lo establecido en la citada Ley, estas Normas prohíben cualquier instalación o edificación en la zona de servidumbre, excepto aquellas destinadas al saneamiento, depuración o acceso al cauce, que requerirán autorización del Organo de la cuenca de que se trate y de la Comisión Provincial de Urbanismo.

– Las zonas de policía: Las márgenes estarán sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de policía de 100 metros a contar igualmente desde la línea de máxima crecida tal y como se define en la Ley de Aguas; Sin perjuicio de lo establecido en la citada Ley, estas Normas prohíben las edificaciones privadas en la zona de policía, con excepción de los cerramientos de parcela y de la consolidación de construcciones existentes, que requerirán autorización del Organo de la cuenca de que se trate y de la Comisión Provincial de Urbanismo.

En cualquier caso, en el interior de la zona de policía no se podrán autorizar actividades que dificulten o alteren los cursos de agua, faciliten el proceso de eutrofización, destruyan la vegetación natural de ribera, o bien supongan riesgos de contaminación de los acuíferos subterráneos.

c) Protección de las Vías Pecuarias y caminos rurales: Las vías pecuarias están protegidas por la Ley 22/1974 y su Reglamento (R.D. 2876/1978); sin perjuicio de lo allí establecido, estas Normas prohíben en suelo no urbanizable, cualquier edificación o instalación a menos de 10 metros del borde exterior de las vías pecuarias y caminos rurales. En suelo urbano será necesario el deslinde o señalamiento de alineación por el Organo competente en esta materia.

Tampoco se podrá, en ausencia de planeamiento municipal, declarar la innecesariedad de una vía pecuaria, ni, por tanto, realizar vallados transversales, cultivos, u otros actos que impidan o mermen el paso histórico establecido y con sujeción en todo caso a lo establecido en los artículos 10 y 12 de la Ley de 23 de marzo de 1995.

d) Protección de la red de carreteras y ferrocarriles: La red de carreteras está protegida por lo establecido en las Leyes 25/1988 (de Carreteras del Estado) y 2/1990 (de Carreteras de la Junta de Castilla y León), y en concreto por las limitaciones que sobre zonas de dominio público, servidumbre y afección y líneas de edificación se definen en dichas Leyes.

La protección de la red de ferrocarriles está regulada por la Ley 167/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, R.D. 1211/1990 de delimitación y limitaciones al uso de las zonas de dominio público, servidumbre y afección, regulación concretada en las «Normas Urbanísticas Reguladoras del Sistema eneral Ferroviario» elaboradas por RENFE.

e) Protección de la red de transporte de energía eléctrica: Las líneas eléctricas de alta tensión están protegidas por las servidumbres establecidas en la Ley de 18 de marzo de 1966, su Reglamento de 28 de noviembre de 1968, y el Decreto de 20 de septiembre de 1973, los cuales prohíben la construcción de edificios a menor distancia de la definida por la fórmula 3,3 + U/100, siendo U la tensión de la línea en K.V., con un mínimo de 5 metros (si bien los puntos no accesibles a las personas pueden acercarse hasta 3,3 + U/150, con un mínimo de 4 metros; Los árboles pueden acercarse hasta 1,5 + U/100, con un mínimo de 2 metros).

f) Protección de las instalaciones vinculadas a la Defensa Nacional: La realización de obras y edificaciones en las proximidades de instalaciones vinculadas a la Defensa Nacional y sus zonas de seguridad se regirán por la Ley de 12 de marzo de 1975 de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, y su Reglamento de 10 de febrero de 1978.

g) Protección de Montes de Utilidad Pública: La protección de los Montes de Utilidad Pública se llevará a efecto según lo regulado en la Ley de Montes de 8 de junio de 1957 y resto de normativa aplicable en la materia.

h) Cerramientos de Parcela: Se procurará mantener, restaurar y aprovechar los cierres y divisiones de parcelas tradicionales; los nuevos cerramientos alcanzarán una altura máxima de 1,25 metros en sus partes opacas y hasta 2 metros con elementos transparentes o vegetales. Se prohíbe expresamente la utilización de bloques de hormigón o ladrillo vistos, o cualquier otro material discordante con el paisaje y las costumbres tradicionales.

i) Publicidad: En ausencia de planeamiento municipal, en el suelo no urbanizable queda prohibida la disposición de elementos o carteles publicitarios independientes de la edificación. La publicidad que se emplace sobre los edificios no podrá elevarse más de 10 metros respecto de la rasante del edificio; Por debajo de dicho nivel, los elementos o carteles publicitarios limitarán su propia altura a 1 metro.

* * *

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

VOLUMEN ANEXO.

ORDENACION MUNICIPAL DE CONDICIONES TECNICAS PARA LA REDACCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION Y DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

INDICE

Anexo 1. CONDICIONES TECNICAS PARA LA REDACCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AVILA

PRIMERO: BASES PARA LA REDACCION EL PROYECTO

SEGUNDO: DOCUMENTOS DEL PROYECTO

TERCERO: MEMORIA Y ANEJOS

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. EXPLANACION Y PAVIMENTACION
1.2. ALCANTARILLADO
1.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA
1.4. FORMULAS DE REVISION DE PRECIOS
1.5. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PROYECTO

2. ANEJOS DE LA MEMORIA

2.1.EXPLANACION Y PAVIMENTACION
2.2.ALCANTARILLADO
2.3.ABASTECIMIENTO DE AGUA
2.4.ANEJOS COMUNES

CUARTO: PLANOS

QUINTO: PLIEGO DE CONDICIONES ECONOMICO FACULTATIVAS

1. CONDICIONES GENERALES

2. DESCRIPCION DE LAS OBRAS

3. CONDICIONES DE LOS MATERIALES

4. CONDICIONES DE LA EJECUCION DE LA OBRA

4.1. REPLANTEO, AMOJONAMIENTO, CARTELES
4.2. EJECUCION DE LAS OBRAS

5. PRUEBAS MINIMAS PARA LA RECEPCION PROVISIONAL DE LA TOTALIDAD DE LA OBRA

6. MEDICION Y ABONO DE LAS OBRAS

6.1. GENERALIDADES
6.2. MEDICION Y ABONO
6.3. ABONOS VARIOS
6.4. PLAZO DE GARANTIA

SEXTO: PRESUPUESTO

1. MEDICIONES

2. CUADRO DE PRECIOS

3. PRESUPUESTOS

3.1. PRESUPUESTOS PARCIALES
3.2. PRESUPUESTO GENERAL

SEPTIMO: PRESENTACION

Anexo 2. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

1. VIARIO

1.1. CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO
1.2. ZONA DE ENSANCHE (RESTO CIUDAD)

2. AGUA POTABLE

2.1. RED GENERAL DE DISTRIBUCION
2.2. ACOMETIDAS DOMICILIARIAS

3. SANEAMIENTO

3.1. RED GENERAL
3.2. ACOMETIDAS DOMICILIARIAS

4.ALUMBRADO PUBLICO

4.1. PUNTOS DE LUZ
4.2. CABLE
4.3. ARMARIO DE CONTROL

5. RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA

6. RED DE TELEFONIA

7. T.V. POR CABLE

* * *

Anexo n.º 1. CONDICIONES TECNICAS PARA LA REDACCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AVILA

PRIMERO. BASES PARA LA REDACCION DEL PROYECTO

El Proyecto se ajustará al Plan General de Ordenación, al Plan Parcial, al Programa de Actuación Urbanística de la zona o al Estudio de Detalle y tendrá en cuenta las instrucciones anejas a los mismos.

Estos documentos, a efectos de redacción de los proyectos de urbanización, tienen carácter de anteproyecto, por lo tanto no son rígidos más que en lo referente a estructura general y servicios que atender. En cuanto a la solución puramente técnica de los problemas, no contienen más que una orientación. Las posibles sugerencias de modificación por parte del proyectista, que afectan a dichos Planes, deberán ser sometidos a la Oficina Técnica del Ayuntamiento, la cual estimará si pueden o no ser admitidas.

Durante la marcha del trabajo, el equipo proyectista se mantendrá en contacto con la Oficina Técnica del Ayuntamiento, recabando de éste la aprobación de las soluciones básicas adoptadas para evitar posibles repeticiones y pérdidas de tiempo.

El proyecto estará redactado de modo que permita a personas distintas del autor, la dirección y ejecución de las obras, las cuales formarán un conjunto terminado, de modo que su funcionamiento sea completo.

En ningún caso podrán servir las normas contenidas en este Pliego para justificar la omisión de estudios o descripciones, que a juicio de la Oficina Técnica del Ayuntamiento deban integrar el Proyecto.

SEGUNDO. DOCUMENTOS DEL PROYECTO

– Memoria y anejos.
– Planos.
– Pliego de Condiciones Económico-Facultativas.
– Presupuesto.

TERCERO. MEMORIA Y ANEJOS

El documento nº 1 del Proyecto, MEMORIA, redactado para conocimiento exclusivo de la Administración y sin valor contractural, constituye la exposición de motivos de las soluciones adoptadas. El autor debe justificar aquí el criterio que le guió en su estudio. Contendrá, como mínimo, los elementos que se enumeran a continuación:

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

Se dividirá, al menos, en los siguientes capítulos:

1.1. EXPLANACION Y PAVIMENTACION

1.1.1. *Descripción del Proyecto*

1.1.2. *Normas*

Se mencionarán las normas locales sobre anchuras de calzadas, aparcamientos, aceras y franjas ajardinadas, tipo de sub-base, base, capa de rodadura, bordillos y acerado, pendientes de las vías, tipos de sumideros, rigolas, etc.

1.1.3. *Enlace con el exterior*

En el proyecto deben incluirse, proyectándolas y presupuestándolas las vías de enlace con el núcleo urbano o vía pública más próxima. En todo caso se consultará con la Oficina Técnica del Ayuntamiento.

1.1.4. *Tráfico y aparcamientos previstos*

1.1.5. *Descripción de las obras del polígono*

– Esquema y características generales del sistema viario.

– Pavimentos de calzada y acera y aparcamientos.

– Bordillos de calzada y acera, radios.

– Pendientes máxima y mínima de las calles.

– Pendientes en las plazas y cruces de vías.

– Acuerdos verticales de las rasantes longitudinales.

– Descripción del terreno. Aptitud del mismo para la formación de terraplenes.

– Drenaje de los terrenos. Se incluirá en este Proyecto las conexiones del drenaje al alcantarillado.

– Movimiento de tierras.

– Descripción de otras obras (muros, pasos a distinto nivel, etc.).

1.2. ALCANTARILLADO

1.2.1. *Descripción del proyecto*

1.2.2. *Normas Municipales*

Se mencionarán las normas locales sobre tipos de canalización, pozos de registro, ubicación de las zanjas, y profundidad de las mismas, frecuencia de descarga en las cámaras de limpia, pendientes máximas y mínimas de las conducciones y condiciones del desagüe general de las aguas residuales. Caso de no existir estas Normas Municipales se expondrán las que se estimen más convenientes.

1.2.3. *Caudales de desagüe considerados*

Aguas de lluvia y residuales.

1.2.4. *Descripción de las obras de alcantarillado del polígono*

– Esquema y características generales del sistema de alcantarillado.

– Tipos de canalización con su justificación técnica y económica.

– Pozos de registro, sumideros, cámaras de descarga.

– Distancia entre pozos de registro.

– Situación de las zanjas (se colocarán bajo las calzadas, y se dispondrán los cruces necesarios para que no sea necesaria la apertura de zanjas en la acera cuando se construyan las viviendas).

– Profundidad de la red, posibilidad de construcción de sótanos o semisótanos en las viviendas.

– Diámetro mínimo y máximo en los conductos tubulares.

– Sistema de vertido. Deberá explicarse claramente cual va a ser el desagüe de la red de saneamiento y en que condiciones se va a ejecutar.

– Descripción de otras obras (Estación de depuración, vertido, profundo, etc.).

1.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA

1.3.1. *Descripción del proyecto*

1.3.2. *Normas Municipales*

Se mencionarán las normas de la localidad sobre calidad y dotación de las aguas, tipos de tubería, juntas, válvulas, ventosas, desagües, arquetas de registro y bocas de riego, situación de las zanjas, diámetro mínimo de las tuberías y presión en la red. En el caso de que no existan normas municipales a este respecto se describirán los elementos de que consta el abastecimiento de agua existente.

1.3.3. *Dotación de agua considerada y caudal de cálculo previsto*

– Procedencia del agua y calidad de la misma, caudal de que se dispone, y con qué autorizaciones hay que contar para asegurar tal disponibilidad (Confederación, Ayuntamiento, etc.). Se trata de justificar plenamente, incluso con certificados de los Organismos competentes, que las hipótesis básicas que se adoptan para suministro de agua son viables; lo mejor sería lograr que el Proyecto estuviera informado por el Organismo suministrador. Si se trata de una Empresa concesionaria del servicio es necesario que muestre su aceptación al total de las redes proyectadas (tipo y diámetro de tubería, clases de juntas, válvulas, bocas de riego, etc.).

– Esquema y características generales del sistema de abastecimiento.

– Tipo de tuberías y juntas con su justificación técnica y económica.

– Válvulas, ventosas, desagües y arquetas de las mismas.

– Bocas de riego, distancia entre las mismas.

– Presión máxima y mínima en la red y presiones de trabajo y pruebas adoptadas.

– Descripción de otras obras (depósito, estaciones de corrección, etc.).

1.4. FORMULAS DE REVISION DE PRECIOS

Deben figurar los números de las fórmulas de revisión de precios y su expresión polinómica, indicando en que presupuesto se aplicarán, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

1.5. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PROYECTO

Se hará una relación de todos los documentos y planos de que consta el proyecto.

2. ANEJOS DE LA MEMORIA

La descripción contenida en la Memoria se complementará con los siguientes anejos:

2.1. EXPLANACION Y PAVIMENTACION

2.1.1. *Nivelación*

El Polígono considerado deberá ser estudiado de una manera global, corrigiendo su topografía pro medio de planos en el menor número posible y estudiando la nivelación que produzca el mínimo movimiento de tierras.

La nivelación deberá figurar en un plano a escala 1/500 ó 1/1.000, donde se señale perfectamente la topografía existente y la corregida, así como las zonas de desmonte y terraplén. Este plano se incluirá en este anejo.

También figurará en el mismo anejo el volumen de movimiento de tierras tanto de desmonte como de terraplén para alcanzar la nivelación proyectada, no siendo necesaria su valoración en el Presupuesto.

2.1.2. *Conexión con el exterior*

Contendrá un plano de situación a escala 1:5.000 en el que se expondrá claramente la conexión de la red viaria del polígono con el núcleo urbano y con el sistema de comunicaciones de la zona. En él estará situado el polígono y su viario principal.

2.1.3. *Estudio de tráfico*

Como consecuencia de esta estudio se expondrán las variaciones que, en relación con el Plan o Proyecto, se crea preciso hacer en las dimensiones de las vías e intersecciones.

Se considera que la anchura mínima de la calzada debe ser 7 m.

El radio mínimo del encintado en las intersecciones será 10 m.

Se procurará adaptar los tipos de intersecciones a las recomendaciones del Ministerio de Fomento, sobre todo cuando una de las vías sea una carretera.

2.1.4. *Secciones tipo*

Justificación de las secciones tipo adoptadas y de los elementos que intervienen en ella.

Las secciones tipo deberán ser presentadas previamente para aprobación por la dirección técnica.

2.1.5. *Estudio de aparcamientos*

Deducción del número de espacio de aparcamientos necesarios, modelos de aparcamientos. Se incluirán en un plano a escala 1:5.000 los aparcamientos que sean precisos y el terreno de aparcamientos futuros.

El número de plazas de aparcamientos incluidas en el proyecto y su situación será, precisamente, el que figura en el Plan Parcial. Estudio de Detalle u Ordenanza que se aplica, aunque la forma y dimensiones de los aparcamientos puede modificarse, si se estima conveniente, previa consulta.

La dimensión mínima del 50% al menos de los de la plaza de aparcamiento será, en general, de 2,40 x 5,00 m.

2.1.6. *Cálculos justificativos*

2.1.6.1. Cálculo del firme

Espesor de las distintas capas que componen el firme. Se incluirán en este anejo ensayos de suelos realizados en Laboratorio Oficial. Estos ensayos serán como mínimo:

– Ensayo Proctor Normal o Proctor modificado.

– Indice de grupo y ensayo correspondientes para determinarlo.

– Si el terreno es arcilloso, límite de retracción.

En el plano a escala 1:5.000 se señalarán los puntos de toma de muestras. El número de éstas no será escaso (aproximadamente 1 por cada 4 Has.).

El procedimiento del cálculo de los espesores del firme será el método «Indice Resistente de California» (CBR) o en su defecto, el llamado «Indice de Grupo».

En el cálculo del espesor del firme se supondrá para todas las vías tráfico pesado.

En cuanto a tipos de secciones se procurará adaptarse a las que figuran en la Instrucción de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Se recomienda utilizar aglomerado asfáltico como capa de rodadura con un espesor mínimo de 7 cm.

Las secciones tipo deberán ser presentadas previamente por aprobación por la Dirección Técnica.

2.1.6.2. Estudios del movimiento de tierras

El movimiento de tierras correspondiente a los solares del polígono debe limitarse a suavizar irregularidades y preparar al terreno para un fácil desagüe del mismo, salvo que la Dirección Técnica del Ayuntamiento dé instrucciones contrarias.

Debe procurarse que el desnivel entre las vías y los solares adyacentes no sea superior a 1 m. si la calle está en terraplén, ni a 1,5 m. si la calle está en desmonte.

Se hará una justificación de las rasantes adoptadas, estudiando la compensación de desmontes y terraplenes.

Para el estudio de compensación conviene distinguir entre desmonte teórico y desmonte suplementario, llamando teórico al necesario para construir exclusivamente el perfil proyectado y desmonte suplementario al necesario para eliminar terrenos inaceptables (tierra vegetal) en base de desmontes e incluso en base de terraplenes. El desmonte suplementario dará siempre productos con destino a vertedero, en cambio el desmonte teórico dará materiales aprovechables para terraplenes en su totalidad o en parte.

Análogamente, tanto el terraplén teórico (según el perfil) como el terraplén suplementario (en bases de desmontes o terraplenes) se formarán con productos de desmonte o préstamos.

- M^3 de excavación en desmonte, con transporte o terraplén dentro del polígono o a vertedero situado a una distancia máxima de 3 km. contados a partir del límite del polígono. Incluye: excavación, refino de taludes, carga, transporte, descarga y en su caso canon de vertido.
- M^3 de transporte suplementario a vertedero situado a más de 3 km., contados a partir del límite del polígono. Incluye: suplemento de transporte.
- M^3 de terraplén formado con productos de desmonte, incluye: extensión, consolidación y refino de taludes.
- M^3 de terraplén formado con productos de préstamos situados a una distancia máxima de 3 km. contados a partir del límite del polígono. Incluye: canon de extracción, excavación, transporte, extensión, consolidación y refino de taludes (puede suceder que según el estudio de compensación de tierras no sea necesaria esta unidad y que luego surja en el momento de replanteo, por encontrarse más terreno no aprovechable de lo previsto).
- M^3 de transporte suplementario a terraplén desde préstamos situados a más de 3 km. contados a partir del límite del polígono. Incluye: suplemento de transporte.

  (Esta unidad complementa a la anterior).
- M^2 de escarificado y consolidación de caja en desmonte. Incluye: escarificación a una profundidad máxima de 30 cm. y compactación.

En un plano a escala 1:1000 se darán detalles del movimiento de tierras, señalándose las zonas de desmonte y terraplén.

2.1.6.3.Otros cálculos

En este apartado deben figurar los cálculos que justifiquen disposiciones y dimensiones de muros, tajeas, puentes y otras obras de fábrica, etc.

2.2. ALCANTARILLADO

2.2.1. *Conexión con el exterior*

Este anejo expondrá la forma en que el polígono enlaza su red de alcantarillado con la existente, o con el sistema de vertido individual. Se incluirá en él un plano a escala 1:5.000 en el que se indique claramente la conexión de esta red con los servicios exteriores.

Se detallarán los siguientes términos:

a) Si enlaza con colector existente.

- Tipo de colector y capacidad del mismo.
- Caudal que desagua dicho colector en la actualidad.
- Cota de su solera en el punto o puntos de acometida de la red del polígono.

b) Si desagua a un río o vaguada:

- Caudal medio y de estiaje del río.
- Información sobre núcleos poblados aguas abajo del desagüe.
- Naturaleza del terreno que forma la vaguada (permeabilidad).
- Autorización de la Confederación Hidrográfica.

2.2.2. *Cálculos justificativos*

Este anejo deberá incluir:

- Plano a escala 1:5.000 de las cuencas o áreas vertientes.
- Coeficientes de escorrentía y retardo.
- Caudal de aguacero previsto y justificación del mismo.
- La velocidad máxima de las conducciones será de 3 m. por segundo y la mínima de 0,6m. por segundo.

Se dispondrán cámaras de descarga automáticas (de 600 1. de capacidad mínima) en todas las cabeceras de los ramales, si bien estas pueden suprimirse si se justifica debidamente en los cálculos.

El diámetro mínimo de los tubos a emplear será de 20 cm.

Las tuberías de 20, 30 y 40 cm. de diámetro, serán de P.V.C. corrugado, tipo SANECOR o similar.

Las tuberías de 50 y , serán de fibrocemento.

La máxima distancia entre pozos de registro será de 50 m.

Se procurará que la profundidad de la red sea tal que puedan desaguarse los sótanos de las viviendas. De todas formas las profundidad mínima será de 0,60 m., sobre generatriz superior.

Salvo en indicación en contrario de la Oficina Técnica Municipal, el sistema de alcantarillado será del tipo unitario.

Se procurará que haya una acometida en cada parcela.

Es imprescindible que no exista ningún cruce de parcelas por conductos de alcantarillado.

Los tubos deben ir situados bajo las calzadas.

- Diagrama de circulación de la red, con expresión de caudales por tramos, sección de la conducción y pendiente de la misma.
- Resumen del cálculo de la red.
- Cálculos relativos al grado de dilución conseguido en el desagüe.
- Cualquier otro cálculo hidráulico o mecánico necesario para justificar dimensiones de estaciones de depuración, sifones, aliviaderos, etc.

2.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA

2.3.1. *Conexión con el exterior*

Este anejo expondrá la forma en que el polígono enlaza con la red de distribución o con el sistema de alimentación particular del polígono. Se incluirán en él un plano a escala 1:5.000 en que se indique claramente la conexión de la red con su alimentación.

Se detallarán en él los siguientes términos:

a) Acometida a la red existente.

- Diámetro de la conducción existente y caudal que en la actualidad se toma de ella.
- Presión estática de la red general.
- Caudal que toma la red del polígono en cada uno de los puntos previstos.

b) Captación propia.

- Capacidad de las fuentes de captación.
- Calidad de sus aguas. Análisis químico y bacteriológico.

2.3.2. *Dotación considerada y caudal de cálculo previsto*

La dotación considerada debe ser como mínimo de 300 l/habitantes y día y como máximo de 500 l/habitantes. Se recomienda la dotación de 400 1. habitante y día. Sin embargo este punto deberá consultarse con la Oficina Técnica.

Si el polígono es industrial se adoptará la dotación entre 1,0 l/seg./ha. y 2,5 como caudal continuo. Se consultará este extremo con la Oficina Técnica Municipal.

2.3.3. *Cálculos justificativos*

Este anejo deberá incluir:

- Diagrama de la red de abastecimiento con expresión de diámetro de tubería en cada tramo, caudal que circula en el mismo, puntos de corte que se han supuesto en la red (si es reticulada) y actas piezométricas y de rasante en los nudos de la red y puntos de corte.

Las tuberías de abastecimiento de agua serán de fundición dúctil cincada.

La red general se proyectará en todos los casos con una disposición mallada, y con un diámetro mínimo de 150 mm. En los tramos de acometida se admitirán diámetros menores en función de las necesidades de cálculo.

El timbraje de las tuberías será tal que permita una presión mínima de servicio de 12 atm. se recomienda no obstante, utilizar tuberías de mayor timbraje.

La velocidad máxima admisible del agua en las conducciones será de 1,5 m./seg. y la mínima de 0,6 m./seg.

Es imprescindible que no haya ninguna conducción atravesando parcelas, éstas deben ir necesariamente situadas bajo las aceras.

Se dispondrán puntos de toma (mediante una derivación en T, con brida ciega) en todas las parcelas.

- Cálculo de las cotas piezométricas en los puntos de toma.
- Resumen del cálculo de la red.
- Cualquier otro cálculo de carácter hidráulico o mecánico necesario para justificar dimensiones de depósitos, estaciones de corrección, bombeo, etc.

2.3.4. *Red de riego de jardines*

Se justificará el sistema de riego de parques públicos. En todo caso se recomienda un sistema de ahorro de agua, señalándose el de goteo como más apropiado en general.

2.4. ANEJOS COMUNES

2.4.1. *Justificación de precios*

Este anejo se dividirá en los siguientes capítulos:

- Relación de jornales y coste de la hora de trabajo de los distintos operarios.
- Maquinaria a emplear y deducción de la hora de trabajo de las máquinas o equipos de maquinaria.
- Coste de adquisición de los materiales en origen.
- Transportes.
- Coste de los materiales a pie de obra.
- Composición de precios.

2.4.2. *Gráfico de canteras y procedencia de los materiales*

Se dará seguridad sobre la capacidad de las canteras.

Se incluirá en este capítulo los ensayos practicados con los materiales de las canteras utilizables y que demuestren la idoneidad de los mismos.

2.4.3. *Características del proyecto*

Se expondrán esquemáticamente en la forma siguiente:

2.4.3.1. Características generales

- Superficie de parcelas útil (si el polígono es industrial)
- Número de habitantes (si el polígono es residencial)
- Número de viviendas (si el polígono es residencial)
- Superficie total urbanizada
- Presupuesto de contrata
- Coste de m^2 de superficie urbanizada (descompuesto)

2.4.3.2. Explanación

- Movimiento de tierras en vías
- Movimiento de tierras en parcelas

2.4.3.3. Pavimentación

- Superficie de pavimentos de calzada según sus distintos tipos.
- Idem. de aceras y paseos.
- Número de plazas de aparcamientos y relación de plazas de aparcamientos por vivienda.
- Longitud de bordillo de calzada.
- Longitud total de ejes de vías.

2.4.3.4. Alcantarillado

Datos previos

Caudal de aguacero y duración del mismo.

- Coeficiente de escorrentía y de retardo.
- Caudal total de Aguas pluviales. Para el cálculo de las aguas fluviales se utilizarán los datos facilitados por la estación nº 444 (Avila), con un período de retorno de 10 años.
- Caudal total de Aguas residuales.
- Sistema de evacuación (emisario, vaguada, estación, depuradora, etc.).
- Grado de depuración de las aguas vertidas (vertido simple, decantación mecánica, dilaceración).

Red de Alcantarillado

- Sistema (unitario separativo)
- Longitud de la red (o redes)
- Tipo de Canalizaciones.

Las tuberías de alcantarillado serán de P.V.C. corrugado tipo SANECOR o similar, hasta diámetros de 400 mm. y de fibrocemento en diámetros 500 y 600 mm.

En caso de juzgar necesario utilizar otro tipo se consultará previamente a la Dirección Técnica Municipal.

- Número de pozos de registro.
- Número de cámaras de descarga.
- -Número de sumideros.

2.4.3.5. Abastecimiento de agua

Datos previos:

- Procedencia de las aguas.
- Sistema de captación.
- Calidad de las aguas.
- Dotación por habitante y día.
- Dotación por Ha. de parcela útil (si el polígono no es industrial).
- Caudal disponible.
- Presión disponible.

Red de distribución

- Sistema (ramificado, reticulado).
- Longitud de la red.
- Tipo de tubería y presiones de trabajo y prueba.
- Número de válvulas de cierre.
- Número de ventosas.
- Número de válvulas desagüe.
- Número de arquetas de registro.

- Número de bocas de riego y distancia entre ellas (como máximo será de 60 m.)
- Número de bocas de incendio (se justificará).

2.4.4. *Obras exteriores, mixtas y complementarias*

Se llama «Obra Exterior» la situada fuera de los límites del polígono y que es absolutamente necesaria para el funcionamiento del mismo. La principal característica de este tipo de obra es que plantea problemas de índole expropiatoria, o al menos exige petición de permisos, concesiones, derechos de paso, etc. Se reflejará en el proyecto de la siguiente forma:

a) Su importe se incluirá siempre en el presupuesto general de la obra, como artículo independiente.

b) En la Memoria figurará en un Anejo, donde se indique su naturaleza en relación con las implicaciones que suponga a los efectos arriba indicados, indicando al mismo tiempo su presupuesto.

c) En este mismo Anejo se facilitarán los datos necesarios para la gestión expropiatoria (relación de titulares afectados por la obra, superficie afectada a cada uno, tipo de terreno, etc.) o para la petición de una concesión o para la solicitud de un permiso, etc., de tal manera que permita a los servicios correspondientes del Ayuntamiento iniciar los expedientes de trámite. Este Anejo se reflejarán todas las gestiones que haya realizado el proyectista con vistas a la obtención de los permisos y concesiones arriba indicados.

«Obras Mixtas» son aquellas que independientemente de su situación fuera o dentro del polígono, se han dimensionado para necesidades superiores a las de éste, con lo cual parece posible reclamar de los otros beneficiarios aportación económica. En este Anejo de la memoria debe describirse el tipo de obra, cuyo presupuesto formará parte también del general, como artículo independiente, e indicar claramente la proporción de dicho presupuesto que podría imputarse a los otros beneficiarios.

Las «Obras Complementarias» comprenden las relacionadas de algún modo con el polígono y que serán necesarias en un futuro más o menos próximo para las necesidades del mismo, pero no se incluyen en el Proyecto, bien por corresponder su ejecución íntegramente a otro Organismo o bien por ser de importancia desproporcionada al Proyecto objeto del contrato (grandes obras de fábrica, captación y conducción de agua que supongan nuevo estudio y den lugar a un presupuesto elevado, grandes obras de saneamiento, defensas de márgenes de ríos que limitan el polígono, extensas plantaciones arbóreas, etc.). Las obras complementarias se citarán y describirán en este anejo, dando un presupuesto estimado de las mismas, este presupuesto no estará incluido en el General de la obra.

En un plano estarán claramente reflejadas las obras exteriores, mixtas y complementarias que tenga el polígono.

El proyectista debe comunicar la necesidad o conveniencia de estas obras exteriores, mixtas y complementarias en cuanto se presentan puesto que ha de decidirse según los casos si su carácter corresponde a uno sólo de los apelativos citados o a varios de ellos, o incluso si se presentan un cariz en qué forma figurará su presupuesto en el General caso de que se decida incluirlo.

2.4.5. *Obras especiales*

En este anejo se citarán y describirán las obras especiales que tenga el proyecto, tales como muros, atarjeas, puentes, etc. Se reflejarán todas las gestiones, que haya realizado el proyectista en los Organismos afectados por ellos (Ministerio de Obras Públicas, Ayuntamiento, etc.), con vistas a la obtención de los permisos y concesiones necesarias para ejecutar las obras. Es necesario recabar sobre todo de RENFE y Dirección General de Carreteras del MOPMA (Mº de Fomento) o de la Consejería de Transportes de la Junta de Castilla y León, la aprobación de los gálibos, tipo de estructura, plan de obra, etc. de los pasos superiores o inferiores que tenga la red viaria del polígono en vías férreas o carreteras y caminos públicos.

2.4.6. *Modificaciones respecto al Planeamiento*

En este anejo se describirán las modificaciones introducidas respecto al Planeamiento existente. Si se estima conveniente se reflejarán estas modificaciones en un plano de planta general.

Se citarán las autorizaciones dadas por la Oficina Técnica para introducir dichas modificaciones, y la tramitación necesaria, en su caso.

2.4.7. *Acciones sísmicas*

Se aplicará la Norma Sismoresistente que viene dada en el Real Decreto 2.543/1.994, de 29 de Diciembre, publicada en el B.O.E. del 8 de Febrero de 1.995.

CUARTO PLANOS

El documento nº 2 del Proyecto, PLANOS, incluirá todos los dibujos y croquis necesarios para el procedimiento y ejecución de la obra.

Contendrá los siguientes planos:

PLANOS GENERALES

HOJA Nº 1.-Plano de situación y conexión con el exterior

Escala 1:5.000. En él se indicarán la conexión con el exterior de la red viaria, la red de alcantarillado y la red de abastecimiento de agua.

HOJA Nº 2.-Plano del estado actual de los terrenos

En el mismo plano topográfico debidamente puesto al día (nuevos caminos, cercas, edificaciones, etc.) y *comprobado.*

HOJA Nº 3.-Plano de ordenación

Este Plano es igual al correspondiente del Planeamiento existente, con las modificaciones que haya sido preciso introducir en las vías.

En él se destacarán los límites del polígono, curvas de nivel definitivas, isletas de tráfico, señalizaciones y los diversos tipos de pavimentos empleados en calzadas, aparcamientos, aceras y pasos de peatones. Escala recomendada 1:1.000.

EXPLANACION Y PAVIMENTACION

HOJA Nº 4.-Plano clave de replanteo

El replanteo se realizará sobre el terreno. Los puntos esenciales de replanteo se definirán por las coordenadas referidas a bases fijas. Se dejarán referencias sobre el terreno que se señalarán en este plano.

En este plano se indicará el punto elegido como cota cero de altitud.

HOJA Nº 5.-Planta General del Sistema Viario

En este plano se incluirán las dimensiones de las calzadas, aceras, radios de encintado, isletas de tráfico, aparcamientos, etc. con todos los datos precisos para efectuar el replanteo de estos elementos sobre el terreno. Escala 1:1.000.

HOJA Nº 6.-Plano de movimientos de tierras

En este plano se dibujarán las curvas de nivel primitivas con trazo discontinuo y las definitivas resultantes del movimiento de tierras proyectado con trazo lleno, marcando las líneas límites de desmonte y terraplén y especificando el destino de las tierras.

HOJA Nº 7.-Plano de perfiles longitudinales de las vías

Se tomarán directamente sobre el terreno. Escalas recomendadas: Horizontal 1:1.000; vertical 1:100.

En éste plano se reflejarán las pendientes de las vías, los acuerdos verticales y alineaciones horizontales.

Se indicará la línea elegida para el perfil (eje de la calzada terminada o eje de la explanación.).

Es aconsejable no superar el 6 por ciento, ni bajar el 2 por mil.

En las plazas y cruces con otras vías la pendiente máxima será de 3 por ciento.

HOJA Nº 8.-Plano de perfiles transversales de las vías

Las escalas horizontal y vertical serán iguales. Se indicarán las superficies de desmonte y terraplén de cada perfil, las distancias entre perfiles, las cotas rojas y estarán reflejados estos perfiles transversales en los correspondientes longitudinales.

HOJA Nº 9.-Plano base para la cubicación del movimiento de tierras en solares

Caso de ejecutarse este movimiento de tierras de incluirán en este plano los perfiles transversales o la representación gráfica del sistema para la cubicación de las tierras.

HOJA Nº 10.-Plano de secciones transversales tipo y detalles

Es importante que se haga una consulta previa a la Oficina Técnica sobre los tipos de los sectores transversales a emplear.

En este plano deberá señalarse la posición de los Servicios (alcantarillado, agua, electricidad, etc.).

Se incluirán las plantas de las principales intersecciones, escala 1:100.

HOJA Nº 11.-Plano de obras especiales

Contendrá la representación gráfica de esta clase de obras (muro, tajeas, puente, etc.) caso de que sea necesarias. Si es preciso se dividirá en varias hojas.

ALCANTARILLADO

HOJA Nº 12.-Plano general de la red

En este plano se trazará la red de alcantarillado con representación de los pozos de registro, cámaras de descarga y sumideros y la expresión de la sección de cada conducto y las cotas de solera y rasante de algunos pozos de registro representativos.

En el figurarán los límites del polígono, calles, bloques de vivienda y curvas de nivel definitivas. Escala recomendada 1:1.000.

En el caso de que se proyecte una red separativa esta hoja se dividirá en dos, indicando en cada una de ellas la red de un tipo.

HOJA Nº 13.-Plano de perfiles longitudinales de los ramales

Se indicará la cota de cada pozo de registro, referida

a la misma cota cero del plano de replanteo. Escalas recomendadas, horizontal 1:1.000 y vertical 1:100.

Este plano puede desdoblarse en varios títulos Hoja nº 13.1, Hoja número 13.2., etc.

HOJA Nº 14.-Plano de detalles

Pozos de registro, cámaras de descarga, sumideros, aliviaderos, etc.

HOJA Nº 15.-Plano de desagüe de la red

HOJA Nº 16.-Plano de obras especiales

Contendrá la representación gráfica de las obras de este tipo (estación depuradora, dilaceradora, etc.) caso de que sean necesarias; si es preciso se dividirá en varias hojas.

ABASTECIMIENTO DE AGUAS

HOJA Nº 17.-Plano general de la red

En este plano se trazará la red de distribución de aguas con la indicación del diámetro de la tubería en cada tramo y la representación de sus elementos; válvulas, codos, conos de reducción, ventosas, desagües, arquetas de registro, bocas de riego. En el figurarán los límites del polígono, calles, bloques de viviendas con expresión del número de pisos y curvas de nivel definitivas.

HOJA Nº 18.-Planos de detalles

Bocas de riego, arquetas de registro, zanjas, cruces de calzada, etc. Se indicarán las profundidades de las tuberías.

HOJA Nº 19.-Plano de la acometida (o acometidas) de la red

HOJA Nº 20.-Plano de las obras de captación

En el caso de que existan estas obras.

HOJA Nº 21.-Plano de obras especiales

Contendrá la representación gráfica de las obras de este tipo, caso de ser necesarias (depósito, estación correctora, etc.).

Si es preciso, esta hoja se dividirá en varias.

QUINTO. PLIEGO DE CONDICIONES ECONOMICO FACULTATIVAS

1. CONDICIONES GENERALES

Se citarán a título supletorio, las disposiciones oficiales a tener en cuenta, tales como Planes generales, Reglamentos, Instrucciones, Normas, etc.

2. DESCRIPCION DE LAS OBRAS

Este capítulo se limitará a dar una idea de conjunto que permita la mejor comprensión de los capítulos sucesivos.

3. CONDICIONES DE LOS MATERIALES

En este capítulo figurarán las especificaciones que deben cumplir todos los materiales a emplear en las obras y, no otros, con mención expresa del tipo y frecuencia de los ensayos que hayan de realizarse para su admisión.

Se dividirá en los apartados siguientes:

- Rellenos, terraplenes y pedraplenes.
- Aridos (explanada mejorada, sub-base, filtros, capa de rodadura, morteros, hormigones).
- Agua.
- Cemento.
- Productos bituminosos.
- Bordillos.
- Adoquines.
- Pavimento de aceras.
- Tapas de registro (serán de fundición, y se sujetarán al modelo del Excmo. Ayuntamiento.
- Canalizaciones y tuberías.
- Materiales auxiliares y varios (acero en redondos o laminado, fundición, ladrillos, tubos de drenaje, pinturas, etc.).

Los tubos del alcantarillado cumplirán las siguientes condiciones:

En diámetros de 200, 300 y 400 mm., se utilizará tubería de P.V.C. para saneamiento, con doble pared. Al ser tubería flexible, no solo influye su capacidad propia para soportar una cierta carga exterior, sino que al enterrar el tubo y producirse su deformación, entra en acción el empuje pasivo lateral del terreno, contribuyendo a soportar las cargas exteriores.

Por eso no se pueden comparar en forma directa con las tuberías rígidas y semirígidas definidas en el Pliego del MOPMA (Mº de Fomento) para Saneamiento de Poblaciones, clases A, B, C y D. En el caso de tuberías flexibles, al no ir hasta rotura, la comparación será posible solamente considerando una máxima deflexión a largo plazo (5%) y teniendo en cuenta el tipo de zanja y de tierras utilizado en el relleno, grado de compactación, etc.

La prueba de estanqueidad se hará de acuerdo con las condiciones que se describen en la norma UNE 53.114, parte II, y las juntas no deben presentar fugas con presión de 1 kg./cm^2 mantenida durante 30 minutos.

Las normas que han de cumplir son:

ASTM F959: Especifica la características que deben cumplir los tubos enterrados para conducciones sin presión.

Anteproyecto ISO DP-9971. Especifica las características que deben cumplir los tubos y piezas aligeradas en materiales dermoplásticos para su aplicación en redes de saneamiento.

Los tubos de amianto-cemento (diámetros 500 y 600 mm.) ampliarán la normativa del Pliego de Prescripciones del MOPMA (Mº de Fomento) (Orden del 15 de Septiembre de 1.986), en su apartado nº 7, referido a tuberías de amianto-cemento.

Para su recepción en obra se someterán a una carga lineal sobre la generatriz superior, estando el tubo apoyado en dos generatrices, que disten cinco (5) centímetros. La carga admisible en estas condiciones será la correspondiente a un peso de seis toneladas por metro cuadrado (6Tm/m^2) de proyección horizontal de tubo para los diámetros comprendidos entre veinte (20 y cuarenta (40) cm. y cinco toneladas por metro cuadrado (tn/m^2) de proyección para los diámetros comprendidos entre cuarenta y cinco (45) y sesenta (60) centímetros.

La prueba de permeabilidad se hará sometiendo la pieza a una presión interior de cinco (5) metros de agua y las de inmersión con una tolerancia máxima de diez por ciento (10) sobre el peso en seco.

La tolerancia en espesores del tres por ciento (3%) y en dimensiones del uno por ciento (1%).

En el caso de que los tubos sean de hormigón armado ordinario su fabricación habrá de ser realizada por vibración o centrifugación.

Los conductos no circulares de alcantarillado cumplirán las siguientes condiciones:

- Serán de los tipos adoptados por el Ayuntamiento. Cualquier otro tipo deberá ser sometido a la aprobación de la Oficina Técnica.
- Las condiciones de estas piezas serán las mismas que se fijen para los tubos de hormigón.

Unicamente y respecto al ensayo para su recepción en obra se tendrá en cuenta que la carga a que se someterán los ovoides será de cuatro y media tonelada por metro (4,5 tn/m).

Las tuberías de la red de abastecimiento de agua serán de fundición dúctil.

La unión entre extremos acampanados y lisos de los tubos se realizará mediante junta automática flexible, o junta mecánica, pudiendo emplear eventualmente adaptadores de brida tipo Maxiguide (de Femditubo) o similar.

Las válvulas empleadas serán de cierre elástico.

La prueba de estanqueidad, a la cual también serán sometidos los tubos, consiste en llenar completamente un tubo de agua, y cerrado por ambos lados, se aumenta la presión lentamente hasta que el manómetro indique la presión del timbraje y se mantiene durante treinta (30) segundos dicha presión. Finalizada la prueba se observará el tubo comprobando que no se produce pérdida ni transporación visible en las superficies exteriores de los tubos.

- Juntas.
- Materiales auxiliares y varios (acero redondeo o la minado, fundición, ladrillos, pinturas, tubos de drenaje, etc.).

4. CONDICIONES DE LA EJECUCION DE LA OBRA

4.1. REPLANTEO, AMOJONAMIENTO, CARTELES

Es indispensable indicar la obligación que tiene el contratista de efectuar el amojonamiento del límite, mediante la colocación del tipo de mojón oficial, cuyo plano se facilita. Naturalmente se deberá componer un precio para la unidad de mojón y tener en cuenta dicha unidad en las Mediciones y en el Presupuesto; el número de unidades de estimarse según la forma del polígono.

Debe indicarse que será de cuenta del contratista la ocupación de todos los terrenos necesarios para sus instalaciones auxiliares, acopios, accesos, etc.

En el presupuesto del proyecto se introducirá una partida alzada, a justificar, que responda al título «Carteles Anunciadores» modelo oficial, y cuyo importe se estimará valorando cada cartel en unas 20.000,00 pesetas. El número de carteles depende de los puntos de vista principales del presente polígono.

4.2. EJECUCION DE LAS OBRAS

En este párrafo se detallarán las condiciones a que ha de ajustarse la realización de las diversas obras objeto del proyecto, con mención expresa del tipo y frecuencia de los ensayos exigibles durante la marcha de los trabajos.

Se dividirá en los siguientes artículos:

EXPLANACION Y PAVIMENTACION

Demoliciones y derribos

En el proyecto debe incluirse el trabajo de las demoliciones, tanto de viviendas como cobertizos, cercas, pozos, etc. y la corta de aquellos árboles, que la Dirección de Obras estime necesaria.

Las demoliciones irán en el Pliego de Condiciones del Proyecto, para indicar la obligatoriedad de ejecutarlas por parte del contratista y se reflejarán en el presupuesto, mediante la oportuna medición de los metros cúbicos a demoler y el correspondiente precio unitario. Hay que tener en cuenta para la valoración de esta uni-

dad que los productos de derribo, quedarán a beneficio del contratista.

La corta o descuaje de los árboles que marque la Dirección de la obra, debe recogerse en el Pliego, señalando su obligatoriedad y diciendo que los beneficios de la corta o descuaje, según convenga, deberá ser fijada por la Dirección de la obra.

Obras de tierras

– Drenajes.

– Afirmados:

Sub-base, capa de rodadura. Debe definirse con precisión el tamaño de la piedra con tendencia a exigir tamaños pequeños por lo menos hasta llegar a los 4 ó 5 cm. Esta definición incluirá esencialmente las cláusulas de recepción o rechazo de los materiales.

Es imprescindible fijar las condiciones del vertido de piedra con máquina, definiendo una recepción previa de la caja perfilada, un movimiento suficiente de los fondos de montón y unas condiciones de mezcla de la piedra acopiada.

Se definirá también, el peso de la apisonadora y su carga por metro lineal de llanta, en caso de apisonados con rodillo vibrante, definir las condiciones de vibración. En ambos casos fijar el número mínimo de pasadas.

Con vistas al control del gasto de betún es conveniente que se den precios para el acopio de gravilla, acopio de betún y empleo de ambos.

En el proyecto deben ponerse condiciones de recepción para la terminación del firme.

– Bordillos.

Teniendo en cuenta las enormes dificultades que se presentan en muchas regiones para conseguir bordillos de piedra, cuando no sea claramente aconsejable el bordillo de granito, debe proyectarse y fijarse precio también para el bordillo de hormigón continuo fabricado a máquina.

– Pavimento de aceras.

Es conveniente que, tanto en mediciones como precios, figuren por separado el cimiento y el tipo de pavimento elegido.

– Hormigones.

– Obras de fábrica.

– Cruces de calzada.

La instalación en su día de las redes subterráneas de alta y baja tensión y de alumbrado público, exige prever en este proyecto el cruce de las calzadas en evitación de futuras calas.

A tales efectos, es absolutamente preciso que en el presupuesto figure una partida que responda a esta necesidad de pasos bajo calzada, partida que debe proceder de la correspondiente cubicación y precios.

ALCANTARILLADO Y ABASTECIMIENTO DE AGUA

– *Obras de tierra*

Compactación de zanjas, estabilización del fondo de las mismas, consolidación de rellenos y terraplenes.

– *Colocación de las tuberías*

– *Ejecución de las juntas*

– *Hormigones y morteros*

– *Obras de fábrica*

– *Obras no especificadas*

– *Jardinería y arbolado*

– *Riego por goteo o por aspersión*

5. PRUEBAS MINIMAS PARA LA RECEPCION PROVISIONAL DE LA TOTALIDAD DE LA OBRA

Antes de la recepción de la red de abastecimiento de agua se efectuarán las pruebas y a continuación se esterilizará la red.

Asímismo se establecerá la prueba de pérdidas tolerables en la red de alcantarillado.

6. MEDICION Y ABONO DE LAS OBRAS

Este capítulo se dividirá en los siguientes artículos.

6.1. GENERALIDADES

– Condiciones Generales.

– Definición de las unidades.

6.2. MEDICION Y ABONO

– Modo de efectuar la medición de las unidades de obra.

– Modo de efectuar su abono.

– Acopios. Se citarán las unidades susceptibles de abono en concepto de acopios y se darán normas sobre su pago.

Con carácter general no deben abonarse acopios más que de los siguientes materiales y con los siguientes porcentajes máximos del importe del material puesto en obra:

Bordillo o adoquín	75%
Losetas de hormigón	60%
Piedra machacada o gravilla	75%

Si se diera alguna circunstancia excepcional que hiciera aconsejable en alguna ocasión abonar algún acopio que no sea de los anteriormente detallados, deberá consultarse tal conveniencia previamente.

6.3. ABONOS VARIOS

– Partidas alzadas

Este artículo detallará las condiciones de pago de cada una de las partidas alzadas que figuran en el Presupuesto, diferenciando claramente las que sean de abono íntegro.

– Agotamientos

Este artículo, en general, se limitará a establecer que los agotamientos se entienden incluidos en los precios. En caso de que el proyectista estime necesario su abono independientemente, se detallarán las condiciones de su pago, fijando unidades de potencia instalada y energía consumida de fácil medición y abono.

– Ensayos

Al igual que en el artículo anterior se establecerá que los ensayos están comprendidos en los precios, pero se fijará un límite al respecto, pasado el cual los ensayos positivos serán de cuenta de la Administración y los negativos de cuenta de la contrata.

6.4. PLAZO DE GARANTIA

Si no hay razón en contra, este plazo de garantía será de un año. Se especifica que durante él, la conservación total de las obras del polígono correrá a cargo del contratista incluyendo reposición de piezas, deterioradas o robadas, vigilancia del mismo, etc.

SEXTO. PRESUPUESTO

El documento número 4 del Proyecto, Presupuesto contendrá los siguientes capítulos:

1. MEDICIONES

Este capítulo se dividirá en apartados y sub-apartados de modo que se señalen con toda claridad las partes de la obra objeto de estas mediciones, que estarán referidas a datos existentes en los Planos.

2. CUADRO DE PRECIOS

En este capítulo se incluirán todos los precios de las unidades de obra que se vayan a emplear en la formación del Presupuesto. Los precios no empleados en él y que se consideren necesarios incluir en calidad de auxiliares se destacarán de los anteriores.

2.1. CUADRO DE PRECIOS Nº 2

En este cuadro figurarán los mismos precios del cuadro nº 1 descompuestos de acuerdo con el estudio que figura en la justificación de precios de la Memoria, pero solamente con el detalle imprescindible para el abono de obra incompleta por acopio o recisión.

3. PRESUPUESTOS

3.1. PRESUPUESTOS PARCIALES

Este capítulo está destinado a obtener los precios de aquellas unidades de orden superior cuya repetición o importancia lo justifique.

3.2. PRESUPUESTO GENERAL

Este presupuesto se formará con la ejecución material deducida a base de los precios unitarios.

Estará descompuesto de la siguiente forma:

I. EXPLANACION Y PAVIMENTACION

Art. 1º.-Movimiento de tierras:

a) En vías
b) En parcelas (en su caso)

Art. 2º.-Pavimentación de calzadas:

a) Pavimentos
b) Bordillos
c) Drenajes.

Art. 3º.-Pavimentación de aceras.

Art. 4º.-Obras de fábrica.

Art. 5º.-Obras accesorias.

a) Demoliciones (en su caso)
b) Señalizaciones
c) Pequeña jardinería (en su caso)
d) Saneamiento provisional (en su caso)
e) Albergues de emergencia (en su caso)

Art. 6º.-Partidas alzadas.

a) Presentación de parcelas.
b) Daños inevitables debidos al tránsito durante las obras y plazo de garantía.

c) Posibles obras a realizar en enlaces con vías existentes impuestas por el Ayuntamiento, Ministerio de O.P., etc.

II. ALCANTARILLADO

Art. 1°.-Movimiento de tierras.

Art. 2°.-Conducciones.

Art. 3°.-Obras auxiliares.

a) Pozos de registro
b) Cámaras de descarga
c) Sumideros
d) Aliviaderos.

Art. 4°.-Obras de vertido de aguas.

Art. 5°.-Partidas alzadas.

a) Desviación de conducciones existentes en el polígono.
b) Daños inevitables debidos al tránsito durante las obras.
c) Posibles obras a realizar al atravesar vías existentes impuestas por el Ayuntamiento, Obras Públicas, etc.

III ABASTECIMIENTO DE AGUAS

Art. 1°.-Movimiento de tierras.

Art. 2°.-Conducciones.

Art. 3°.-Piezas accesorias (conos de reducción piezas en T, codos con su macizo de anclaje, etc.) Esta partida puede expresarse como un % del coste de las conducciones.

Art. 4°.-Válvulas de cierre, ventosas, válvulas de desagüe, bocas de riego.

Art. 5°.-Arquetas de registro.

Art. 6°.-Obras de toma de agua (acometida a red existente o captación particular).

Art. 7°.-Obras especiales (estación de corrección, depósito, etc.)

Art. 8°.-Partidas alzadas.

a) Desviación de conducciones existentes en el polígono.
b) Daños inevitables debidos al tránsito durante las obras.
c) Posibles obras a realizar al atravesar las vías existentes impuestas por el Ayuntamiento, Obras Públicas, etc.

IV. RESUMEN

NOTA.-Las cantidades totales de cada unidad de obra se redondearán despreciando las fracciones de pesetas inferiores a cincuenta cts. o incrementando la cantidad correspondiente hasta la unidad de pesetas inmediatamente superior, cuando el importe de las fracciones sea igual o superior a cincuenta cts.

3.2.1. *Presupuesto general de ejecución por contrata*

Se formará a partir del Presupuesto General de Ejecución Material agregando el 20% de Gastos Generales y el 6% de Beneficios Industriales.

El importe de este presupuesto deberá figurar en letra con la claridad precisa para que sirva de base a la adjudicación y se redondeará en la forma anteriormente señalada.

SEPTIMO. PRESENTACION

El proyecto irá debidamente encuadernado, indicando en la cubierta el nombre del polígono y el título del proyecto, el nombre del proyectista y la fecha de redacción.

Interiormente llevará cuatro carpetas independientes con los títulos: MEMORIA; PLANOS; PLIEGO DE CONDICIONES Y PRESUPUESTOS.

La carpeta denominada MEMORIA, llevará en su interior dos más. MEMORIA DESCRIPTIVA y ANEJOS. Esta última estará formada por las siguientes, también independientes y no cosidas entre sí.

2.1. ANEJOS DE EXPLANACION Y PAVIMENTACION CON LAS SIGUIENTES SUBCARPETAS

Anejo 2.1.1. Conexión con el exterior.
Anejo 2.1.2. Estudio de tráfico.
Anejo 2.1.3. Secciones tipo.
Anejo 2.1.4. Estudio de aparcamientos.
Anejo 2.1.5. Cálculos justificativos.

2.2. ANEJOS DE ALCANTARILLADO

Con las siguientes subcarpetas:

2.2.1. Conexión con el exterior.

2.2.2. Cálculos justificativos.

2.3. ANEJOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS

Con las siguientes subcarpetas:
2.3.1.Conexión con el exterior.
2.3.2.Dotación y caudal considerado.

2.4. ANEJOS COMUNES

2.4.1.Justificación de precios.
2.4.2.Canteras.

2.4.3.Características del proyecto.
2.4.4.Obras exteriores, mixtas y complementarias.
2.4.5.Obras especiales.
2.4.6.Modificaciones respecto al Plan Parcial.
2.4.7.Acciones sísmicas.

Si alguno de estos anejos no procediera redactarlo, se indicará así, pero se conservará su carpeta y la numeración.

Los planos serán de tamaño normalizado, según el formato que se facilita el proyectista, no irán cosidos a las carpetas y el doblado se ejecutará primeramente según líneas verticales y después según líneas horizontales.

La Carpeta denominada PRESUPUESTO, estará formada por las siguientes carpetas:

I.- Mediciones.

II.- Cuadro de precios.
II.a.Cuadro de precios nº 1
II.b.Cuadro de precios nº 2

III.- Presupuesto.
III.a.Presupuestos parciales.
III.b.Presupuestos generales.

Llevarán firma y antefirma, del autor del proyecto los siguientes documentos:

– Memoria descriptiva.
– Todos y cada uno de los planos (incluso lo que figuran en los anejos).
– Pliego de condiciones.
– Cuadros de Precios.
– Presupuestos generales.

• • •

Anexo n.º 2.
OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

1. VIARIO

Para el viario se recomiendan dos tipos de sección transversal:

1.1. CONJUNTO HISTORICO

Pavimento de adoquín y aceras de losa de granito, la separación se efectúa con bordillos de granito.

El pavimento de adoquín se compone de una capa de 15 cm. de espesor mínimo de hormigón H-100, una capa de arena y sobre ella se coloca el adoquín de acuerdo con los métodos tradicionales, que posteriormente se enlecha con lechada rica de cemento.

Los bordillos serán de piedra granítica de la mejor calidad, labrados en sus caras vistas, con un mínimo de tizón labrado 12 cm.

Las losas serán de piedra granítica de la mejor calidad, apiconadas en la cara vista, se colocarán sobre arena, con posterior rejuntado.

1.2. ZONA DE ENSANCHE (RESTO CIUDAD)

Pavimento formado por una base de 20 cm. de espesor final de hormigón H-100 y capa de rodadura de 4 cm. de espesor final de aglomerado asfáltico, o firme equivalente.

Los bordillos serán de piedra granítica de la mejor calidad, labrados en sus caras vistas, con un mínimo de tizón labrado de 12 cm.

Las aceras serán de baldosa hidráulica asentada sobre hormigón pobre y enlechado posterior.

2. AGUA POTABLE

2.1. RED GENERAL DE DISTRIBUCION

La red estará formada por tubos de fundición gris con juntas de enchufe y cordón, retacadas con filástica embreada y plomo fundido ó preferiblemente juntas estandar cuya estanqueidad esté asegurada por anillos de goma. El timbraje a adoptar para las mismas será como mínimo el que corresponda a la presión máxima de servicio y las tuberías deberán probarse o venir probadas de fábrica como mínimo al doble de la presión de servicio. Los diámetros serán suficientes para asegurar como mínimo una presión a la entrada de los edificios igual a veinte metros de columna de agua sobre el forjado de la última planta habitable. En la red actual y dada la antigüedad de la misma no se garantiza presión en los pisos altos, por lo que pueden requerir grupo de presión adicional.

La red general será del tipo en malla con válvulas de cierre en número suficiente que permitan aislar los distintos tramos de la red sin que sufra el suministro del resto. Las válvulas de cierre serán de compuerta para diámetros iguales o menores de 300 mm. y de mariposa para mayores.

Las válvulas serán de cierre elástico.

En el interior de los anillos la red será ramificada, disponiéndose una válvula de cierre en cabecera de cada ramal. Como dispositivos complementarios se dispondrán desagües a la red de saneamiento en los puntos bajos que permitan el vaciado de la línea para su reparación en caso de avería según el plano de detalles, igualmente en los puntos altos se dispondrán ventosas automáticas que permitan la evacuación del aire acumulado en los conductos. En los codos, llaves, tes, etc., se dispondrán anclajes cuyo modelo figura en el plano correspondiente. Se dispondrán bocas de riego del modelo Ayuntamiento de Avila en

número suficiente y su distanciamiento máximo será de 50 m.

Las válvulas de cierre, ventosas y desagües se dispondrán en arquetas cuyo modelo figura en plano de detalles. El detalle de zanja figura en el plano correspondiente.

2.2. ACOMETIDAS DOMICILIARIAS

El abonado solicitará en los Servicios del Ayuntamiento la acometida de agua, bien sea provisional para obra ó una vez terminadas las obras la definitiva. Por el servicio de aguas se estudiará el punto de acometida así como el diámetro de la misma y una vez comprobada su viabilidad el abonado deberá satisfacer la cantidad que figure en la ordenanza fiscal correspondiente, con lo cual se procederá por los servicios Municipales a la instalación de la pieza de toma que será modelo Ayuntamiento de Avila, el resto de la instalación será por cuenta del usuario si bien deberá cumplir las condiciones siguientes:

1.º: La tubería desde la pieza de toma hasta la llave de cuadradillo será de polietileno o plomo reforzado timbrado a la presión que señalen los Servicios Municipales.

2.º: En el caso de edificios de dos plantas (planta baja y primera) se podrá autorizar contadores en cada vivienda debiendo colocarse una llave de cuadradillo y una válvula de retención en el portal, entendiéndose que la conservación municipal de acometidas en este caso se extiende unicamente al tramo comprendido entre la pieza de toma y la llave de cuadradillo.

3.º: En el caso de edificios de más de dos plantas, se deberán centralizar todos los contadores del edificio en un cuarto suficientemente amplio para que los lectores puedan ejercer su labora de forma cómoda. La llave de cuadradillo y la válvula de retención se dispondrá a la entrada de la batería de contadores y la conservación municipal de acometidas se extenderá al tramo comprendido entre la pieza de toma y la llave de cuadradillo.

4.º: Cuando se dispongan grupos de presión su instalación se ajustará al esquema adjunto, la llave de cuadradillo se colocará donde figura en el mencionado esquema y la conservación Municipal de acometidas se extenderá al tramo comprendido entre la pieza de toma y la llave de cuadradillo.

5.º: Los Servicios Municipales podrán inspeccionar el tramo hasta los contadores, denunciando cualquier anomalía que encuentren en el mismo. Si hallaran una avería o derivación fraudulenta, se cobrará al usuario el duplo del caudal que afore la tubería a caño libre desde el momento de la denuncia hasta que comprobara que la anomalía había sido subsanada, sin perjuicio de que se pueda pasar tanto de culpa a los tribunales.

3. SANEAMIENTO

3.1. RED GENERAL

La red estará formada de material adecuado, procedente de la propia excavación o de préstamo, compacto al 100% del P.M. por tubos de P.V.C. corrugado y fibrocemento sobre cama, y se utilizará material elastómero para sellar las juntas. Este material cumplirá la UNE 53.590/75.

Será de tipo unitario o separativo, según las previsiones que para la zona objeto del Proyecto se hayan hecho en el Plan General.

Los diámetros de la red será suficientes como para que pueda desaguar las fecales y la avenida máxima con período de retorno de 10 años.

El detalle de zanja y juntas puede verse en los planos adjuntos a la presente ordenanza. la pendiente máxima admisible sería del 5% y la mínima del 0,5%.

Como dispositivos complementarios se dispondrán pozos de registro cuyo detalle figura en plano adjunto, la separación máxima de los pozos será de 50 m. y se dispondrán cámaras de descarga automática, cuyo detalle puede verse en el plano correspondiente, el agua de lluvia se desaguará a la red por medio de imbornales del tipo de rejilla cuyo modelo figura en el plano adjunto, su número será el suficiente para desaguar a la red de la avenida con período de retorno de 10 años y dependerá naturalmente de la pendiente de la vía.

3.2. ACOMETIDAS DOMICILIARIAS

El abonado solicitará en los Servicios del Ayuntamiento la acometida a la red de saneamiento. Por el Servicio de Alcantarillado se estudiará el punto de acometida, así como el diámetro y pendiente de la misma y una vez comprobada su viabilidad el abonado deberá satisfacer la cantidad que figure en la ordenanza fiscal correspondiente, con lo cual y cuando el futuro abonado reciba la notificación correspondiente podrá realizar la acometida cuya instalación y conservación será enteramente por cuenta del usuario debiendo además cumplir las condiciones siguientes:

1.º: La acometida se realizará en el punto de la red general y con los diámetros y pendientes fijadas en cada caso por los servicios municipales.

2.º: Si el punto de acometida no coincidiera con un pozo de registro, deberá construir una arqueta en el colector cuyo modelo figura en el plano adjunto.

3.º: El tipo de tubería y juntas son las que figuran en el plano adjunto a la presente ordenanza.

4. ALUMBRADO PUBLICO

4.1. PUNTOS DE LUZ

En el centro histórico se utilizarán faroles tipo Villa, sobre fuste o brazo mural (ver planos de detalle). La separación máxima será de 40 m. Las lámparas serán de vapor de sodio alta presión (VSAP) con una potencia mínima de 100 W. El sistema irá dotado de balasto y condensador.

Para alumbrado del viario se utilizarán luminarias cerradas, tipo SOCELEC ONYX-2 o similar, sobre brazo mural o báculo galvanizado de 9 m. de altura. La separación entre juntas de luz se hará en función del estudio luminotécnico, no excediendo a los 40 m.

Los niveles mínimos de iluminación serán:

	Tramos urbanos de carretera y vías urbanas principales	Vías urbanas locales	
		Distribución	Acceso
Iluminación media E (lux)	30	30	20
Uniformidad	0,35	0,35	0,35

4.2. CABLE

La sección mínima de cable será de 6 mm. de Cu, debiendo disponerse 4 unipolares o bien manguera de 4 x 6 mm. Cu, Su aislamiento será para 0.6/1 kv.

El cable no podrá ir grapeado en las fachadas. Deberá instalarse enterrado en conductos de diámetro no inferior a 90 mm. En ningún caso se permitirán cruces aéreos de cables, debiendo disponerse en este caso tubos de acero galvanizado, arquetas y la canalización correspondiente.

4.3. ARMARIO DE CONTROL

El armario deberá colocarse de todas las protecciones reglamentarias: interruptor omnipolar, automáticos magnetotérmicos, interruptores diferenciales de 40 m. de sensibilidad, etc. Deberá además disponerse un contactor por circuito, y un reloj astronómico tipo SECELUX o similar con dos cortes, con «bypas» para poder encender las lámparas y reponer, en horas diurnas.

5. RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELÉCTRICA

Las canalizaciones y arquetas se ajustarán a las definidas por los planos adjuntos a la presente ordenanza, tanto para baja como para alta tensión.

Los cables de baja tensión no podrán ir grapeados a las fachadas, no permitiendose en ningún caso los cruces aéreos. Los cables de alta tensión también subterráneos.

6. RED DE TELEFONIA

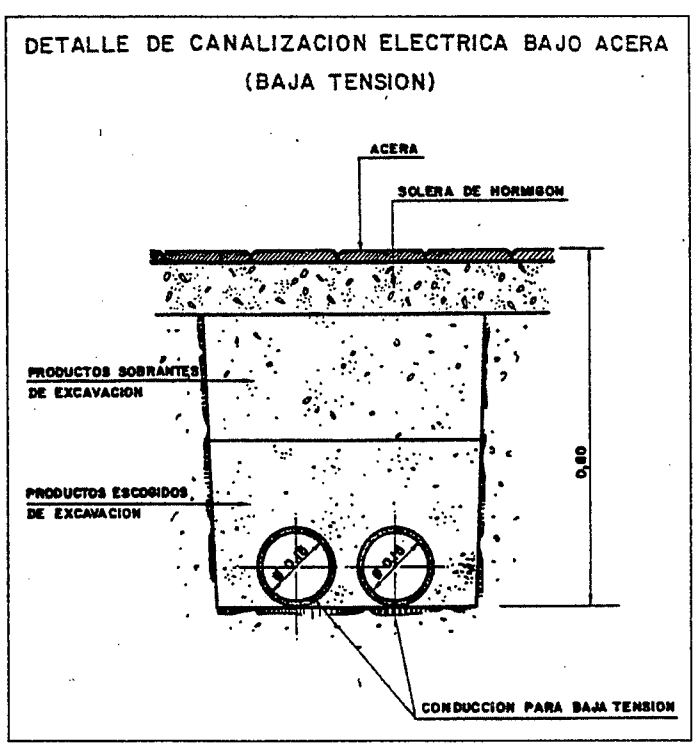
La red de telefonía será subterránea, canalizada en prismas, según la normativa de la C.T.N.E.

Las canalizaciones, arquetas y bajantes serán del modelo homologado por la Compañía Telefónica Nacional de España.

7. T.V. POR CABLE

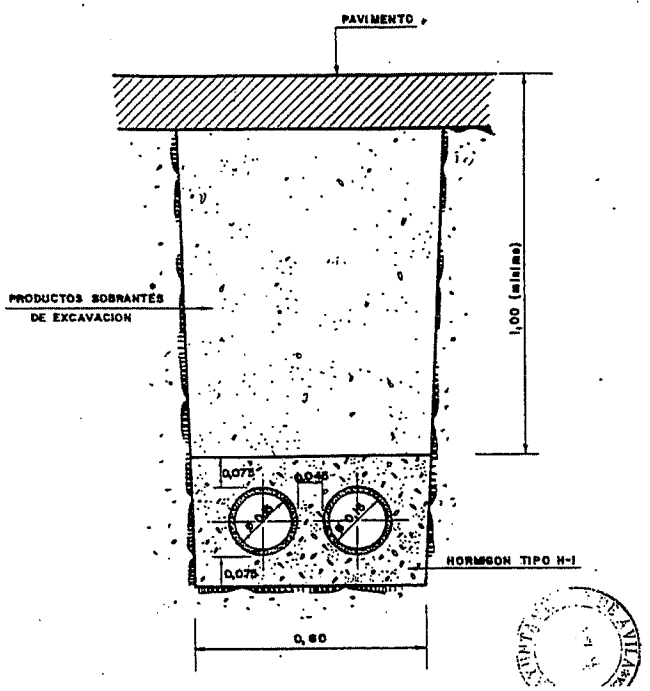
En las nuevas actuaciones, y en las obras de pavimentación que se lleven a cabo en áreas ya consolidadas, se preverá una canalización para televisión por cable, formada por un prisma compuesto por uno o varios conductos de P.V.C. de diámetro 110 mm., embutidos en un prisma de hormigón, con las correspondientes arquetas.

La canalización se colocará bajo las aceras.

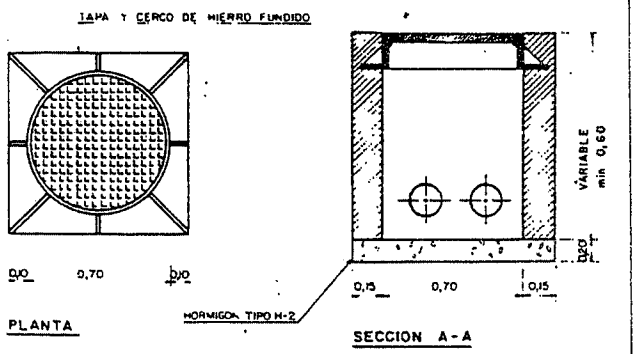


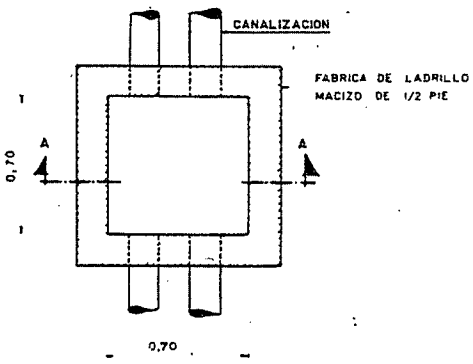
DETALLE DE CANALIZACION ELECTRICA BAJO CALZADA

(BAJA Y ALTA TENSION)



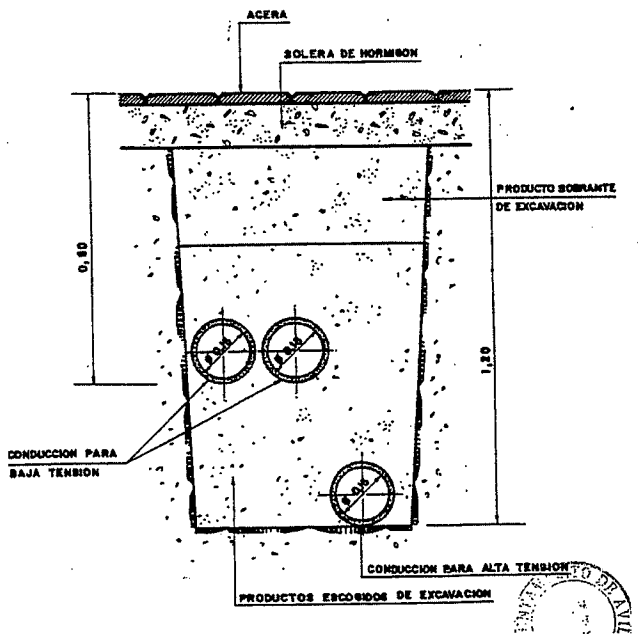
ARQUETA TIPO PARA CANALIZACIONES ELECTRICAS.



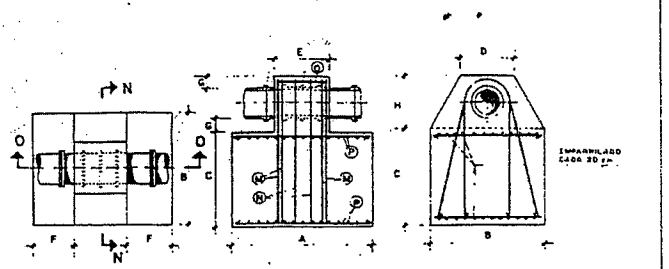


DETALLE DE CANALIZACION ELECTRICA BAJO ACERA

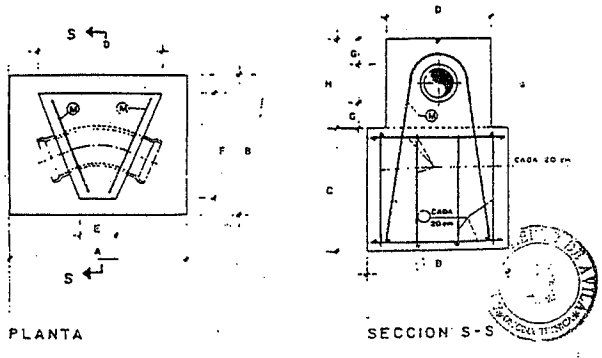
(ALTA Y BAJA TENSION)



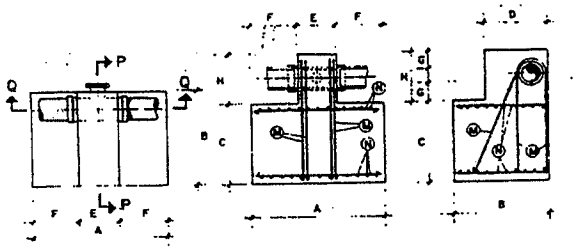
ANCLAJES PARA LLAVES DE PASO



ANCLAJES PARA CODOS DE 45°

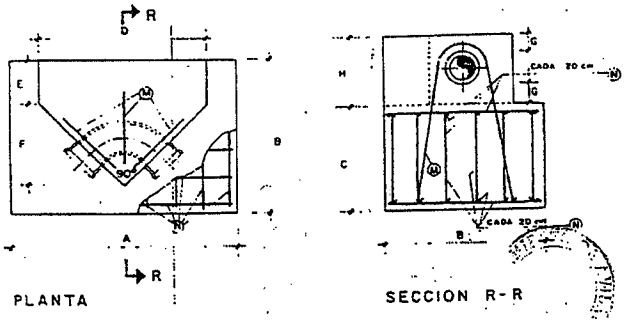


ANCLAJES PARA DERIVACIONES EN T



PLANTA SECCION Q-Q SECCION P-P

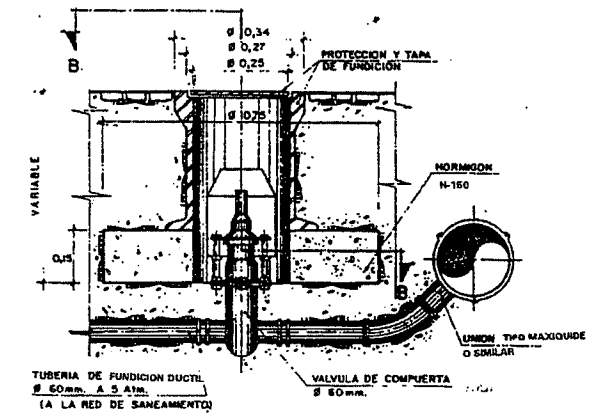
ANCLAJES PARA CODOS DE 90°

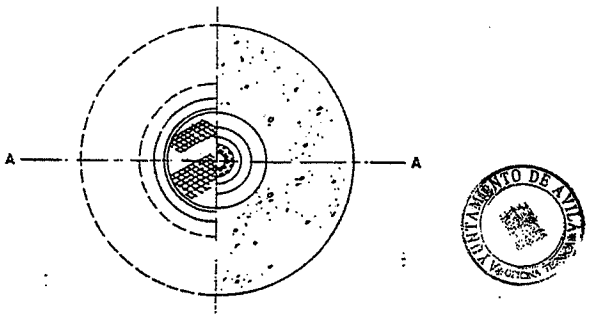


PLANTA SECCION R-R

SECCION A-A

(SOLO EN ARQUETA PARA DESAGÜE)



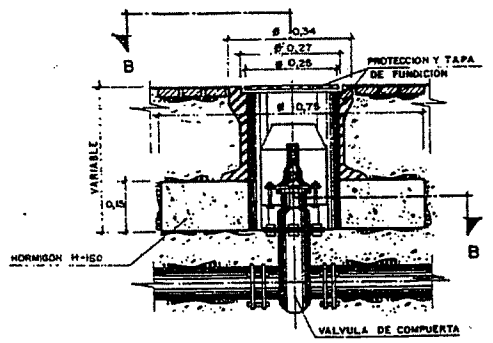


ARQUETA TIPO I

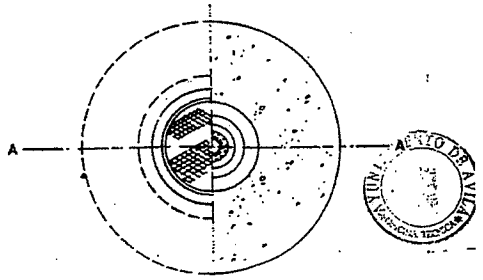
PARA VALVULAS, VENTOSAS, DESAGUES Y DERIVACIONES DE TOMA, EN TUBERIAS DE Ø 60 A Ø 100

ESCALA 1:10

SECCION A-A



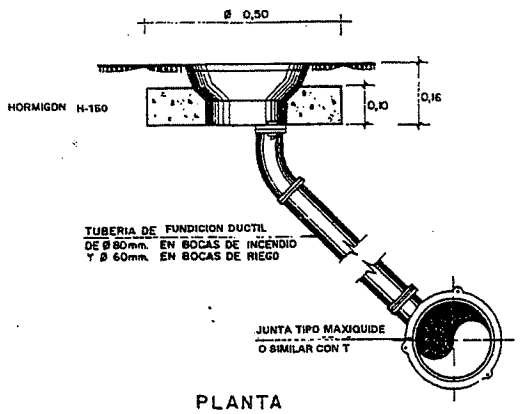
SECCION B-B



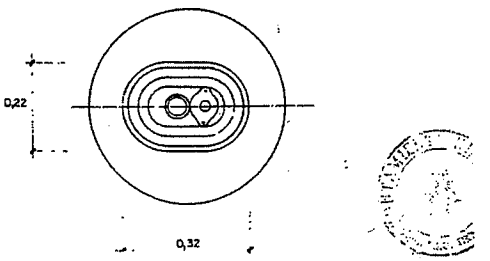
BOCA DE RIEGO O INCENDIO

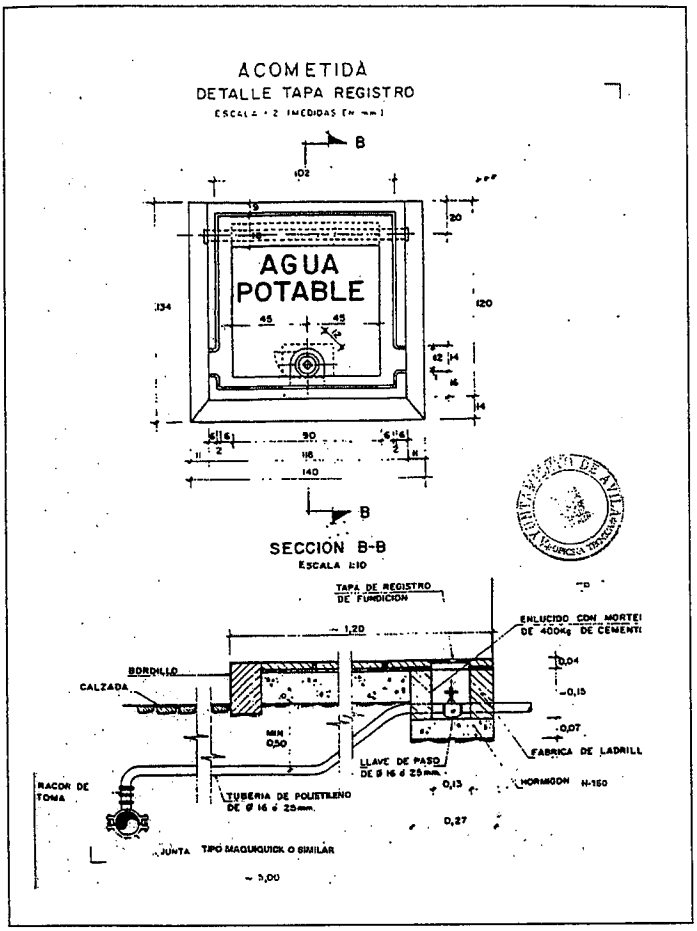
ALZADO - SECCION

ESCALA 1:10



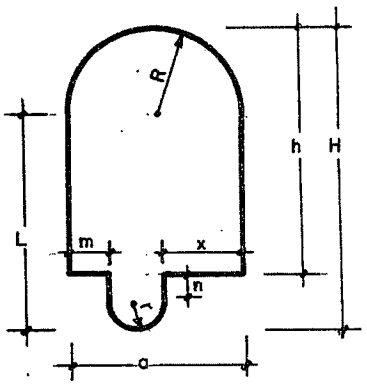
PLANTA





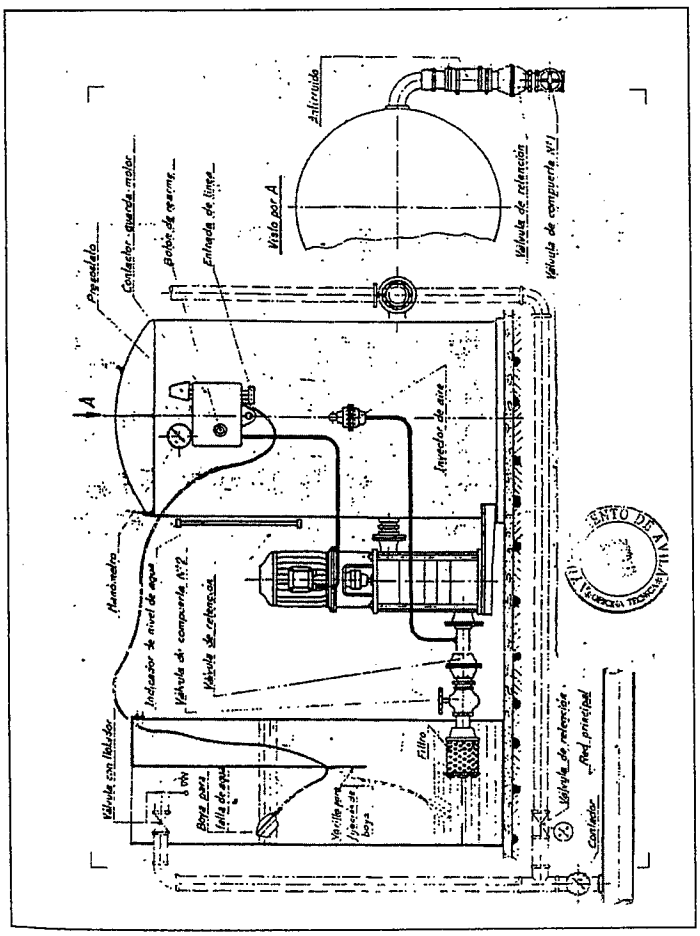
SECCION DE LAS

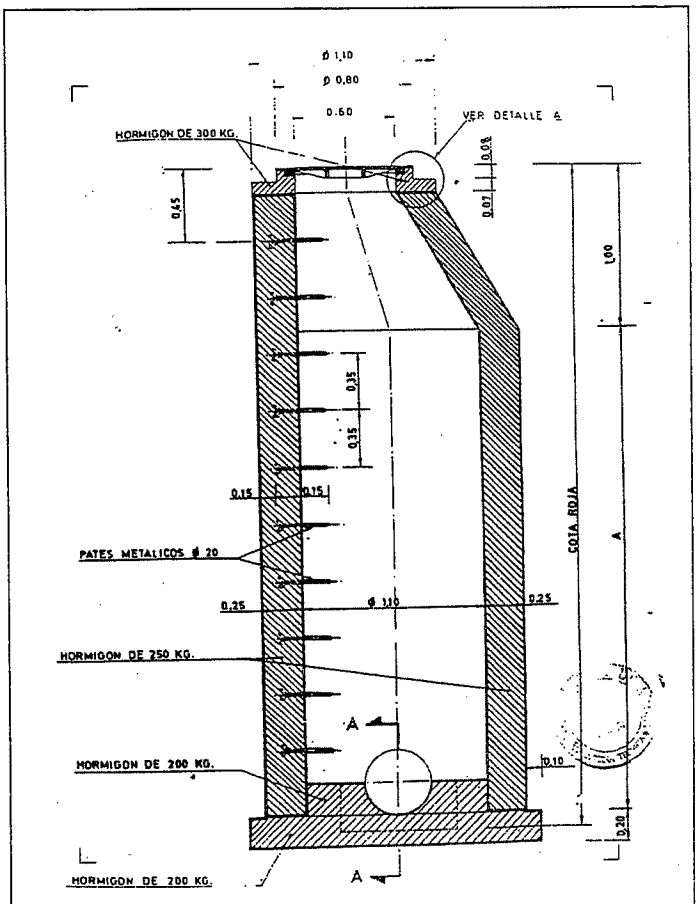
GALERIAS TIPO A Y B

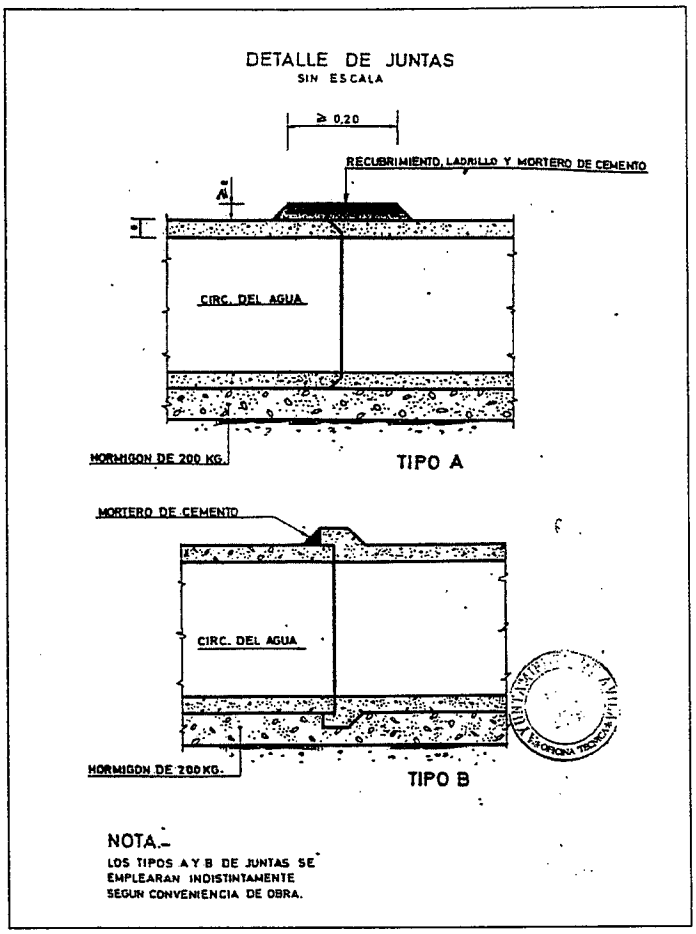


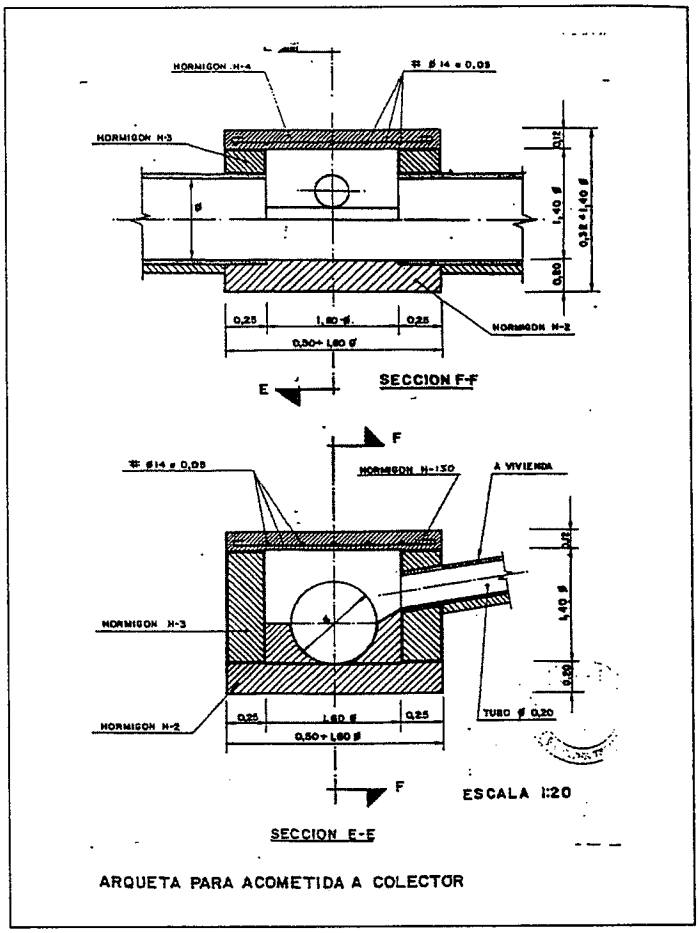
	r	n	x	h	m	a	R	H	L
Tipo A	0,35	0,15	0,8	1,9	0,1	1,6	0,8	2,4	1,1
Tipo B	0,60	0	0,8	2,3	0,1	2,1	1,05	2,9	1,25

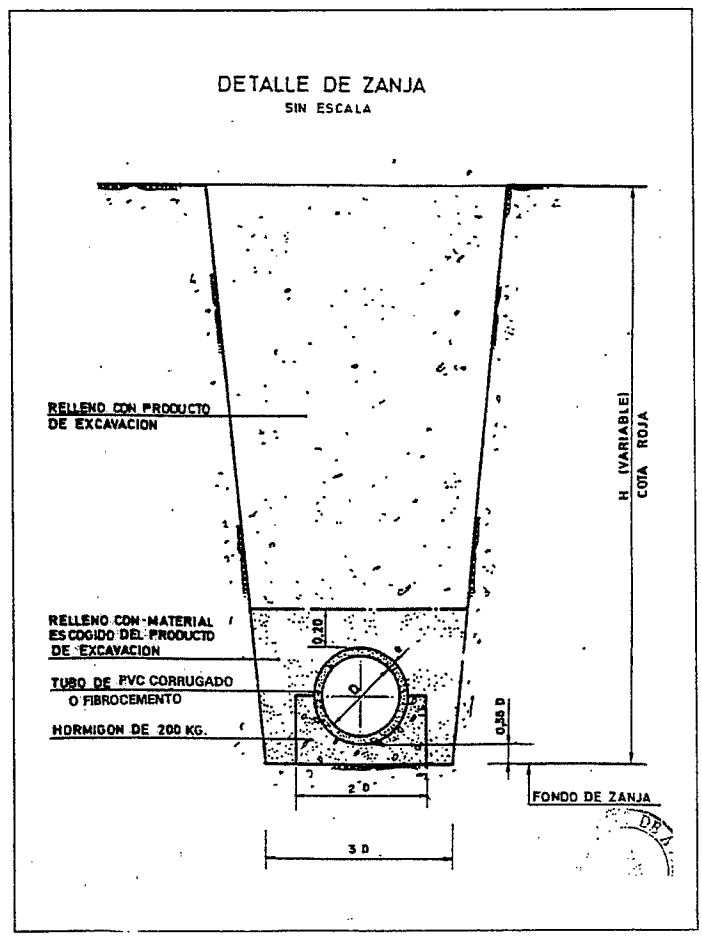
Dimensiones en metros.

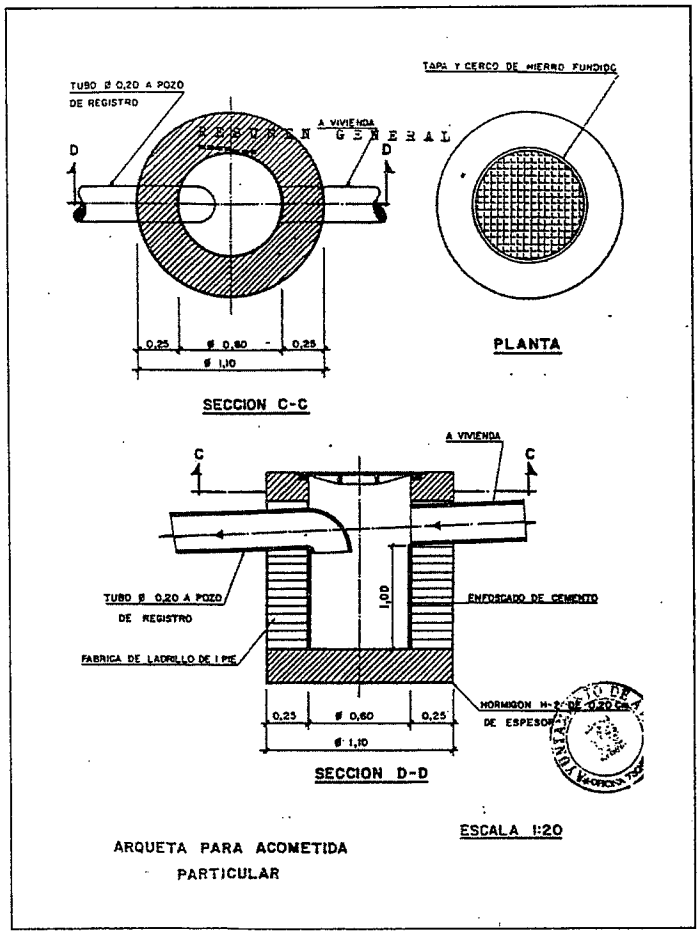




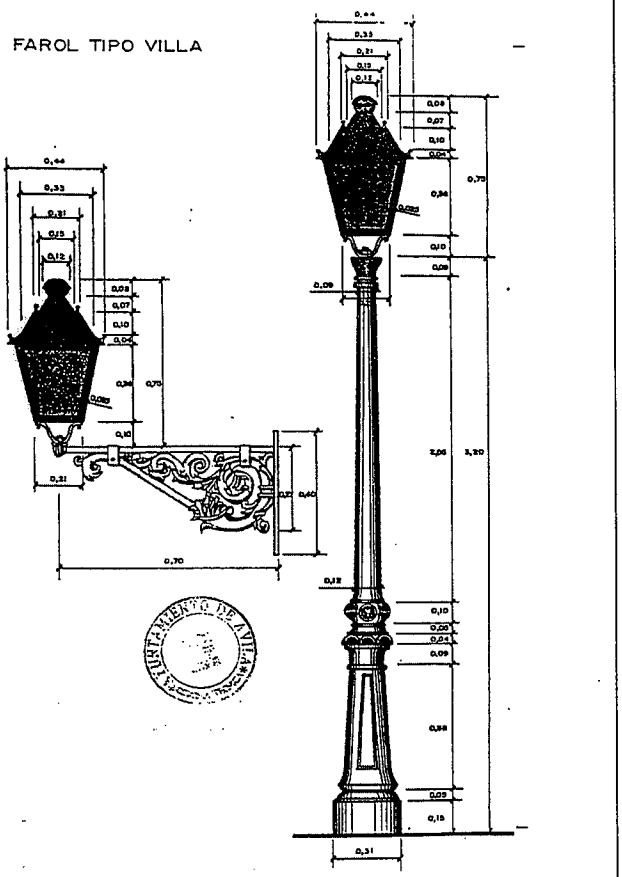

DETALLE DE JUNTAS
SIN ESCALA
≥ 0,20
RECUBRIMIENTO, LADRILLO Y MORTERO DE CEMENTO
CIRC. DEL AGUA
HORMIGON DE 200 KG.
TIPO A
MORTERO DE CEMENTO
CIRC. DEL AGUA
HORMIGON DE 200 KG.
TIPO B
NOTA.-
LOS TIPOS A Y B DE JUNTAS SE EMPLEARAN INDISTINTAMENTE SEGUN CONVENIENCIA DE OBRA.

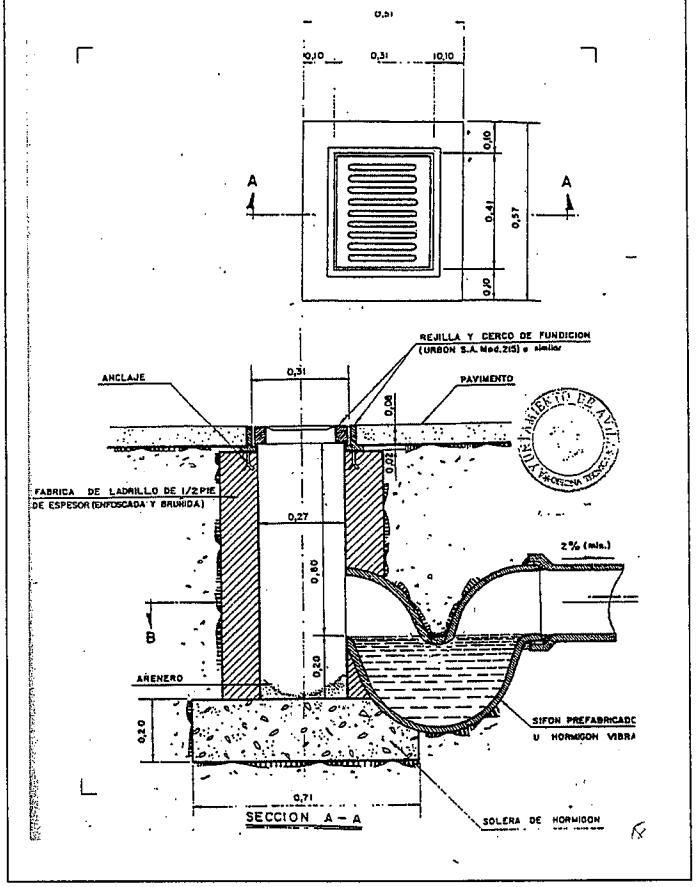

HORMIGON H-4
HORMIGON H-3
HORMIGON H-2
SECCION F-F
SECCION E-E
HORMIGON H-130
A VIVIENDA
TUBO Ø 0,20
ESCALA 1:20
ARQUETA PARA ACOMETIDA A COLECTOR

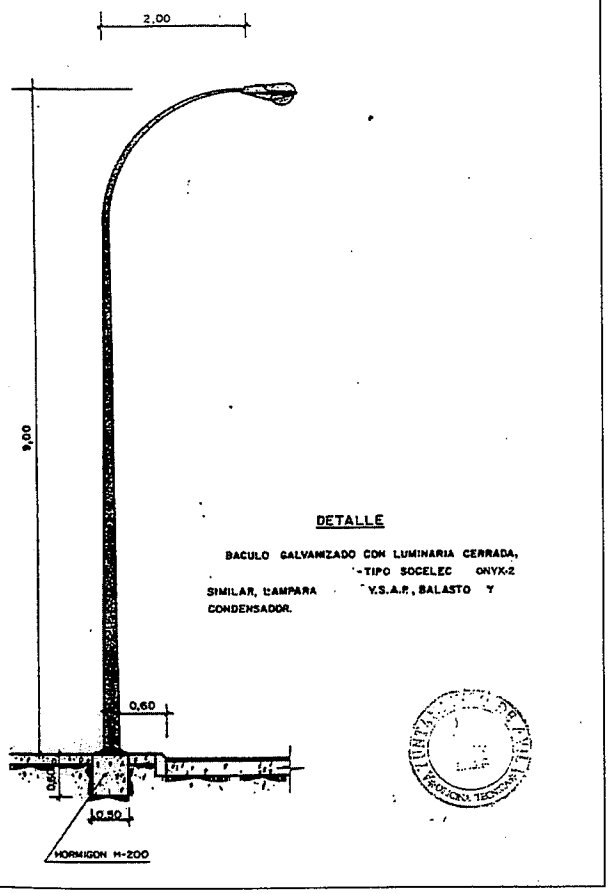

DETALLE DE ZANJA
SIN ESCALA
RELLENO CON PRODUCTO DE EXCAVACION
RELLENO CON MATERIAL ESCOGIDO DEL PRODUCTO DE EXCAVACION
TUBO DE PVC CORRUGADO O FIBROCEMENTO
HORMIGON DE 200 KG.
H (VARIABLE) COTA ROJA
FONDO DE ZANJA
2 D
3 D


TUBO Ø 0,20 A POZO DE REGISTRO
A VIVIENDA
TAPA Y CERCO DE HIERRO FUNDIDO
PLANTA
SECCION C-C
SECCION D-D
ENFOSCADO DE CEMENTO
FABRICA DE LADRILLO DE 1 PIE
ESCALA 1:20
ARQUETA PARA ACOMETIDA PARTICULAR

- FAROL TIPO VILLA -



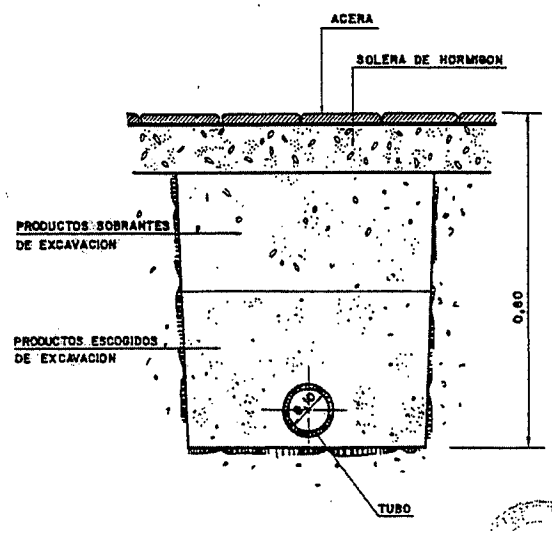




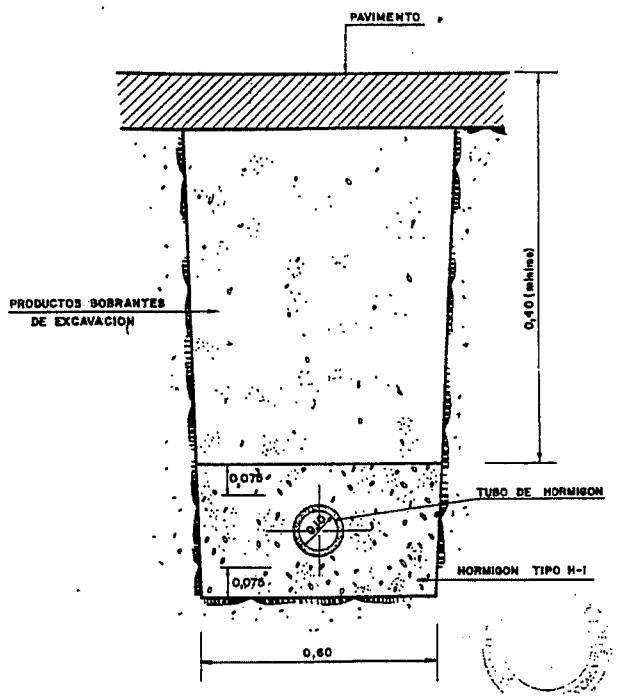
DETALLE

BACULO GALVANIZADO CON LUMINARIA CERRADA, TIPO SOCELEC ONYX-2 SIMILAR, LAMPARA V.S.A.P., BALASTO Y CONDENSADOR.

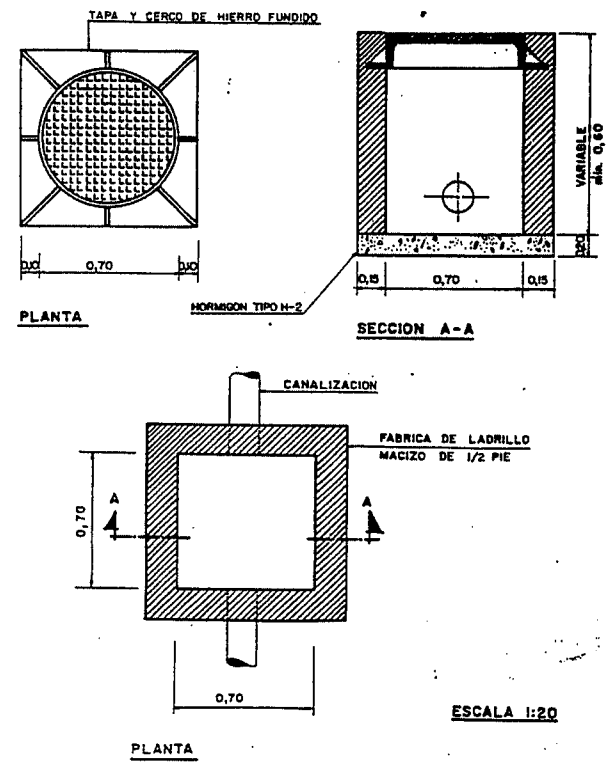
DETALLE DE CANALIZACION DE ALUMBRADO BAJO ACERA



DETALLE DE CANALIZACION DE ALUMBRADO BAJO CALZADA



ARQUETA TIPO PARA CANALIZACION ELECTRICA DE ALUMBRADO PUBLICO.



Boletín Oficial
DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Miércoles, 16 de diciembre de 1998 FASCÍCULO SEXTO **Número 187**

ADMINISTRACIÓN: Diputación Provincial - Sancho Dávila, 4. Teléf.: 920 357 193. Fax: 920 357 136

Franqueo concertado: 06/3 **Depósito Legal: AV-1-1958**

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ANEXO.
MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS

ESTUDIO DE LAS INFRAESTRUCTURAS

El estado general de las redes de infraestructuras es en general, deficiente, ya que las conducciones son antiguas, y sus secciones y características no son las más adecuadas para garantizar las demandas actuales, a pesar de que todavía prestan un servicio suficiente.

Dado que el coste de una renovación integral de las infraestructuras es tan elevado que hace que sea un proyecto inviable, la política municipal al respecto es ir procediendo a renovaciones parciales, con el objeto de conseguir la renovación gradualmente, y en las zonas de nuevos desarrollos, prever los materiales y las secciones que garanticen el servicio adecuado.

A continuación, se estudian las principales infraestructuras, es decir, las que tienen carácter estructurante y pueden influir en el desarrollo de una ciudad.

1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

1.1. ABASTECIMIENTO EN ALTA

1.1.1. *Captación*

Este capítulo tiene especial importancia, ya que es en el que se estudian las fuentes de suministro de agua a Avila.

En la actualidad el suministro a la ciudad se hace de la siguiente forma:

1. Sistema Becerril, que consta de un azud de toma en el Río Mayor, y embalse de Becerril (1,8 Hm^3). Este agua se traslada por gravedad mediante tuberías de varios diámetros (Ø 250 y Ø 300 de fundición y Ø 500 de fibrocemento), hasta la planta potabilizadora antigua, que consta de decantador, filtros y cloración con cloro gas, y se almacena en los tres depósitos antiguos descubiertos, que cuentan con una capacidad total de 10.000 m^3. La cota de estos depósitos +1.170, no es suficiente para garantizar la presión en las zonas más elevadas del casco antiguo.

2. Sistema Voltoya. El embalse del Voltoya tiene en la actualidad, una capacidad de 5,8 Hm^3, aunque el Plan Hidrológico Nacional contempla la ampliación del embalse, de forma que se regule la aportación total del Voltoya, que es de 33 Hm^3.

El agua procedente del Voltoya se conduce mediante una tubería de fibrocemento de Ø 600 mm., a la nueva ETAP de Palenciana. Este agua se almacena en el llamado depósito de Palenciana, de 12.500 m^3 de capacidad, que está a cota más elevada que el antiguo +1.190, por lo cual garantiza una mayor presión de suministro a los puntos altos del casco antiguo.

Los dos sistemas principales citados suministran un caudal nominal de 150 l/seg. cada uno.

3. Otras fuentes de suministro.

3.1. Sondeos del Valle de Amblés. El caudal obtenido se conduce al pozo grande del Adaja.

3.2. Captación del Adaja. En el Adaja hay un pozo grande de toma desde donde se bombea a la estación de reimpulsión de Romanillos.

3.3. Captación en el embalse de Fuentes Claras, que se impulsa mediante una tubería de fundición de Ø 500 a la ETAP de Palenciana.

Dado que los recursos hídricos de Avila son escasos, es importante estudiar su solución correcta, de forma que no se opte por soluciones no adecuadas que lleguen a hipotecar el desarrollo de la ciudad y de su área de influencia.

Por este motivo existe un estudio, realizado por la empresa SOGESUR, de viabilidad técnico económica de las distintas alternativas de suministro de agua a Avila.

En este estudio se considera como año horizonte el 2020, y las siguientes dotaciones y demandas:

Consumo humano (350 l/hab y día): Demanda 33.418 m³/día.

Consumo industrial (2 l/seg y Ha): Demanda 10.368 m³/día.

Luego la demanda total es de 43.786 m³/día, lo que supone una demanda anual de 16 Hm³.

En el citado estudio se han analizado con detalle las distintas alternativas de suministro a la ciudad, habiéndose valorado el coste del m³ de agua de cada solución propuesta, y llegándose a la conclusión de que a medio plazo, es decir el que incluye el Plan General, las mejores soluciones son:

• Voltoya 1, consistente en disponer en la actual presa de Serones de compuertas de sector tipo Taintor, hasta la cota del MNEA + 1.246.9, con lo cual se conseguiría un volumen de embalse de 8.5 Hm³ lo que, según el estudio hidrológico, aumentaría el volumen garantizado de 11 Hm³ con garantía 100%, a 22 Hm³ con garantía 90%.

• Cogotas. Este embalse, con una capacidad de 60 Hm³, estaba concebido inicialmente para regadío. Aguas arriba del mismo, y para evitar el aporte de sólidos al mismo, se encuentra el embalse de Fuentes Claras, que se ha citado anteriormente. La solución de tomar agua de Cogotas para abastecimiento, comprendería las siguientes obras:

– Estación de bombeo a pie de presa con una potencia instalada de 873 KW, para bombear un caudal de 300 l/seg con una altura manométrica de 223 m. Se podría utilizar la línea eléctrica instalada para la alimentación de los dispositivos de control de la presa.

– Tubería de impulsión Ø 600 mm y 20 atm PS, desde pie de presa a la ETAP de Palenciana con una longitud aproximada de 6.113 m, siguiendo su trazado la línea de MNEA hasta la Dehesa de Aldeaciego, atravesando la línea férrea Avila-Medina del Campo por la alcantarilla de la Casa del Inglés y entrando en la Dehesa de Zurra hasta Palenciana.

Esta alternativa en cuanto a expropiación conllevaría el establecimiento de las servidumbres de acueducto a lo largo del trazado.

En cuanto a las soluciones propuestas a largo plazo, serían:

– Voltoya 2. Ampliación del embalse hasta alcanzar una capacidad de 45 Hm³, según se contempla en el Plan Hidrológico Nacional, para garantizar el 100% de la regulación del Voltoya.

Por tanto, en el presente Plan, se hace necesaria la realización de las actuaciones propuestas en cuanto a captación de agua para potabilizar, ya que en la situación actual, la garantía de suministro de agua no es suficiente en el caso de sequía.

1.1.2. *Aducciones*

Las aducciones necesarias en el período de vigencia del presente Plan son:

– Tubería de impulsión de Ø 600 mm de fundición, para la impulsión desde el embalse de las Cogotas.

– Sustitución de las tuberías de traída desde el embalse de Becerril, por una única de fundición de Ø 600 mm de diámetro, ya que la situación actual da lugar a muchos problemas, en especial en el sifón de Romanillos.

1.2. TRATAMIENTO

La potabilización de las aguas se lleva a cabo en las dos plantas existentes, la ETAP de Palenciana, y la de Cerro Hervero.

Las actuaciones propuestas en el presente Plan respecto a la ETAP de Palenciana son las siguientes:

– Duplicación de la batería de filtros, de forma que la capacidad de filtración sea igual a la del decantador.

– Construcción de un desagüe de fondo en el decantador, de forma que no sea necesario parar la planta para proceder a su limpieza, teniendo en cuenta que cuando se procede a esta limpieza, el agua potable se suministra desde la planta de Cerro Hervero, situada a una cota inferior a la de Palenciana, con los consiguientes problemas de falta de presión en las zonas altas de la ciudad.

Teniendo en cuenta el aumento de población previsto en el período de vigencia del Plan, de unos 12.800 habitantes, teniendo en cuenta las 6.570 viviendas previstas en las zonas de nuevo desarrollo, con un grado de ocupación de 3 habitantes por vivienda, y considerando una consolidación del 60%, con una demanda de 350 l/hab y día, y dado que la planta de Cerro Hervero suministra 150 l/seg, y la de Palenciana, una vez se haya procedido al aumento de la batería de filtros, puede suministrar 280 l/seg, no parece en principio que sea necesario aumentar la capacidad de la ETAP de Palenciana.

1.3. RESERVA

La demanda media actual de Avila (94) está en torno a los 16.000 m³/día, con lo cual, los depósitos existentes, el antiguo, o mejor dicho, los antiguos ya que son tres, con una capacidad global de 10.000 m³, y el más reciente, de 12.500 m³ de capacidad, pueden garantizar la demanda estimada en un día medio.

Teniendo en cuenta el incremento de población previsto, 12.800 habitantes, y estimando una demanda de agua para el consumo industrial de 6.500 m³/día, la capacidad de los depósitos no sería suficiente, ya que la demanda estimada estaría en torno a los 31.000 m³/día.

Sin embargo, ya está previsto ampliar la capacidad de reserva con un nuevo de 12.500 m^3, con lo cual queda garantizada la capacidad de reserva incluso más allá del año horizonte del Plan, ya que se contaría con una capacidad total de reserva de 35.000 m^3/día.

Del depósito de Palenciana sale una sola tubería de Ø 600, que llega a los depósitos antiguos, de forma que ambos sistemas están conectados.

Se mantiene el pequeño depósito del Cerro Hervero, que garantiza la presión en el suministro a las Hervencias, la Escuela de Policía y el hospital de la Seguridad Social.

1.4. RED DE DISTRIBUCION DE AGUA

Respecto a la red de distribución de agua, en el Plan se proponen las siguientes actuaciones:

– Red existente en la zona antigua: Continuar la política municipal de renovación sustituyendo la tubería existente por tubería de fundición de diámetro suficiente como para poder conectar hidrantes a la misma.

– Sustituir arteria a lo largo de la calle Francisco Gallego hasta Jesús del Gran Poder, por tubería de fundición de Ø 250.

– Cierre de malla con tubería de fundición de Ø 250 a lo largo de la calle Caballeros, entre Francisco Gallego y la Plaza de Pedro Dávila.

– Grandes aducciones: Se propone la renovación de las siguientes:

• Sustitución de la arteria de Ø 400 que alimenta a la zona Sur, por otra de fundición del mismo diámetro.

• Prolongación de la anterior, con tubería de fundición de Ø 400, que conecta con la red existente.

• Sustitución de la arteria de suministro a Hervencias, Escuela de Policía y Hospital de la Seguridad Social, por tubería de fundición de Ø 300. Se ha desviado el trazado existente para no interferir en el desarrollo de la parcela contigua, objeto de Plan Parcial, e incluso en fase de Proyecto de Urbanización en algunas zonas.

• Sustitución de la tubería de suministro a la zona centro, por una de fundición de Ø 300, hasta su conexión con los depósitos.

– Nuevas actuaciones:

• Zona Sur: Alimentación a partir de la ETAP antigua, con tubería de fundición de Ø 400. A partir del límite entre las ARUP Camino Cansino, Santo Tomás y Los Castillejos, continuar con tubería de fundición de Ø 300 a lo largo del eje principal, hasta conectar con una tubería de fundición de Ø 250 propuesta a lo largo de la carretera de Burgohondo, hasta conectar con la arteria perimetral principal.

A partir de esta tubería de Ø 300 de fundición se derivan las tuberías principales que van formando las mallas de la zona Sur. El mínimo diámetro empleado es Ø 250.

– Zona Norte: Las actuaciones propuestas en la zona Norte, ARUP Dehesa de El Piñar, ARUP Camineros, y ARUP Zurra, dado que están en una zona elevada de la ciudad, se alimentarán a partir de la ETAP de Palenciana, mediante una arteria de fundición de Ø 400. A partir de esta arteria, se derivarán las mallas principales de alimentación a las distintas ARUP.

– Otras zonas: En este apartado se incluye la ARUP de Las Viñas, que se alimentará a partir de la malla urbana próxima.

– Sustitución de la tubería de Ø 300 que bordea al polígono industrial por una nueva de fundición de Ø 300.

1.5. NUCLEOS ANEXIONADOS

En cuanto a los núcleos anexionados a Avila, se proponen las siguientes actuaciones, con objeto de garantizar el suministro de agua potable a los mismos:

– URRACA MIGUEL. Construcción de una pequeña potabilizadora para tratar las aguas brutas que recibe del embalse del Voltoya. Además, cuentan con varias fuentes.

– BRIEVA y VICOLOZANO. Se suministran desde la planta de Palenciana, a partir de una arteria que se construyó para suministro de la cárcel.

– BERNUY. Está prevista la construcción de una aducción desde la potabilizadora, que suministrará al polígono industrial de Vicolozano.

– ALDEA DEL REY NIÑO. Se mantiene su autonomía en cuanto a su gestión del agua.

– ALAMEDILLA DEL BERROCAL y NARRILLOS DE SAN LEONARDO. Se suministrarán a partir de unas conducciones de fundición de Ø 150, que conectarán desde el suministro de agua potable de la EDAR de Avila, ya que en la actualidad se encuentran en fase de construcción.

2. SANEAMIENTO

2.1. RED DE SANEAMIENTO

En Avila, la red de saneamiento es unitaria. Conviven todo tipo de secciones y materiales, desde atarjeas medievales hasta modernas tuberías de PVC corrugado. Estas tuberías son, en líneas generales, suficientes para la evacuación de las aguas fecales y las pequeñas lluvias. Sin embargo, cuando se producen aguaceros con período de retorno superior a 10 años, la red resulta

insuficiente, tanto por el número de imbornales como por el diámetro de las secciones.

Paulatinamente se van subsanando estas deficiencias, y sustituyendo los colectores antiguos por otros de sección adecuada.

Así mismo, y en cumplimiento de las exigencias del Plan vigente, se va reduciendo el número de acometidas ciegas a los colectores, situación que da lugar a graves problemas de atrancos en los edificios.

Los colectores básicos se encuentran en buen estado, y están dimensionados para transportar las aguas fecales y pluviales, buscando la posibilidad de aliviar al cauce bien del Adaja o del río Chico, con una dilución 1/5, con el fin de minimizar las secciones, ya que por las características del suelo, roca granítica, encarecen de forma sustancial las obras.

Teniendo en cuenta las previsiones de desarrollo del presente Plan, se proponen las siguientes actuaciones en cuanto a saneamiento:

– Sustitución del ovoide antiguo de la calle Prado Sancho-Virgen de las Angustias, por un ovoide de distintas secciones según los tramos (ov 100/150, ov 120/180, ov 140/210) de forma que recoja la escorrentía generada en la zona Norte de la ciudad.

– Construcción de una galería, paralela al colector existente a lo largo del río Adaja, que recoja las aguas fecales de las actuaciones propuestas al sur del río Chico, así como las aguas residuales generadas en el casco de Avila y las actuaciones propuestas en la zona próxima al cementerio y el área industrial. Con esta galería se pretende impedir el vertido de aguas residuales al cauce del Adaja.

– En las actuaciones propuestas en la margen derecha del río Chico, el sistema es unitario, ya que se incorpora a la red unitaria existente en la zona, y finalmente a la galería propuesta, paralela al colector existente a lo largo del Adaja.

Sin embargo, el sistema propuesto para las actuaciones que se desarrollan en la margen izquierda del río Chico, es separativo, recogiéndose las aguas fecales mediante una red de PVC corrugado, colocada a mayor profundidad que la de pluviales, que conectará con el nuevo colector paralelo al Adaja.

Las pluviales se recogen de forma separada, mediante una red propia, y se incorporan en cuatro puntos al río Chico. Se ha propuesto la utilización del sistema separativo, con el fin de minimizar el impacto del vertido de las aguas residuales diluidas sobre la calidad del cauce.

2.2. TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES

Las aguas residuales de Avila son conducidas mediante el colector cuyo desdoblamiento se propone, a una planta donde se realiza el pretratamiento. Esta instalación consta de un pozo de gruesos, tamices para desbaste de finos, y canal de desarenado y desengrase, así como un tanque de tormentas. Desde allí va por gravedad hasta la planta, donde existe un pozo de bombeo a primario.

La EDAR propiamente dicha consta de una línea de agua, donde se realizan el tratamiento primario, secundario y parcialmente el terciario, ya que el proceso de nitrificación-desnitrificación, debido a las bajas temperaturas, no se puede llevar a cabo más que durante tres meses al año. Esta línea de agua está dotada de dos decantadores primarios con puente de rasquetas, reactor biológico en dos líneas, con seis turbinas superficiales y zona anióxica por línea, dos decantadores secundarios con puente de rasquetas.

La línea de fangos consta de un flotador de fangos, digestor anaerobio de fangos, depósito tampón, y edificio de secado de fangos.

Todo el funcionamiento de la planta se regula en un edificio de mando y control.

El caudal máximo que podrá verterse será de 6.000.000 de m^3 al año, 35.000 m^3 al día y 472 l/seg, caudal que se extiende más allá del año horizonte del Plan, con lo cual se concluye que con la depuradora proyectada, las necesidades de depuración de las aguas están cubiertas.

Los límites que se imponen el vertido antes de su incorporación al cauce receptor serán las siguientes:

– Concentración de DBO_5: No superior a 40 p.p.m.

– Concentración de SS: No superior a 80 p.p.m.

– Concentración de fósforo total: No superior a 7 p.p.m.

– Concentración de nitrógeno total: No superior a 25 p.p.m.

– Concentración de aceites y grasas: No superior a 20 p.p.m.

– Concentración de detergentes: No superior a 3 p.p.m.

– Carga de DBO_5: No superior a 17,080 gr/seg.

– Carga de SS: No superior a 34,160 gr/seg.

– Carga de fósforo total: No superior a 3,304 gr/seg.

– Carga de nitrógeno total: No superior a 11,800 gr/seg.

– Carga de aceites y grasas: No superior a 9,440 gr/seg.

– Carga de detergentes: No superior a 1,416 gr/seg.

En caso de observarse la presencia de cualquier otro contaminante significativo, se comunicará a la Confederación Hidrográfica del Duero para fijar los límites correspondientes.

El canon de vertido se calculará según los artículos 294 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 11 de abril).

Las aguas que trata la planta son urbanas o asimilables urbanas. Se ha de evitar la incorporación a la red de colectores de elementos que puedan inhibir el funcionamiento de los microorganismos que son la base de funcionamiento de la planta, o dificultar el funcionamiento de la misma, como es el caso del matadero comarcal, que supone un importante aporte de materia orgánica en forma de sangre y de grasas. Por este motivo, cualquier vertido que no sea estrictamente urbano, ha de solicitar una autorización de vertido a la red de saneamiento al Servicio Técnico Municipal de Saneamiento.

Una vez se haya estudiado el vertido por el Servicio Técnico Municipal, se dará o no la autorización en función de que los parámetros del efluente se ajusten a los que el Servicio considere adecuados, debiéndose corregir, previo al vertido a la red de colectores, los parámetros que indique el citado Servicio Técnico.

2.3. DEPURACION DE LOS NUCLEOS ADYACENTES

El único de los núcleos asociados al término municipal de Avila que depura sus aguas, es Brieva, que utiliza la depuradora de la prisión. Los demás vierten las aguas brutas a los cauces más próximos.

Esta situación, aunque tolerable dentro de la normativa de la Comunidad, dado el pequeño número de habitantes equivalentes de cada uno de ellos, no es la deseable, por lo que se propone la construcción de unas plantas depuradoras pequeñas, consistentes en fosas sépticas con filtros, que actúan como lechos bacterianos, previa la incorporación de los vertidos al cauce.

3. ENERGIA ELECTRIA

El suministro de energía eléctrica se estructura a partir de la subestación existente de IBERDROLA, situada al sureste de la población, mediante un anillo aéreo de 15 KV, del que parten ramales para las zonas más exteriores y en el que se basan los anillos urbanos de media tensión que alimentan a los distintos centros de transformación.

La red urbana de media tensión es subterránea, y la red de baja se va subterraneizando paulatinamente, de forma que no está permitido que en las nuevas actuaciones la red vaya grapada a las fachadas, con vuelos en los cruces.

Las principales líneas que alimentan a la subestación son dos de 132 KV, procedentes de Burguillo y de Lastras. Estas líneas vuelan sobre suelo que se va a urbanizar en el período de vigencia de este Plan general. Para evitar el impacto visual que producen las grandes torres en áreas urbanizadas, se propone la subterraneización de las mismas hasta salir fuera del ámbito del suelo urbanizable.

De la misma forma se procederá con el resto de líneas de alta media tensión, de forma que no existan tendidos aéreos que tengan un impacto visual negativo sobre la ciudad.

Para mejorar la garantía de suministro, y satisfacer las demandas que se pueden generar la zona norte de la ciudad, al rehabilitarse parte de los numerosos edificios que aún se encuentran vacíos en el casco urbano, se propone la reserva de espacio en la zona norte, diametralmente opuesta a la subestación actual, para la construcción de una nueva planta.

Con la construcción de esta planta se mejora de forma considerable la garantía de suministro de la ciudad, ya que en la actualidad depende de un anillo mallado sobre sí mismo, de forma que un fallo en la subestación supondría un apagón general en la ciudad.

Así mismo, la ubicación en la zona opuesta reparte cargas, y sitúa la subestación más próxima al centro de gravedad de la demanda.

Esta nueva subestación iría ubicada en el entorno de lo que es en la actualidad el mercado de ganado, por lo que se considera que este plan debe hacer una previsión de espacio entre 2.000 y 4.000 m^2 para ubicarla. Dentro de esta zona es necesario localizar la zona en la que no produzca impacto visual e interfiera con la vista sobre las murallas, siendo para ello necesario que las líneas alimentadoras sean subterráneas, la subestación compacta, dejando únicamente los transformadores al exterior, y rodeada de una pantalla vegetal que minimice aún más el impacto.

PLANOS DE INFRAESTRUCTURA

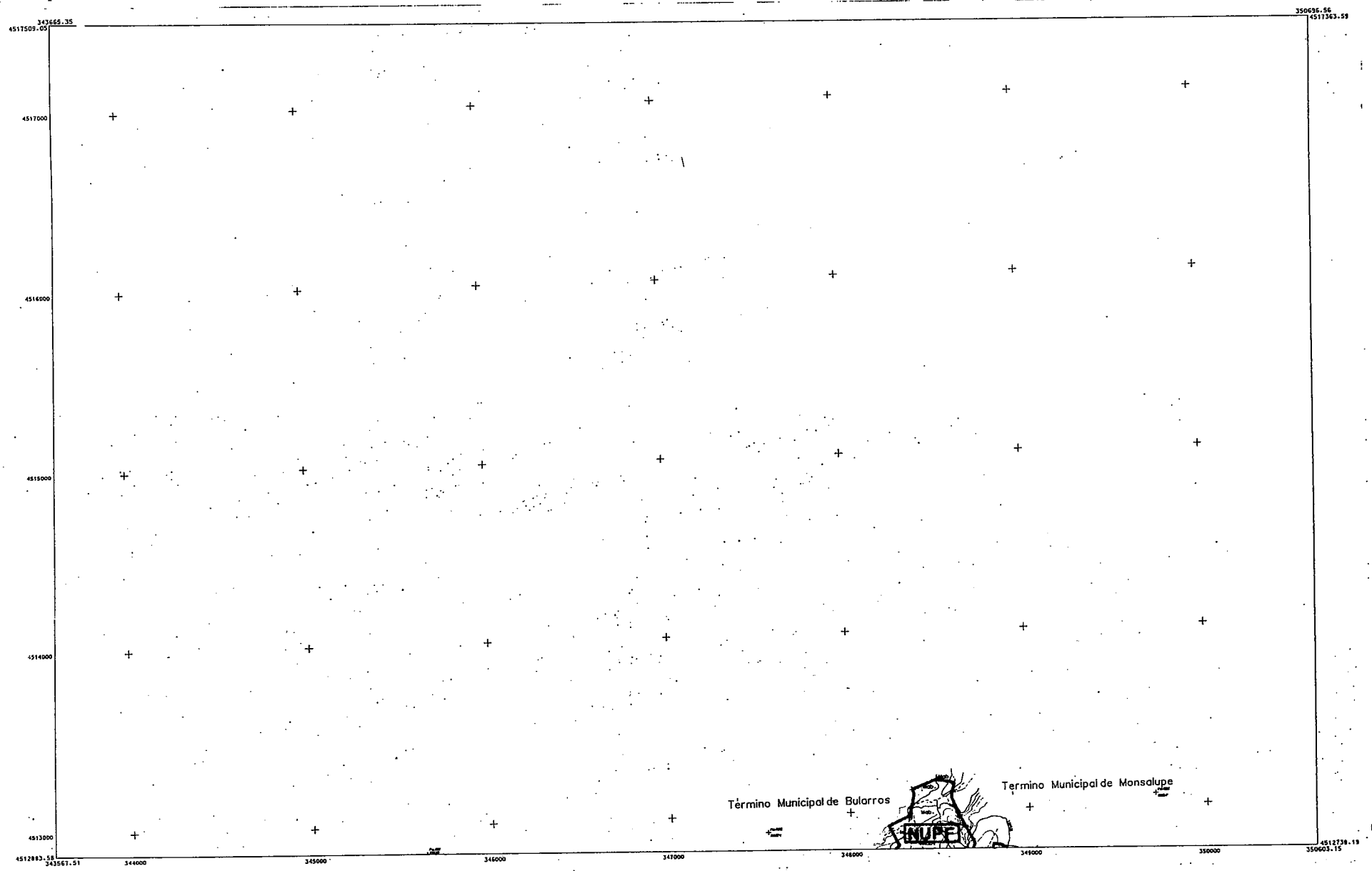
PLANO N.º 6: RED DE SANEAMIENTOS DEL SUELO URBANIZABLE DE AVILA.

PLANO N.º 7: RED DE DISTRIBUCCION DE AGUA DEL SUELO URBANIZABLE DE AVILA.

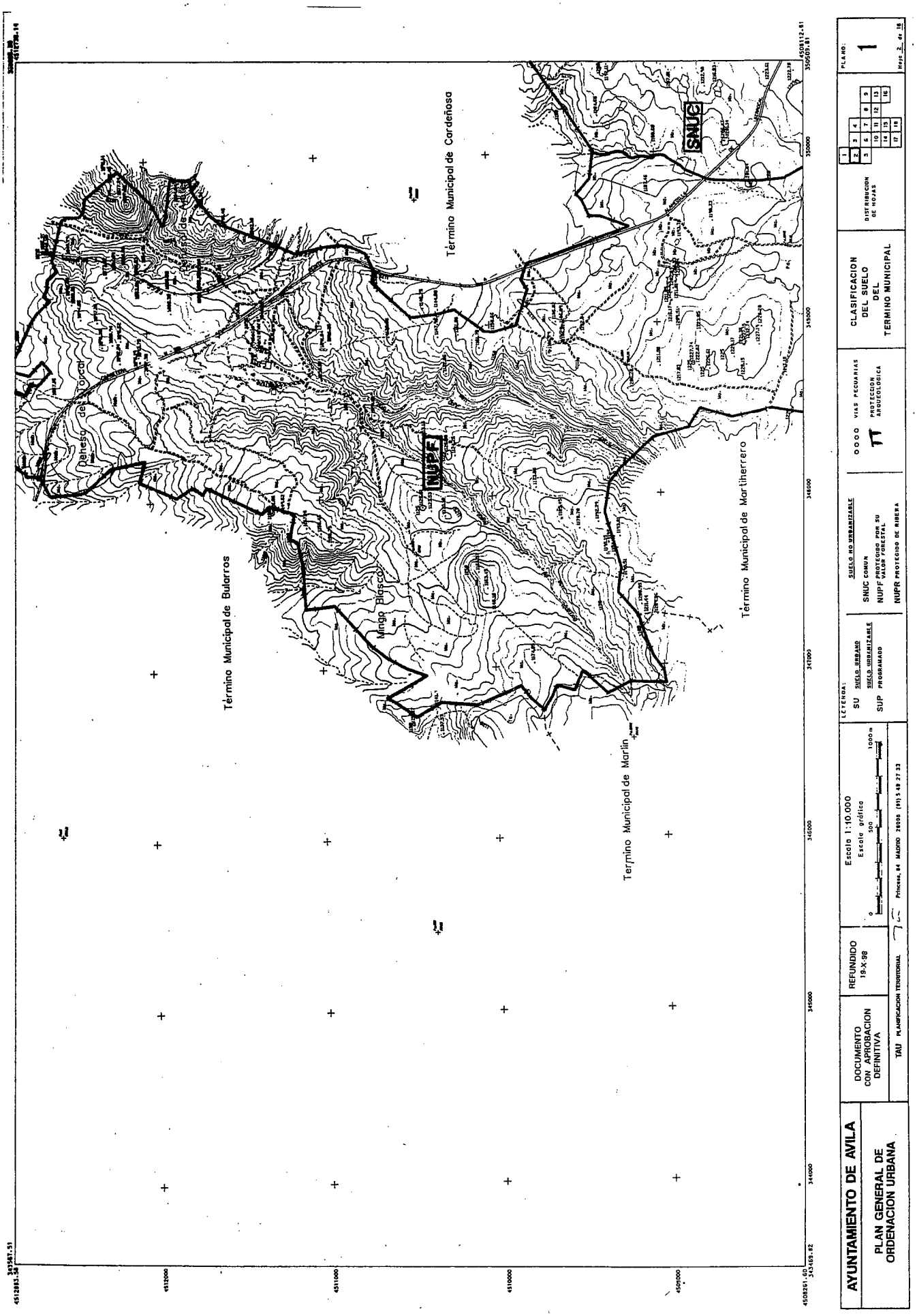
PLANO N.º 8: RED DE SANEAMIENTO DEL SUELO URBANO DE AVILA.

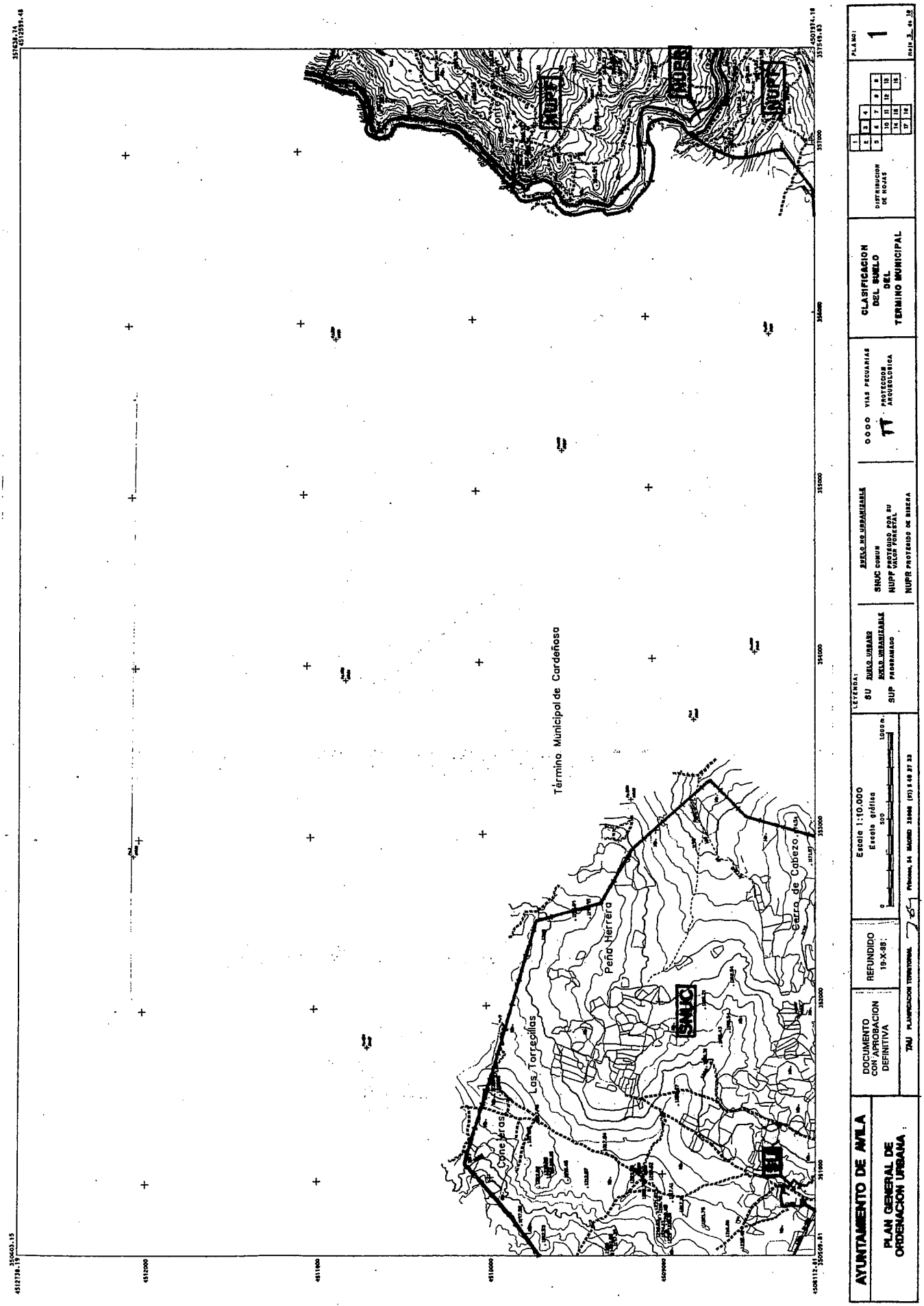
PLANO N.º 9: RED DE AGUA DEL SUELO URBANO DE AVILA.

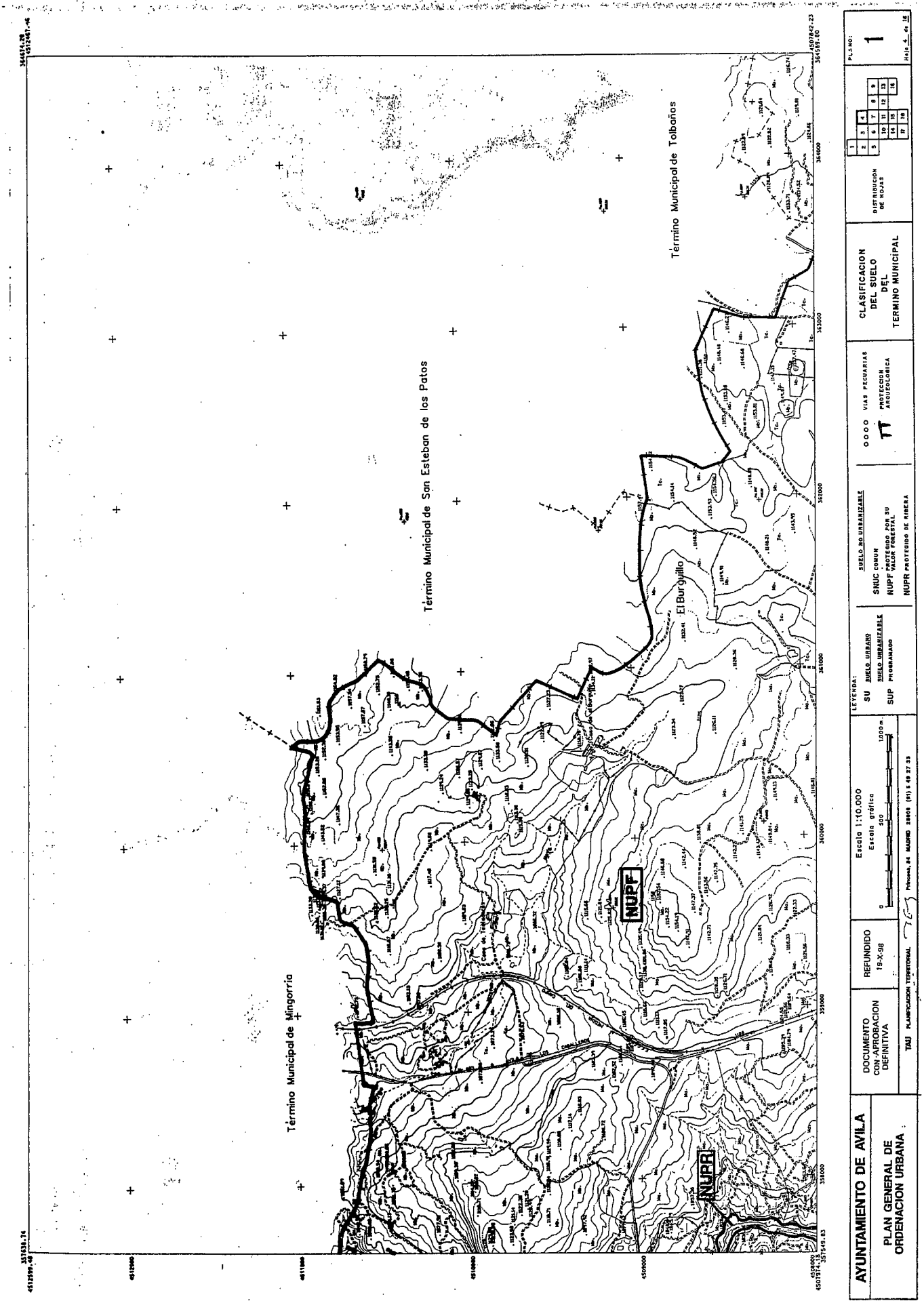
PLANO N.º 10: RED DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS DE NUCLEOS MENORES.

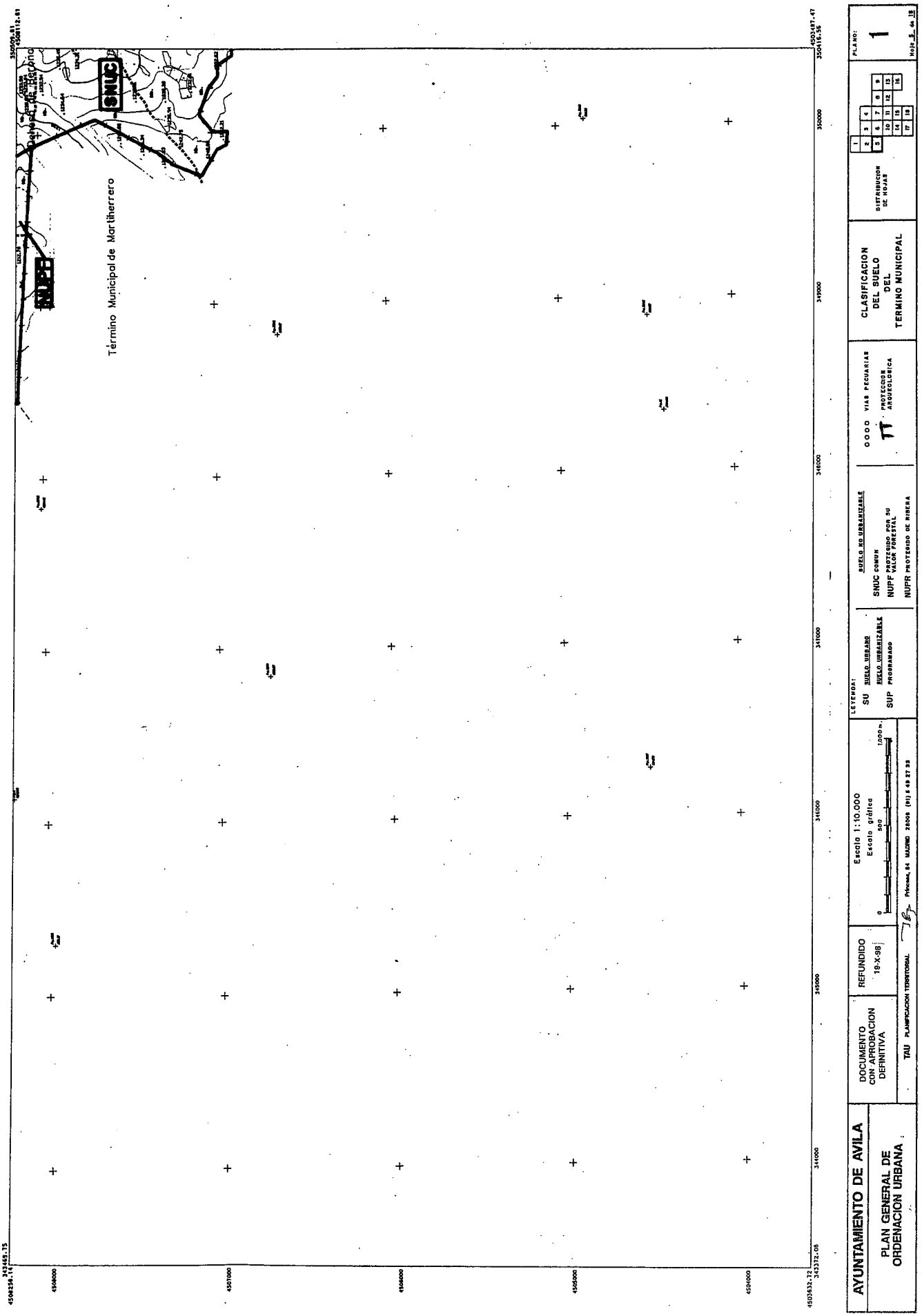


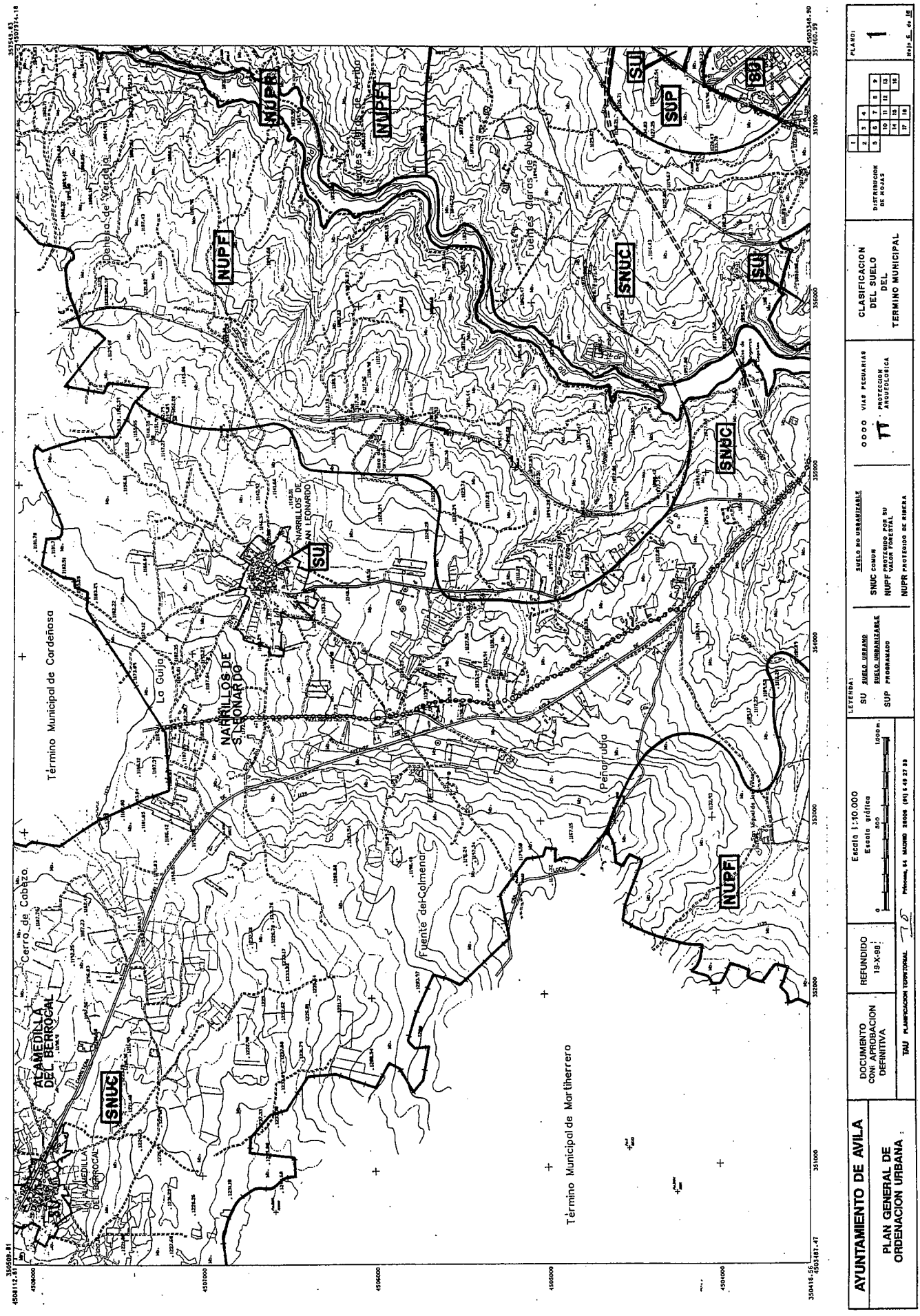
AYUNTAMIENTO DE AVILA **PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**	DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa, 84 MADRID 28008 (91) 5 49 27 53	REFUNDIDO 19-X-98.	Escala 1:10.000 Escala gráfica 0 500 1.000 m.	LEYENDA: SU SUELO URBANO SUELO URBANIZABLE SUP PROGRAMADO	SUELO NO URBANIZABLE SNUC COMUN NUPF PROTEGIDO POR SU VALOR FORESTAL NUPR PROTEGIDO DE RIBERA	OOOO VIAS PECUARIAS PROTECCION ARQUEOLOGICA	CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL	DISTRIBUCION DE HOJAS 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18	PLANO: 1 Hoja 1 de 18

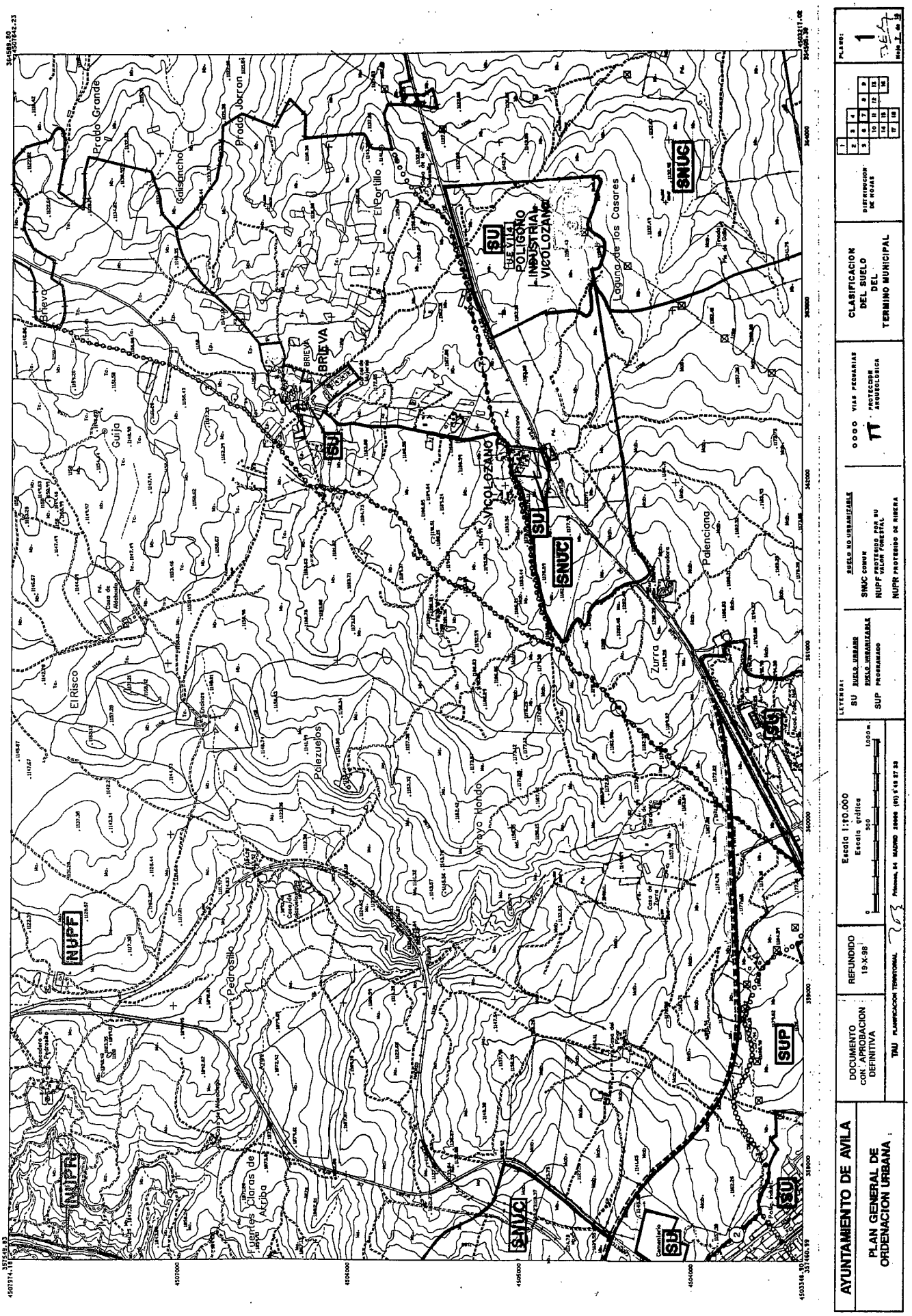

Término Municipal de Cardeñosa
Término Municipal de Bularros
Término Municipal de Martiherrero
Término Municipal de Martin
Dehesa de Toroal
Minga Blasco
SNUC
NUPF
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
REFUNDIDO 19-X 98
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL
Escala 1:10.000
Escala gráfica
LEYENDA:
SU SUELO URBANO
SUELO URBANIZABLE
SUP PROGRAMADO
SUELO NO URBANIZABLE
SNUC COMUN
NUPF PROTEGIDO POR SU VALOR FORESTAL
NUPR PROTEGIDO DE RIBERA
VIAS PECUARIAS
PROTECCION ARQUEOLOGICA
CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO:
1
Hoja 2 de 18

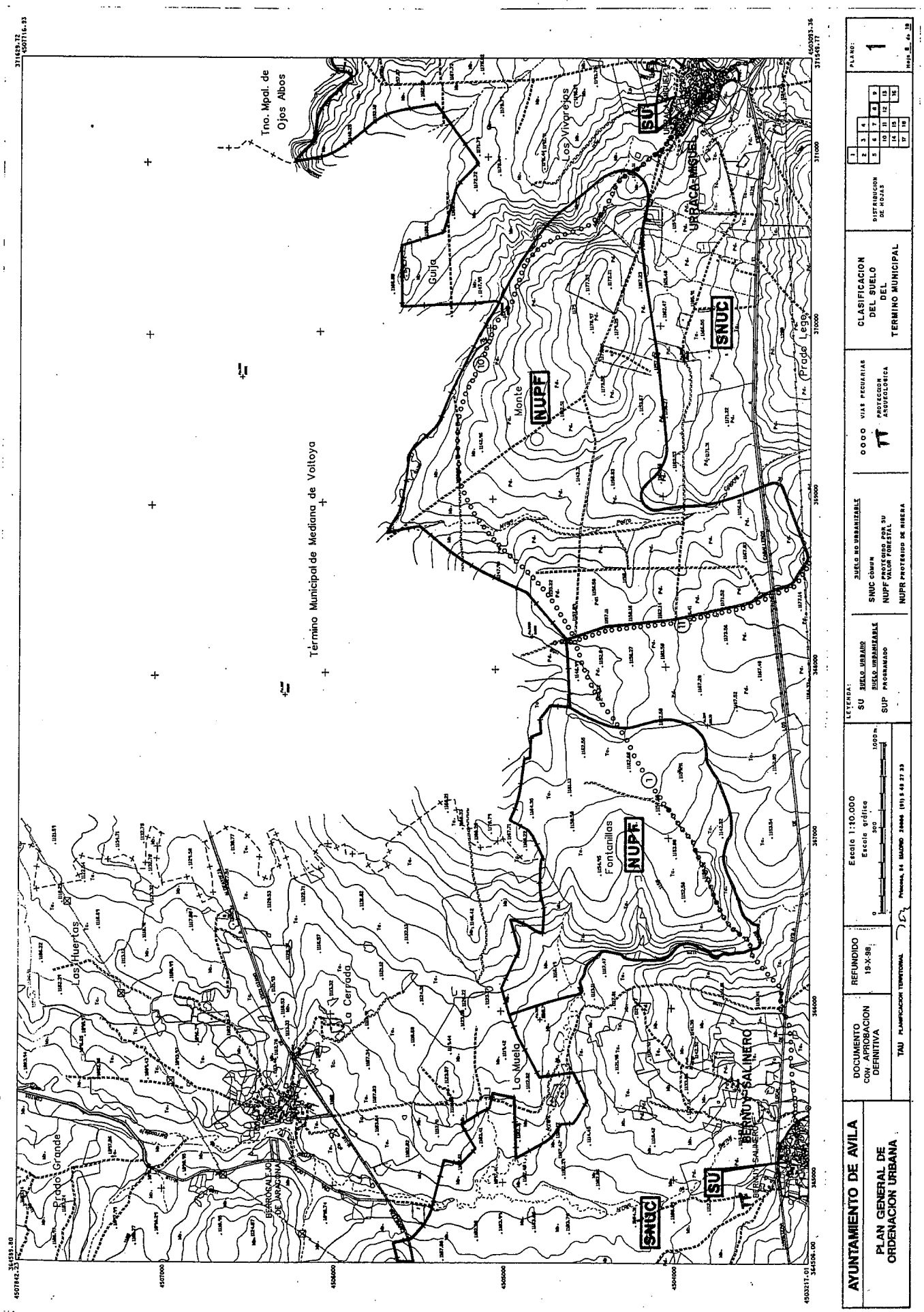

Término Municipal de Cardeñosa
Las Torrecillas
Peña Herrera
Cerro de Cabezo Alto
Cañeras
SNUC COMUN
NUPP PROTEGIDO POR SU VALOR FORESTAL
NUPR PROTEGIDO DE RIBERA
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
REFUNDIDO 19-X-98
CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO: 1

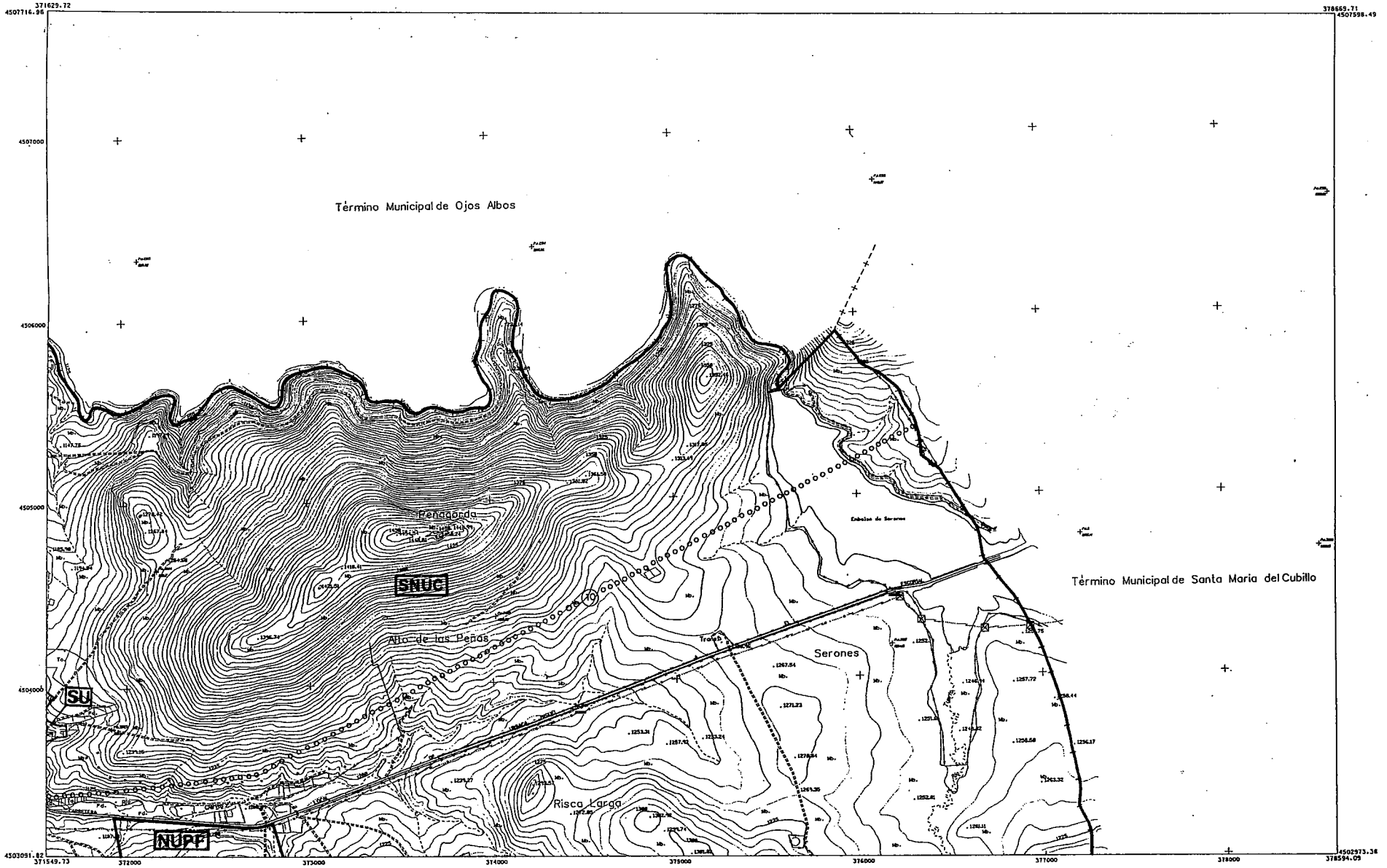

Término Municipal de Mingorría
Término Municipal de San Esteban de los Patos
Término Municipal de Tolbaños
El Burguillo
NUPF
NUPR
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
REFUNDIDO 19-X-98
Escala 1:10.000
Escala gráfica
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL
LEYENDA:
SU SUELO URBANO
SUELO URBANIZABLE
SUP PROGRAMADO
SUELO NO URBANIZABLE
SNUC COMUN
NUPF PROTEGIDO POR SU VALOR FORESTAL
NUPR PROTEGIDO DE RIBERA
VIAS PECUARIAS
PROTECCION ARQUEOLOGICA
CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO: 1


Término Municipal de Martiherrero
SNUC
NUPF
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
REFUNDIDO 19-X-98
Escala 1:10.000
Escala gráfica
0
500
1000 m.
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL
Princesa, 84 MADRID 28008 (91) 549 27 22
LEYENDAS:
SU SUELO URBANO
SUELO URBANIZABLE
SUP PROGRAMADO
SUELO NO URBANIZABLE
SNUC COMUN
NUPF PROTEGIDO POR SU VALOR FORESTAL
NUPR PROTEGIDO DE RIBERA
VIAS PECUARIAS
PROTECCION ARQUEOLOGICA
CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO:
1
HOJA 5 de 18

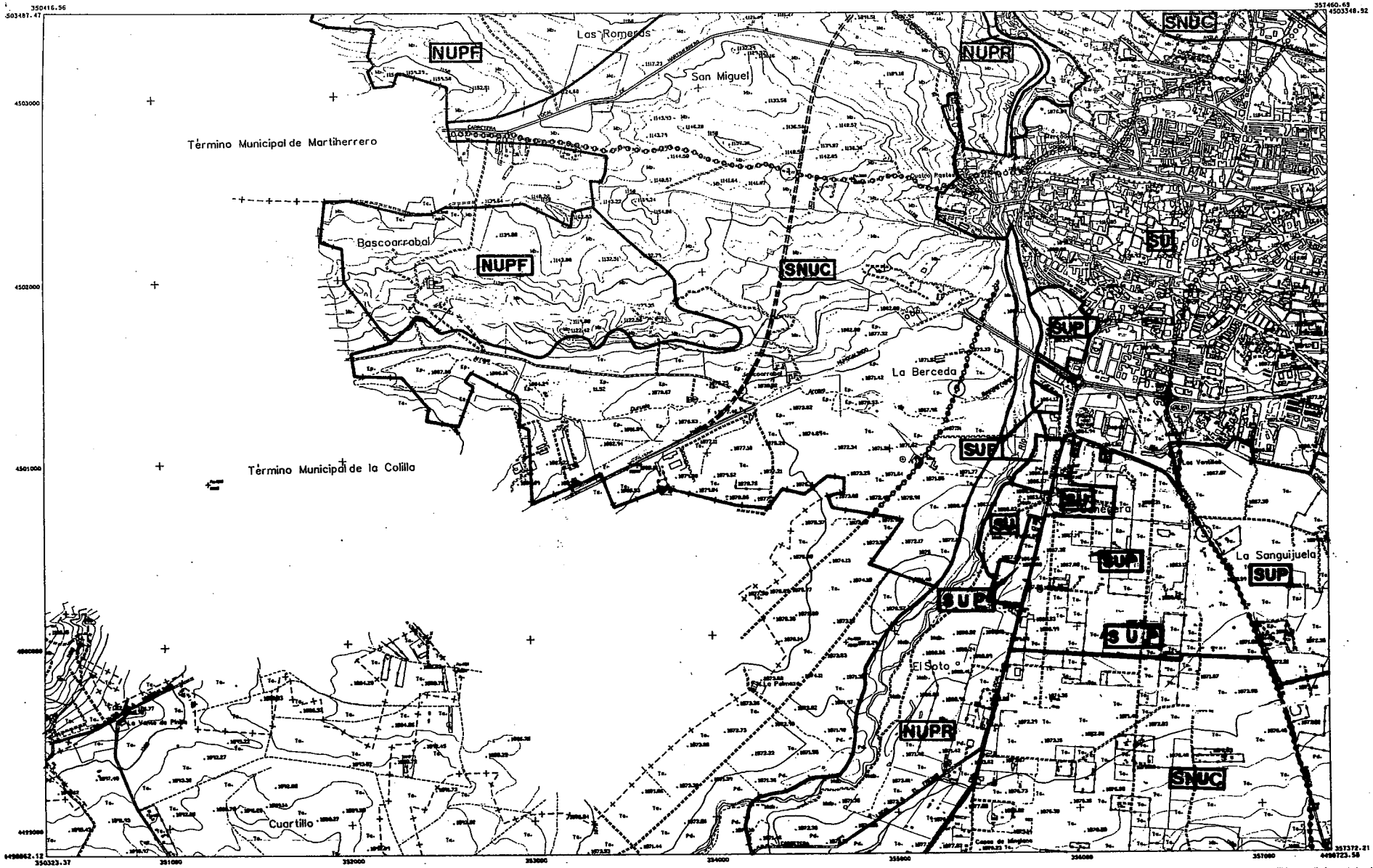

AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
REFUNDIDO 19-X-98
Escala 1:10.000
Escala gráfica
0 500 1000 m.
LEYENDA:
SU SUELO URBANO
SUP PROGRAMADO
SUELO NO URBANIZABLE
SNUC COMUN
NUPF PROTEGIDO POR SU VALOR FORESTAL
NUPR PROTEGIDO DE RIBERA
VIAS PECUARIAS
PROTECCION ARQUEOLOGICA
CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO: 1
Término Municipal de Cardeñosa
Término Municipal de Martiherrero
ALAMEDILLA DEL BERROCAL
NARRILLOS DE SAN LEONARDO
Cerro de Cabeza
La Cuija
Fuente del Colmenar
Peñorubio
Dehesa de Verdaja
Fuentes Claras de Arriba
Fuentes Claras de Abajo
Prado Redondo
NUPF
SNUC
SU
SUP


AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
REFUNDIDO 19-X-98
Escala 1:10.000
Escala gráfica
0 500 1.000 m.
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL
LEYENDA:
SU SUELO URBANO
SUELO URBANIZABLE
SUP PROGRAMADO
SUELO NO URBANIZABLE
SNUC COMUN
NUPF PROTEGIDO POR SU VALOR FORESTAL
NUPR PROTEGIDO DE RIBERA
VIAS PECUARIAS
PROTECCION ARQUEOLOGICA
CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO:
1
Hoja 1 de 18
NUPF
NUPR
SNUC
SU
SUP
BRIEVA
VICOLOZANO
POLIGONO INDUSTRIAL VICOLOZANO
Prado Grande
Prado Jorran
Galisancho
El Cerrillo
Laguna de los Casares
Guija
El Risco
Palenciana
Zurra
Pedrosillo
Arroyo Hondo
Fuentes Claras de Arriba
Cementerio

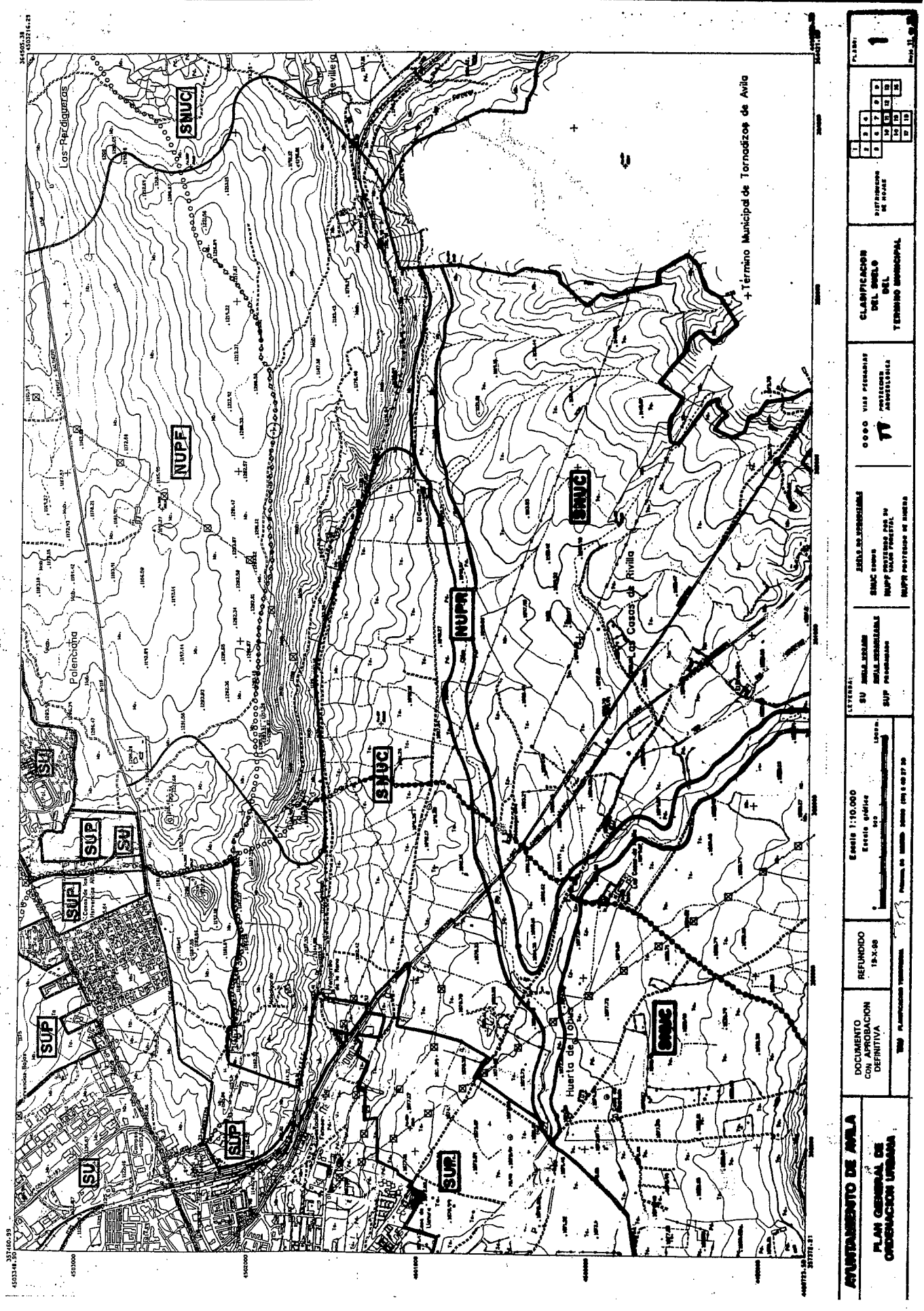

Tno. Mpal. de Ojos Albos
Término Municipal de Mediana de Voltoya
Cuija
Los Vivrejos
URRACA MIGUEL
Monte
Prado Lego
Prado Grande
Los Huertas
La Cerrada
Fontanillas
Lo Muelo
BERNUY SALINERO
NUPF
NUPR
SNUC
SU
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
REFUNDIDO 19-X-98
Escala 1:10.000
Escala gráfica
LEYENDA:
SU SUELO URBANO
SUELO URBANIZABLE
SUP PROGRAMADO
SUELO NO URBANIZABLE
SNUC común
NUPF PROTEGIDO POR SU VALOR FORESTAL
NUPR PROTEGIDO DE RIBERA
VIAS PECUARIAS
PROTECCION ARQUEOLOGICA
CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO:
1
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL

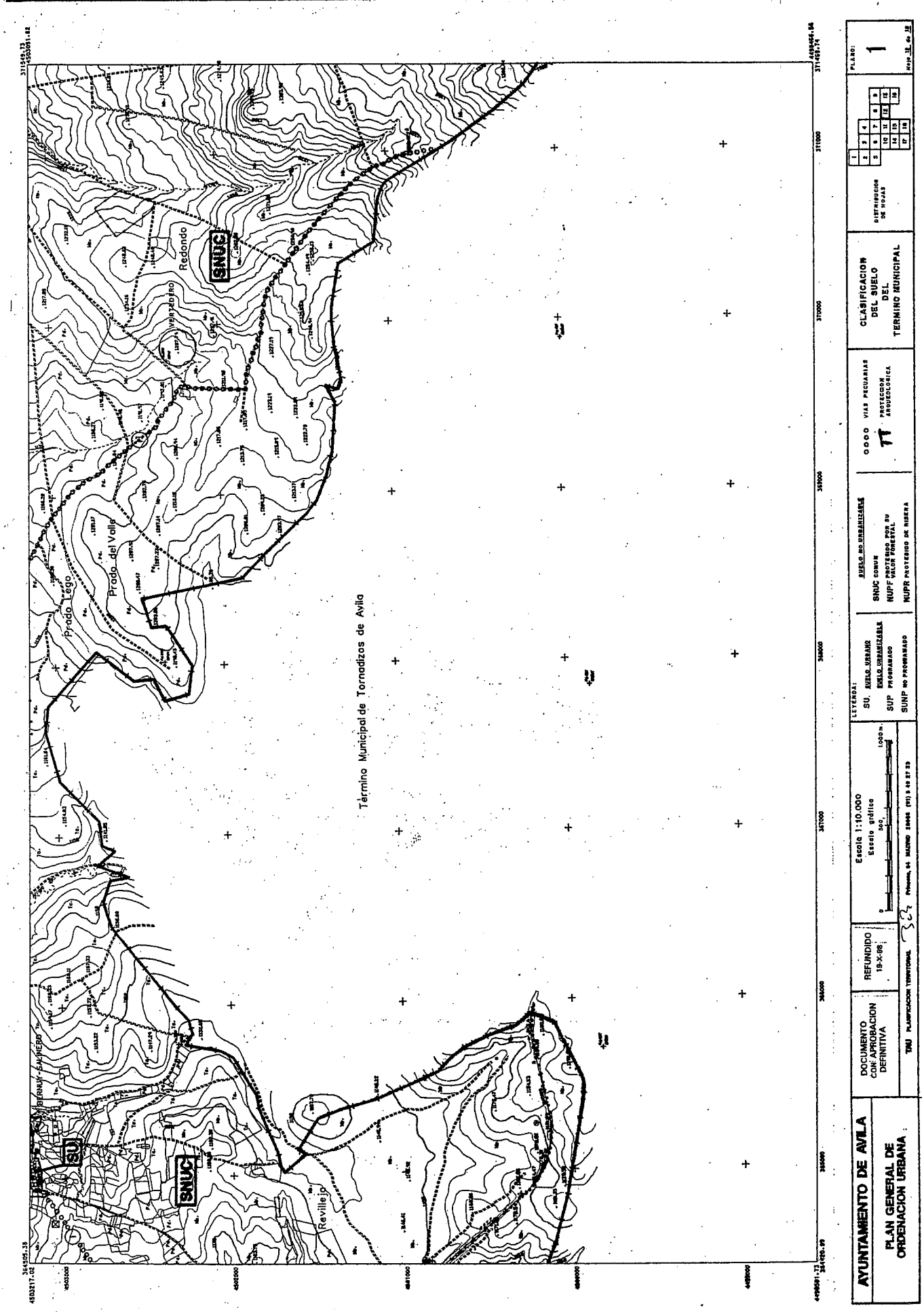


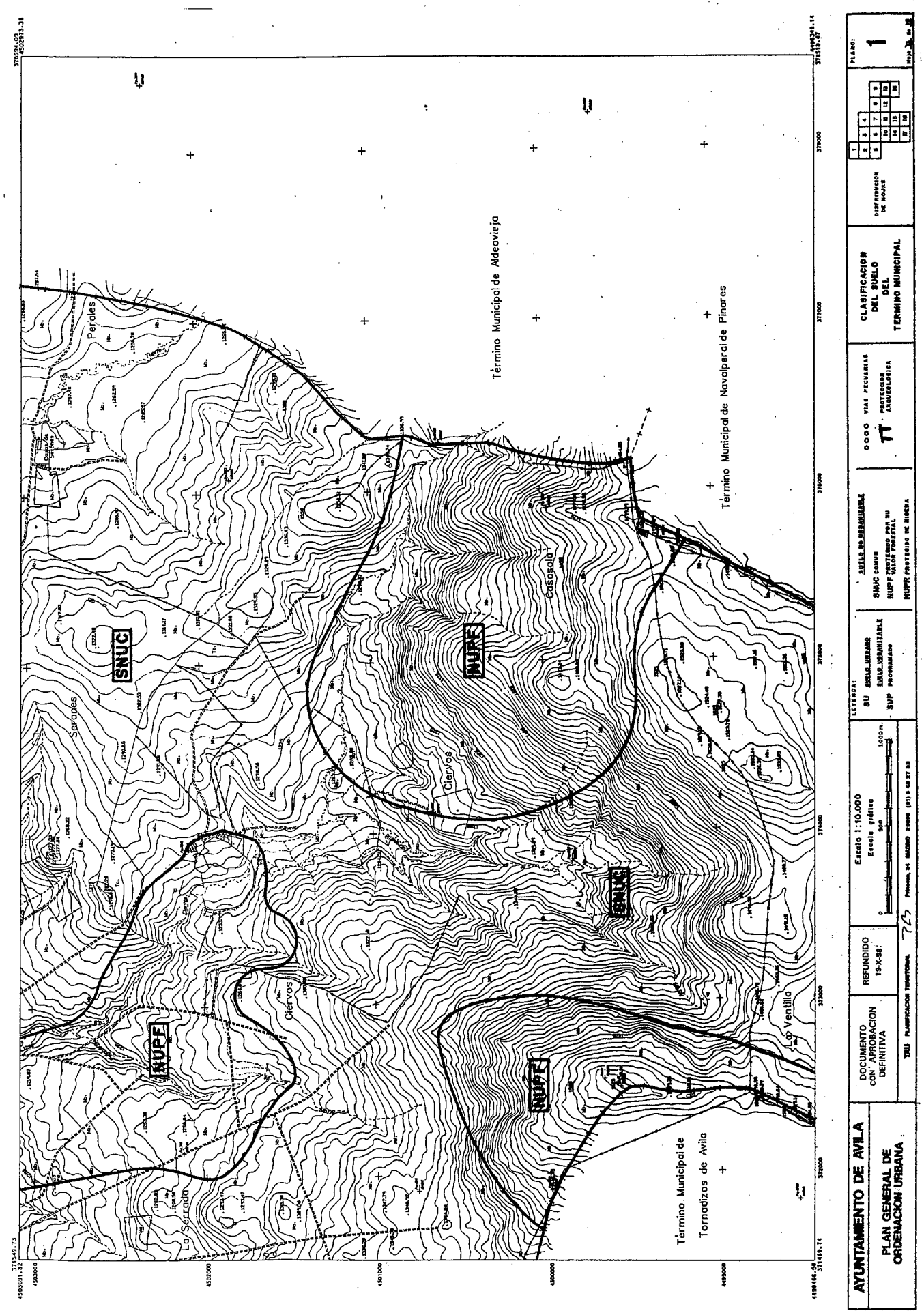
AYUNTAMIENTO DE AVILA **PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**	DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA	REFUNDIDO 19-X-98	Escala 1:10.000 Escala gráfica 0 500 1.000 m.	LEYENDA: SU SUELO URBANO SUELO URBANIZABLE SUP PROGRAMADO	SUELO NO URBANIZABLE SNUC COMUN NUPF PROTEGIDO POR SU VALOR FORESTAL NUPR PROTEGIDO DE RIBERA	OOOO VIAS PECUARIAS PROTECCION ARQUEOLOGICA	CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL	DISTRIBUCION DE HOJAS 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18	PLANO: 1 Hoja 9 de 18
	TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa, 54 MADRID 28008 (91) 5 49 27 33								

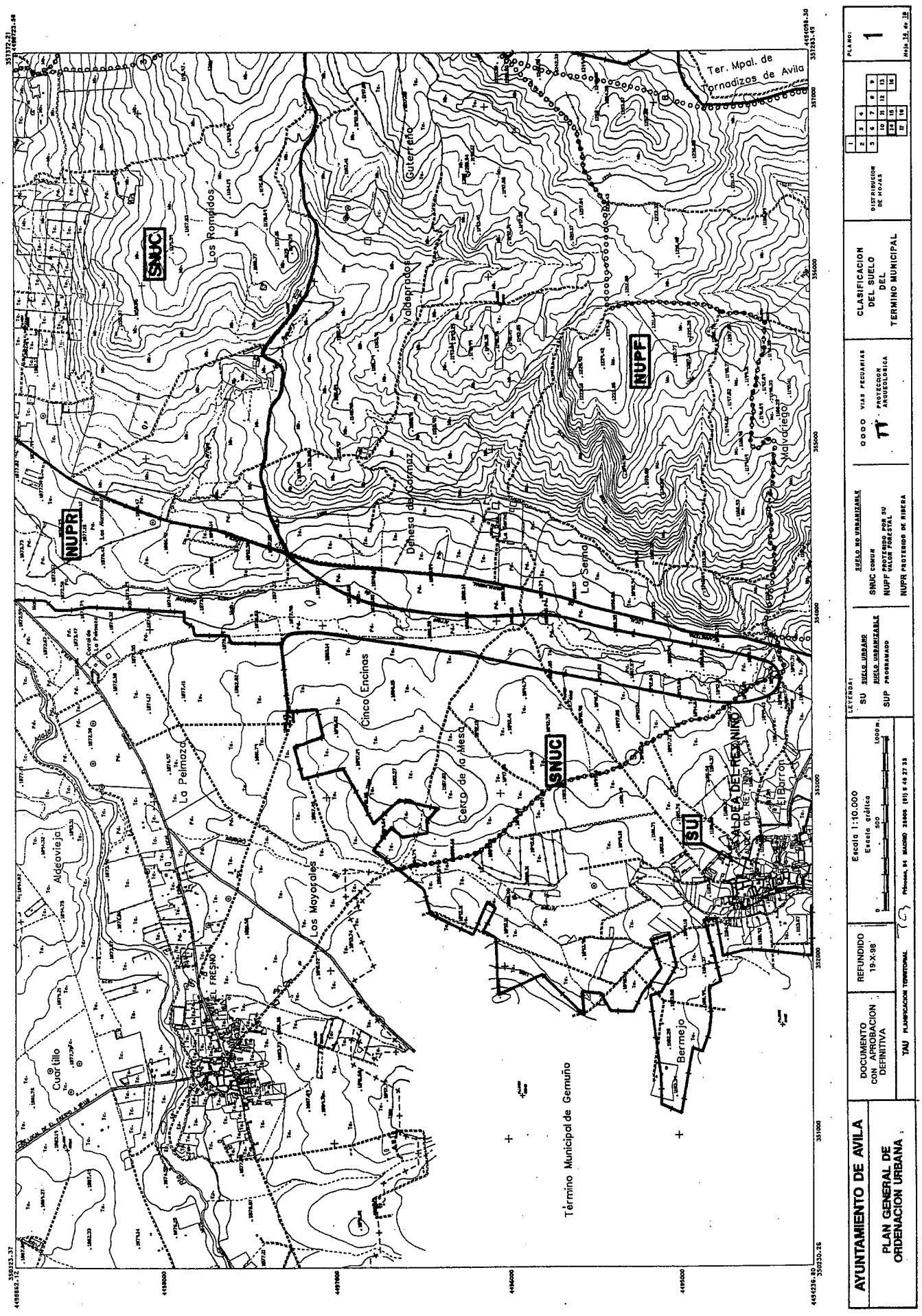


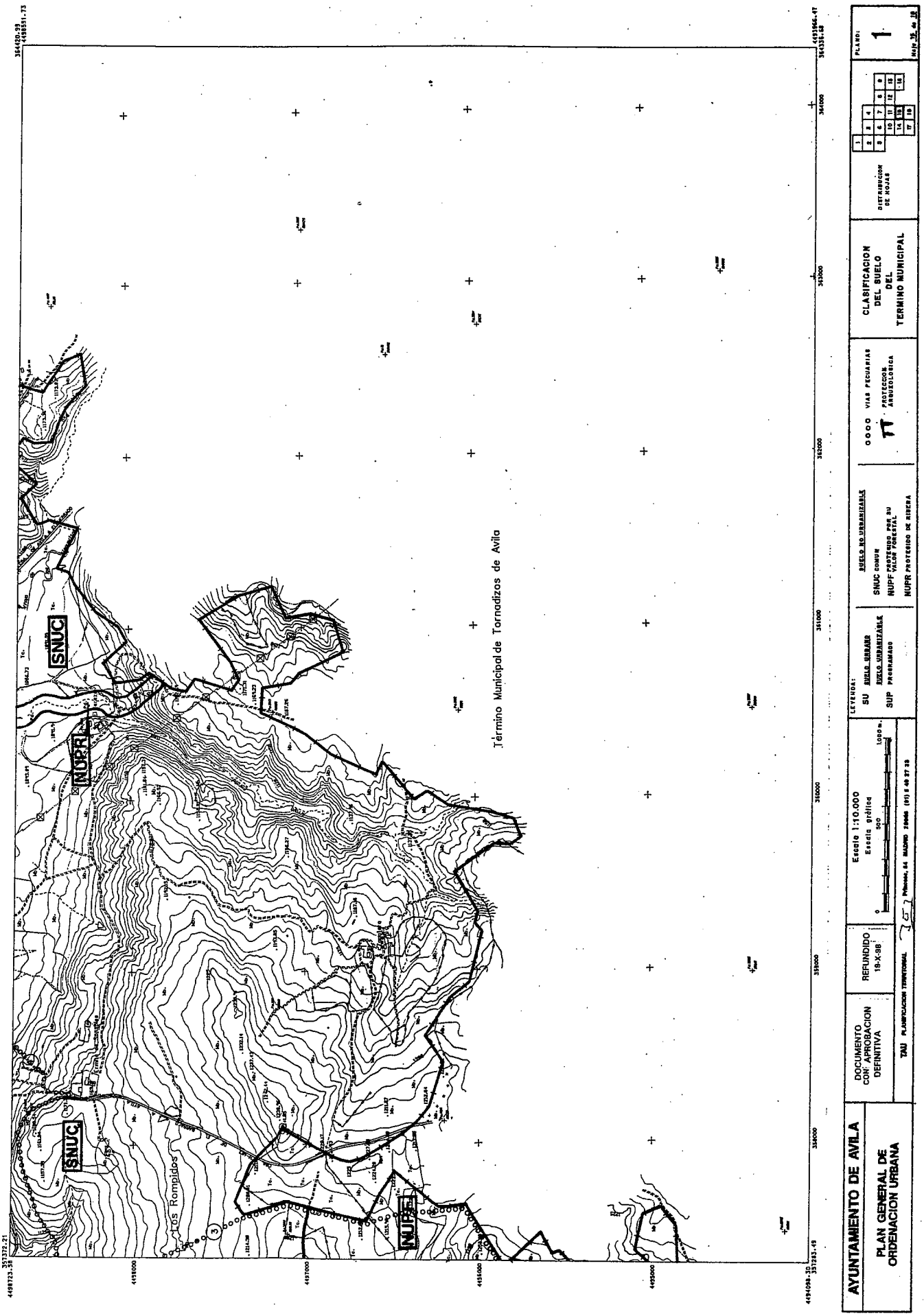
AYUNTAMIENTO DE AVILA **PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**	DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA REFUNDIDO 19-X-98	Escala 1:10.000 Escala gráfica 0 500 1.000 m.	LEYENDA: SU SUELO URBANO SUELO URBANIZABLE SUP PROGRAMADO	SUELO NO URBANIZABLE SNUC COMUN NUPF PROTEGIDO POR SU VALOR FORESTAL NUPR PROTEGIDO DE RIBERA	VIAS PECUARIAS PROTECCION ARQUEOLOGICA	CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL	DISTRIBUCION DE HOJAS	PLANO: 1 Hoja 10 de 18
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL								

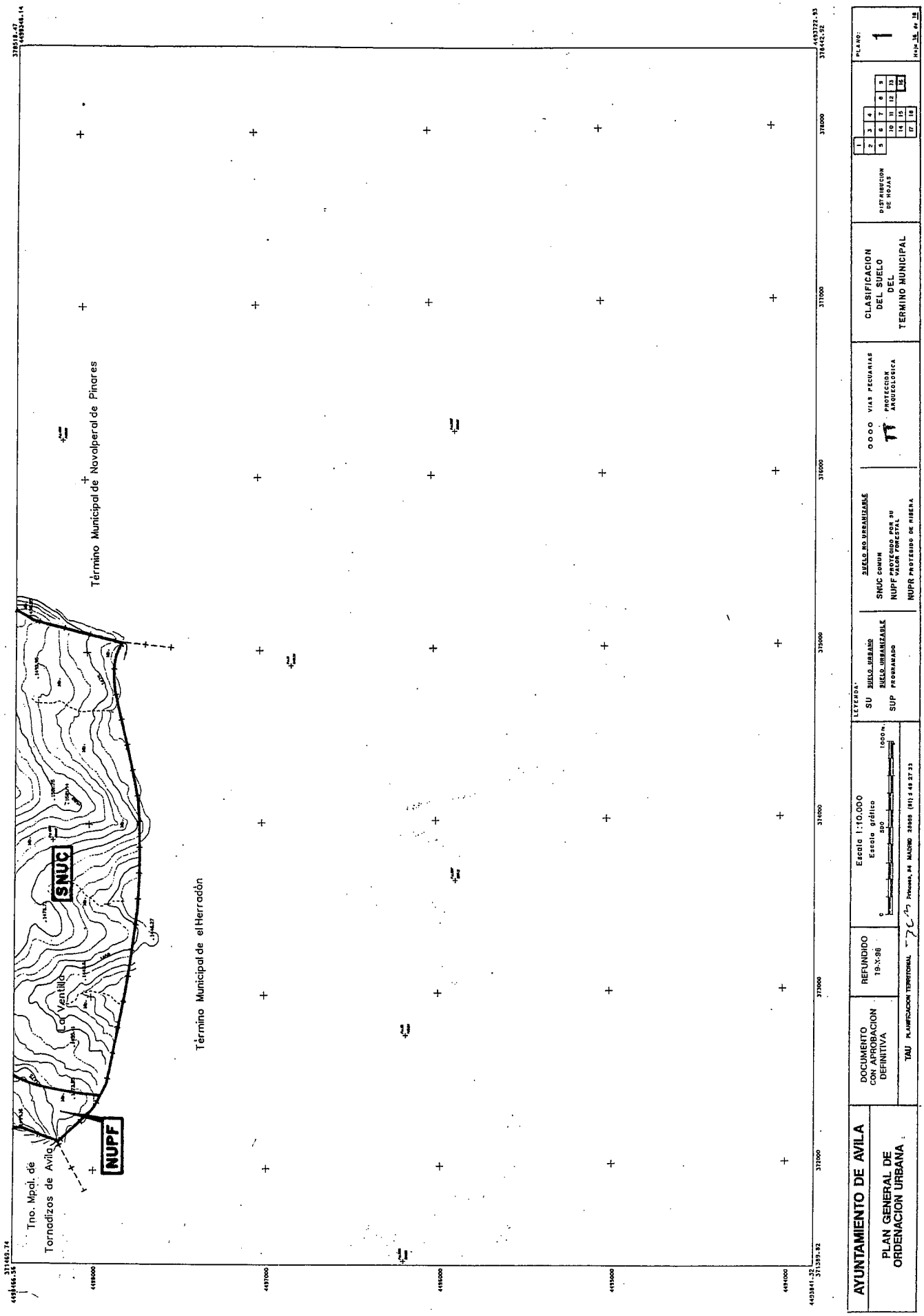

Las Perdigueras
Palencia
Huerta de Lopez
Casas de Rivilla
Término Municipal de Tornadizos de Avila
SNUC
NUPF
NUPR
SUP
SU
SH
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
REFUNDIDO 19-X-98
Escala 1:10.000
CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL
PLANO: 1

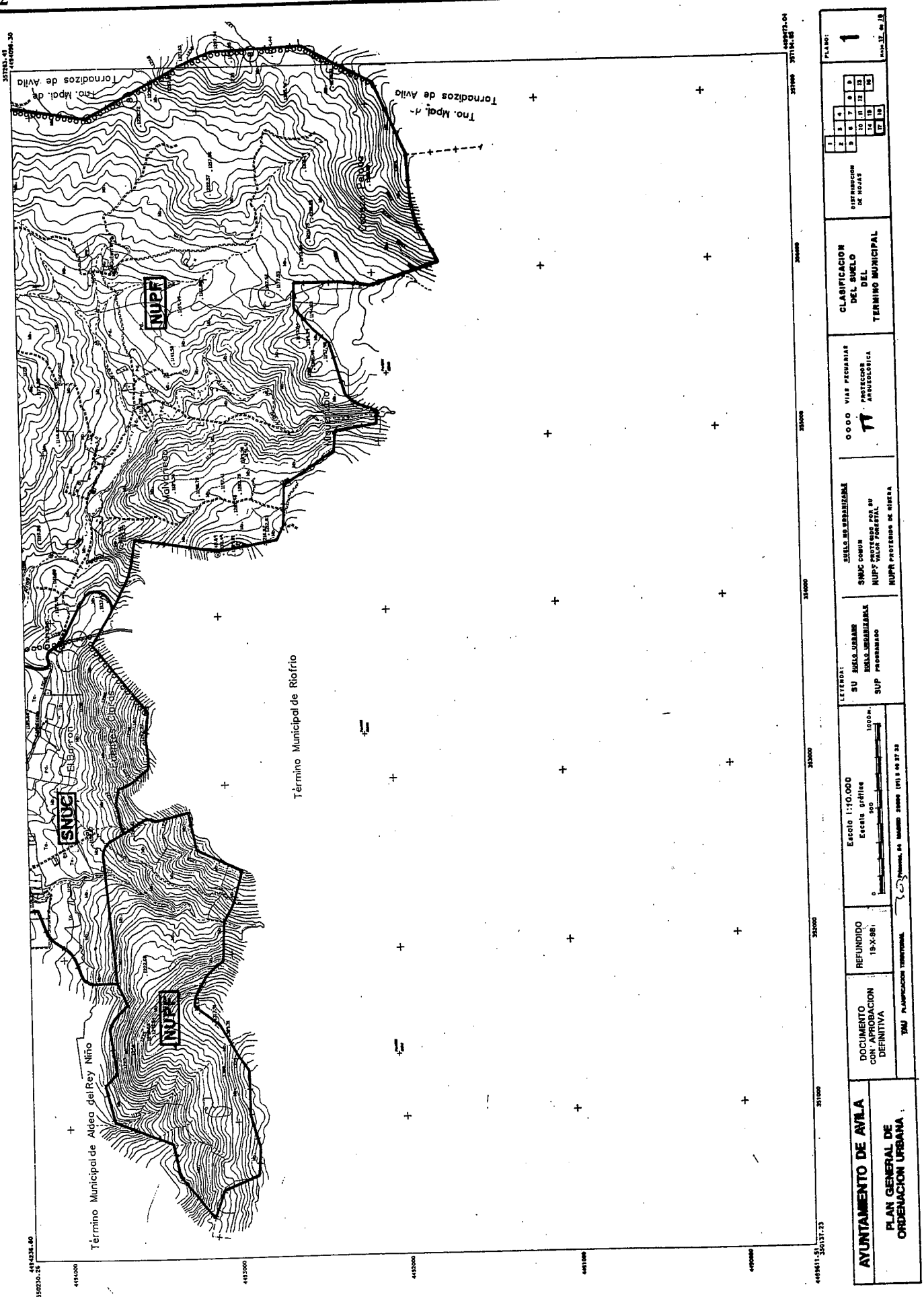

Término Municipal de Tornadizos de Avila
Redondo
Prado Lego
Prado del Valle
Revillejo
SU
SNUC
SNUC
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
REFUNDIDO 19-X-98
Escala 1:10.000
Escala gráfica
LEYENDA:
SU. SUELO URBANO
SUELO URBANIZABLE
SUP PROGRAMADO
SUNP NO PROGRAMADO
SUELO NO URBANIZABLE
SNUC COMUN
NUPE PROTEGIDO POR SU VALOR FORESTAL
NUPR PROTEGIDO DE RIBERA
VIAS PECUARIAS
PROTECCION ARQUEOLOGICA
CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO: 1

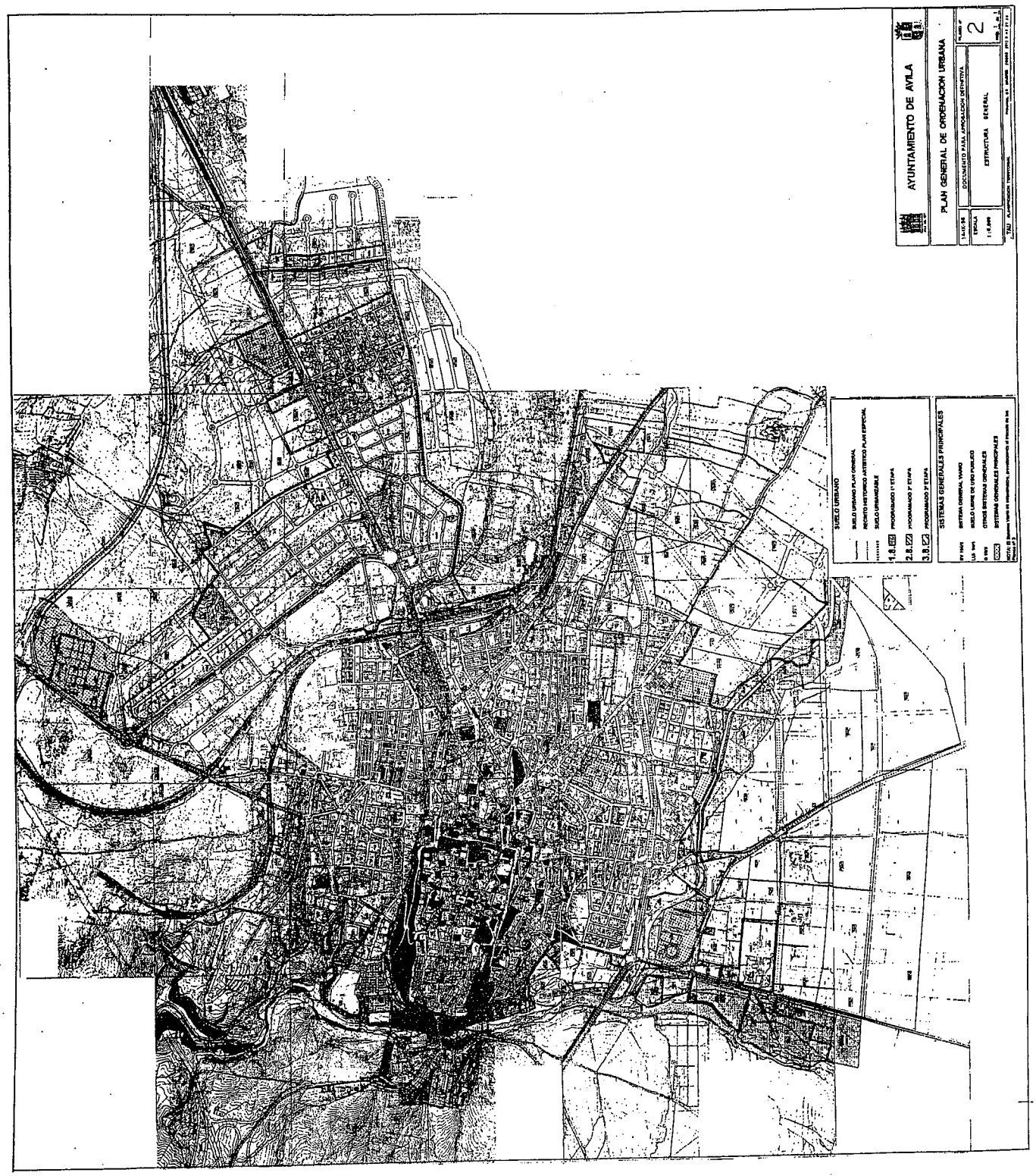

Término Municipal de Aldeavieja
Término Municipal de Navalperal de Pinares
Término Municipal de Tornadizos de Avila
Perales
Sarpes
Ciervos
Casasola
La Serrada
La Ventilla
SNUC
NUPF
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
REFUNDIDO 19-X-98
Escala 1:10.000
Escala gráfica
CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO: 1

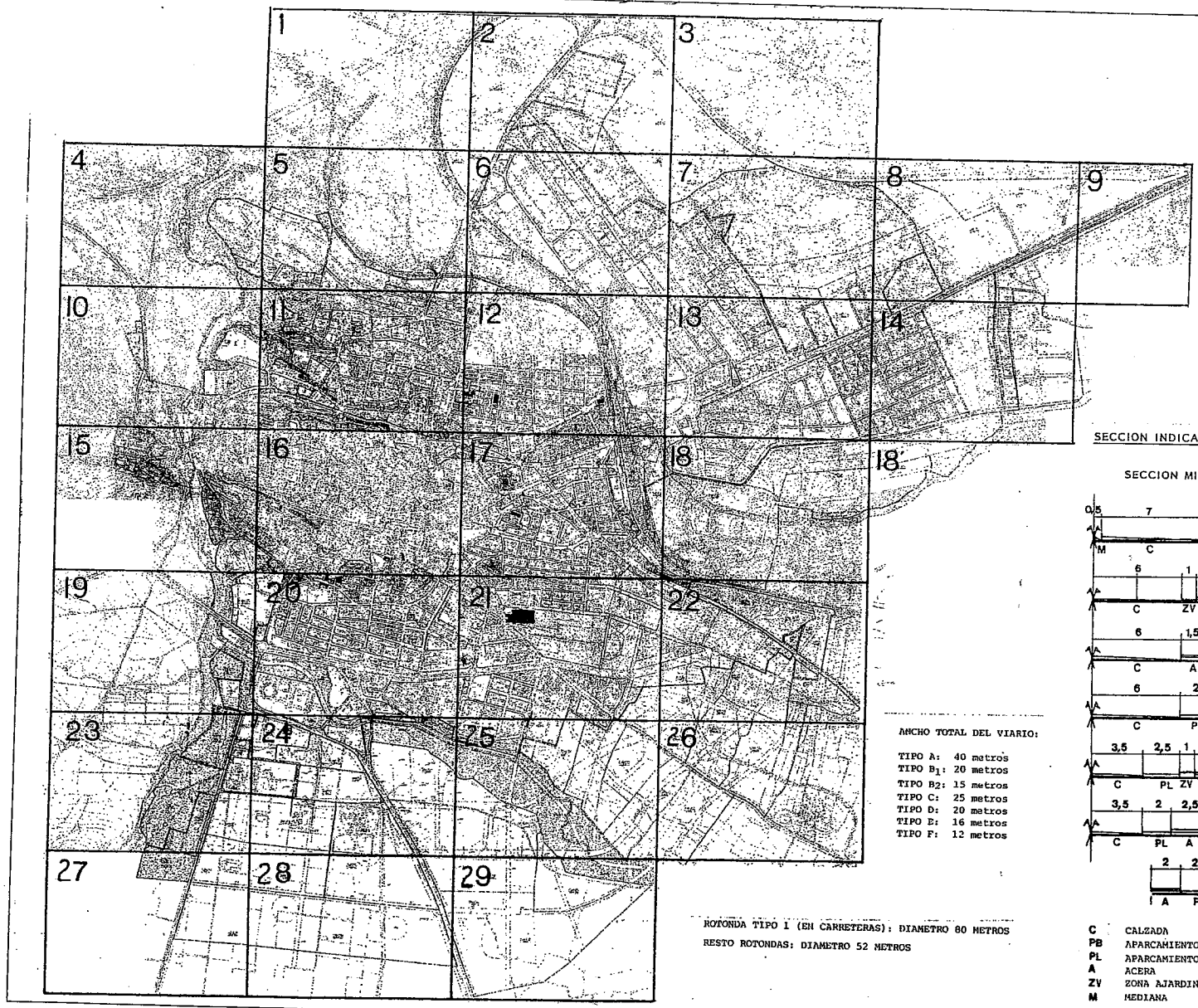

AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
REFUNDIDO 19-X-98
Escala 1:10.000
Escala gráfica
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL
LEYENDAS:
SU SUELO URBANO
SUELO URBANIZABLE
SUP PROGRAMADO
SUELO NO URBANIZABLE
SNUC COMUN
NUPF PROTEGIDO POR SU VALOR FORESTAL
NUPR PROTEGIDO DE RIBERA
VIAS PECUARIAS
PROTECCION ARQUEOLOGICA
CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO: 1
Hoja 14 de 18
Ter. Mpal. de Tornadizos de Avila
Término Municipal de Gemuño
SNUC
NUPR
NUPF
SU
Los Romeros
Gutierrillo
Valdegrados
Dehesa de Tormaz
La Semoa
Malviego
Cinco Encinas
Cerro de la Mesa
La Palmaza
Los Mayorales
Aldeavieja
Cuartillo
Bermejo
El Barron
ALDEA DEL FRESNO


Término Municipal de Tornadizos de Avila
Los Rompidos
SNUC
NUPR
NUPE
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
REFUNDIDO 19-X-98
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL
Escala 1:10.000
Escala gráfica
LEYENDAS:
SU SUELO URBANO
SUELO URBANIZABLE
SUP PROGRAMADO
SUELO NO URBANIZABLE
SNUC COMUN
NUPF PROTEGIDO POR SU VALOR FORESTAL
NUPR PROTEGIDO DE RIBERA
VIAS PECUARIAS
PROTEGIDOS ARQUEOLOGICA
CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO: 1


Término Municipal de Navalperal de Pinares
Término Municipal de el Herradón
Tno. Mpal. de Tornadizos de Avila
La Ventilla
SNUC
NUPF
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
REFUNDIDO 19-X-96
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL
Escala 1:10.000
Escala gráfica
LEYENDA:
SU SUELO URBANO
SUELO URBANIZABLE
SUP PROGRAMADO
SUELO NO URBANIZABLE
SNUC COMUN
NUPF PROTEGIDO POR SU VALOR FORESTAL
NUPR PROTEGIDO DE RIBERA
VIAS PECUARIAS
PROTECCION ARQUEOLOGICA
CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO: 1


Término Municipal de Riofrío
Término Municipal de Aldea del Rey Niño
Término Municipal de Tornadizos de Avila
Tno. Mpal. de Tornadizos de Avila
SNUC
NUPF
NUPF
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
REFUNDIDO 19-X-98
Escala 1:10.000
CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL
PLANO: 1


AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA
ESTRUCTURA GENERAL
2
SUELO URBANO
SUELO URBANO PLAN GENERAL
RECINTO HISTORICO ARTISTICO PLAN ESPECIAL
SUELO URBANIZABLE
1.8 PROGRAMADO 1ª ETAPA
2.8 PROGRAMADO 2ª ETAPA
3.8 PROGRAMADO 3ª ETAPA
SISTEMAS GENERALES PRINCIPALES
SISTEMA GENERAL VIARIO
SUELO LIBRE DE USO PUBLICO
OTROS SISTEMAS GENERALES
SISTEMA GENERALES PRINCIPALES



LEYENDA

SUELO URBANO

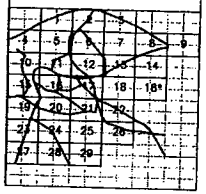
- LIMITE DE SUELO URBANO
- PEPCHA
- UE 24/1 (UE) UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 (EXP) POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 (PE) PLAN ESPECIAL
- API 24/1 AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO
- Nº 1 DE HOJA 24
- Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV — ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- RUI UNIFAMILIAR INTENSIVA
- RUS SEMI-INTENSIVA
- RUE EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- INDE INDUSTRIA EXTENSIVA
- INDI INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SER TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

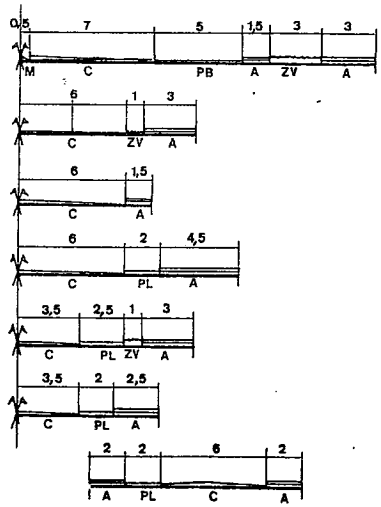
SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- ARUP.1 8 AREA DE REPARTO PROGRAMADO Nº 1,2,3 = ETAPA
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.065.50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 89/1 SISTEMA GENERAL
- DCe LOCALIZACION INDICATIVA DOTACION ESCOLAR



SECCION INDICATIVA DE VIARIO TIPO

SECCION MITAD DE VIARIO



TIPO DE VIARIO: A, B_1, B_2, C, D, E, F

ANCHO TOTAL DEL VIARIO:

TIPO A:	40 metros
TIPO B_1:	20 metros
TIPO B_2:	15 metros
TIPO C:	25 metros
TIPO D:	20 metros
TIPO E:	16 metros
TIPO F:	12 metros

ROTONDA TIPO I (EN CARRETERAS): DIAMETRO 80 METROS

RESTO ROTONDAS: DIAMETRO 52 METROS

C	CALZADA
PB	APARCAMIENTO EN BATERIA
PL	APARCAMIENTO EN LINEA
A	ACERA
ZV	ZONA AJARDINADA
M	MEDIANA

AYUNTAMIENTO DE AVILA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

CLAVE DE DISTRIBUCION DE HOJAS

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-548.27.33

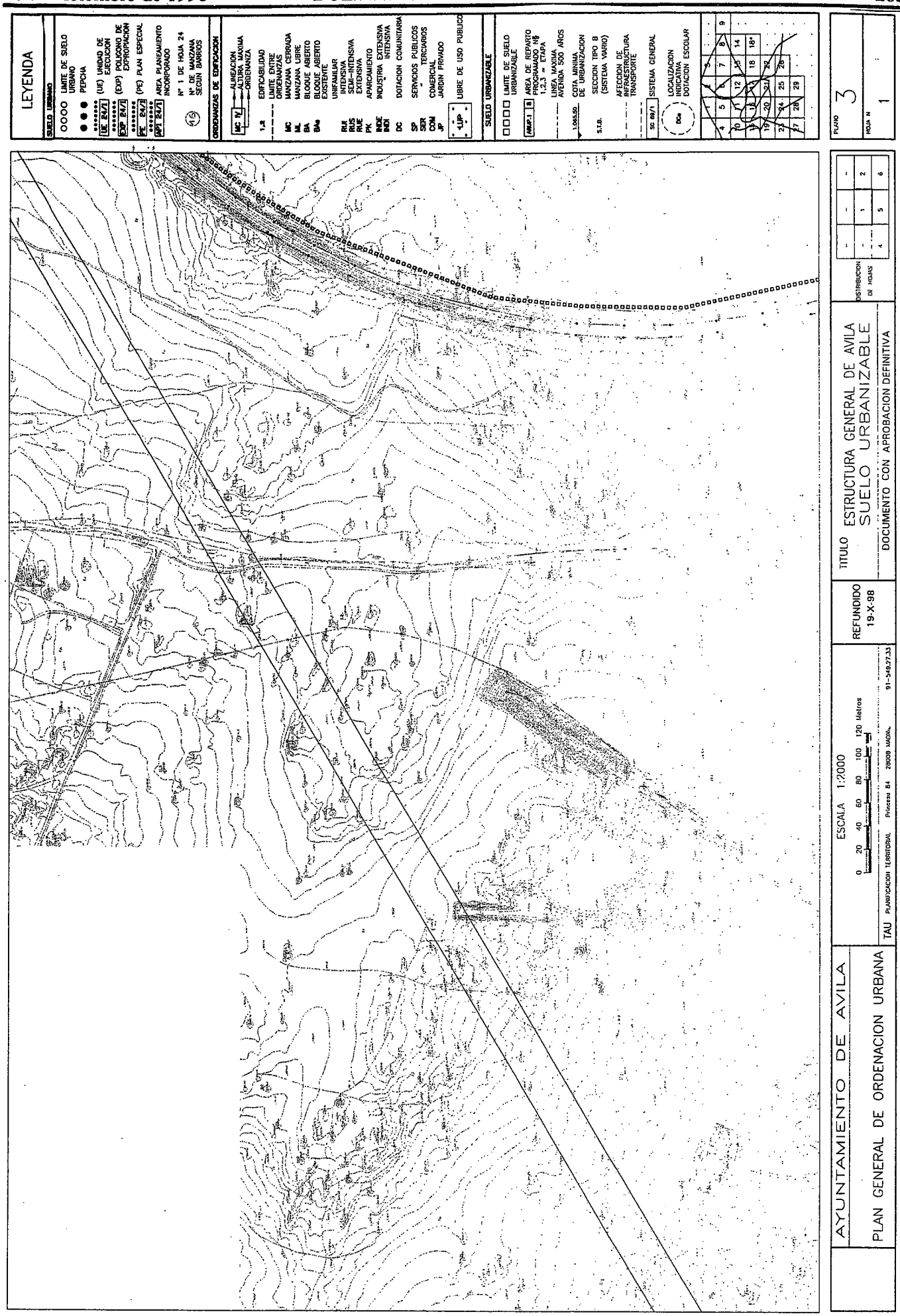
REFUNDIDO 19-X-98

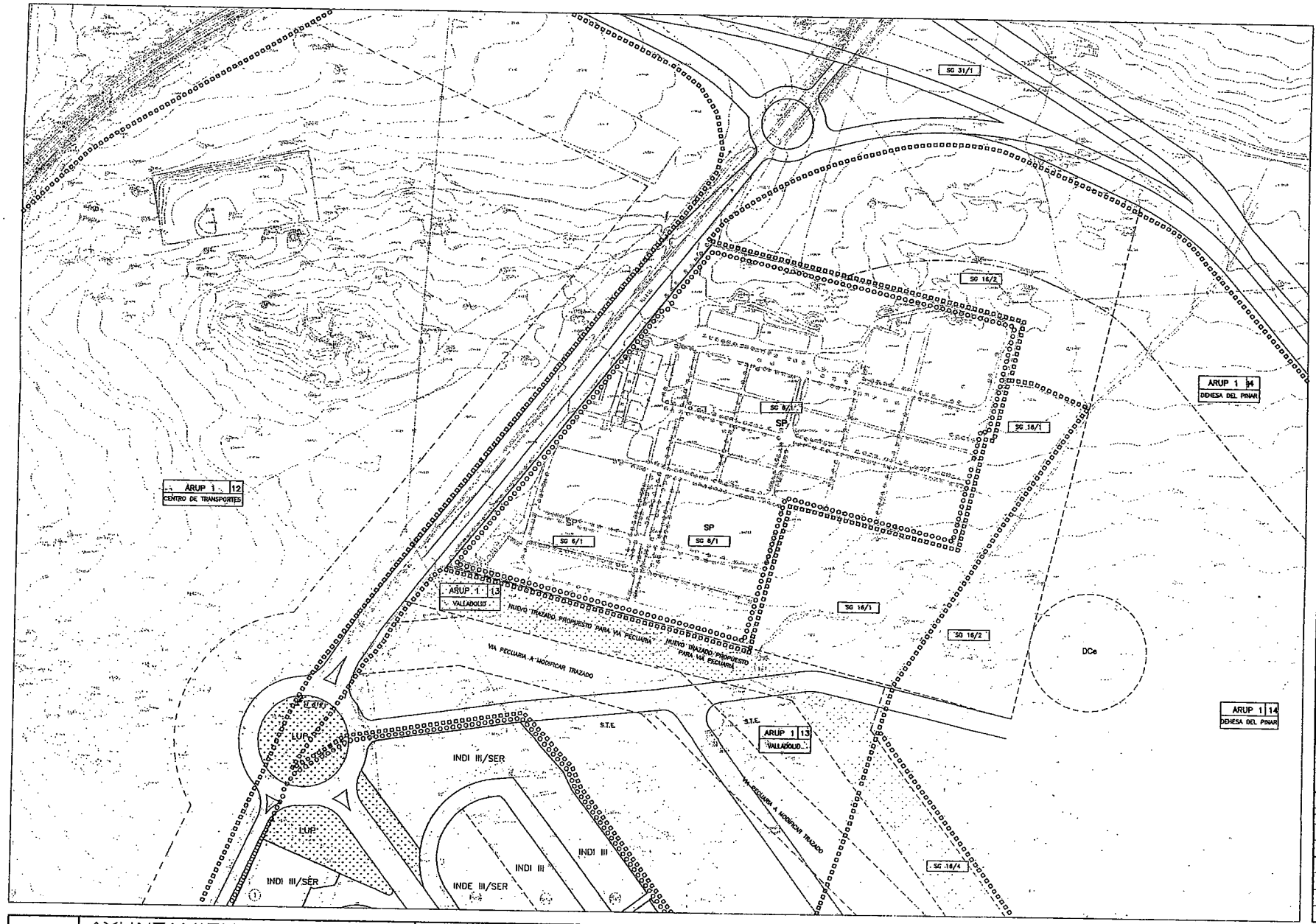
TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE

DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

PLANO 3

HOJA Nº 0


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
PEPCHA
(UE) UNIDAD DE EJECUCION
(EXP) POLIGONO DE EXPROPIACION
(PE) PLAN ESPECIAL
AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
MANZANA CERRADA
MANZANA LIBRE
BLOQUE ABIERTO
BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
UNIFAMILIAR
INTENSIVA
SEMI-INTENSIVA
EXTENSIVA
APARCAMIENTO
INDUSTRIA EXTENSIVA
INTENSIVA
DOTACION COMUNITARIA
SERVICIOS PUBLICOS TERCIARIOS
COMERCIAL
JARDIN PRIVADO
LIBRE DE USO PUBLICO
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
AREA DE REPARTO PROGRAMADO Nº 1,2,3 - ETAPA
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
LOCALIZACION INDICATIVA DOTACION ESCOLAR
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.77.33
ESCALA 1:2000
0 20 40 60 80 100 120 Metros
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 3
HOJA Nº 1



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- PEPCHA
- UE 24/1 (UE) UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 (EXP) POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 (PE) PLAN ESPECIAL
- API 24/1 AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO
- Nº 1 DE HOJA 24
- (46) Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- RUI UNIFAMILIAR INTENSIVA
- RUS UNIFAMILIAR SEMI-INTENSIVA
- RUE UNIFAMILIAR EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- INDE INDUSTRIA EXTENSIVA
- INDI " INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SER " TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- ARUP.1 8 AREA DE REPARTO PROGRAMADO Nº 1,2,3 = ETAPA
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.065,50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 89/1 SISTEMA GENERAL
- DCe LOCALIZACION INDICATIVA DOTACION ESCOLAR

	1	2	3			
4	5	6	7	8	9	
10	11	12	13	14		
15	16	17	18	18*		
19	20	21	22			
23	24	25	26			
27	28	29				

AYUNTAMIENTO DE AVILA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ESCALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 120 Metros

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 64 28008 MADRID 91-549.27.33

REFUNDIDO 19-X-98

TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE

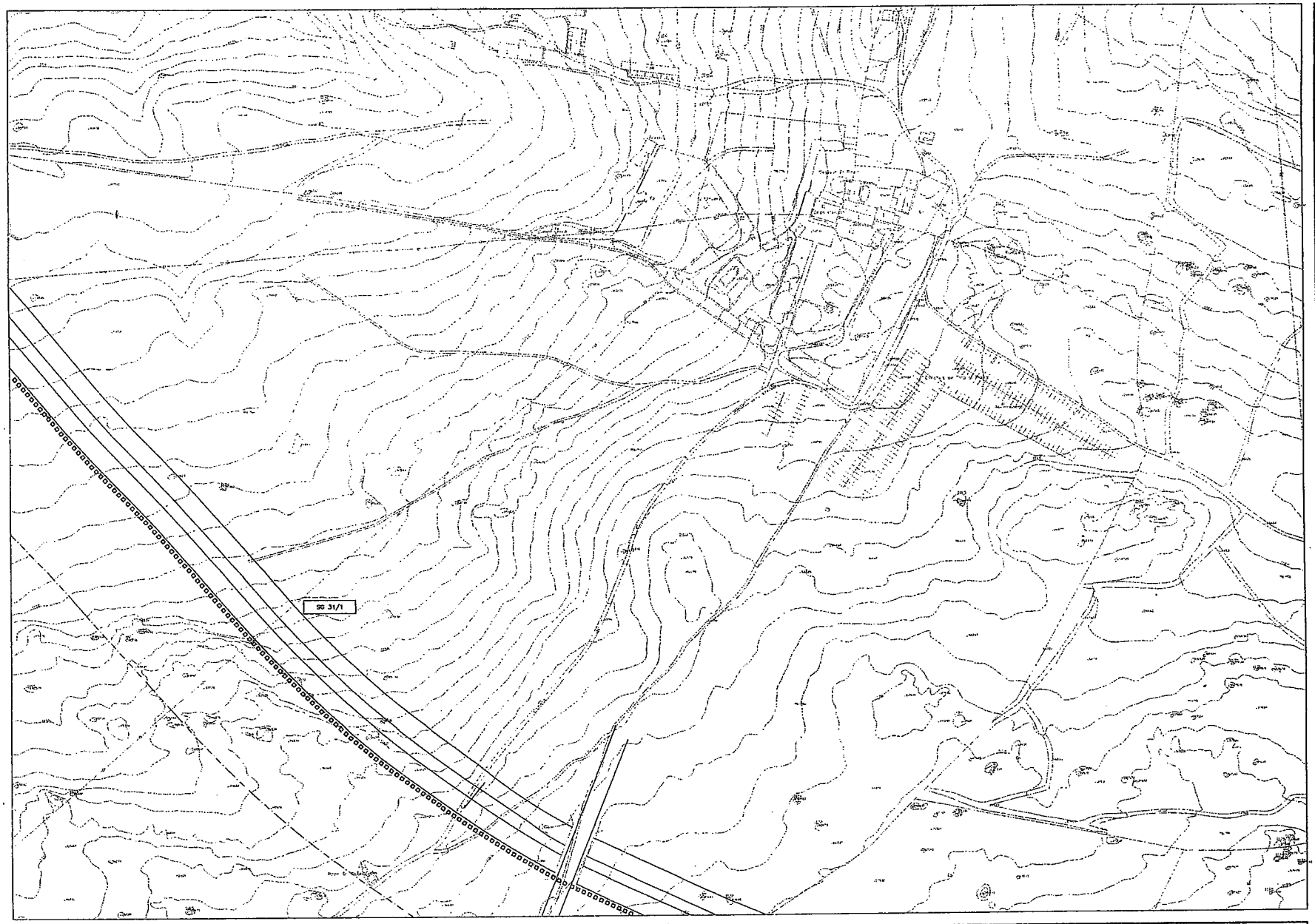
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

DISTRIBUCION DE HOJAS

-	-	-
1	2	3
5	6	7

PLANO 3

HOJA Nº 2



LEYENDA

SUELO URBANO

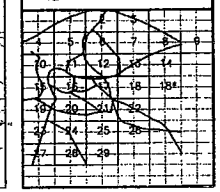
- LIMITE DE SUELO URBANO
- PEPCHA
- UE 24/1 (UE) UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 (EXP) POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 (PE) PLAN ESPECIAL
- API 24/1 AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO
- Nº 1 DE HOJA 24
- Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- UNIFAMILIAR
- RUI INTENSIVA
- RUS SEMI-INTENSIVA
- RUE EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- INDE INDUSTRIA EXTENSIVA
- INDI " INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SER " TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- ARUP.1 8 AREA DE REPARTO PROGRAMADO Nº 8 1,2,3 = ETAPA
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.065,50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 29/1 SISTEMA GENERAL
- DCe LOCALIZACION INDICATIVA DOTACION ESCOLAR



AYUNTAMIENTO DE AVILA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ESCALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 120 Metros

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33

REFUNDIDO 19-X-98

TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE

DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

DISTRIBUCION DE HOJAS

-	-	-
2	3	-
6	7	8

PLANO 3

HOJA Nº 3

LEYENDA

SUELO URBANO

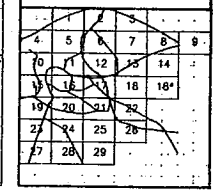
- LIMITE DE SUELO URBANO
- PEPCHA
- UE 24/1 (UE) UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 (EXP) POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 (PE) PLAN ESPECIAL
- API 24/1 AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO
- Nº 1 DE HOJA 24
- Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- RUI UNIFAMILIAR INTENSIVA
- RUS SEMI-INTENSIVA
- RUE EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- INDE INDUSTRIA EXTENSIVA
- INDI INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SER TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- 4 1,UP LIBRE DE USO PUBLICO

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- ARUP.1 B AREA DE REPARTO PROGRAMADO Nº 1,2,3 = ETAPA
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.065,50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 89/1 SISTEMA GENERAL
- DCe LOCALIZACION INDICATIVA DOTACION ESCOLAR



AYUNTAMIENTO DE AVILA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ESCALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 120 Metros

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33

REFUNDIDO 19-X-98

TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE

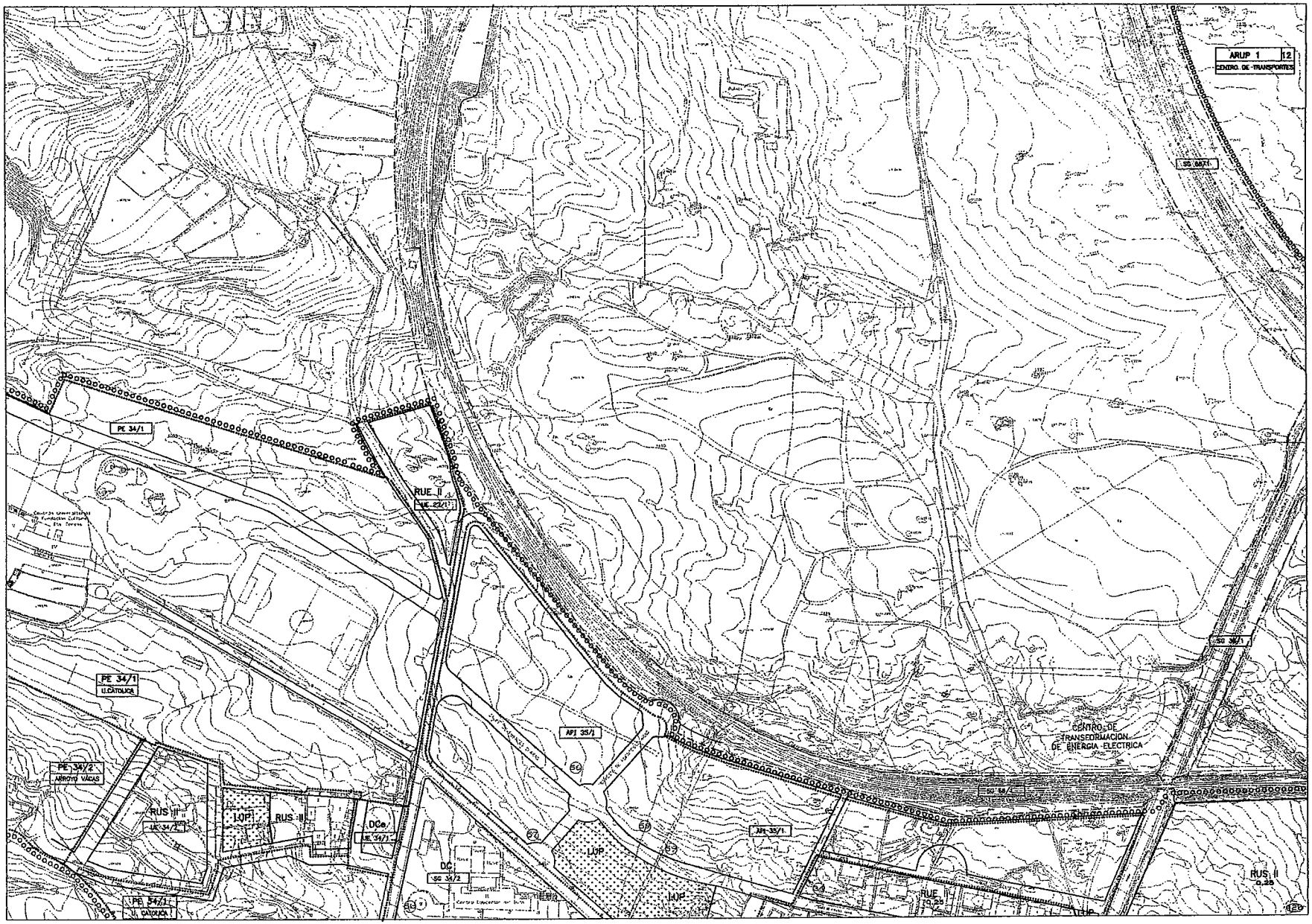
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

DISTRIBUCION DE HOJAS

-	-	1
-	4	5
-	10	11

PLANO 3

HOJA Nº 4



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- PEPCHA
- (UE) UNIDAD DE EJECUCION
- (EXP) POLIGONO DE EXPROPIACION
- (PE) PLAN ESPECIAL
- AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO
- Nº 1 DE HOJA 24
- Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV — ALINEACION, ALTURA MAXIMA, ORDENANZA
- 1,2 — EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- RUI / RUS / RUE UNIFAMILIAR INTENSIVA / SEMI-INTENSIVA / EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- INDE / INDI INDUSTRIA EXTENSIVA / INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
- SP / SER / COM SERVICIOS PUBLICOS / TERCIARIOS / COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- ARUP.1 8 — AREA DE REPARTO PROGRAMADO Nº 1,2,3 = ETAPA
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.085.50 — COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. — SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 88/1 — SISTEMA GENERAL
- DCe — LOCALIZACION INDICATIVA DOTACION ESCOLAR

			4	5	6	7	8	9				
10	11	12	13	14								
15	16	17	18	18*								
19	20	21	22									
23	24	25	26									
27	28	29										

AYUNTAMIENTO DE AVILA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ESCALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 120 Metros

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 64 28008 MADRID 91-549.27.33

REFUNDIDO 19-X-98

TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE

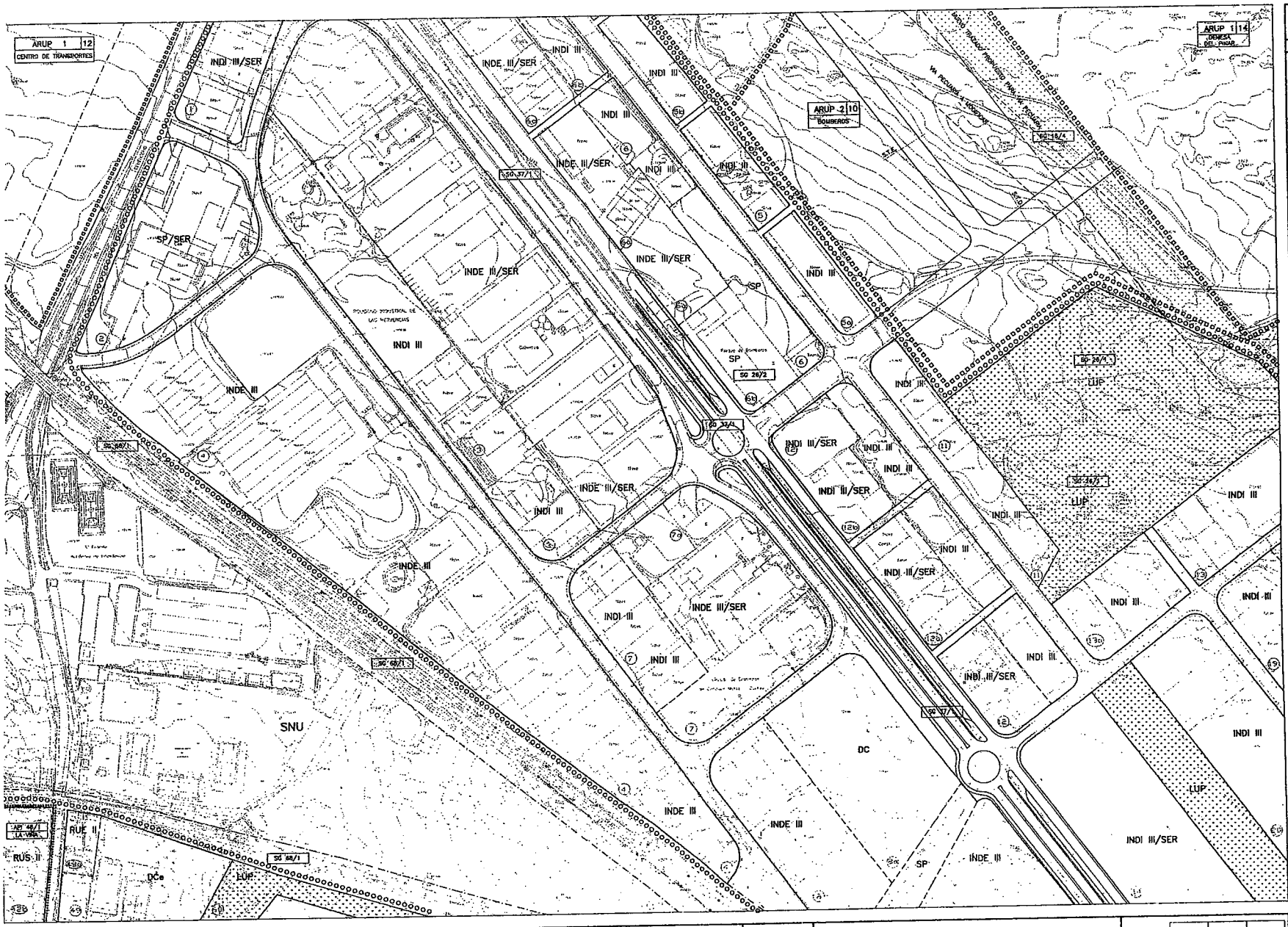
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

DISTRIBUCION DE HOJAS

-	1	2
4	5	6
10	11	12

PLANO 3

HOJA Nº 5



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- PEPCHA
- UE 24/1 — (UE) UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 — (EXP) POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 — (PE) PLAN ESPECIAL
- API 24/1 — AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO
- Nº 1 DE HOJA 24
- (46) Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV — ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 — EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- RUI UNIFAMILIAR
- RUS INTENSIVA / SEMI-INTENSIVA
- RUE EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- INDE / INDI INDUSTRIA EXTENSIVA / INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SER " TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP — LIBRE DE USO PUBLICO

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- ARUP.1 8 — AREA DE REPARTO PROGRAMADO Nº 1,2,3 = ETAPA
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.065,50 — COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. — SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 68/1 — SISTEMA GENERAL
- DCe — LOCALIZACION INDICATIVA DOTACION ESCOLAR

	1	2	3			
4	5	6	7	8	9	
10	11	12	13	14		
15	16	17	18	18*		
19	20	21	22			
23	24	25	26			
27	28	29				

AYUNTAMIENTO DE AVILA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ESCALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 120 Metros

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 64 28008 MADRID 91-549.27.33

REFUNDIDO 19-X-98

TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE

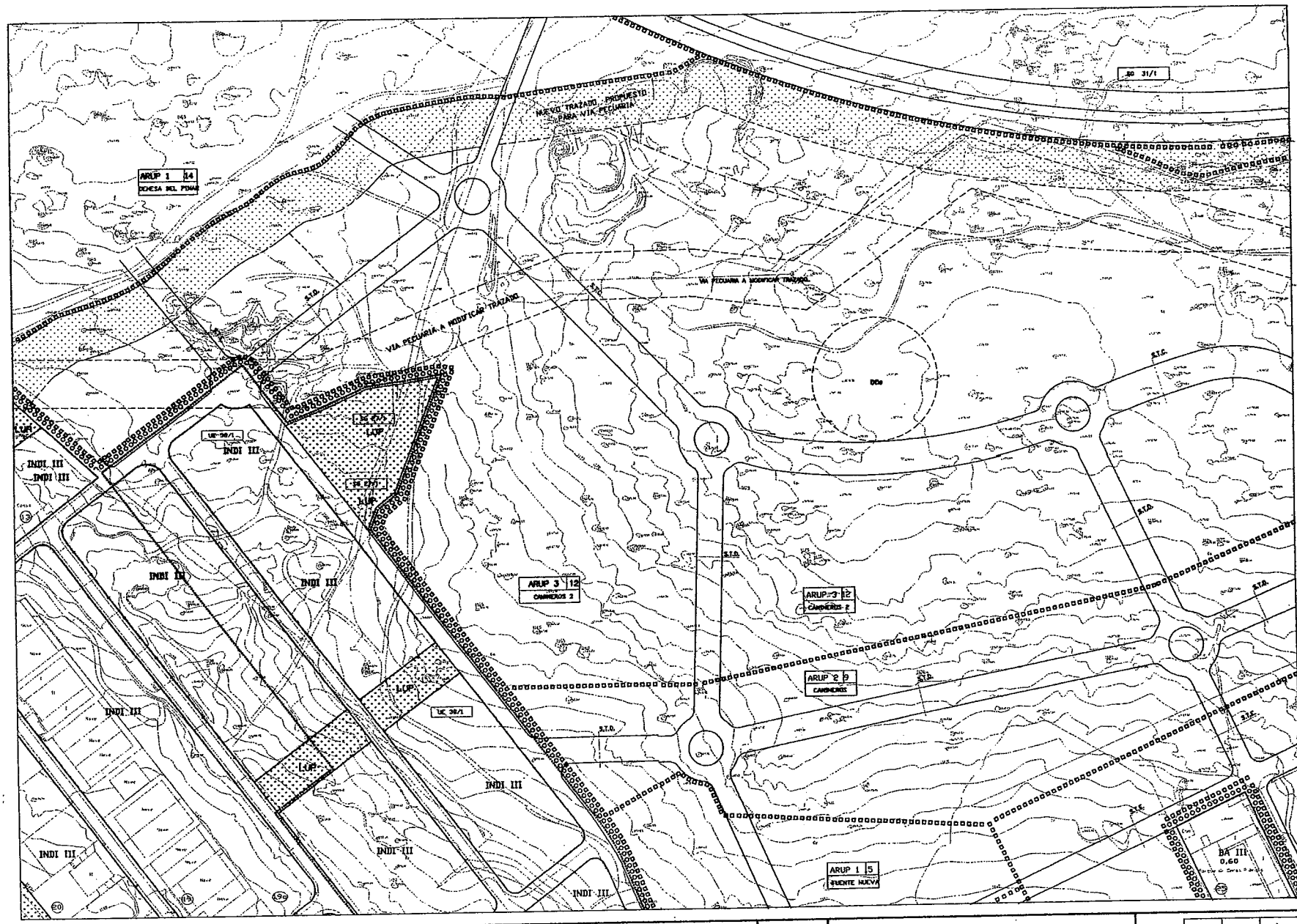
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

DISTRIBUCION DE HOJAS

1	2	3
5	6	7
11	12	13

PLANO 3

HOJA Nº 6



LEYENDA

SUELO URBANO

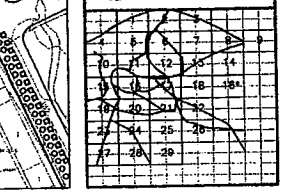
- LIMITE DE SUELO URBANO
- PEPCHA
- (UE) UNIDAD DE EJECUCION
- (EXP) POLIGONO DE EXPROPIACION
- (PE) PLAN ESPECIAL
- AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO
- Nº 1 DE HOJA 24
- Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- UNIFAMILIAR INTENSIVA / SEMI-INTENSIVA / EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- INDE / INDI INDUSTRIA EXTENSIVA / INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
- SP SERVICIOS PUBLICOS / SER TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- AREA DE REPARTO PROGRAMADO Nº 1,2,3 = ETAPA
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- COTA MINIMA DE URBANIZACION
- SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SISTEMA GENERAL
- LOCALIZACION INDICATIVA DOTACION ESCOLAR



AYUNTAMIENTO DE AVILA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ESCALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 120 Metros

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33

REFUNDIDO 19-X-98

TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE

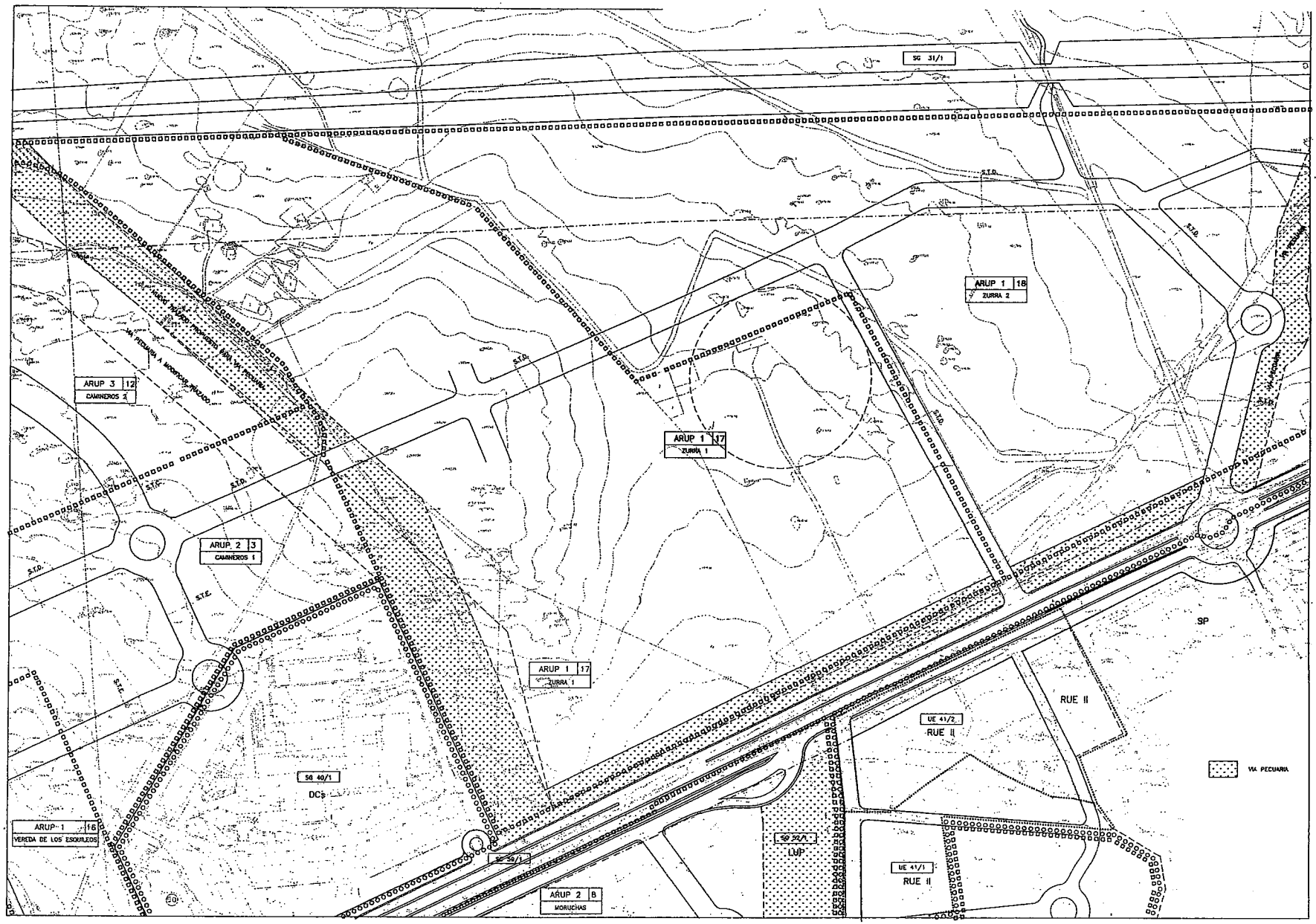
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

DISTRIBUCION DE HOJAS

2	3	4
6	7	8
12	13	14

PLANO 3

HOJA Nº 7



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- PEPCHA
- UE 24/1 (UE) UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 (EXP) POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 (PE) PLAN ESPECIAL
- API 24/1 AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO
- Nº 1 DE HOJA 24
- 46 Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- RUI UNIFAMILIAR INTENSIVA
- RUS SEMI-INTENSIVA
- RUE EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- INDE INDUSTRIA EXTENSIVA
- INDI INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SER TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- ARUP-1 8 AREA DE REPARTO PROGRAMADO Nº 1,2,3 = ETAPA
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.085.50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 89/1 SISTEMA GENERAL
- DCe LOCALIZACION INDICATIVA DOTACION ESCOLAR

	1	2	3		
4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	
17	18		18	18*	
19	20	21	22		
23	24	25	26		
27	28	29			

AYUNTAMIENTO DE AVILA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ESCALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 120 Metros

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33

REFUNDIDO 19-X-98

TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE

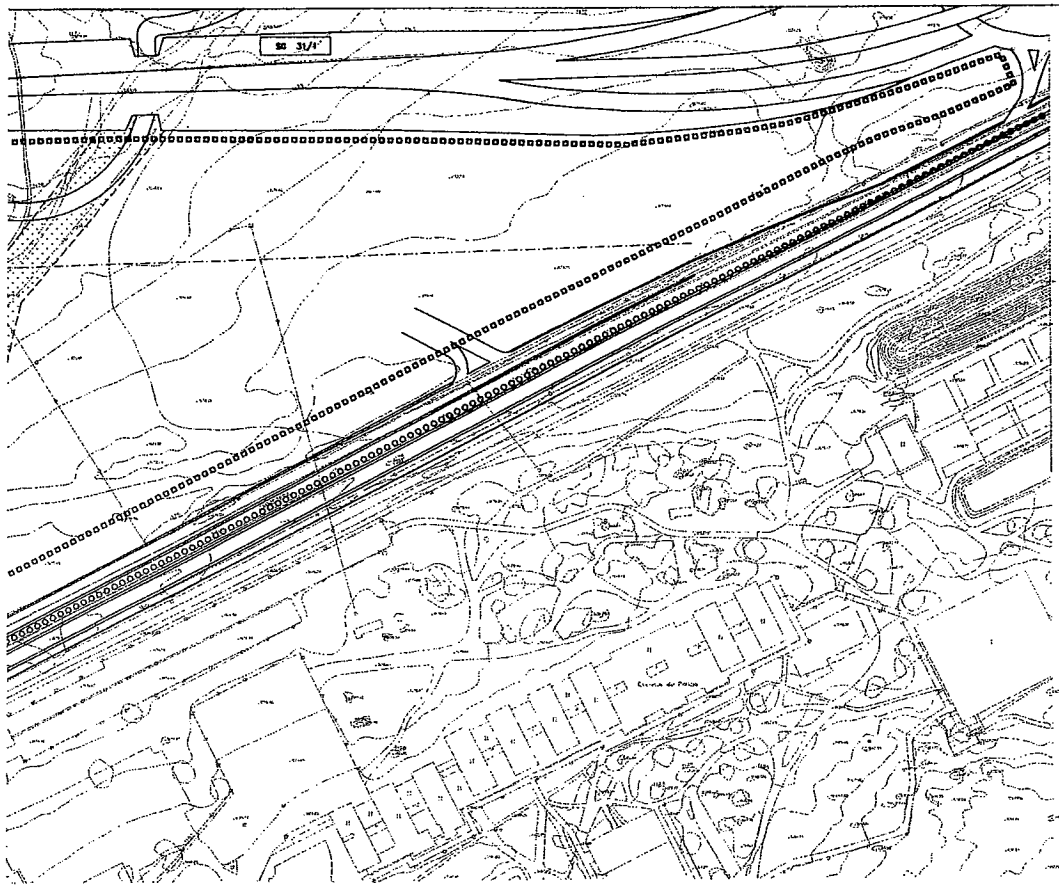
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

DISTRIBUCION DE HOJAS

3	-	-
7	8	9
13	14	15

PLANO 3

HOJA N 8



LEYENDA

SUELO URBANO

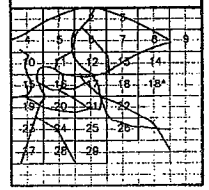
- LIMITE DE SUELO URBANO
- PEPCHA
- (UE) UNIDAD DE EJECUCION
- (EXP) POLIGONO DE EXPROPIACION
- (PE) PLAN ESPECIAL
- AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO
- Nº 1 DE HOJA 24
- Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- RUI UNIFAMILIAR INTENSIVA
- RUS UNIFAMILIAR SEMI-INTENSIVA
- RUE UNIFAMILIAR EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- INDE INDUSTRIA EXTENSIVA
- INDI INDUSTRIA INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SER SERVICIOS TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- ARUP.1 B AREA DE REPARTO PROGRAMADO Nº 1,2,3 = ETAPA
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.055.50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 89/1 SISTEMA GENERAL
- DCe LOCALIZACION INDICATIVA DOTACION ESCOLAR



AYUNTAMIENTO DE AVILA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ESCALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 120 Metros

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33

REFUNDIDO 19-X-98

TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA
SUELO URBANIZABLE

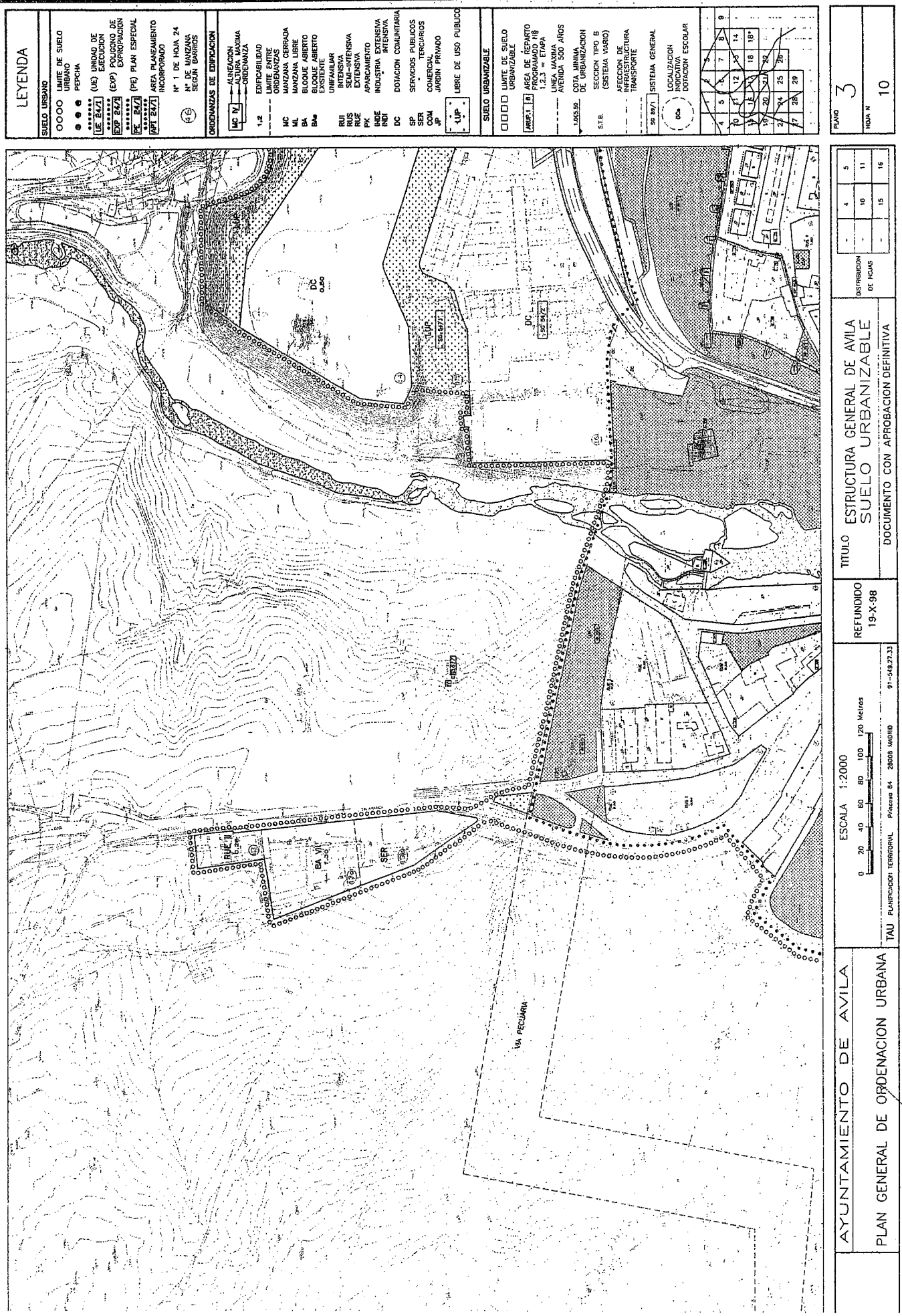
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

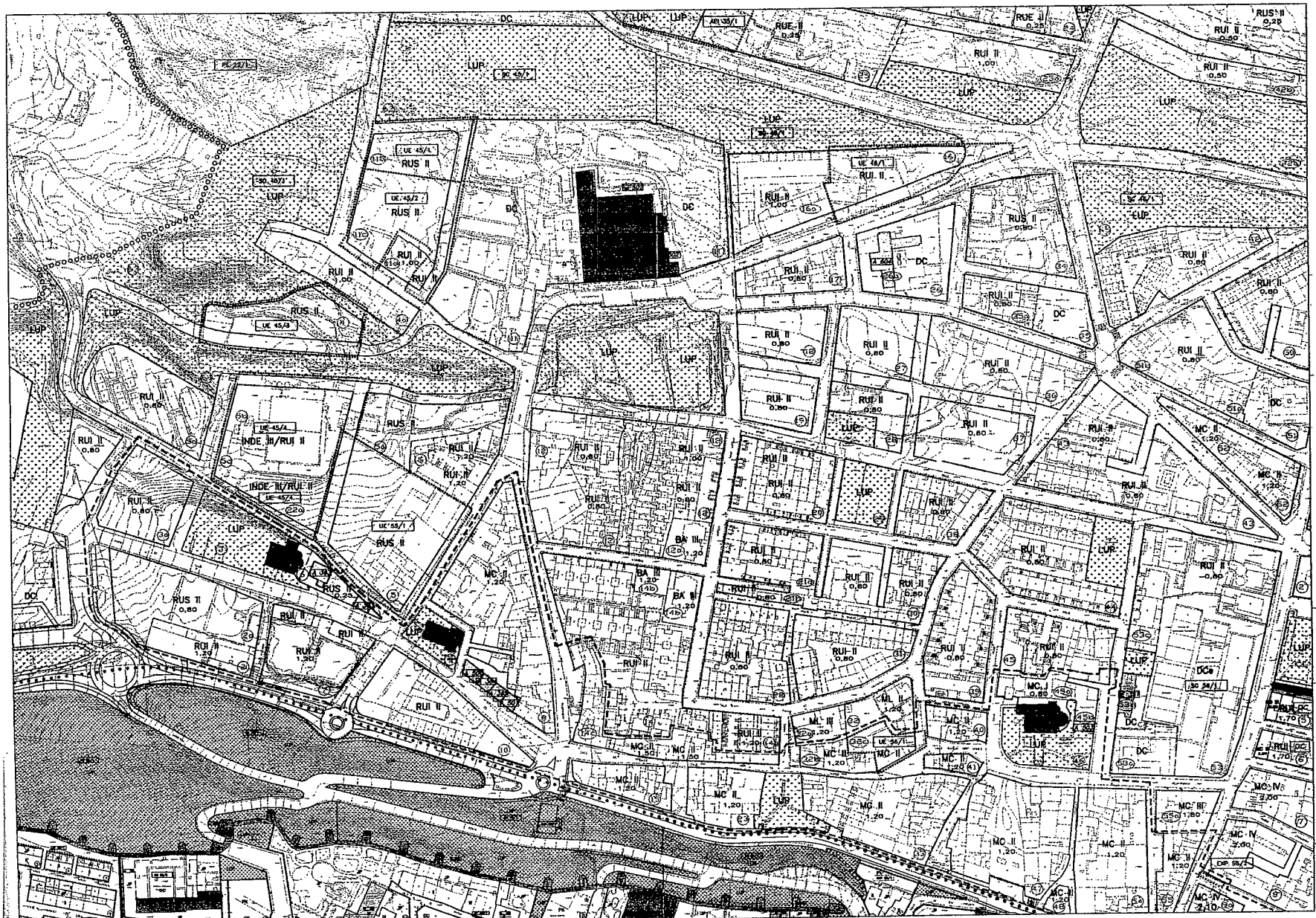
DISTRIBUCION DE HOJAS

-	-	-
8	9	-
14	-	-

PLANO 3

HOJA Nº 9


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
PERCHA
(UE) UNIDAD DE EJECUCION
(EXP) POLIGONO DE EXPROPIACION
(PE) PLAN ESPECIAL
AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
MANZANA CERRADA
MANZANA LIBRE
BLOQUE ABIERTO
BLOQUE ABIERTO
UNIFAMILIAR INTENSIVA
UNIFAMILIAR SEMI-INTENSIVA
UNIFAMILIAR EXTENSIVA
APARCAMIENTO
INDUSTRIA EXTENSIVA
INDUSTRIA INTENSIVA
DOTACION COMUNITARIA
SERVICIOS PUBLICOS TERCIARIOS
COMERCIAL
JARDIN PRIVADO
LIBRE DE USO PUBLICO
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
AREA DE REPARTO PROGRAMADO NB 1,2,3 = ETAPA
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
LOCALIZACION INSTITUCIONAL DOTACION ESCOLAR
PLANO 3
HOJA Nº 10
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:2000
0 20 40 60 80 100 120 Metros
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
VIA PECUARIA



LEYENDA

SUELO URBANO

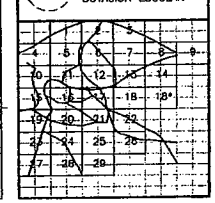
- LIMITE DE SUELO URBANO
- PEPCHA
- (UE) UNIDAD DE EJECUCION
- (EXP) POLIGONO DE EXPROPIACION
- (PE) PLAN ESPECIAL
- AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO
- Nº 1 DE HOJA 24
- Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- RUI UNIFAMILIAR INTENSIVA
- RUS SEMI-INTENSIVA
- RUE EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- INDE INDUSTRIA EXTENSIVA
- INDI INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SER TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- AREA DE REPARTO PROGRAMADO Nº 1,2,3 = ETAPA
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SISTEMA GENERAL
- LOCALIZACION INDICATIVA DOTACION ESCOLAR



AYUNTAMIENTO DE AVILA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ESCALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 120 Metros

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33

REFUNDIDO 19-X-98

TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE

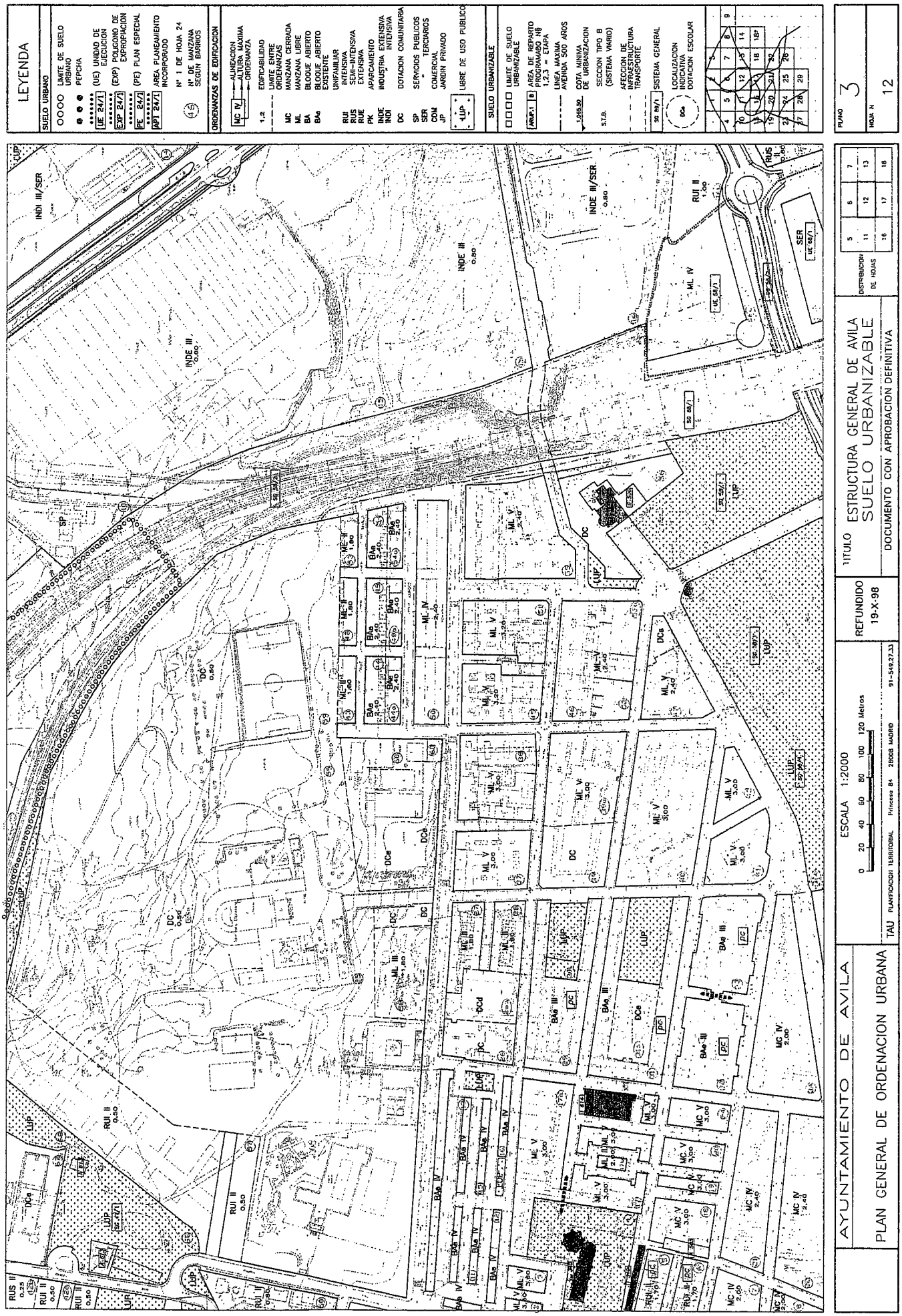
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

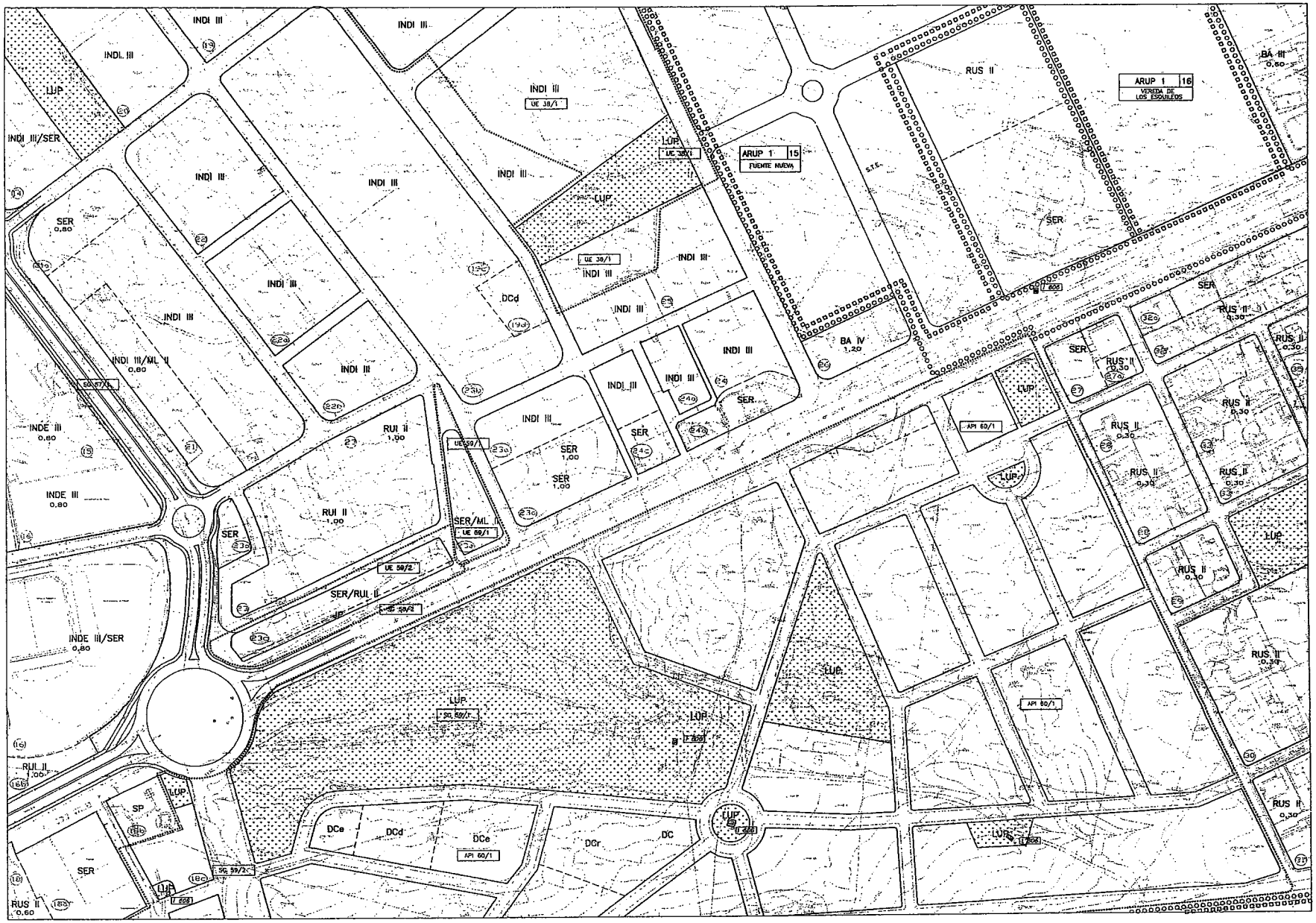
DISTRIBUCION DE HOJAS

4	5	6
10	11	12
15	16	17

PLANO 3

HOJA Nº 11


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
PERICHA
(UE) UNIDAD DE EJECUCION
(EXP) POLIGONO DE EXPROPIACION
(PE) PLAN ESPECIAL
AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
MC MANZANA CERRADA
ML MANZANA LIBRE
BA BLOQUE ABIERTO
BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
RU UNIFAMILIAR
RUS INTENSIVA
RUE SEMI-INTENSIVA
PK EXTENSIVA
INDE APARCAMIENTO
INDI INDUSTRIA EXTENSIVA
DC INTENSIVA
SP DOTACION COMUNITARIA
SER SERVICIOS PUBLICOS
COM TERCIARIOS
JP COMERCIAL
LUP JARDIN PRIVADO
LIBRE DE USO PUBLICO
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
AREA DE REPARTO PROGRAMADO NB 1,2,3 = ETAPA
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
S.T.B.
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
LOCALIZACION INDICATIVA DOTACION ESCOLAR
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
ESCALA 1:2000
0 20 40 60 80 100 120 Metros
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 3
HOJA Nº 12



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- PEPCHA
- UE 24/1 (UE) UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 (EXP) POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 (PE) PLAN ESPECIAL
- APT 24/1 AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO
- Nº 1 DE HOJA 24
- Nº DE MANZANA SEGÚN BARRIOS

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- RUI UNIFAMILIAR INTENSIVA
- RUS SEMI-INTENSIVA
- RUE EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- INDE INDUSTRIA EXTENSIVA
- INDI INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SER TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- ARUP.1 6 AREA DE REPARTO PROGRAMADO Nº 1,2,3 = ETAPA
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.065,50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 59/1 SISTEMA GENERAL
- DCe LOCALIZACION INDICATIVA DOTACION ESCOLAR

1	2	3				
4	5	6	7	8	9	
10	11	12	13	14		
15	16	17	18	18*		
19	20	21	22			
23	24	25	26			
27	28	29				

AYUNTAMIENTO DE AVILA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ESCALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 120 Metros

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33

REFUNDIDO 19-X-98

TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE

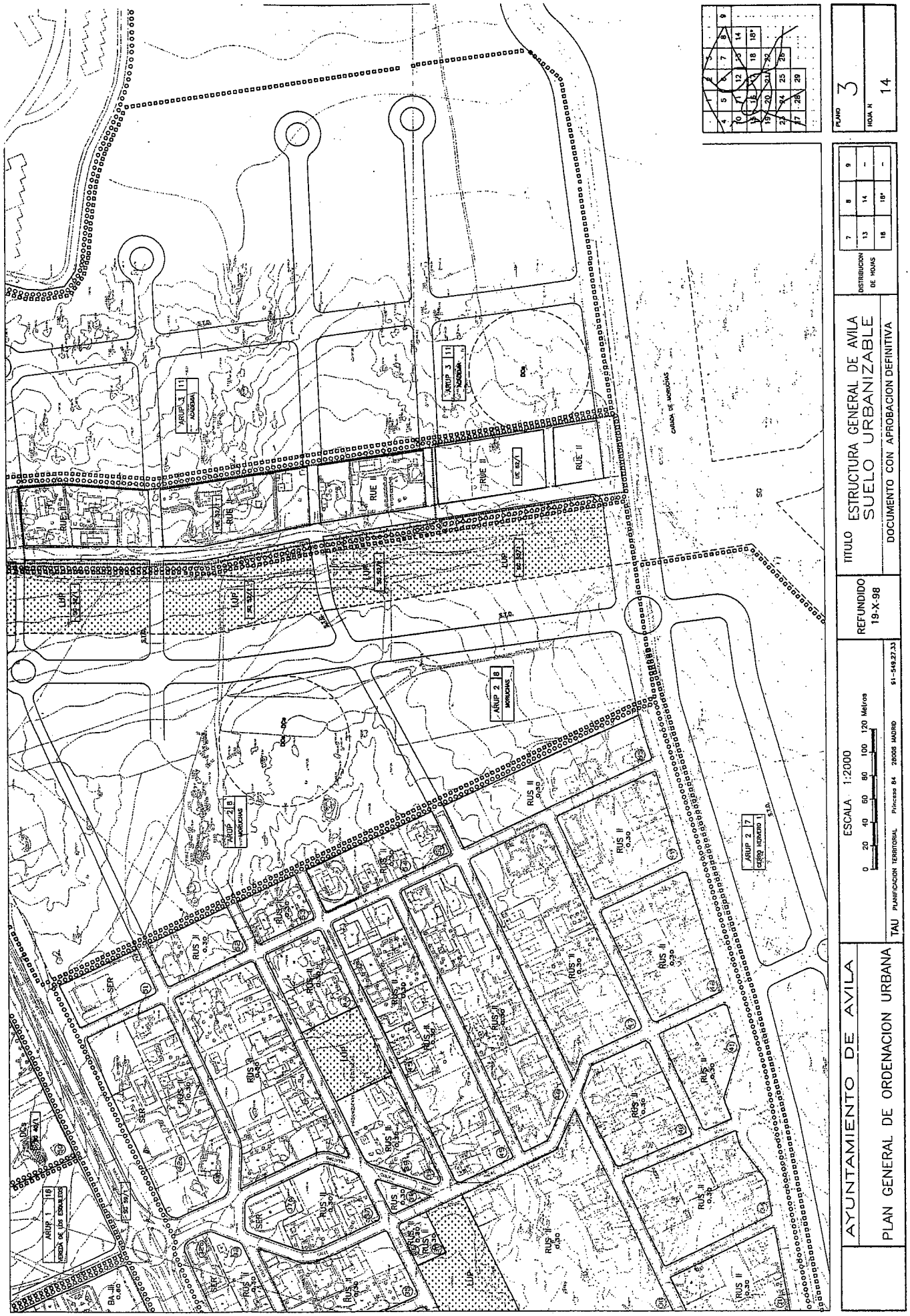
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

DISTRIBUCION DE HOJAS

6	7	8
12	13	14
17	18	

PLANO 3

HOJA Nº 13


AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
ESCALA 1:2000
0 20 40 60 80 100 120 Metros
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 3
HOJA Nº 14
ARUP 1 16 MONTE DE LOS CANTOS
ARUP 2 8 MORUCHAS
ARUP 2 7 CERRO HERRERO I
ARUP 3 11 ADAJA
RUS II 0,30
RUE II
LUP
SER
S.I.G.
CAÑADA DE MORUCHAS

LEYENDA

SUELO URBANO

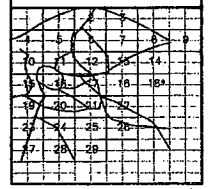
- LIMITE DE SUELO URBANO
- PEPCHA
- (UE) UNIDAD DE EJECUCION
- (EXP) POLIGONO DE EXPROPIACION
- (PE) PLAN ESPECIAL
- AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO
- Nº 1 DE HOJA 24
- Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV — ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 — EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- UNIFAMILIAR
- RUI INTENSIVA
- RUS SEMI-INTENSIVA
- RUE EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- INDE INDUSTRIA EXTENSIVA
- INDI " INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SER " TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

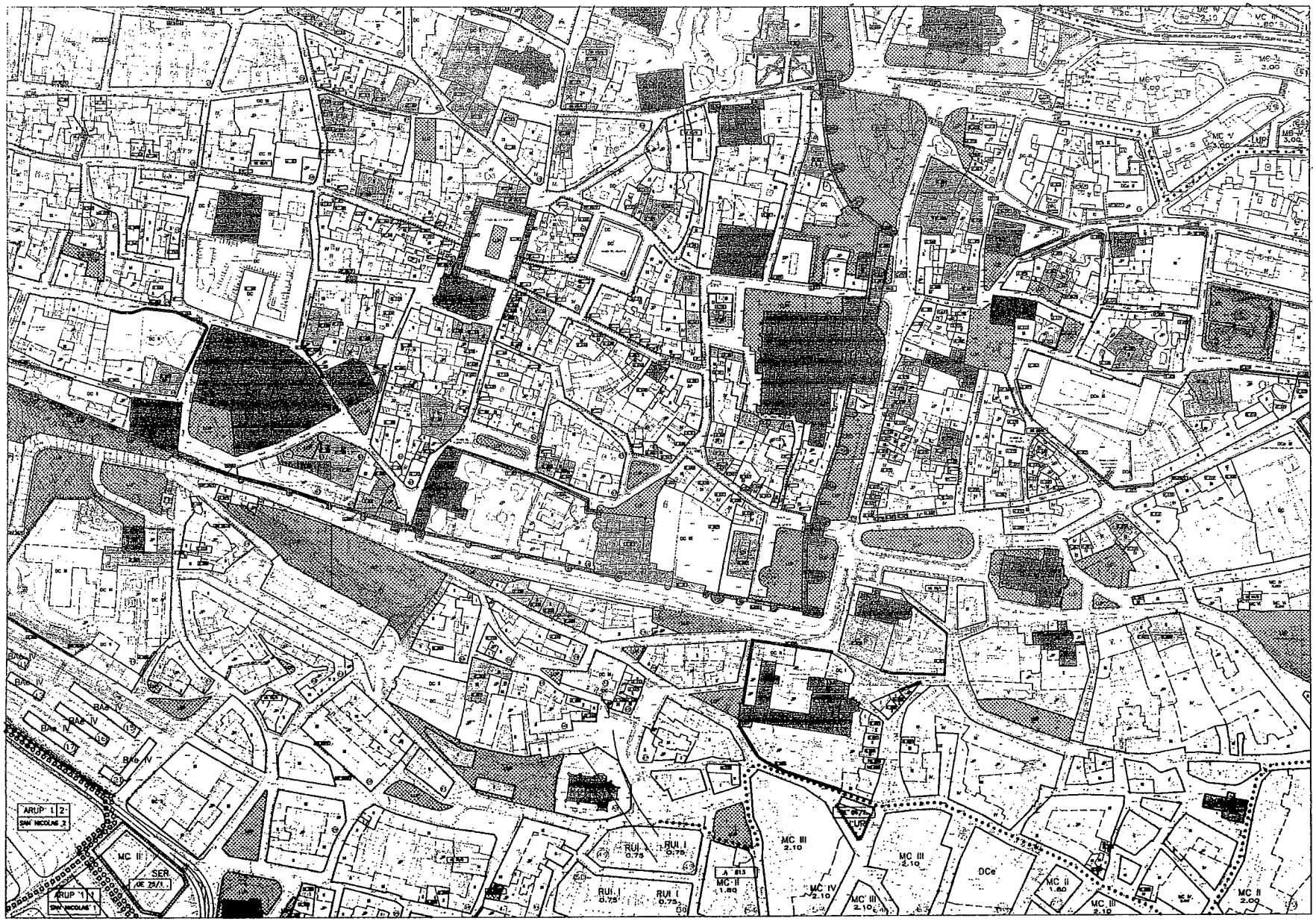
SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- ARUP.1 | 8 — AREA DE REPARTO PROGRAMADO Nº 1,2,3 = ETAPA
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.065,50 — COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. — SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 59/1 — SISTEMA GENERAL
- DCe — LOCALIZACION INDICATIVA DOTACION ESCOLAR



AYUNTAMIENTO DE AVILA	ESCALA 1:2000 — 0 20 40 60 80 100 120 Metros
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98	TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA	DISTRIBUCION DE HOJAS: - 10 11 / - 15 16 / - 19 20
PLANO 3	HOJA Nº 15

TU DE ORDENACION DE 1996
BOLETIN OFICIAL DE AVILA
417



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- PEPCHA
- UE 24/1 — (UE) UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 — (EXP) POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 — (PE) PLAN ESPECIAL
- API 24/1 — AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO
- Nº 1 DE HOJA 24
- 46 — Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV — ALINEACION, ALTURA MAXIMA, ORDENANZA
- 1,2 — EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC — MANZANA CERRADA
- ML — MANZANA LIBRE
- BA — BLOQUE ABIERTO
- BAe — BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- RUI — UNIFAMILIAR INTENSIVA
- RUS — SEMI-INTENSIVA
- RUE — EXTENSIVA
- PK — APARCAMIENTO
- INDE — INDUSTRIA EXTENSIVA
- INDI — " INTENSIVA
- DC — DOTACION COMUNITARIA
- SP — SERVICIOS PUBLICOS
- SER — " TERCIARIOS
- COM — COMERCIAL
- JP — JARDIN PRIVADO
- LUP — LIBRE DE USO PUBLICO

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- ARUP.1 6 — AREA DE REPARTO PROGRAMADO Nº 1,2,3 = ETAPA
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.065.50 — COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. — SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SC 00/1 — SISTEMA GENERAL
- DCe — LOCALIZACION INDICATIVA DOTACION ESCOLAR

		2	3			
4	5	6	7	8	9	
10	11	12	13	14		
15	16	17	18	18*		
19	20	21	22			
23	24	25	26			
27	28	29				

AYUNTAMIENTO DE AVILA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ESCALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 120 Metros

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 64 28008 MADRID 91-549.27.53

REFUNDIDO 19-X-98

TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE

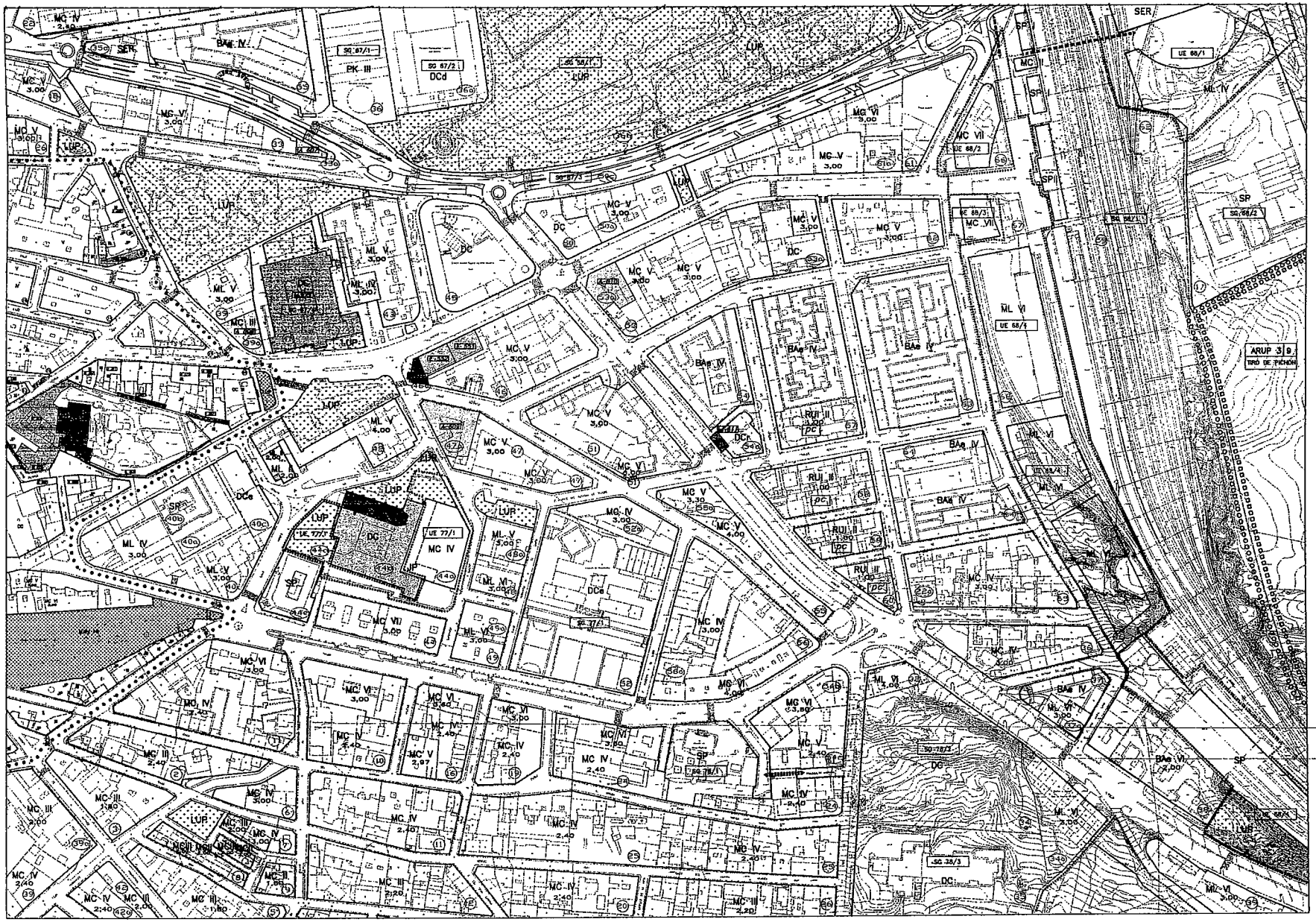
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

DISTRIBUCION DE HOJAS

10	11	12
15	16	17
19	20	21

PLANO 3

HOJA Nº 16



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- PEPCHA
- UE 24/1 (UE) UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 (EXP) POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 (PE) PLAN ESPECIAL
- APT 24/1 AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO
- Nº 1 DE HOJA 24
- 45 Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS

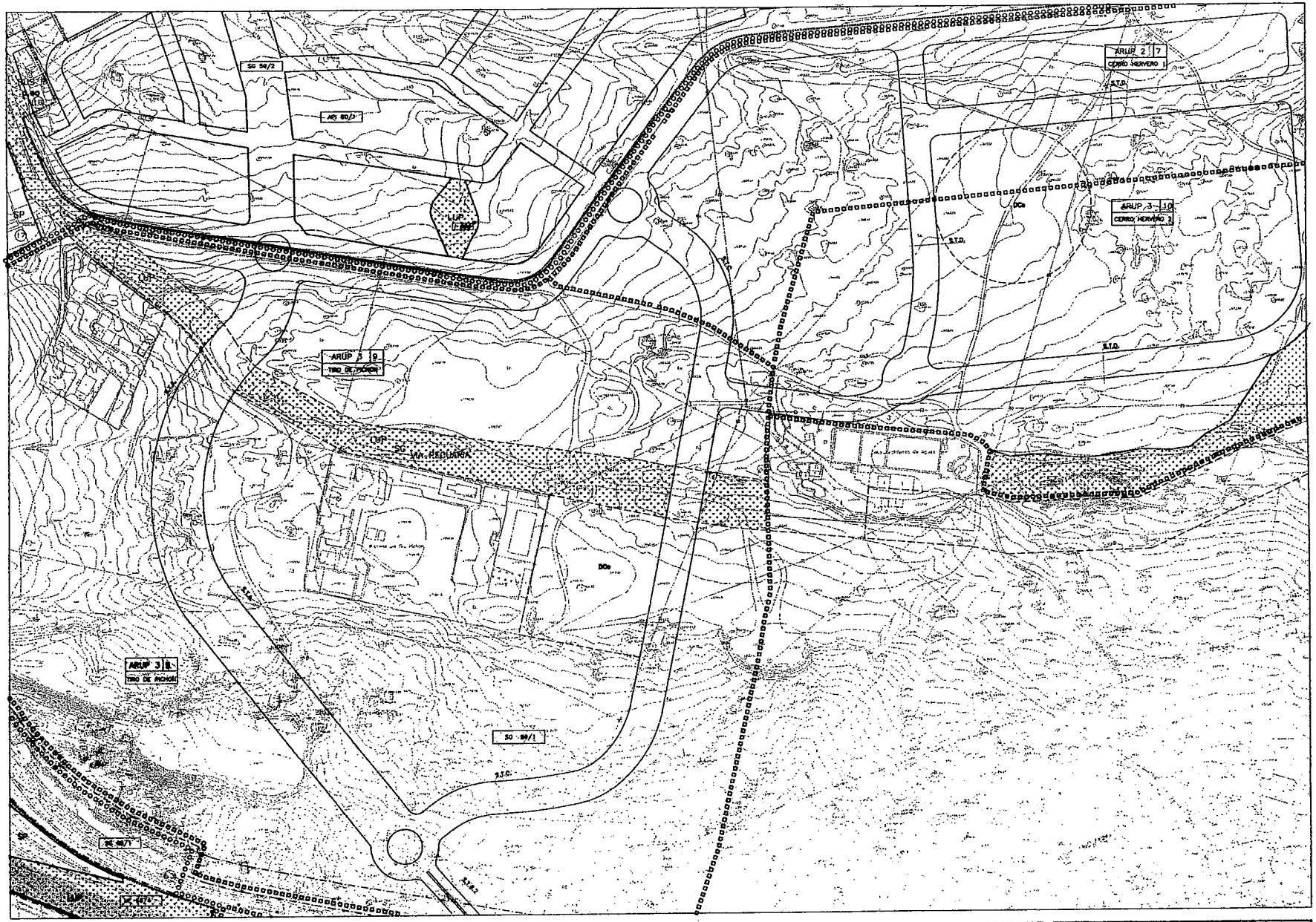
ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- RUI UNIFAMILIAR INTENSIVA
- RUS UNIFAMILIAR SEMI-INTENSIVA
- RUE UNIFAMILIAR EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- INDE INDUSTRIA EXTENSIVA
- INDI INDUSTRIA INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SER SERVICIOS TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- ARUP.1 | 8 AREA DE REPARTO PROGRAMADO Nº 1,2,3 = ETAPA
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.085,50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 88/1 SISTEMA GENERAL
- DCe LOCALIZACION INDICATIVA DOTACION ESCOLAR

AYUNTAMIENTO DE AVILA	ESCALA 1:2000 (0 20 40 60 80 100 120 Metros)
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98	TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE
	DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS	11 12 13 / 16 17 18 / 20 21 22
PLANO	3
HOJA N	17



LEYENDA

SUELO URBANO

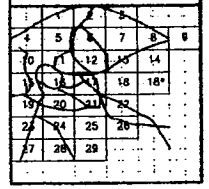
- LIMITE DE SUELO URBANO
- PEPCHA
- UE 24/1 (UE) UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 (EXP) POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 (PE) PLAN ESPECIAL
- API 84/1 AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO
- Nº 1 DE HOJA 24
- (16) Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC N — ALINEACION, ALTURA MAXIMA, ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- RUI UNIFAMILIAR INTENSIVA
- RUS UNIFAMILIAR SEMI-INTENSIVA
- RUE UNIFAMILIAR EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- INDE INDUSTRIA EXTENSIVA
- INDI INDUSTRIA INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SER TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- ARUP.1 8 AREA DE REPARTO PROGRAMADO Nº 1,2,3 = ETAPA
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.065.50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.S. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 88/1 SISTEMA GENERAL
- DCs LOCALIZACION INDICATIVA DOTACION ESCOLAR



AYUNTAMIENTO DE AVILA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ESCALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 120 Metros

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28006 MADRID 91-549.27.33

REFUNDIDO 19-X-98

TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE

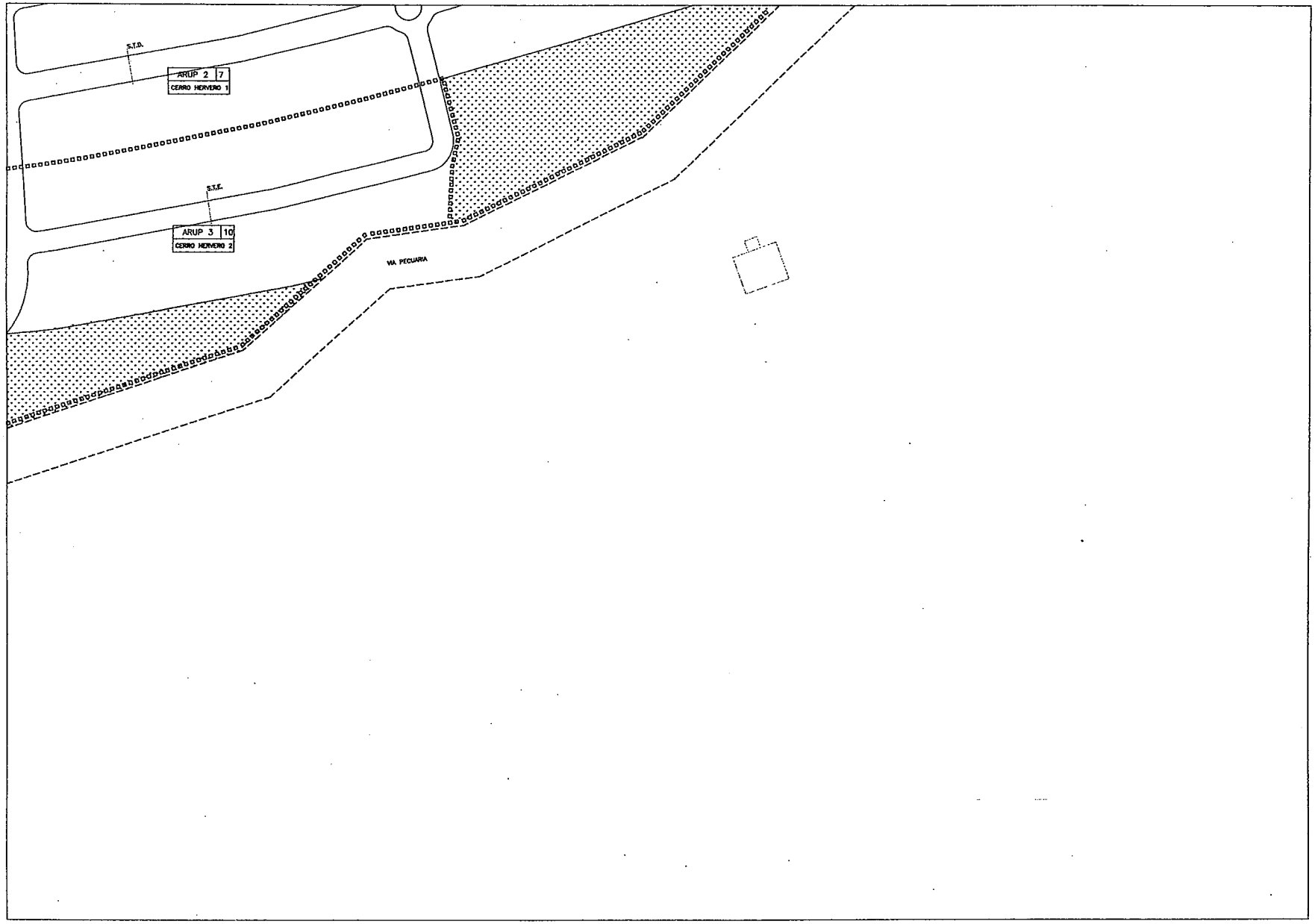
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

DISTRIBUCION DE HOJAS

12	13	14
17	18	–
21	22	–

PLANO 3

HOJA Nº 18



LEYENDA

SUELO URBANO

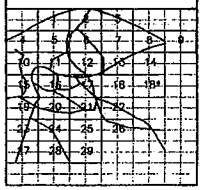
- LIMITE DE SUELO URBANO
- PEPCHA
- (UE) UNIDAD DE EJECUCION — UE 24/1
- (EXP) POLIGONO DE EXPROPIACION — EXP 24/1
- (PE) PLAN ESPECIAL — PE 24/1
- AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO — API 24/1
- Nº 1 DE HOJA 24
- (45) Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV — ALINEACION, ALTURA MAXIMA, ORDENANZA
- 1.2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- UNIFAMILIAR
- RUI INTENSIVA
- RUS SEMI--INTENSIVA
- RUE EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- INDE INDUSTRIA EXTENSIVA
- INDI " INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SER " TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- ARUP.1 8 AREA DE REPARTO PROGRAMADO Nº 1,2,3 = ETAPA
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.065.50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 89/1 SISTEMA GENERAL
- DCe LOCALIZACION INDICATIVA DOTACION ESCOLAR



AYUNTAMIENTO DE AVILA	ESCALA 1:2000 (0 20 40 60 80 100 120 Metros)
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	TAU PLANIFICACION TERRITORIAL. Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98	TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE
	DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

DISTRIBUCION DE HOJAS

13	14	-
18	18*	-
22	-	-

PLANO 3

HOJA Nº 18*

LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- PEPCHA
- UE 24/1 (UE) UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 (EXP) POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 (PE) PLAN ESPECIAL
- APT 24/1 AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO
- Nº 1 DE HOJA 24
- 46 Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- RUI UNIFAMILIAR INTENSIVA
- RUS SEMI-INTENSIVA
- RUE EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- INDE INDUSTRIA EXTENSIVA
- INDI " INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SER " TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- ARUP.1 8 AREA DE REPARTO PROGRAMADO Nº 1,2,3 = ETAPA
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.065.50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 69/1 SISTEMA GENERAL
- DCe LOCALIZACION INDICATIVA DOTACION ESCOLAR

	1	2	3		
4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	
15	16	17	18	18*	
19	20	21	22		
23	24	25	26		
27	28	29			

AYUNTAMIENTO DE AVILA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ESCALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 120 Metros

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33

REFUNDIDO 19-X-98

TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE

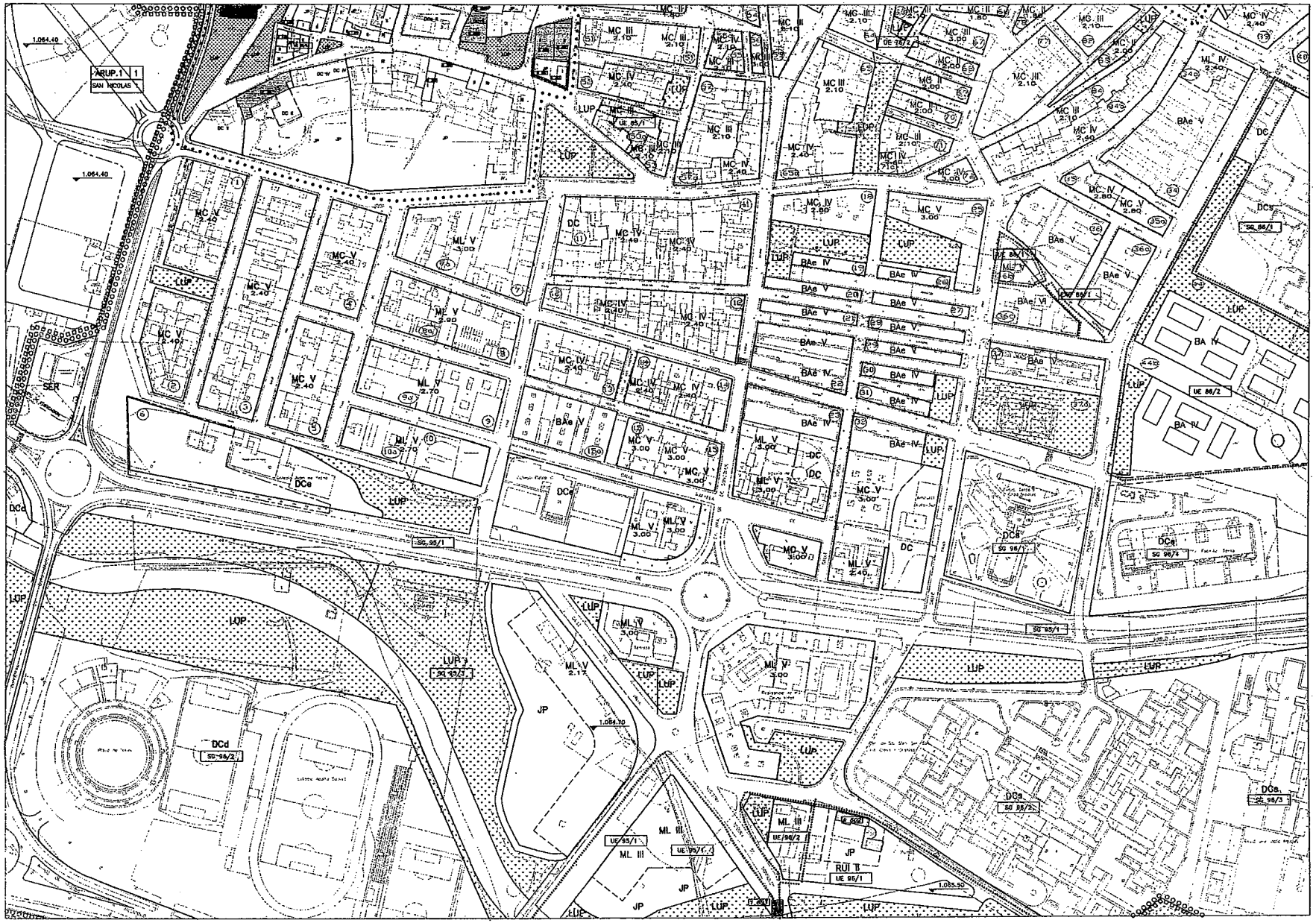
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

DISTRIBUCION DE HOJAS

-	15	16
-	19	20
-	23	24

PLANO 3

HOJA N 19



LEYENDA

SUELO URBANO

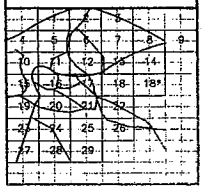
- LIMITE DE SUELO URBANO
- PEPCHA
- UE 24/1 (UE) UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 (EXP) POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 (PE) PLAN ESPECIAL
- API 24/1 AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO
- Nº 1 DE HOJA 24
- 46 Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV — ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- RUI UNIFAMILIAR INTENSIVA
- RUS " SEMI-INTENSIVA
- RUE " EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- INDE INDUSTRIA EXTENSIVA
- INDI " INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SER " TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- ARUP.1 8 AREA DE REPARTO PROGRAMADO Nº 1,2,3 = ETAPA
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.065.50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 88/1 SISTEMA GENERAL
- DCe LOCALIZACION INDICATIVA DOTACION ESCOLAR



AYUNTAMIENTO DE AVILA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ESCALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 120 Metros

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33

REFUNDIDO 19-X-98

TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE

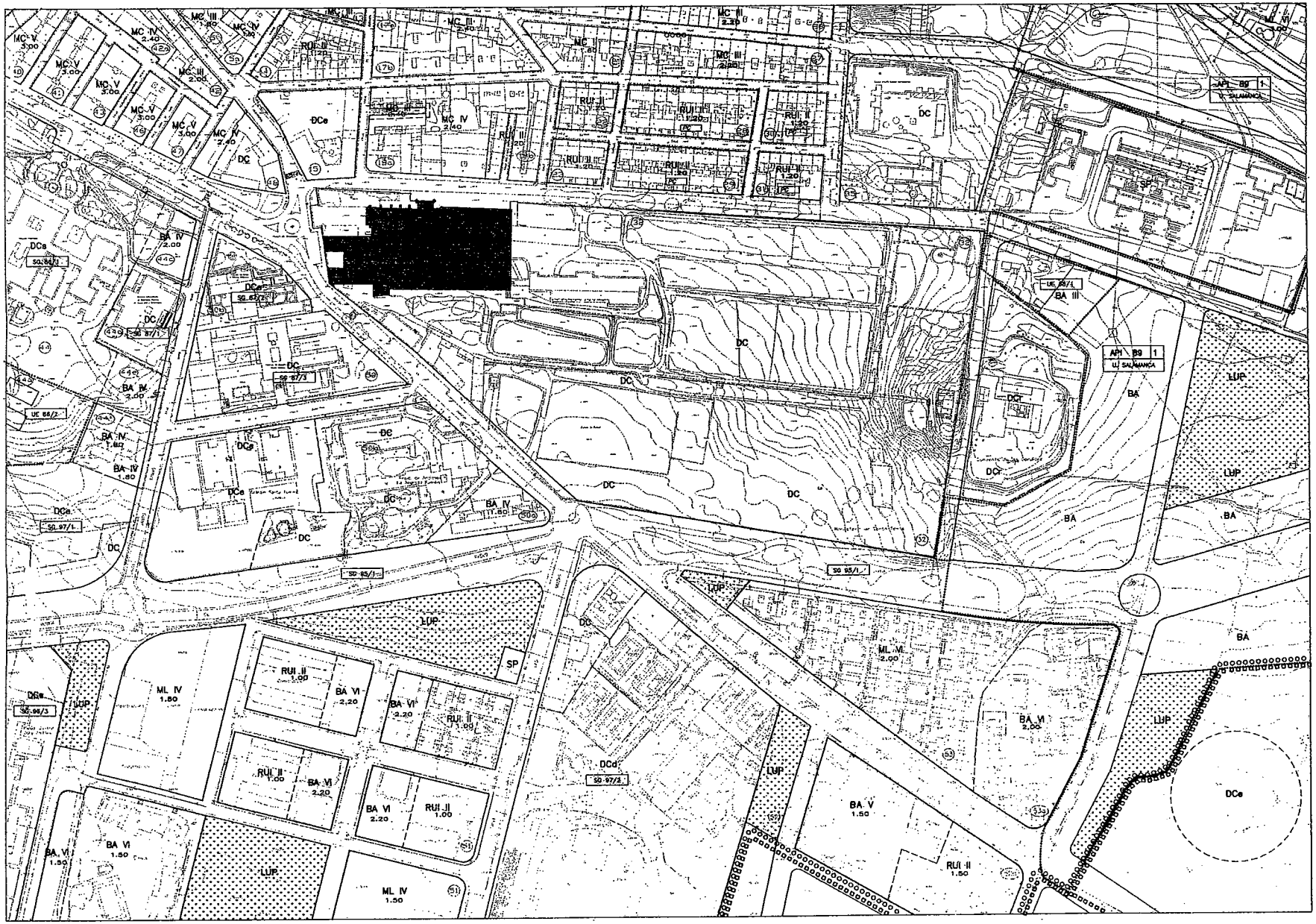
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

DISTRIBUCION DE HOJAS

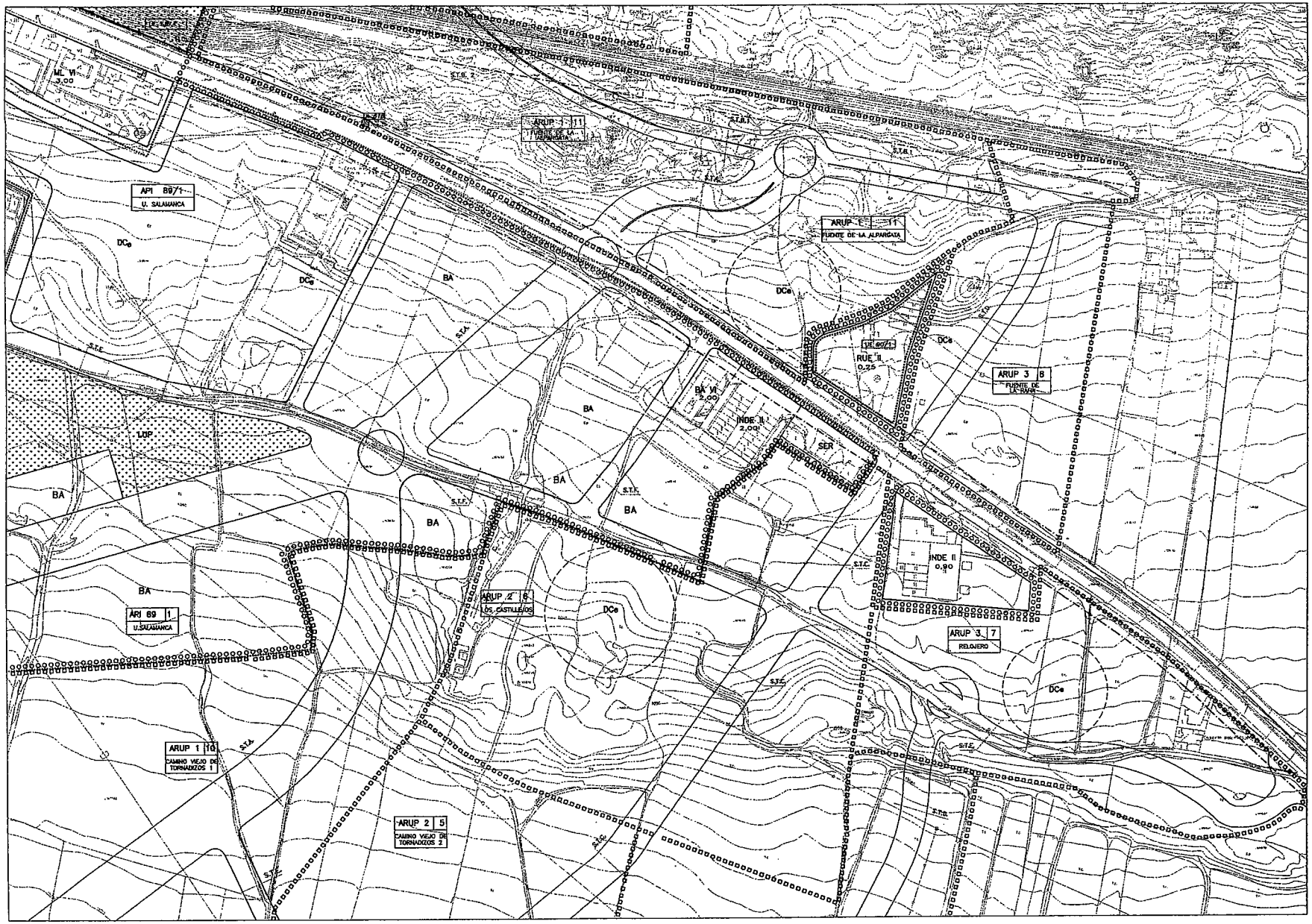
15	16	17
19	20	21
-	24	25

PLANO 3

HOJA Nº 20



AYUNTAMIENTO DE AVILA PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	ESCALA 1:2000 0 20 40 60 80 100 120 Metros TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33	REFUNDIDO 19-X-98	TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA	DISTRIBUCION DE HOJAS: 16 17 18 / 20 21 22 / 24 25 26	PLANO 3 HOJA Nº 21



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- PEPCHA
- (UE) UNIDAD DE EJECUCION — UE 24/1
- (EXP) POLIGONO DE EXPROPIACION — EXP 24/1
- (PE) PLAN ESPECIAL — PE 24/1
- AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO — API 24/1
- Nº 1 DE HOJA 24
- Nº DE MANZANA SEGÚN BARRIOS

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV — ALINEACION, ALTURA MAXIMA, ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- RUI UNIFAMILIAR INTENSIVA
- RUS UNIFAMILIAR SEMI-INTENSIVA
- RUE UNIFAMILIAR EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- INDE INDUSTRIA EXTENSIVA
- INDI " INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SER " TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- ARUP.1 | 8 — AREA DE REPARTO PROGRAMADO Nº 1,2,3 = ETAPA
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.085.50 — COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. — SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 89/1 — SISTEMA GENERAL
- DCe — LOCALIZACION INDICATIVA DOTACION ESCOLAR

1	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	
15	16	17	18	19
20	21	22	23	
24	25	26	
27	28	29	

AYUNTAMIENTO DE AVILA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ESCALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 120 Metros

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33

REFUNDIDO 19-X-98

TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE

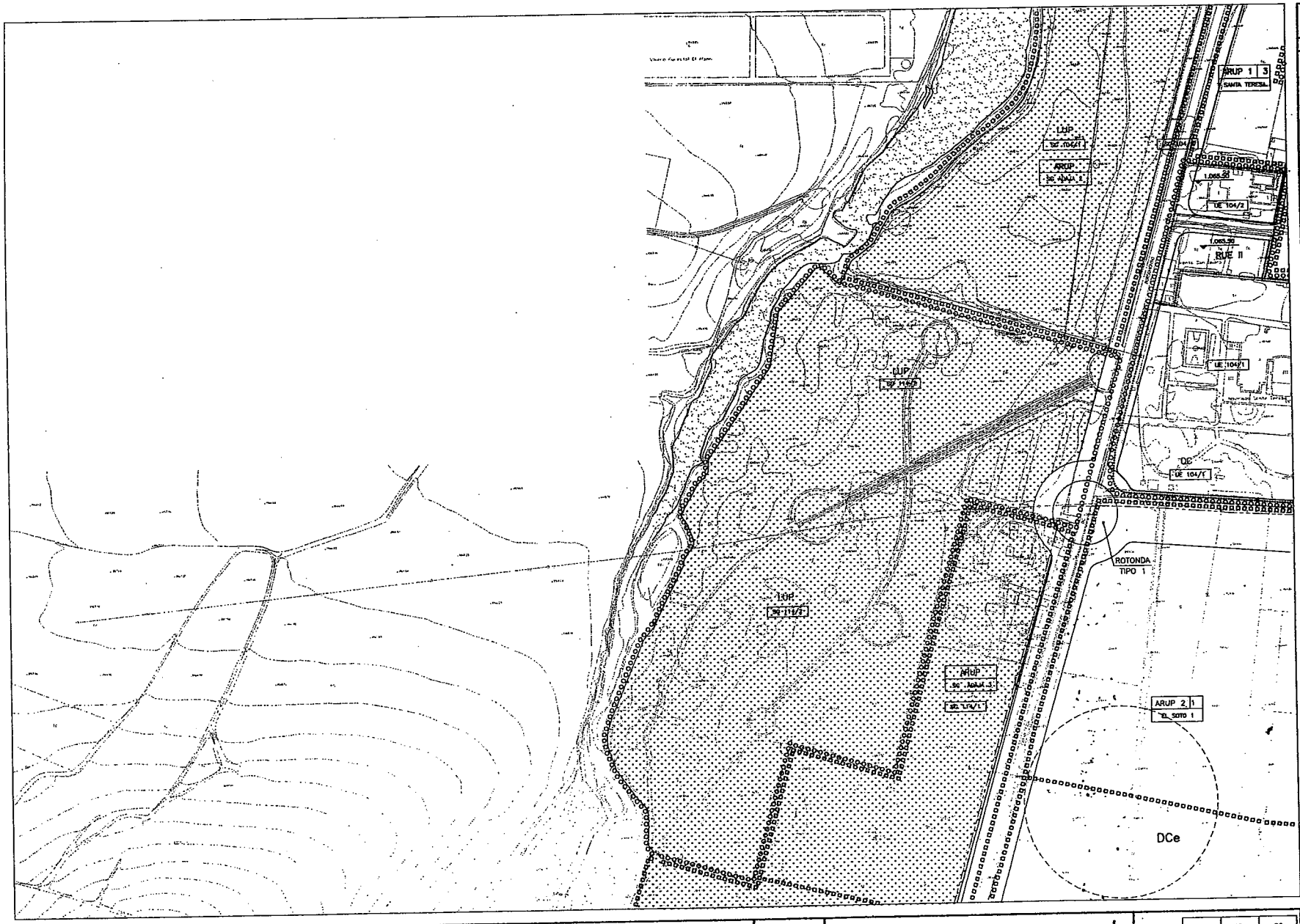
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

DISTRIBUCION DE HOJAS

17	18	-
21	22	-
25	26	-

PLANO 3

HOJA Nº 22



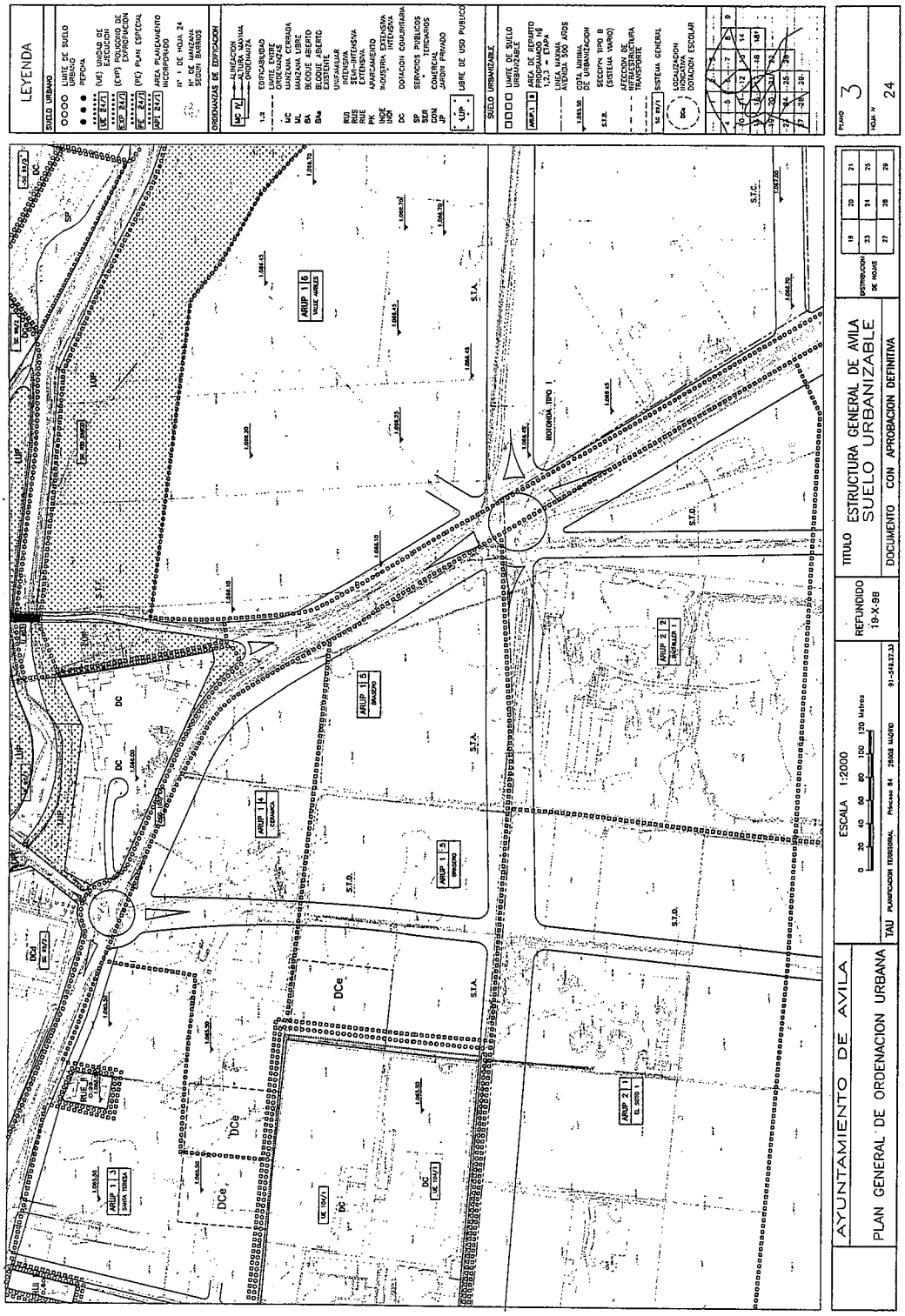
AYUNTAMIENTO DE AVILA PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	ESCALA 1:2000 0 20 40 60 80 100 120 Metros TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33	REFUNDIDO 19-X-98	TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA	DISTRIBUCION DE HOJAS - 19 20 - 23 24 - 27 28	PLANO 3 HOJA N 23

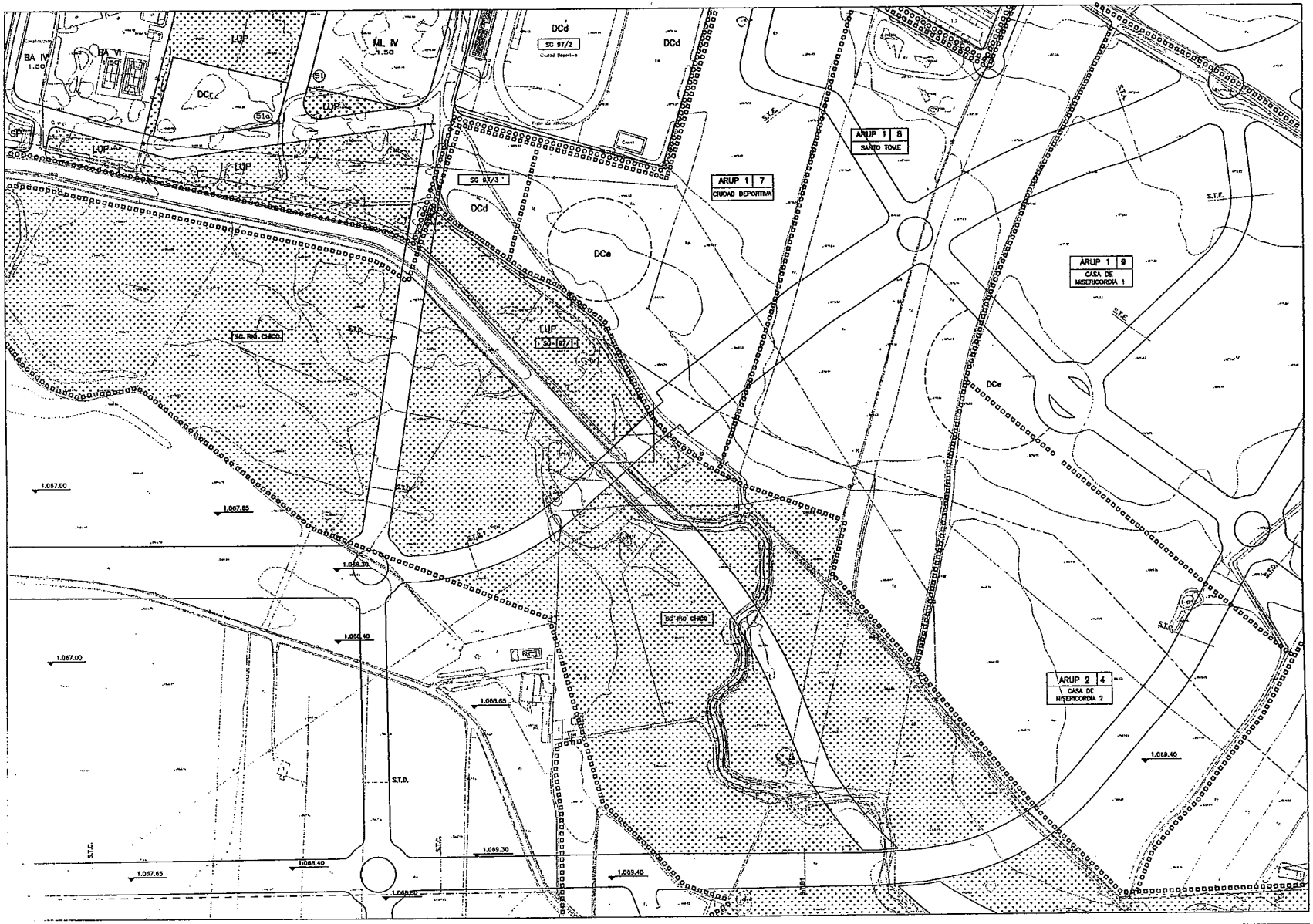
Boletín Oficial
DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Miércoles, 16 de diciembre de 1998 FASCÍCULO SÉPTIMO **Número 187**

ADMINISTRACIÓN: Diputación Provincial.- Sancho Dávila, 4. Teléf.: 357136. Fax: 257136

Franqueo concertado: 06/3 **Depósito Legal: AV-1-1958**



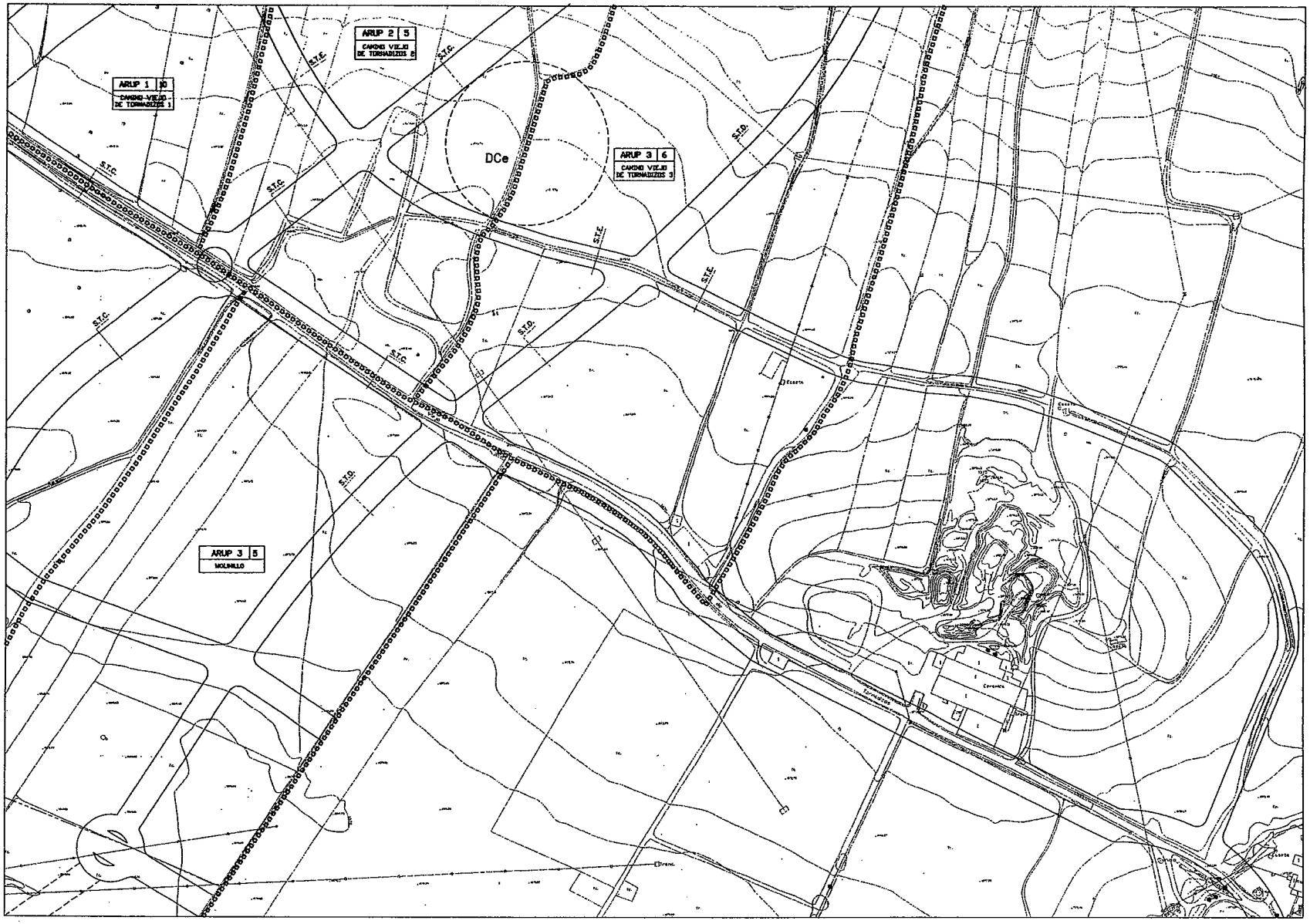


AYUNTAMIENTO DE AVILA PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	ESCALA 1:2000 0 20 40 60 80 100 120 Metros TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33	REFUNDIDO 19-X-98	TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

DISTRIBUCION DE HOJAS		
20	21	22
24	25	26
28	29	30

PLANO 3

HOJA Nº 25



LEYENDA

SUELO URBANO

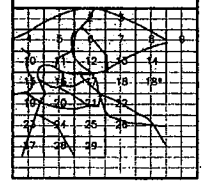
- LIMITE DE SUELO URBANO
- PEPCHA
- UE 24/1 (UE) UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 (EXP) POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 (PE) PLAN ESPECIAL
- API 24/1 AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO
- 1 DE 24 Nº 1 DE HOJA 24
- 41c Nº DE MANZANA SEGÚN BARRIOS

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- RUI / RUS / RUE UNIFAMILIAR INTENSIVA / SEMI-INTENSIVA / EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- INDE / INDI INDUSTRIA EXTENSIVA / INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
- SP / SER / COM / JP SERVICIOS PUBLICOS / TERCIARIOS / COMERCIAL / JARDIN PRIVADO
- 1 LIP LIBRE DE USO PUBLICO

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- ARUP.1 | 8 AREA DE REPARTO PROGRAMADO Nº 1,2,3 = ETAPA
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.065.50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 80/1 SISTEMA GENERAL
- DCe LOCALIZACION INDICATIVA DOTACION ESCOLAR



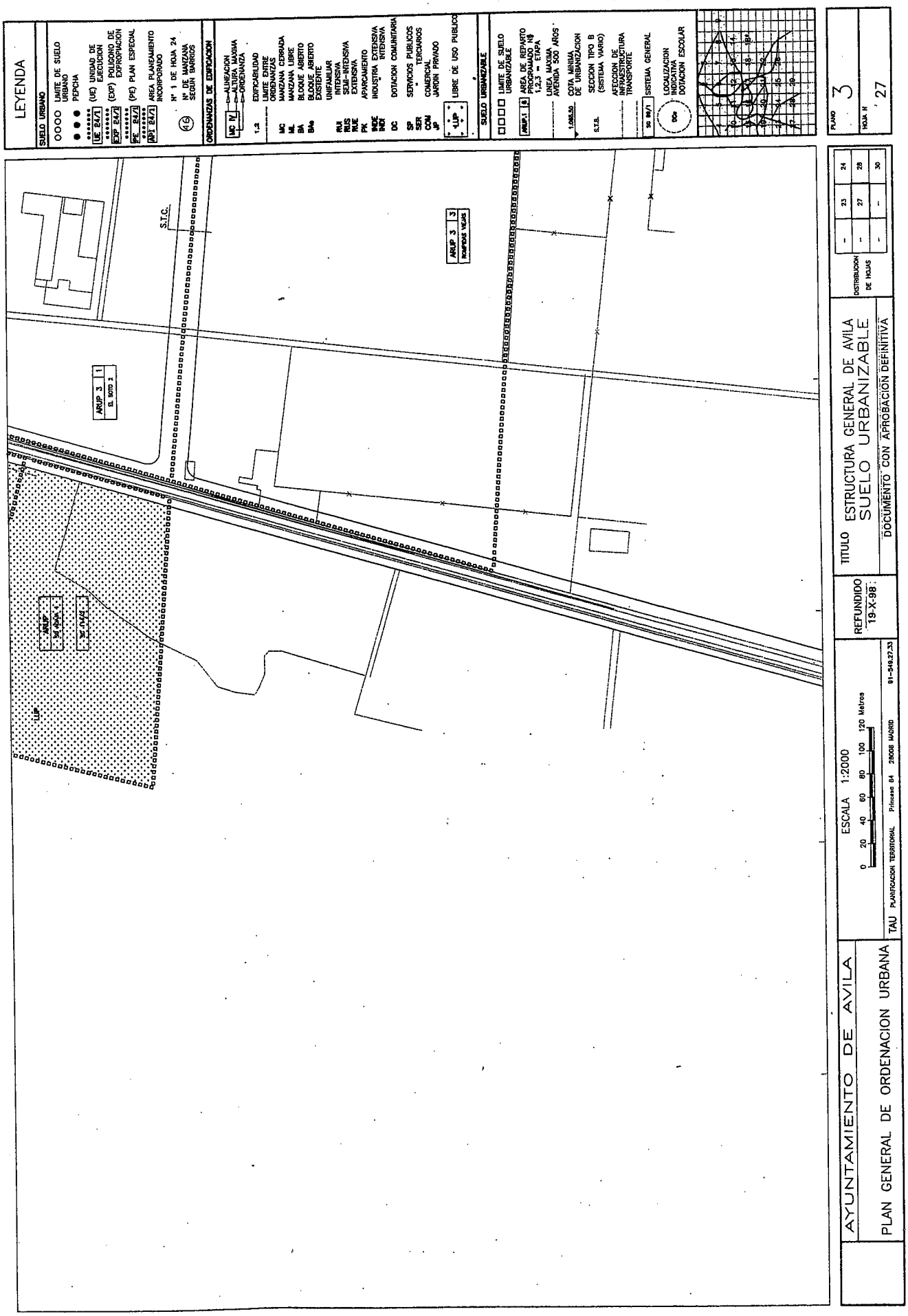
AYUNTAMIENTO DE AVILA	ESCALA 1:2000 (0 20 40 60 80 100 120 Metros)	REFUNDIDO 19-X-98
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33	TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE
		DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

DISTRIBUCION DE HOJAS

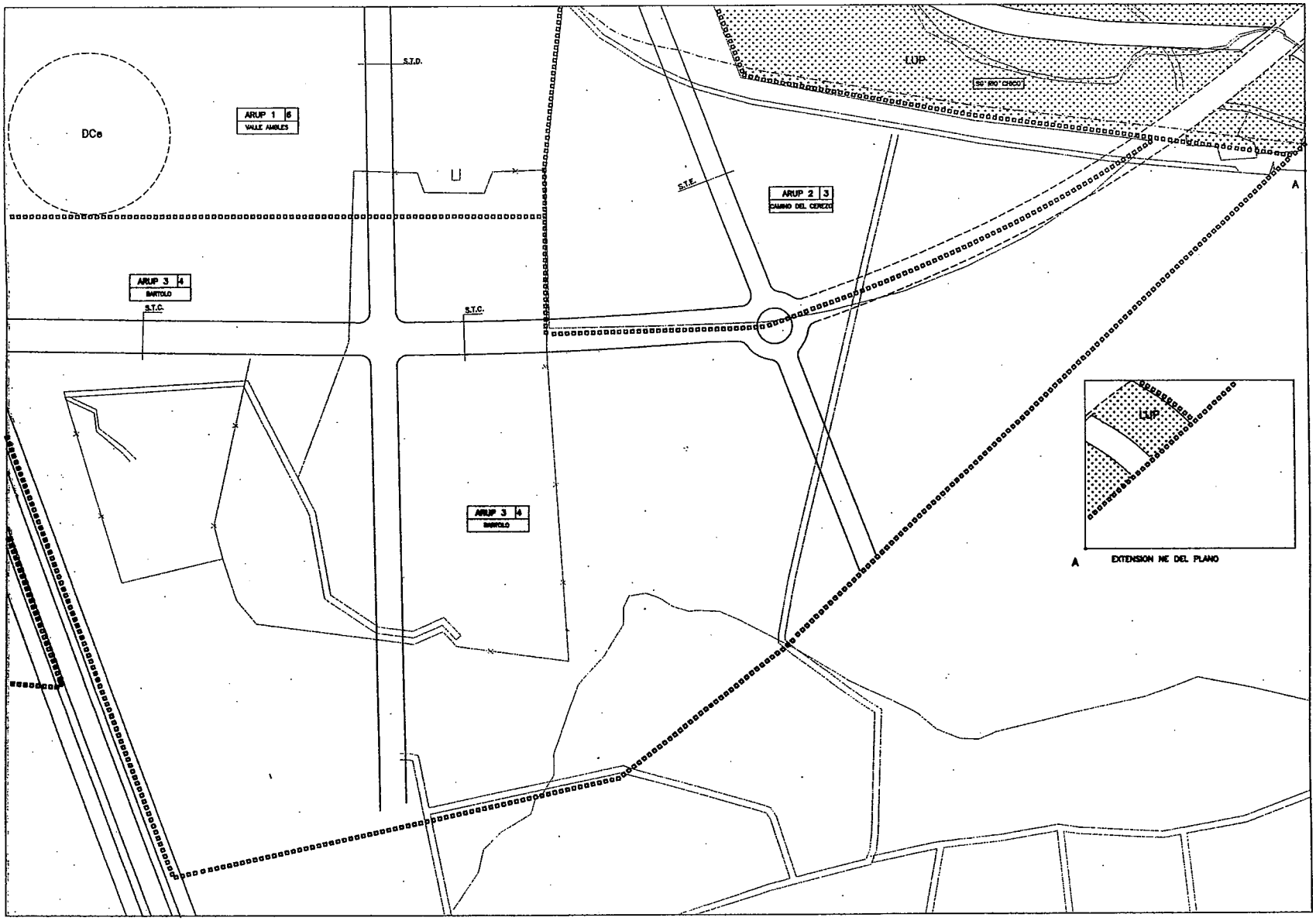
21	22	-
25	26	-
29	30	-

PLANO 3

HOJA Nº 26


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
PERCHA
(UE) UNIDAD DE EJECUCION
(EXP) POLIGONO DE EXPROPIACION
(PE) PLAN ESPECIAL
AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGÚN BARRIOS
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
MC MANZANA CERRADA
ML MANZANA LIBRE
BA BLOQUE ABIERTO
BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
UNIFAMILIAR INTENSIVA
UNIFAMILIAR SEMI-INTENSIVA
UNIFAMILIAR EXTENSIVA
APARCAMIENTO
INDUSTRIA EXTENSIVA
INDUSTRIA INTENSIVA
DOTACION COMUNITARIA
SERVICIOS PUBLICOS
TERCIARIOS
COMERCIAL
JARDIN PRIVADO
LIBRE DE USO PUBLICO
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
AREA DE REPARTO PROGRAMADO Nº
1,2,3 = FASE
UREA MAXIMA AVENIA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
S.T.G.
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
LOCALIZACION INDICATIVA DOTACION ESCOLAR
S.T.G.
ARUP 3 3
ROMPIDOS VEGAS
ARUP 3 1
EL SOTO 2
ARUP
SE AVIA 1
SE AVIA 2
UP
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-548.27.33
ESCALA 1:2000
0 20 40 60 80 100 120 Metros
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA
SUELO URBANIZABLE
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 3
HOJA Nº 27

LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
PERICHA
(UE) UNIDAD DE EJECUCION
(EXP) POLIGONO DE EXPROPIACION
(PE) PLAN ESPECIAL
AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
MC MANZANA CERRADA
ML MANZANA LIBRE
BA BLOQUE ABIERTO
BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
UNIFAMILIAR INTENSIVA
SEMI-INTENSIVA
EXTENSIVA
APARCAMIENTO
INDUSTRIA EXTENSIVA
INTENSIVA
DOTACION COMUNITARIA
SERVICIOS PUBLICOS
TERCIARIOS
COMERCIAL
JARDIN PRIVADO
LIBRE DE USO PUBLICO
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
AREA DE REPARTO PROGRAMADO NS 1,2,3 - ETAPA
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO S (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
LOCALIZACION INDICATIVA DOTACION ESCOLAR
PLANO 3
HOJA Nº 28
ROTONDA TIPO 1
S.T.C.
S.T.D.
DCe
ARUP 3 2 WORKS 2
ARUP 3 3 RAMPAS VIGAS
ARUP 3 1 CL SOTO 2
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:2000
0 20 40 60 80 100 120 Metros
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Príncipe 84 28006 MADRID 91-548.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA.
DISTRIBUCION DE HOJAS
23 24 25
27 28 29
- 31 32



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- PEPCHA
- (UE) UNIDAD DE EJECUCION — UE 24/1
- (EXP) POLIGONO DE EXPROPIACION — EXP 24/1
- (PE) PLAN ESPECIAL — PE 24/1
- AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO — API 24/1
- Nº 1 DE HOJA 24 / Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS — 46

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV — ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- UNIFAMILIAR
- RUI INTENSIVA
- RUS SEMI-INTENSIVA
- RUE EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- INDE INDUSTRIA EXTENSIVA
- INDI " INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SER " TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP — LIBRE DE USO PUBLICO

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- ARUP.1 | 6 — AREA DE REPARTO PROGRAMADO Nº 1,2,3 = ETAPA
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.048,50 — COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. — SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 00/1 — SISTEMA GENERAL
- 00e — LOCALIZACION INDICATIVA DOTACION ESCOLAR

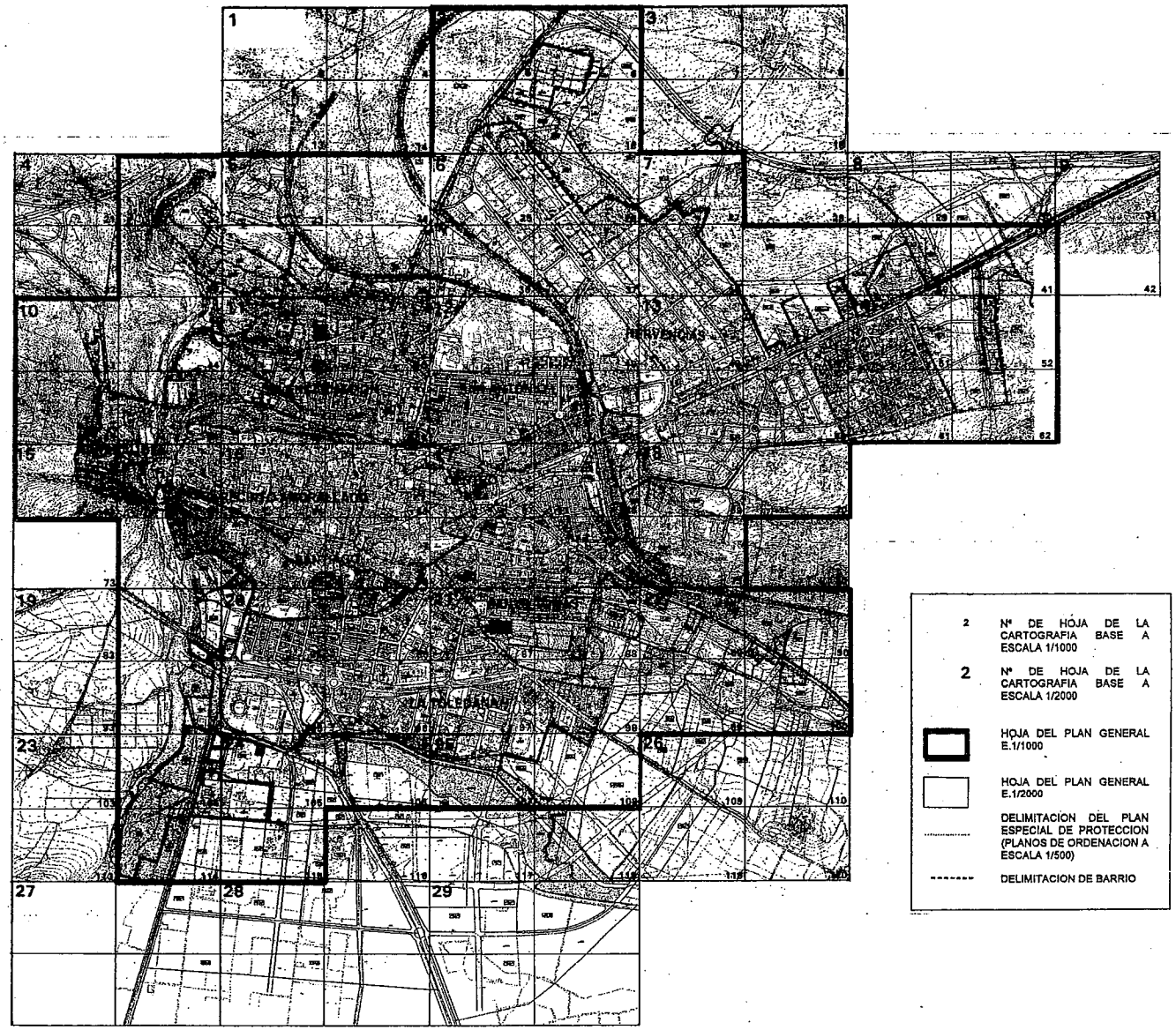
AYUNTAMIENTO DE AVILA	ESCALA 1:2000 (0 20 40 60 80 100 120 Metros)	REFUNDIDO 19-X-98	TITULO ESTRUCTURA GENERAL DE AVILA SUELO URBANIZABLE
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33		DOCUMENTO: CON APROBACION DEFINITIVA

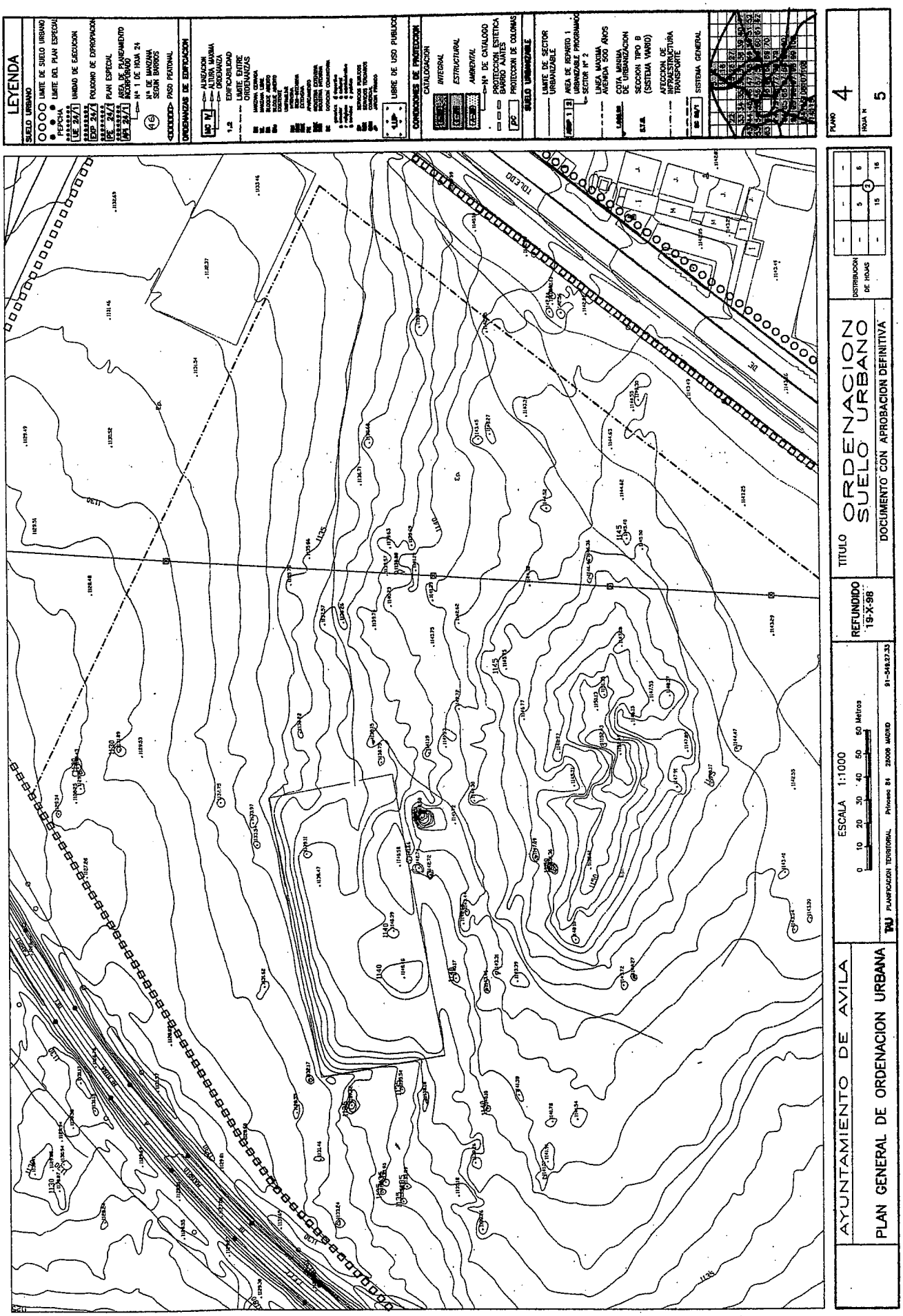
DISTRIBUCION DE HOJAS

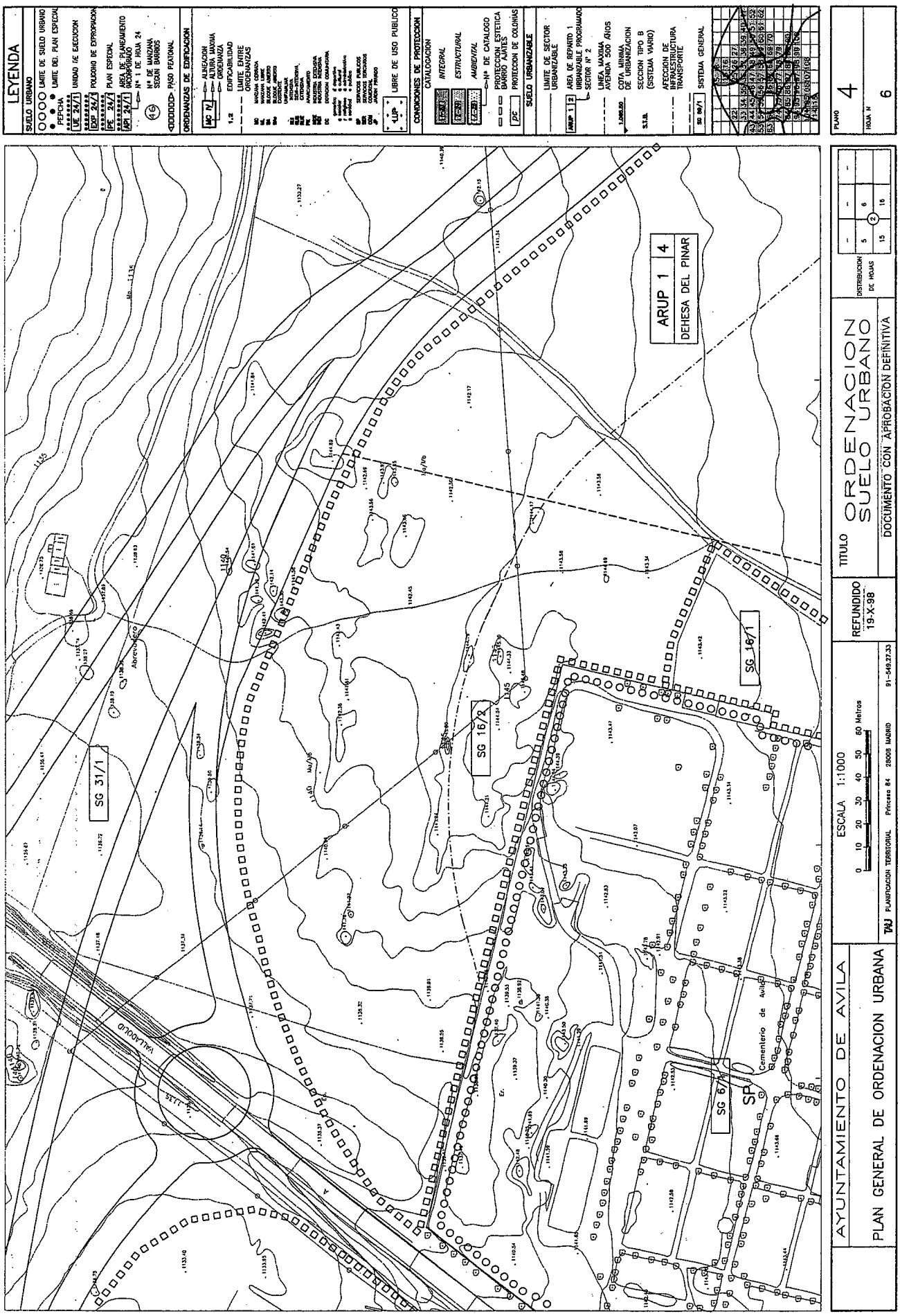
24	25	26
28	29	-
-	-	-

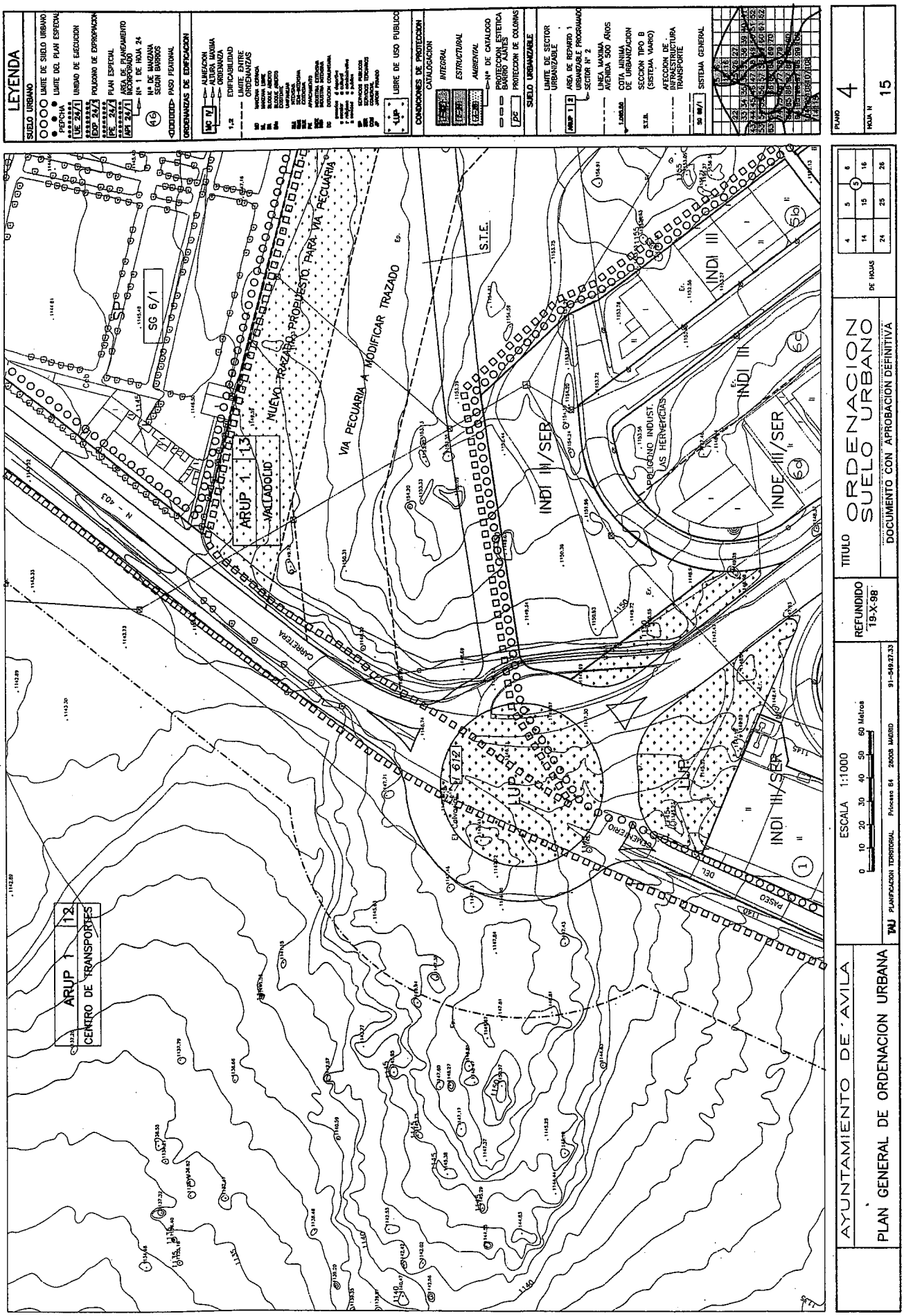
PLANO 3

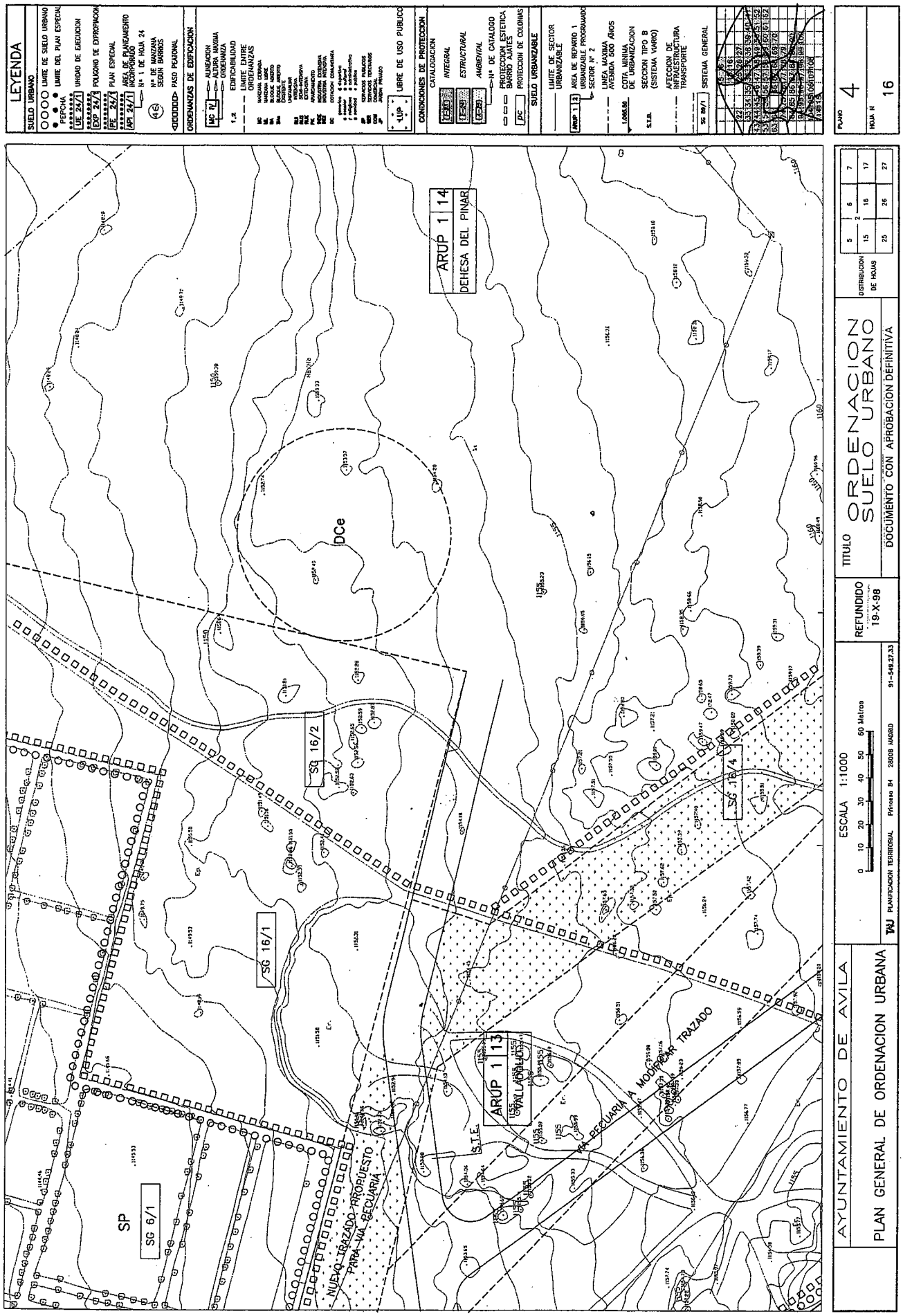
HOJA Nº 29

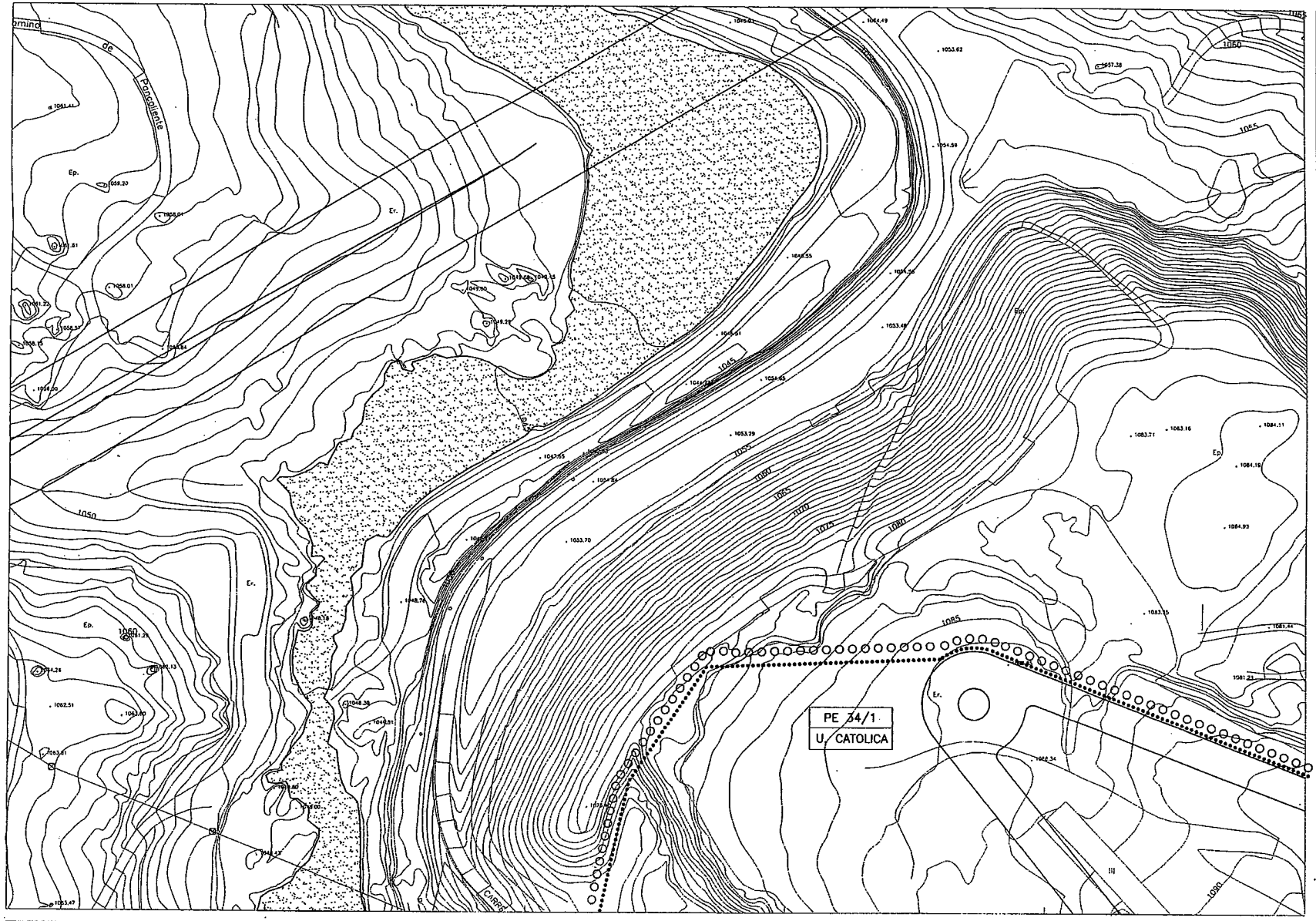

1
3
4
6
7
10
13
15
18
19
20
23
26
27
28
29
41
42
52
62
73
83
88
90
98
103
105
108
109
110
115
118
119
120
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164


LEYENDA
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 5
PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-548.27.33


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PEPCHA
UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
PE 24/1 PLAN ESPECIAL
APT 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
MANZANA CERRADA
BLOQUE ABIERTO
INDUSTRIAL
DOTACIONAL
SERVICIOS PUBLICOS
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
LIBRE DE USO PUBLICO
ARUP 1 4
DEHESA DEL PINAR
SG 31/1
SG 16/2
SG 16/1
SG 6/1
SP
Cementerio de Avila
Abrevadero
Er.
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Príncipe 84 28008 MADRID 91-548.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 6


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PERIFERIA
UNIDAD DE EJECUCION
POLIGONO DE EXPROPIACION
PLAN ESPECIAL
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO ALTES
PROTECCION DE COLORES
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1
URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
ARUP 1 12
CENTRO DE TRANSPORTES
ARUP 1 13
VALLADOLID
SG 6/1
NUEVO TRAZADO PROPUESTO PARA VIA PECUARIA
VIA PECUARIA A MODIFICAR TRAZADO
S.T.E.
INDI III/SER
INDE III/SER
POLIGONO INDUST. LAS HERVENCIAS
LUP 6/2
UR
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 15


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PEPCHA
UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
PE 24/1 PLAN ESPECIAL
API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGÚN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
MC N1
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
MANZANA CERRADA
MANZANA LIBRE
BLOQUE ABIERTO
DOTACIONAL
VIVIENDA UNIFAMILIAR
INTENSIVA
EXTENSIVA
APARCAMIENTO
INDUSTRIA ADOSADA
INDUSTRIA AISLADA
EDIFICACION FUERA DE ORDENACION
EQUIPAMIENTO
ESPACIOS LIBRES
ESPACIOS PUBLICOS
SERVICIOS TECNICOS
VIARIO
JARDIN PRIVADO
LUP
LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
BARRIO AJATES
PROTECCION ESTETICA
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
ARUP 1 12 AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
1.068,50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SG 20/1 SISTEMA GENERAL
ARUP 1 14
DEHESA DEL PINAR
ARUP 1 13
VALLADOLID
DCe
SG 16/2
SG 16/1
SG 16/4
SG 6/1
SP
S.T.E.
NUEVO TRAZADO PROPUESTO PARA VIA PECUARIA
VIA PECUARIA A MODIFICAR TRAZADO
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 16
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-548.27.33



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
- PEPCHA
- UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 PLAN ESPECIAL
- API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
  - Nº 1 DE HOJA 24
- 46 Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
- PASO PEATONAL

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MD MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- UNIFAMILIAR
- BIE INTENSIVA
- BSE SEMI-INTENSIVA
- BLE EXTENSIVA
- PC APARCAMIENTO
- IEE INDUSTRIA EXTENSIVA
- IIE INDUSTRIA INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
  - g genérico, d deportivo, a asistencial, c cultural, r religioso, e administrativo, s sanidad, z público
- SIP SERVICIOS PUBLICOS
- SER SERVICIOS TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

CONDICIONES DE PROTECCION

CATALOGACION

- INTEGRAL
- ESTRUCTURAL
- AMBIENTAL
- Nª DE CATALOGO
- PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
- pc PROTECCION DE COLONIAS

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
- ARUP 1 2 AREA DE REPARTO 1.- URBANIZABLE PROGRAMADO / SECTOR Nº 2
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.086,50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG SS/1 SISTEMA GENERAL

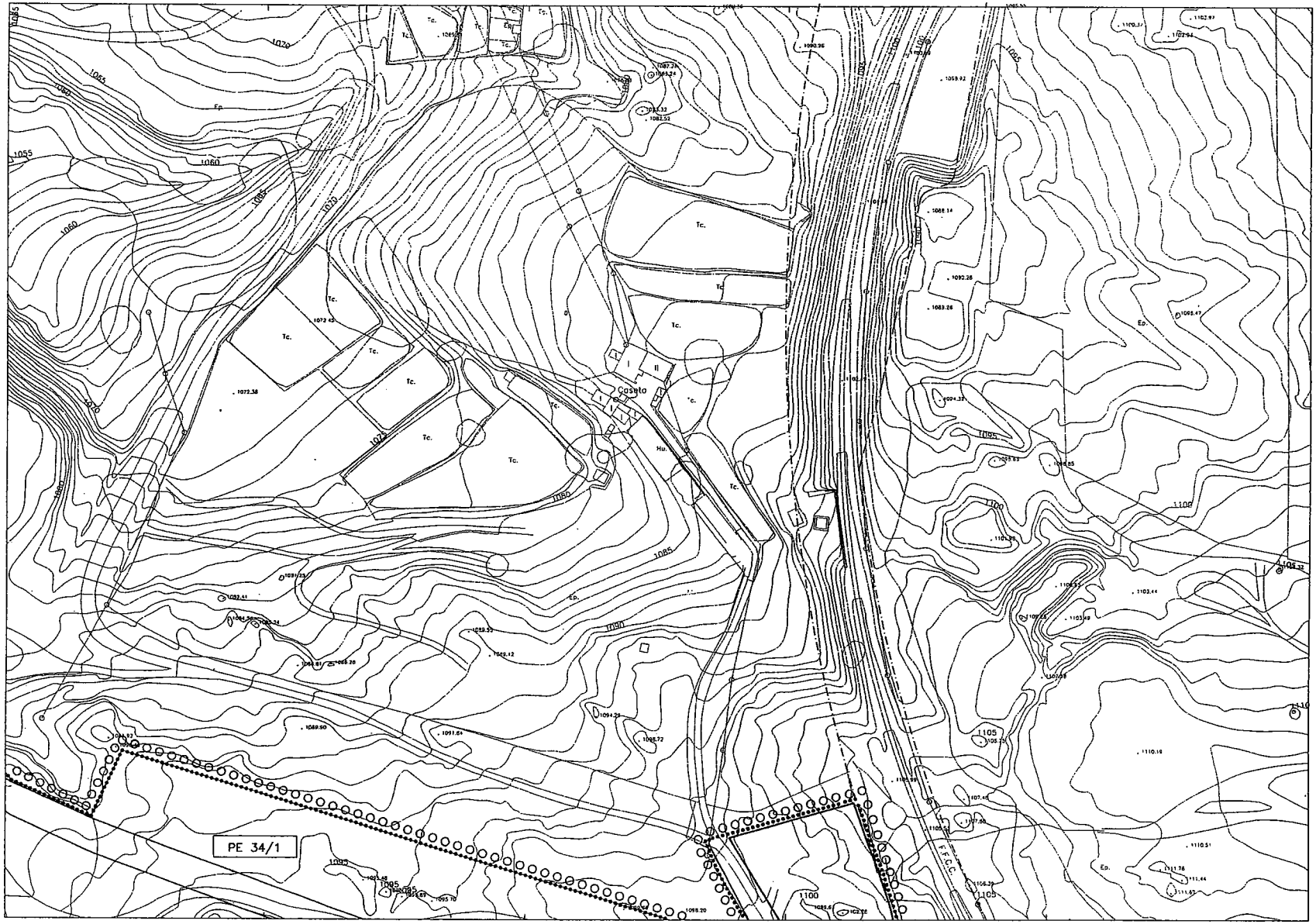
AYUNTAMIENTO DE AVILA	ESCALA 1:1000 (0 10 20 30 40 50 60 Metros)	REFUNDIDO 19-X-98
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33	TITULO ORDENACION SUELO URBANO — DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

DISTRIBUCION DE HOJAS

-	-	-
-	22	23
-	33	34

PLANO 4

HOJA Nº 22



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
- PERCHA
- UE 24/1 — UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 — POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 — PLAN ESPECIAL
- API 24/1 — AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
  - Nº 1 DE HOJA 24
- Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
- PASO PEATONAL

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV — ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 — EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- UNIFAMILIAR
- BLI INTENSIVA
- BLIE INTENSIVA-EXTENSIVA
- BLIE EXTENSIVA
- PE APARCAMIENTO
- IND1 INDUSTRIA EXTENSIVA
- IND2 INDUSTRIA INTENSIVA
- EQ DOTACION COMUNITARIA
  - deportivo
  - cultural
  - administrativo
  - público
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SER SERVICIOS TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP — LIBRE DE USO PUBLICO

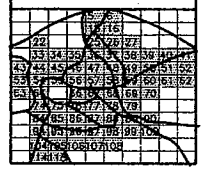
CONDICIONES DE PROTECCION

CATALOGACION

- INTEGRAL
- ESTRUCTURAL
- AMBIENTAL
- Nº DE CATALOGO
- PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
- pc — PROTECCION DE COLONIAS

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
- ARUP 1 | 2 — AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO / SECTOR Nº 2
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.080,50 — COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. — SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 88/1 — SISTEMA GENERAL

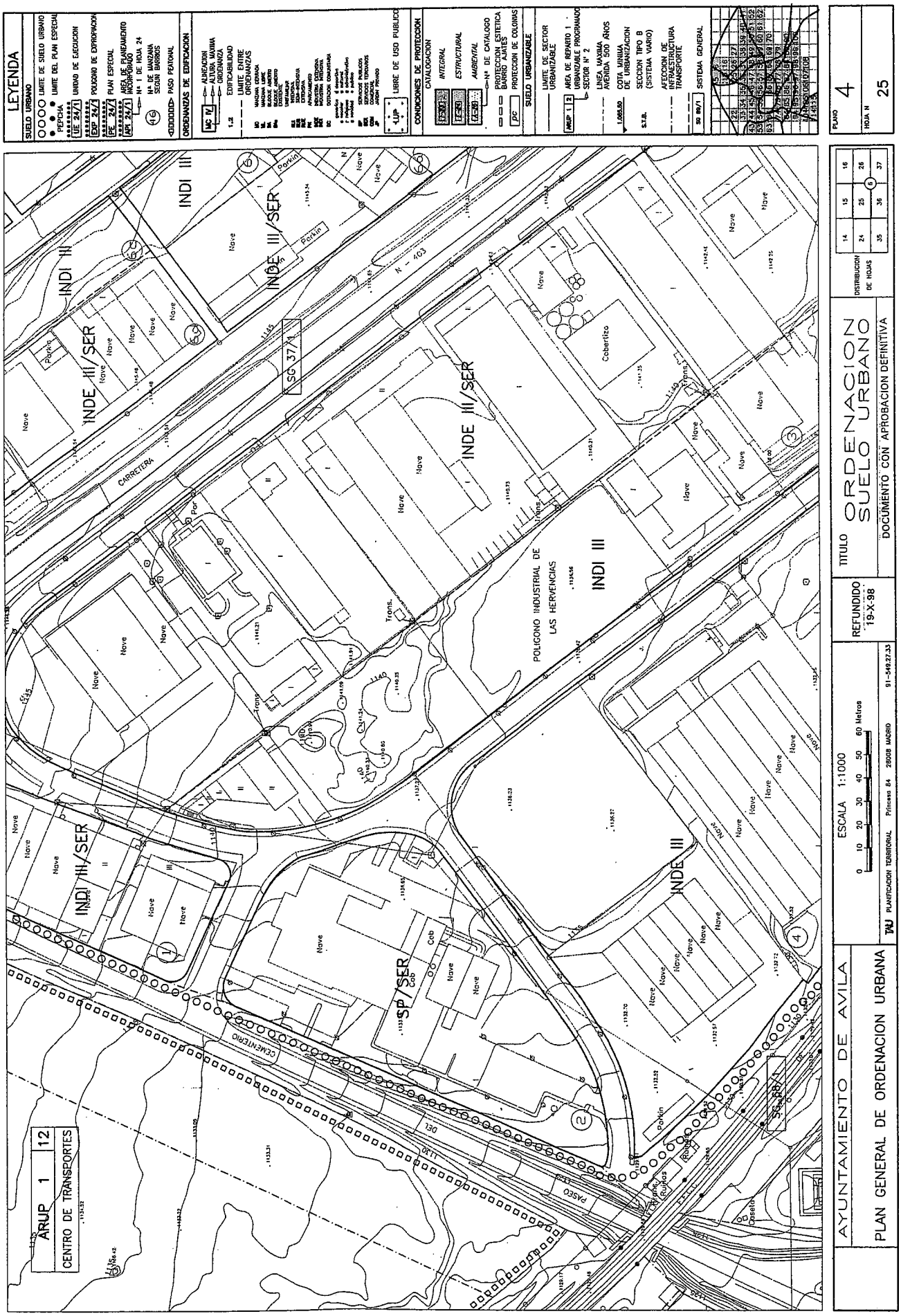


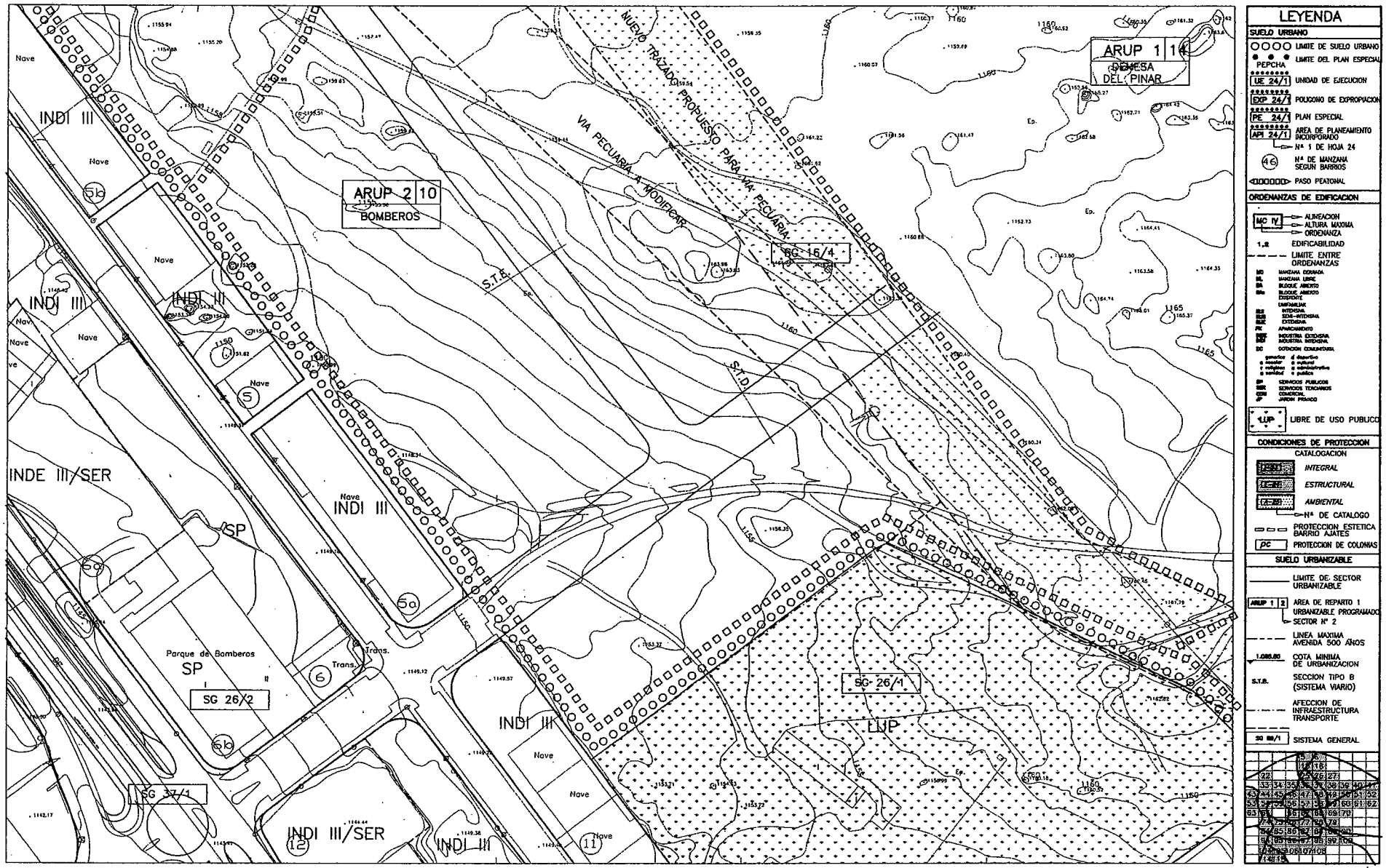
AYUNTAMIENTO DE AVILA	ESCALA 1:1000 (0 10 20 30 40 50 60 Metros)
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98	TITULO ORDENACION SUELO URBANO
	DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

DISTRIBUCION DE HOJAS		
12	13	14
22	23	24
33	34	35

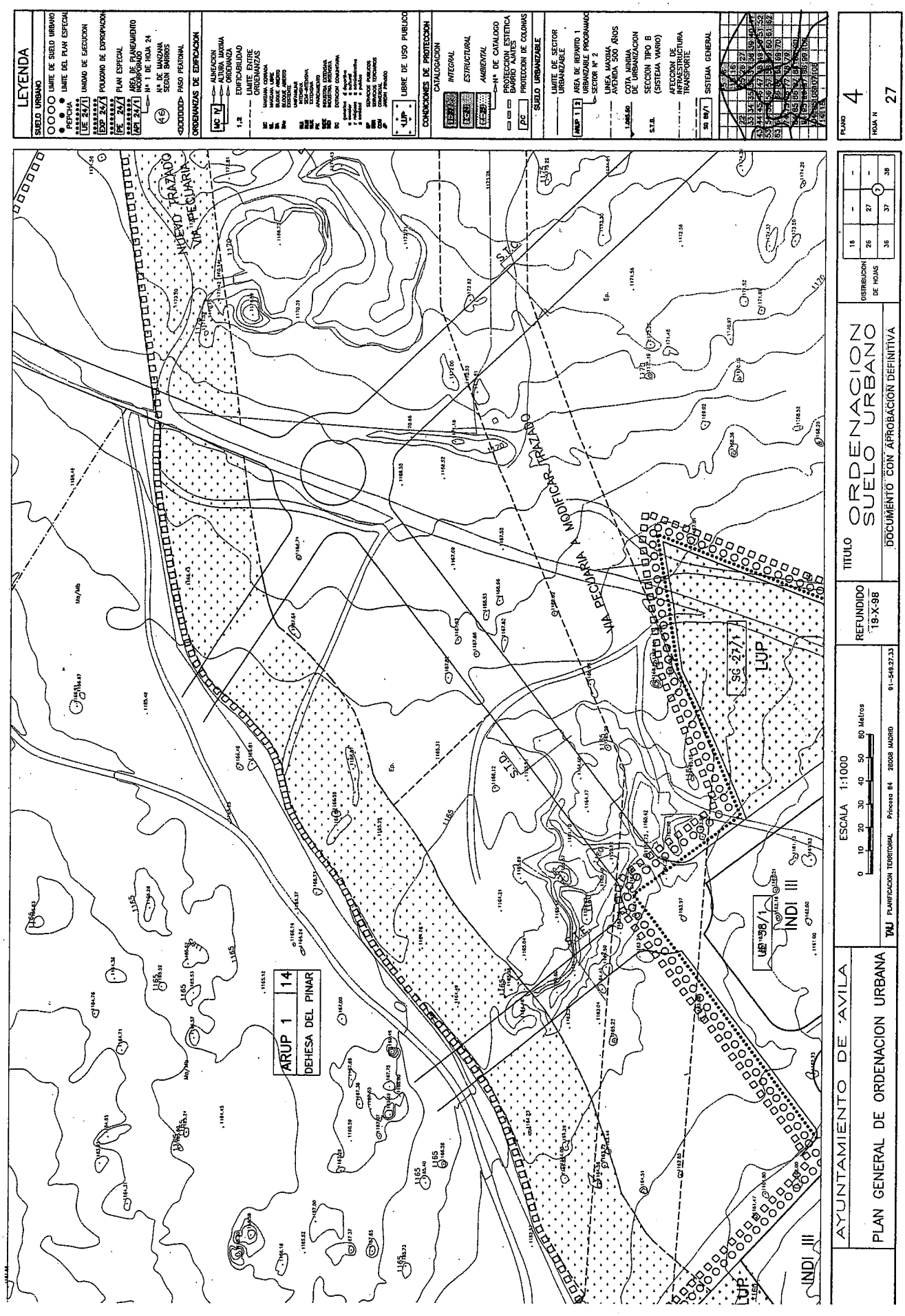
PLANO 4

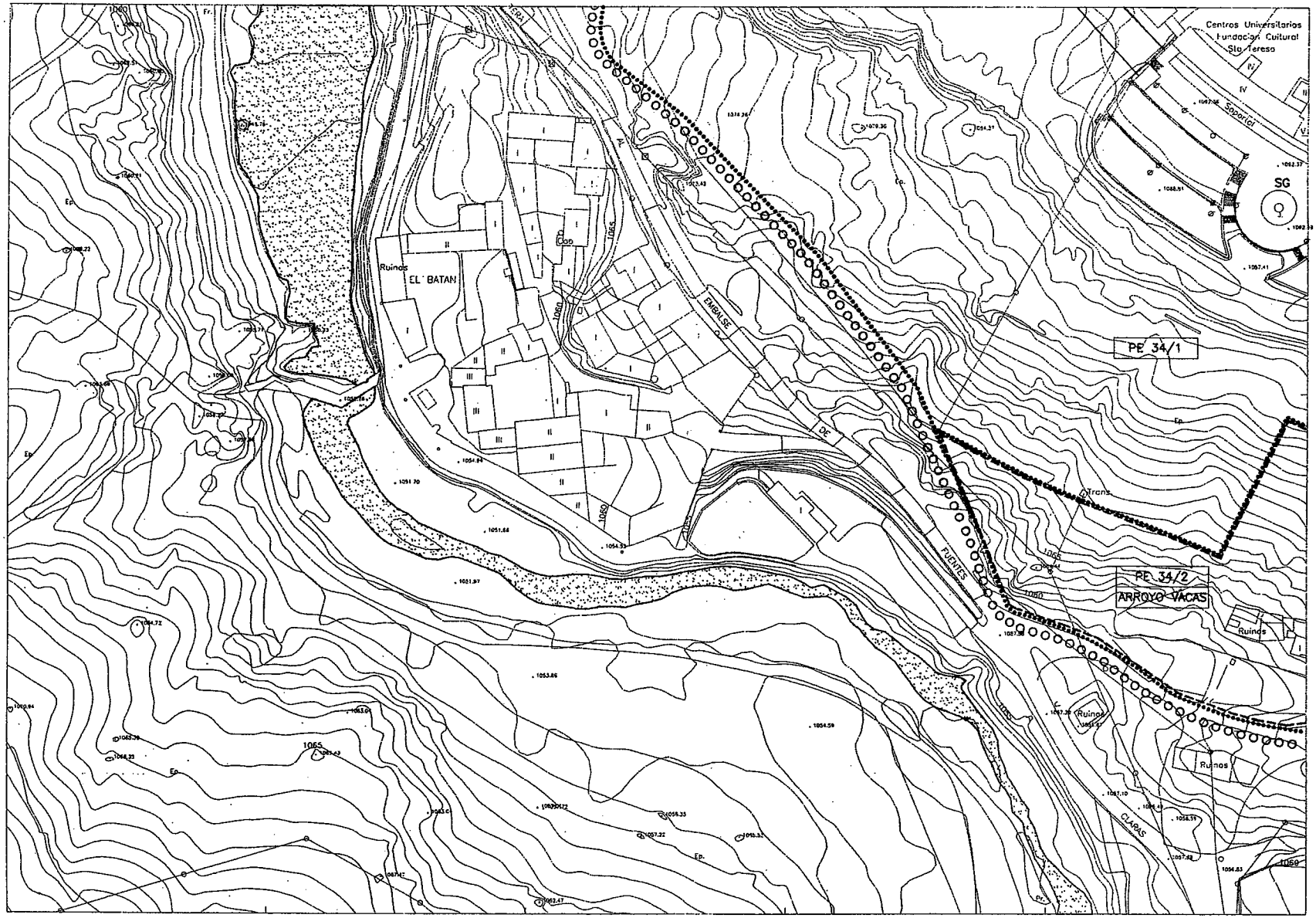
HOJA Nº 23


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PEPICHA
UNIDAD DE EJECUCION
POLIGONO DE EXPROPIACION
PLAN ESPECIAL
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
PROTECCION DE COLORES
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1 - URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AMPARADA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
ARUP 1 12
CENTRO DE TRANSPORTES
INDI III
INDE III/SER
SP/SER
CARRETERA
POLIGONO INDUSTRIAL DE LAS HERVENCIAS
CEMENTERIO
PASEO
Nave
Parkin
Trans.
Cob.
Coberizo
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO
ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 25



AYUNTAMIENTO DE AVILA PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	ESCALA 1:1000 0 10 20 30 40 50 60 Metros TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33	REFUNDIDO 19-X-98	TITULO ORDENACION SUELO URBANO DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA	DISTRIBUCION DE HOJAS 15 16 17 25 26 27 36 37 38	PLANO 4 HOJA Nº 26


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PERCHA
UNIDAD DE EJECUCION
POLIGONO DE EXPROPIACION
PLAN ESPECIAL
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGÚN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
LIBRE DE USO PUBLICO
NUEVO TRAZADO VIA PECUARIA
A MODIFICAR TRAZADO VIA PECUARIA
ARUP 1 14
DEHESA DEL PINAR
SG 27/1
LUP
INDI III
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 80 Metros
PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO
ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 27



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DEL PLAN ESPECIAL PEPCHA
- UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 PLAN ESPECIAL
- API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO → Nº 1 DE HOJA 24
- 46 Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
- PASO PEATONAL

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MANZANA CERRADA
- MANZANA LIBRE
- BLOQUE ABIERTO
- BLOQUE AISLADO
- EXISTENTE
- UNIFAMILIAR
- INTENSIVA
- SEMI-EXTENSIVA
- EXTENSIVA
- APROVECHADO
- EQUIPAMIENTO EXISTENTE
- EQUIPAMIENTO PROYECTADO
- DOTACION COMUNITARIA
- Comercial
- Oficinas
- Hotelero
- Cultural
- Hostelero
- Deportivo
- Religioso
- Sanitario
- SERVICIOS PUBLICOS
- SERVICIOS TERCIARIOS
- COMERCIAL
- JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

CONDICIONES DE PROTECCION

CATALOGACION

- INTEGRAL
- ESTRUCTURAL
- AMBIENTAL
- Nº DE CATALOGO
- PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
- PC PROTECCION DE COLONIAS

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
- ARUP 1 2 AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR Nº 2
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.095,00 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.2. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 06/1 SISTEMA GENERAL

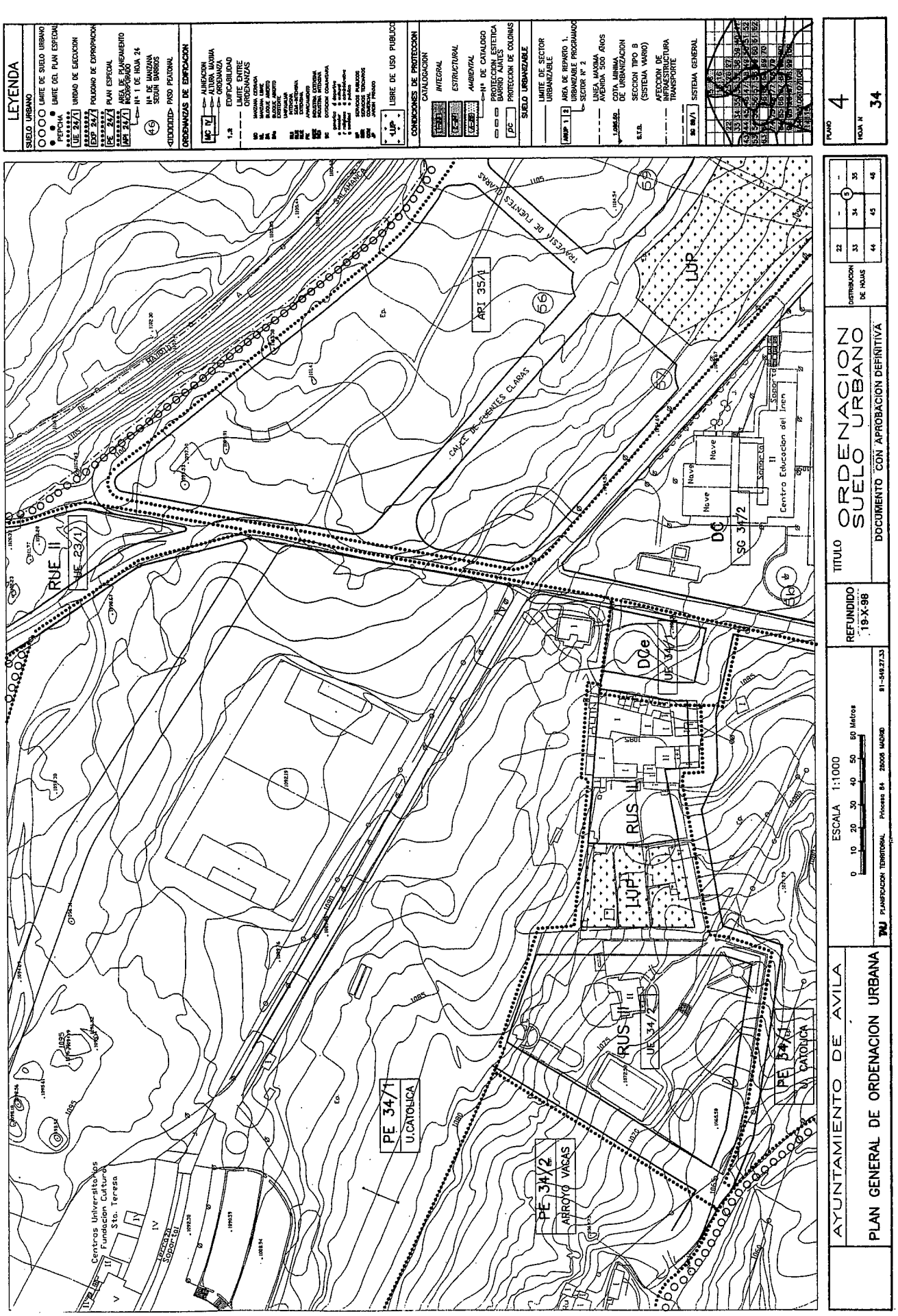
AYUNTAMIENTO DE AVILA	ESCALA 1:1000	REFUNDIDO 19-X-98
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	0 10 20 30 40 50 60 Metros	TITULO ORDENACION SUELO URBANO
	TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33	DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

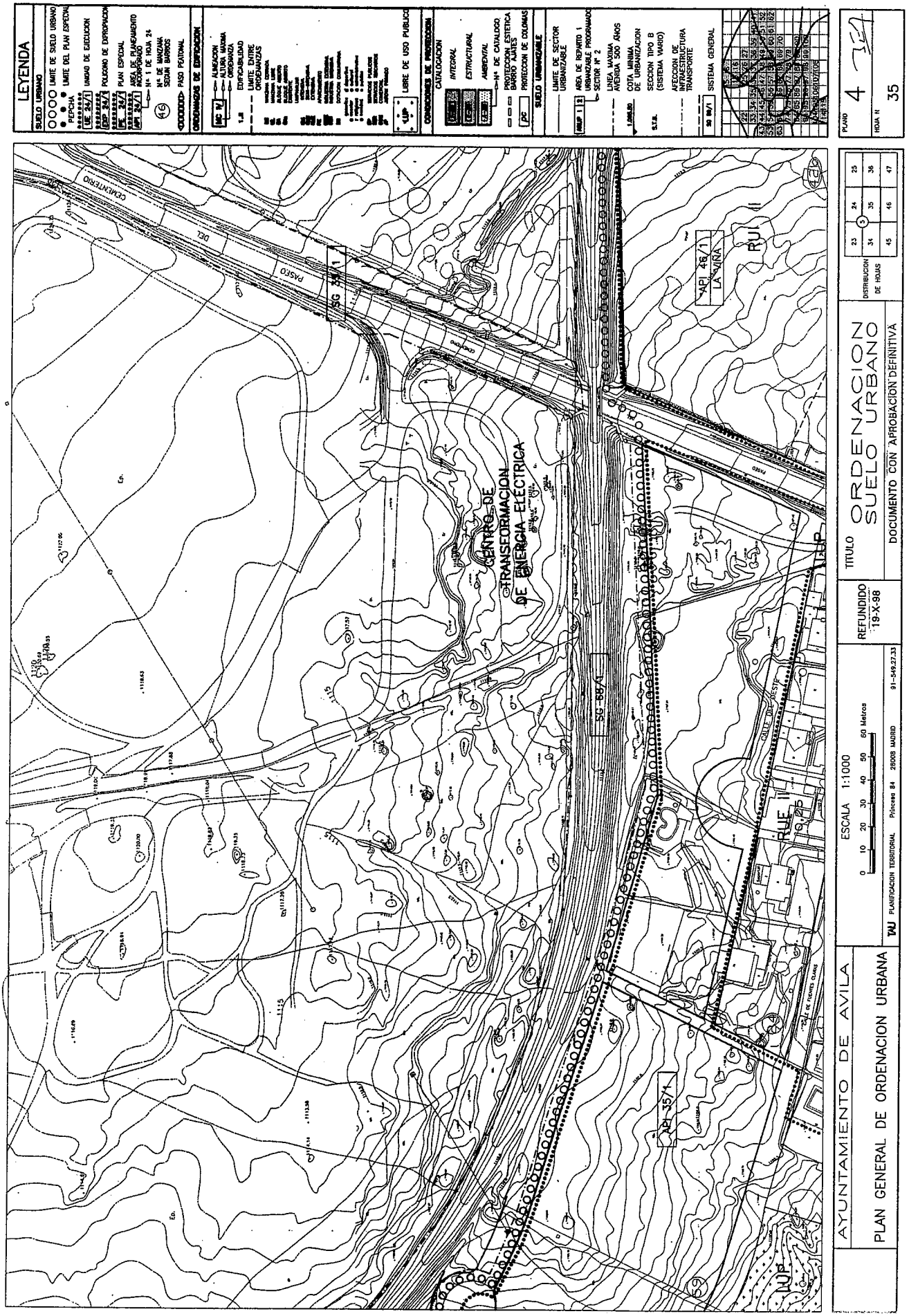
DISTRIBUCION DE HOJAS

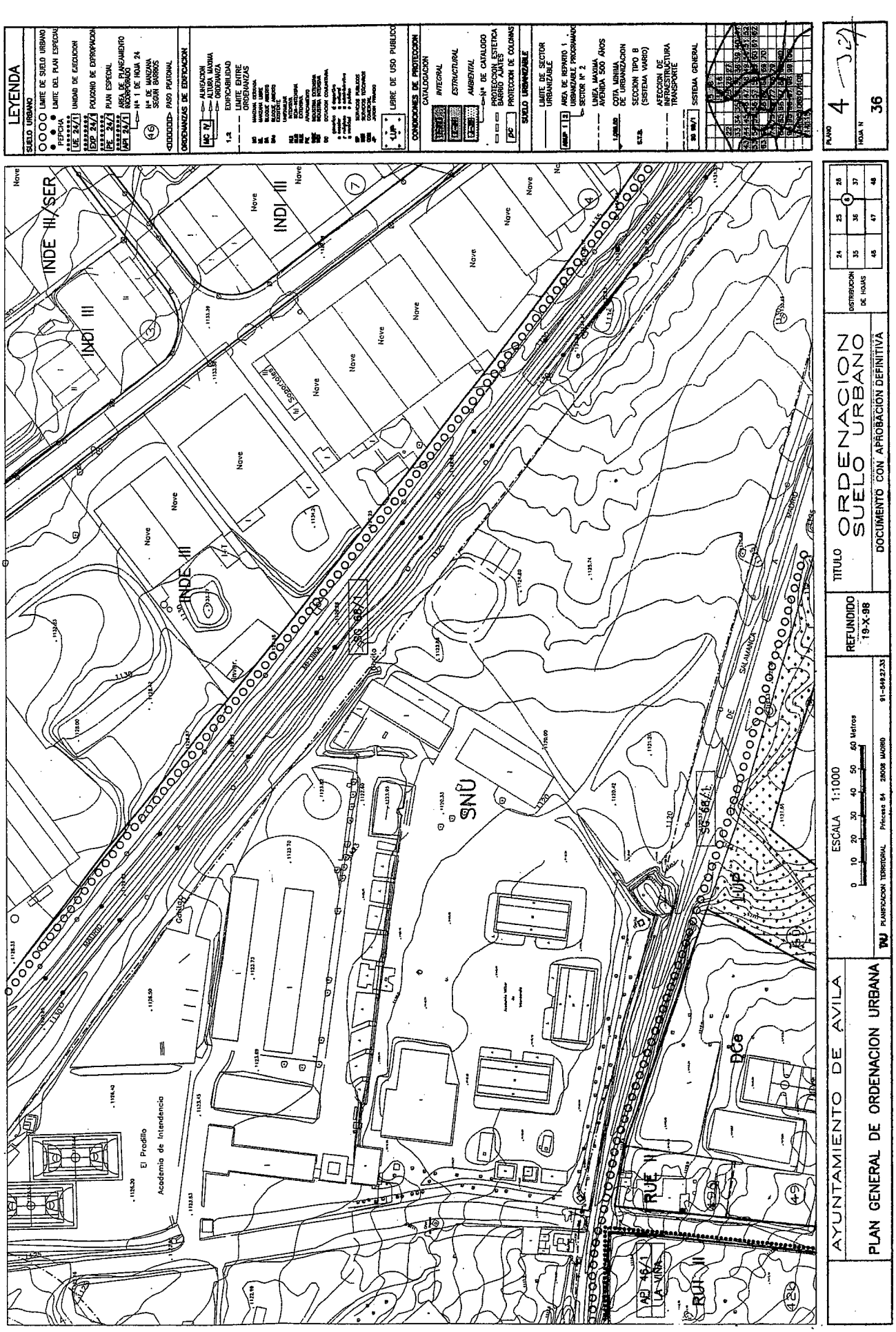
-	22	23
-	33	34
43	44	45

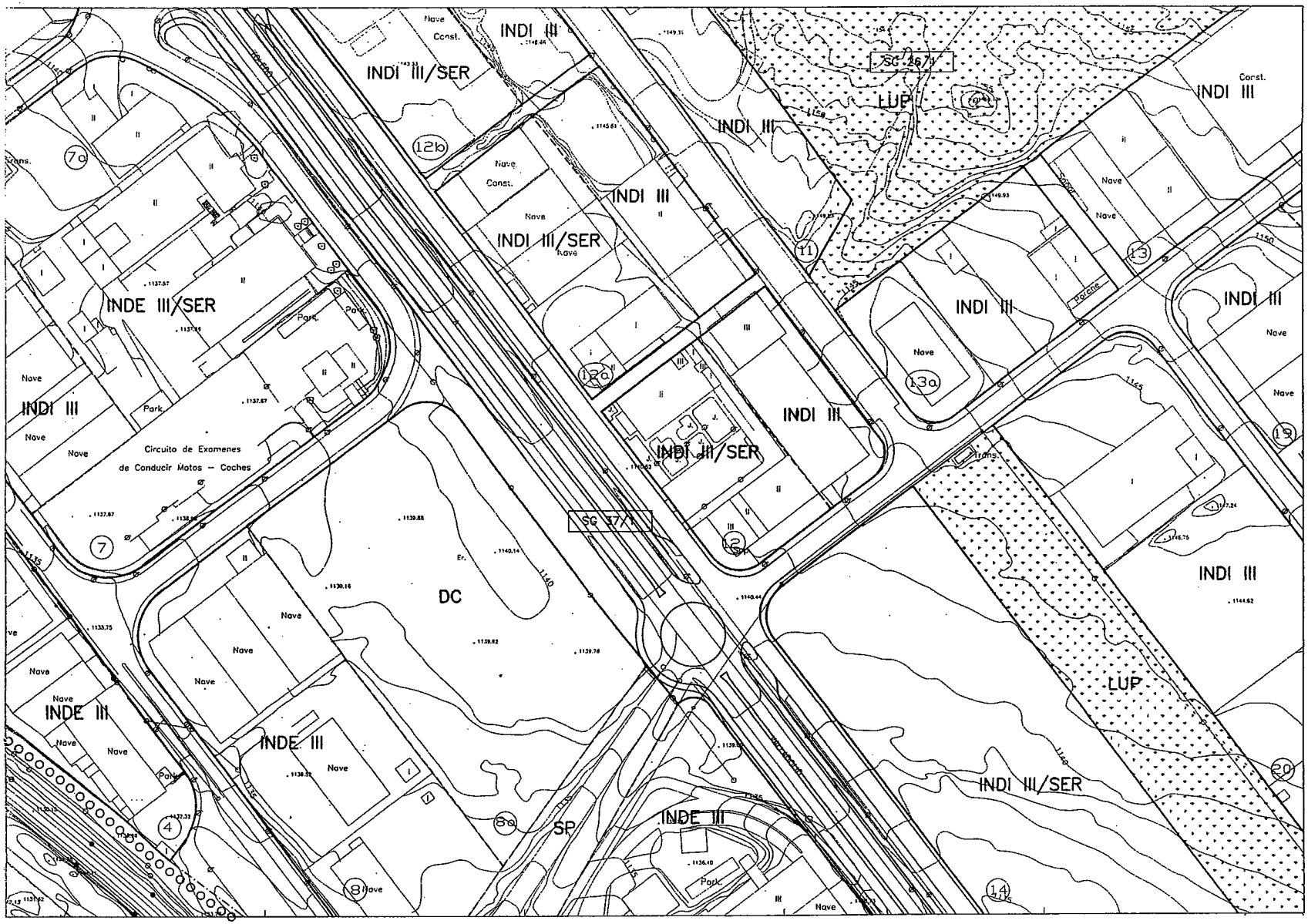
PLANO 4

HOJA Nº 33


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PEPCHA
UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
PE 24/1 PLAN ESPECIAL
API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGÚN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
MANZANA CERRADA
MANZANA LINEAL
BLOQUE ABIERTO
EQUIPOS
HOTELERA
RESIDENCIAL
COMERCIAL
AJARDINADO
MIXTA EXTENSIVA
MIXTA INTENSIVA
EDIFICIOS SINGULARES
SERVICIOS PUBLICOS
SERVICIOS TECNICOS
COMERCIAL
VERDE PRIVADO
LUP LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1. URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SG 38/1 SISTEMA GENERAL
CALLE DE FUENTES CLARAS
API 35/1
RUE II
UE 23/1
PE 34/1 U.CATOLICA
PE 34/2 ARROYO VACAS
UE 34/2
RUS III
LUP
DOe
UE 34/1
SG 34/2
Centro Educacion del Inem
Nave
Nave
Nave
Centros Universitarios Fundacion Cultural Sta. Teresa
Escuela Superior
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 54 28008 MADRID 91-548.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 34


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PERIMETRO
UNIDAD DE EJECUCION
POLIGONO DE EXPROPIACION
PLAN ESPECIAL
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1
URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AFECTADA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
LIBRE DE USO PUBLICO
CENTRO DE TRANSFORMACION DE ENERGIA ELECTRICA
API 46/1 LA VIÑA
API 35/1
SG 35/1
SG 88/1
RUI
RUE
RUP
PASEO
CEMENTERIO
CALLE DE CLEMENTE DUQUE
PLANO 4
HOJA Nº 35
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PERIMETRO
UNIDAD DE EJECUCION
POLIGONO DE EXPROPIACION
PLAN ESPECIAL
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1
URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
PLANO 4 - 32
HOJA Nº 36
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
INDE III/SER
INDI III
INDE III
SNU
RUE II
RUI II
UA-VIII
AP 46/1
Nave
Academia de Intendencia
El Prodillo
Segovia
Salamanca
Madrid
Gonzalo



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DEL PLAN ESPECIAL PEPCHA
- UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 PLAN ESPECIAL
- API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO → Nº 1 DE HOJA 24
- (46) Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
- PASO PEATONAL

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1.2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- UNIFAMILIAR
- IEE INTENSIVA
- ISE SEMI-INTENSIVA
- IEX EXTENSIVA
- PE APARCAMIENTO
- IEEE INDUSTRIA EXTENSIVA
- IEIE INDUSTRIA INTENSIVA
- EC DOTACION COMUNITARIA
- genérico d deportivo / escolar c cultural / religioso a administrativo / sanitario p público
- SIP SERVICIOS PUBLICOS
- SSS SERVICIOS TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PUBLICO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

CONDICIONES DE PROTECCION

CATALOGACION

- INTEGRAL
- ESTRUCTURAL
- AMBIENTAL
- Nº DE CATALOGO
- PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
- pc PROTECCION DE COLONIAS

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
- ARUP 1 | 2 AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO → SECTOR Nº 2
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.095,50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 26/1 SISTEMA GENERAL

DISTRIBUCION DE HOJAS

25	26	27
36	37	38
47	48	49

AYUNTAMIENTO DE AVILA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ESCALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 Metros

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33

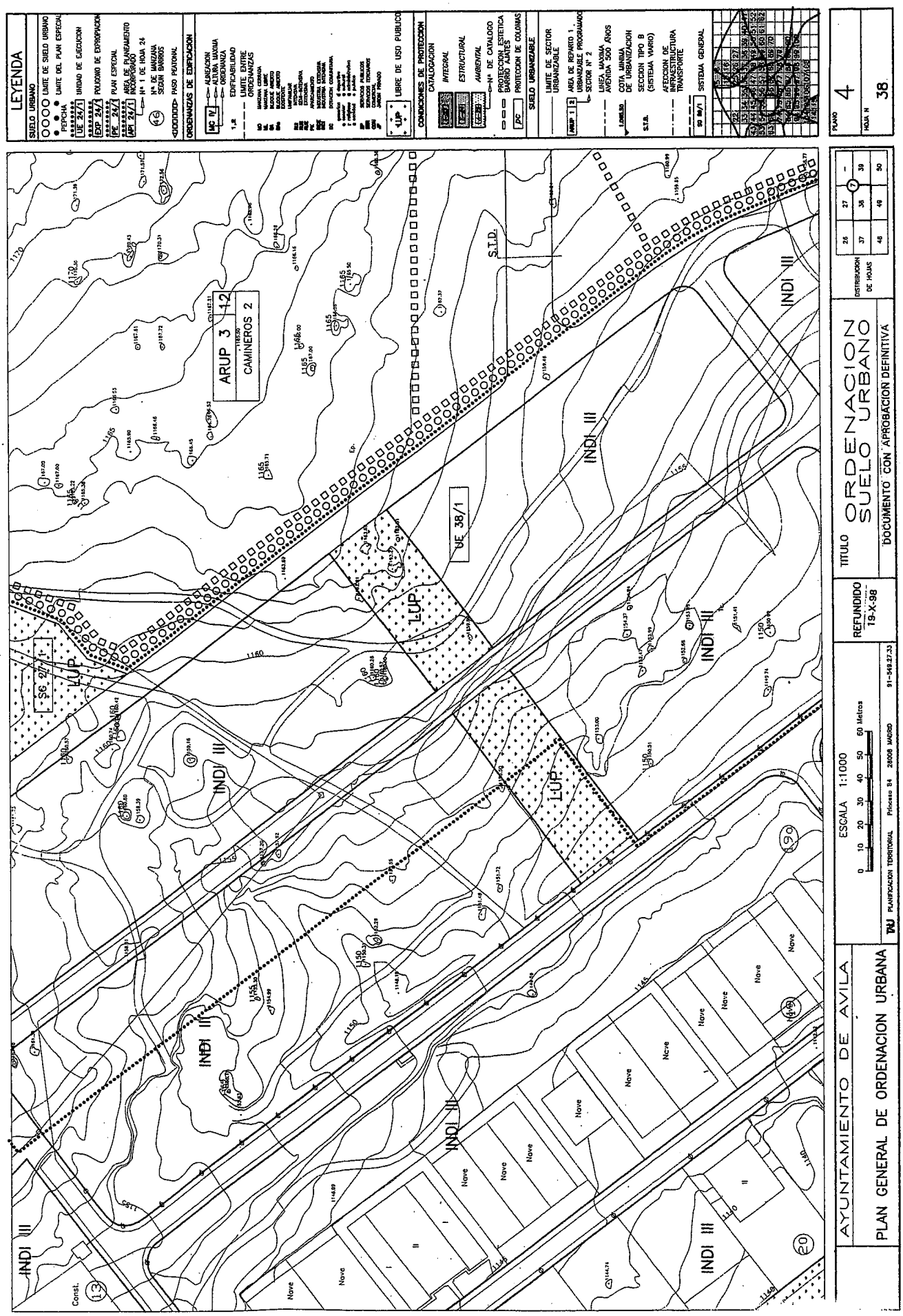
REFUNDIDO 19-X-98

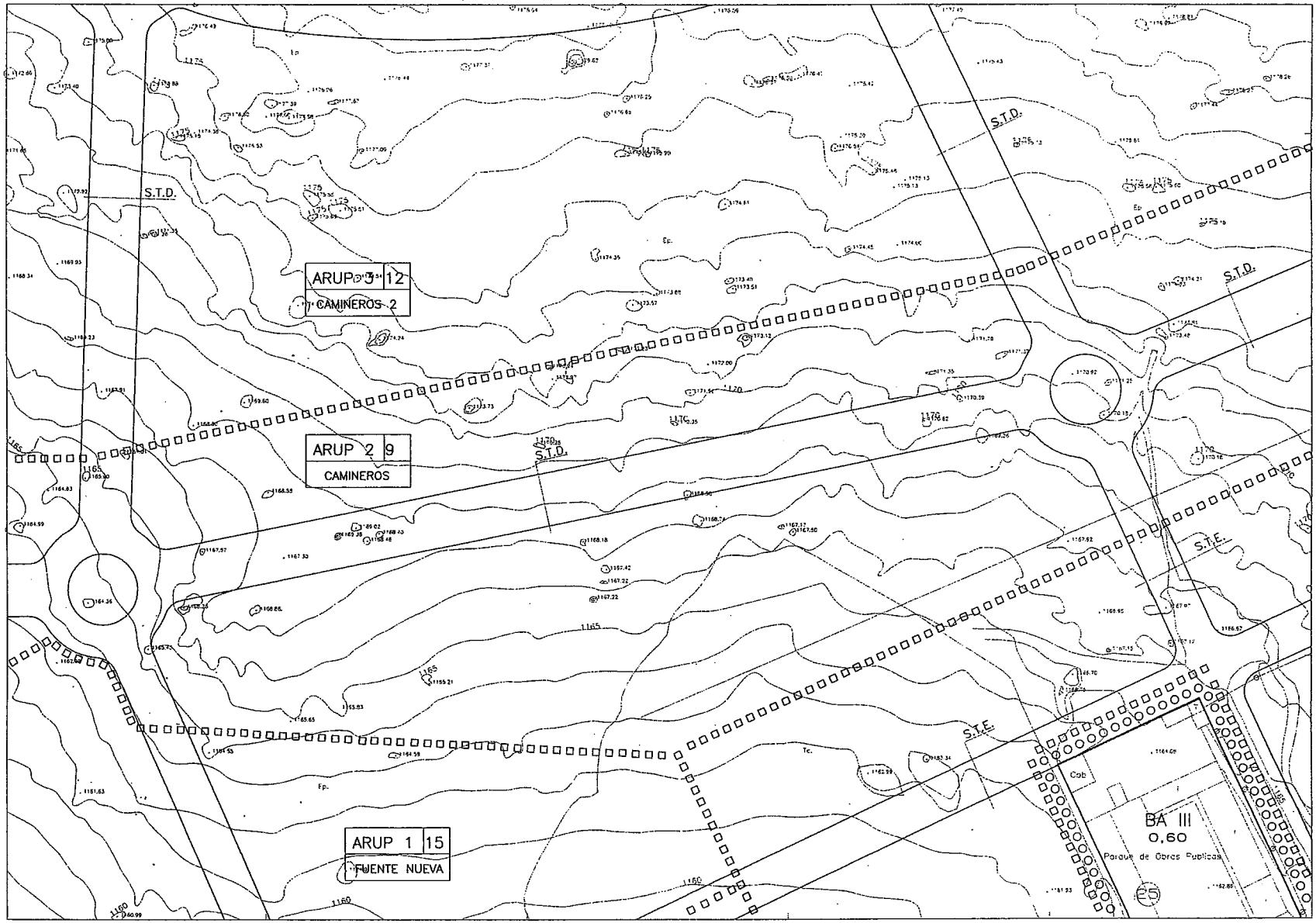
TITULO ORDENACION SUELO URBANO

DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

PLANO 4

HOJA Nº 37


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PERICHA
UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
PE 24/1 PLAN ESPECIAL
API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
MANZANA CERRADA
CASCO ANTIGUO
BLOQUE ABIERTO
BLOQUE AISLADO
UNIFAMILIAR
SEMI-INDUSTRIA
INDUSTRIA ESTRICTA
INDUSTRIA COMPATIBLE
DOTACIONAL EQUIPAMIENTO
EQUIPAMIENTO PUBLICO
SERVICIOS TERCIARIOS
COMERCIAL
PARQUE PUBLICO
LUP LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO ALTES
PC PROTECCION DE COLINAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
PLANO 4
HOJA Nº 38
ARUP 3 12
CAMINEROS 2
UE 38/1
S.T.D.
INDI III
INDI II
LUP
Nave
Const.
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-548.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
26 27
37 38 39
48 49 50



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DEL PLAN ESPECIAL PEPCHA
- UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 PLAN ESPECIAL
- API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
  - Nº 1 DE HOJA 24
- (46) Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
- PASO PEATONAL

ORDENANZAS DE EDIFICACION

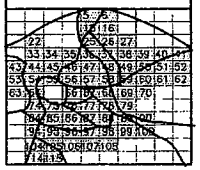
- MC IV — ALINEACION, ALTURA MAXIMA, ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- MA MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- UNIFAMILIAR INTENSIVA
- RUI SEMI-INTENSIVA
- RUE EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- INDE INDUSTRIA EXTENSIVA
- INDI INDUSTRIA INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
  - deportivo, cultural, administrativa, público
  - parque, social, religioso, sanitario
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SER SERVICIOS TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

CONDICIONES DE PROTECCION

CATALOGACION
- I-00 INTEGRAL
- E-00 ESTRUCTURAL
- A-00 AMBIENTAL
  - Nº DE CATALOGO
- PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
- PC PROTECCION DE COLONIAS

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
- ARUP 1 2 AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR Nº 2
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.063,50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 89/1 SISTEMA GENERAL



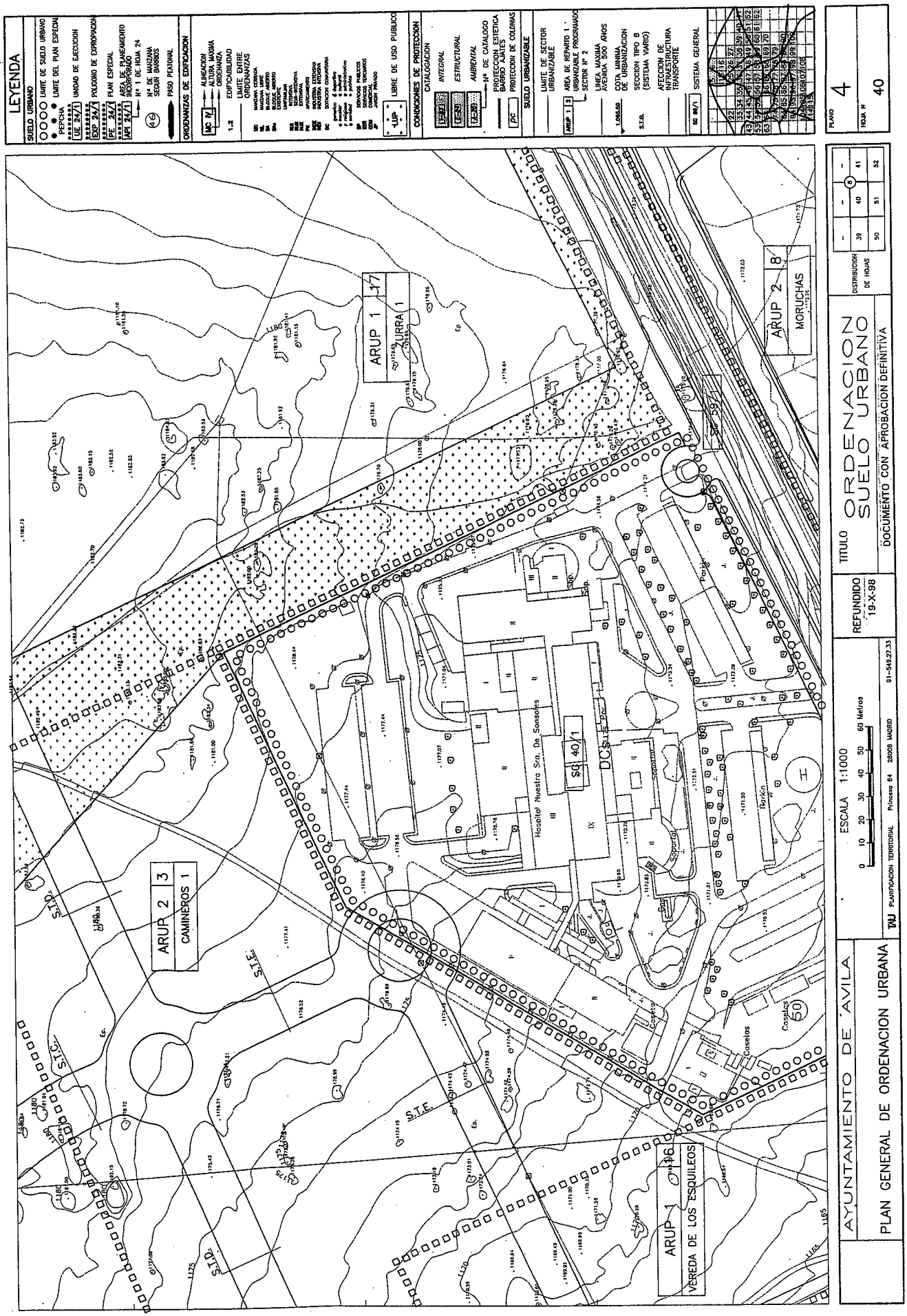
AYUNTAMIENTO DE AVILA	ESCALA 1:1000 (0 10 20 30 40 50 60 Metros)	REFUNDIDO 19-X-98
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33	TITULO ORDENACION SUELO URBANO — DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

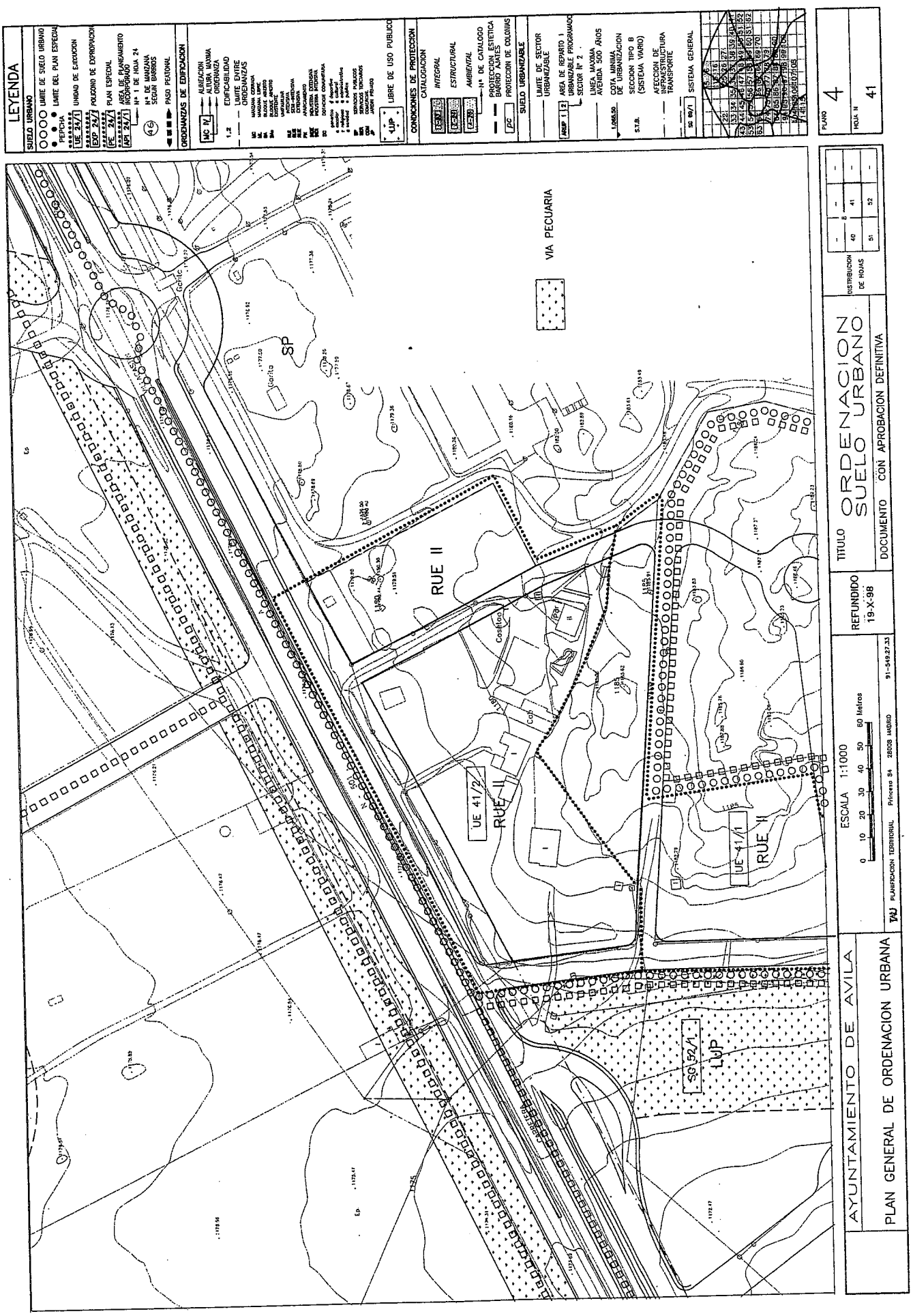
DISTRIBUCION DE HOJAS

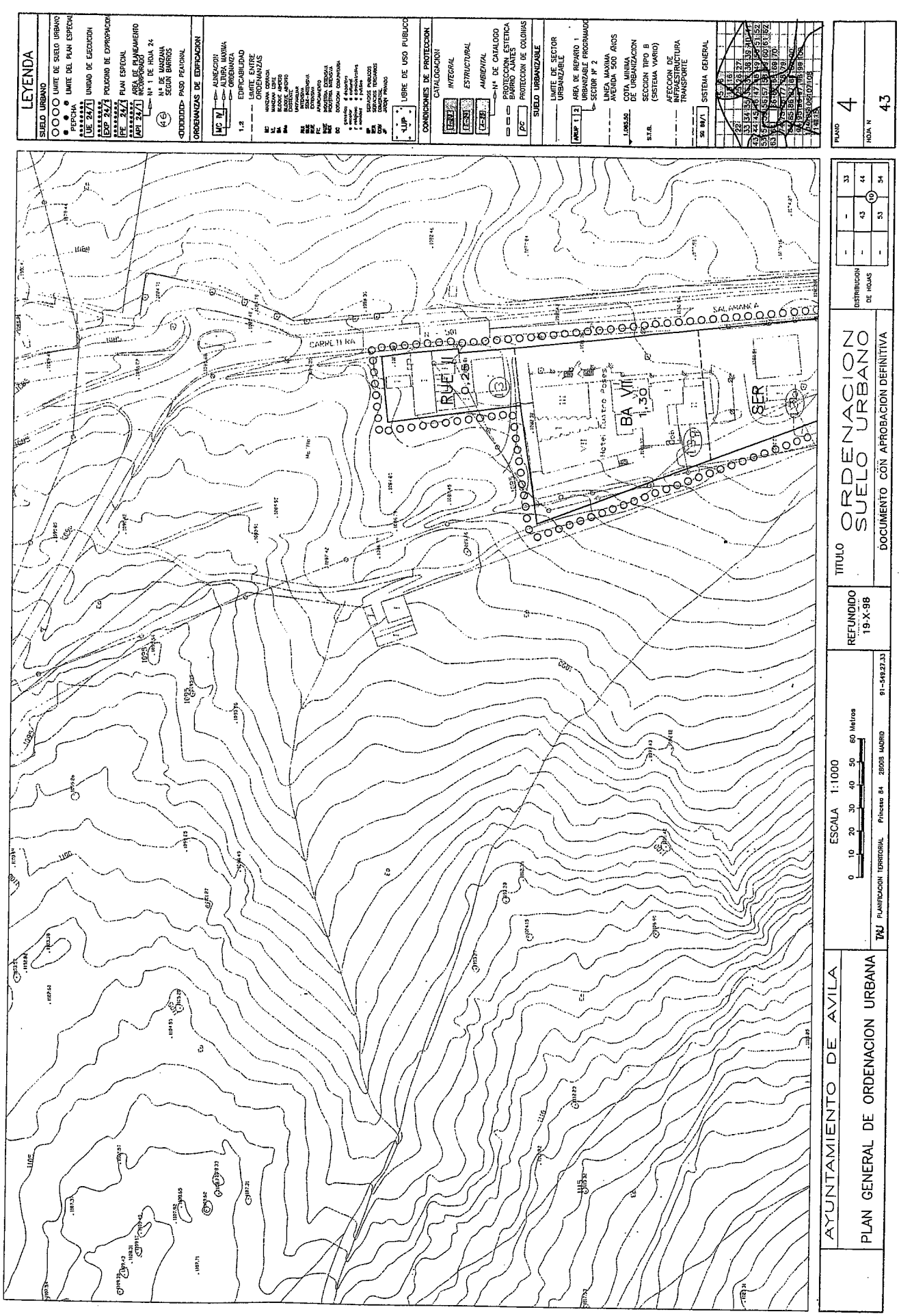
27	7	-
38	39	40
49	50	51

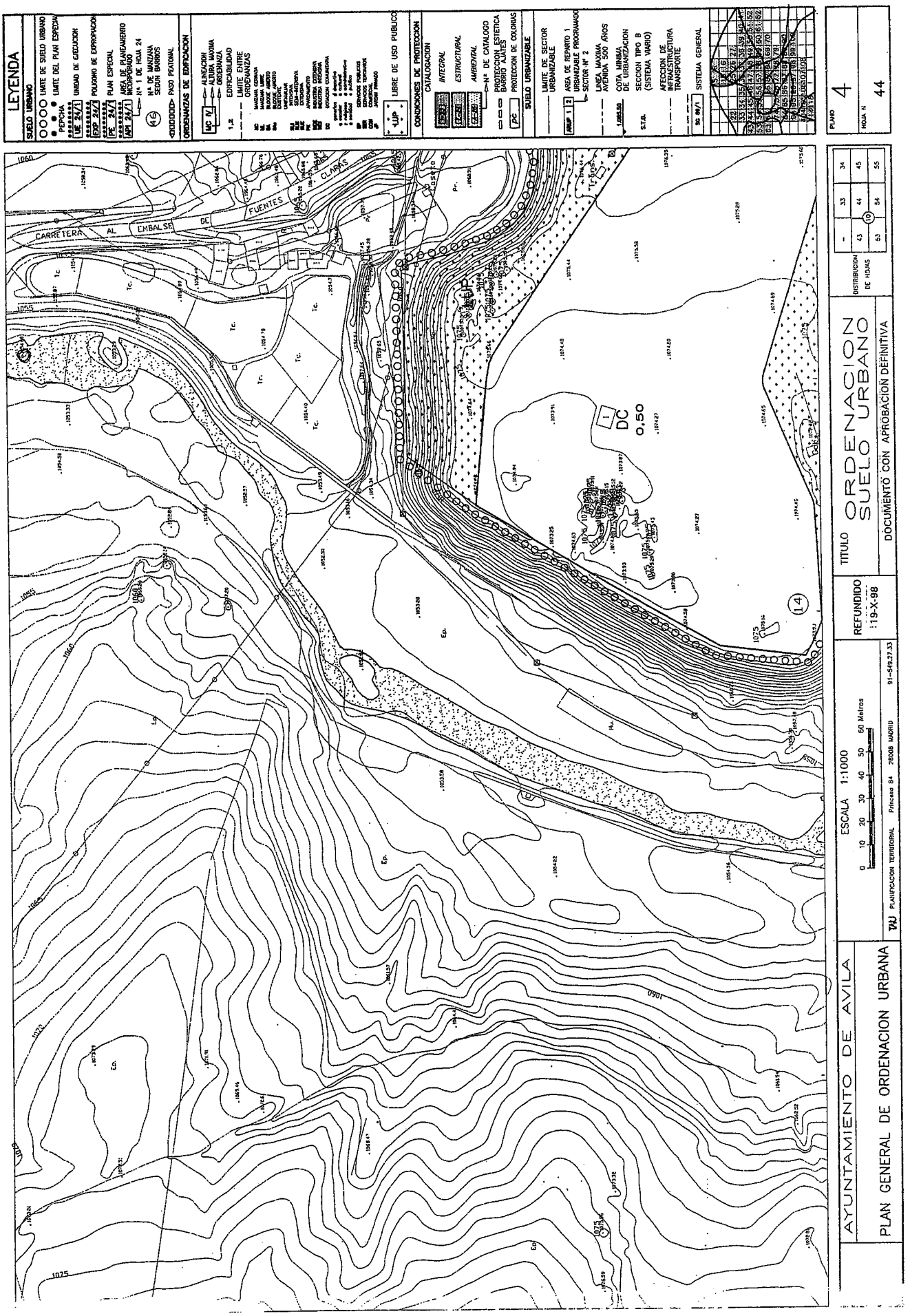
PLANO 4

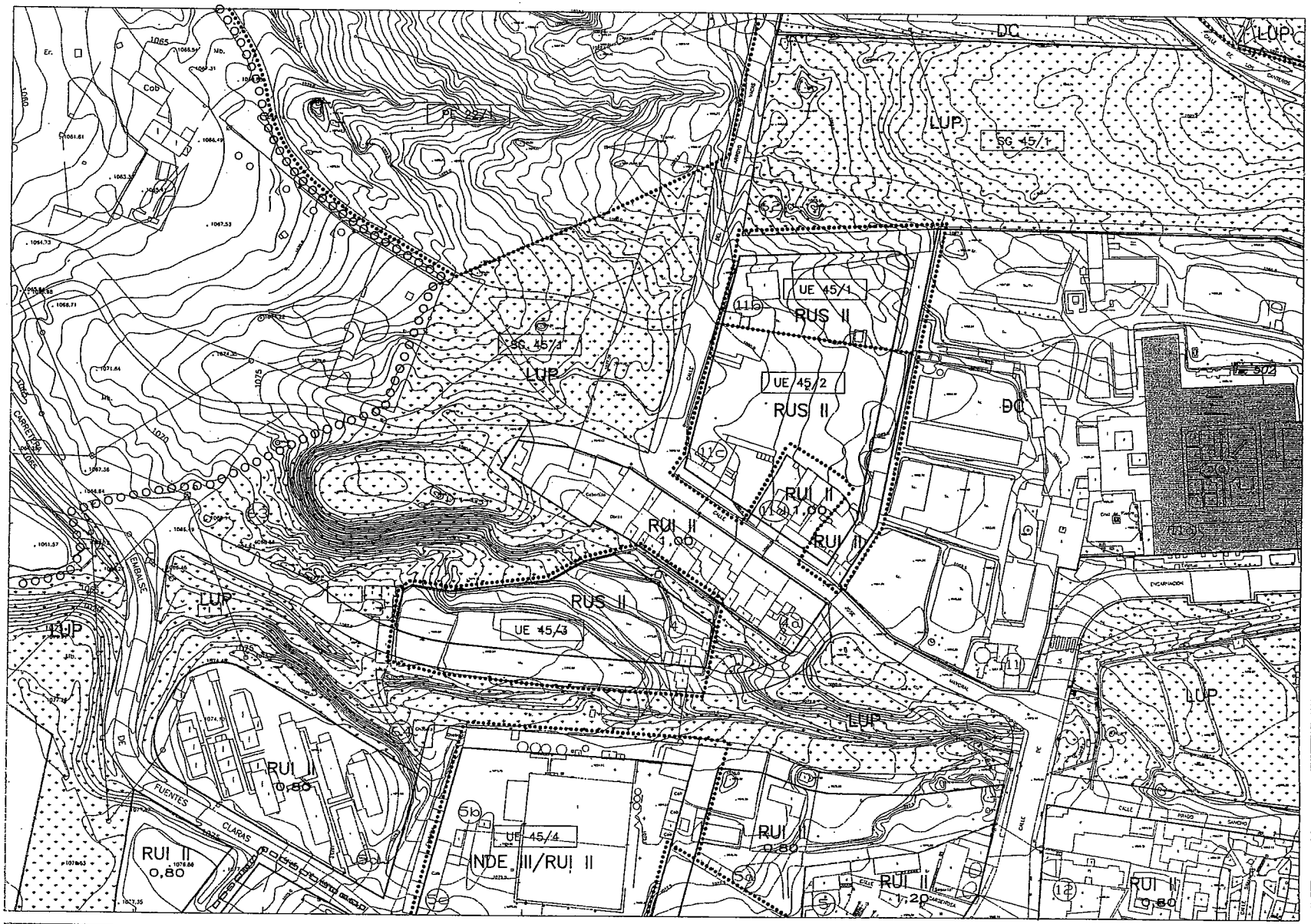
HOJA Nº 39


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PEPCHA
UNIDAD DE EJECUCION
POLIGONO DE EXPROPIACION
PLAN ESPECIAL
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGÚN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
MANZANA CERRADA
MANZANA LIBRE
BLOQUE ABIERTO
EDIFICIO AISLADO
INTENSIVA
SEMIINTENSIVA
EXTENSIVA
AJARDINADO
INDUSTRIA ADOSADA
INDUSTRIA AISLADA
EDIFICIO COMUNITARIO
EQUIPAMIENTO
SERVICIOS PUBLICOS
SERVICIOS TECNICOS
JARDIN PRIVADO
LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO AJAITES
PROTECCION DE COLINAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1 - URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AVOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
ARUP 1 17 ZURRA 1
ARUP 2 8 MORUCHAS
ARUP 2 3 CAMINEROS 1
ARUP 1 16 VEREDA DE LOS ESQUILEOS
SG 40/1
SG 39/1
Hospital Nuestra Sra. De Sonsoles
Parking
Soporte
Casetas
Casetas
Consolos
S.T.E.
S.T.C.
S.T.D.
Ep.
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 40


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PEPCHA
UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
PE 24/1 PLAN ESPECIAL
API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO SAN ROQUE
PROTECCION DE COLGUIAS
LIBRE DE USO PUBLICO
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2.
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
VIA PECUARIA
RUE II
UE 41/2
UE 41/1
SP 52/1
LUP
SP
Costillo
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 41
PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 54 28008 MADRID 91-548.27.33


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PERCHA
UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
PE 24/1 PLAN ESPECIAL
API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGÚN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
LINEA DE FACHADA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
MANZANA CERRADA
MANZANA ABIERTA
BLOQUE ABIERTO
UNIFAMILIAR
INTENSIVA
EXTENSIVA
INDUSTRIAL EXENTA
INDUSTRIAL MEDIANA
DOTACIONAL
SERVICIOS PUBLICOS
EQUIPAMIENTO
COMERCIAL
USO PRIVADO
LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AMUP 1 2 AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
CARRETERA
SALAMANCA
RUE II
0,25
BA VII
1,30
SER
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-548.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 43


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
UNIDAD DE EJECUCION
UE 24/1
POLIGONO DE EXPROPIACION
EXP 24/1
PLAN ESPECIAL
PE 24/1
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
APR 24/1
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BANDOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1
URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
CARRETERA AL EMBALSE DE FUENTES CLARAS
DC 0,50
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
REFUNDIDO :19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 44
PLANIFICACION TERRITORIAL Príncipe 84 28008 MADRID 91-548.27.33



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DEL PLAN ESPECIAL PEPCHA
- UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 PLAN ESPECIAL
- API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
  - Nº 1 DE HOJA 24
- (46) Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
- PASO PEATONAL

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV — ALINEACION, ALTURA MAXIMA, ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- MA MANZANA ABIERTA
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAE BLOQUE ABIERTO EXCEPCIONAL
- UNIFAMILIAR INTENSIVA, SEMI-INTENSIVA, EXTENSIVA
- AP APARCAMIENTO
- IEE INDUSTRIA EXTENSIVA
- IEI INDUSTRIA INTENSIVA
- SD DOTACION COMUNITARIA
  - genérico, deportivo, docente, cultural, religioso, administrativo, sanidad, público
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SPR SERVICIOS TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

CONDICIONES DE PROTECCION

CATALOGACION

- I-XV — INTEGRAL
- E-XII — ESTRUCTURAL
- A-28 — AMBIENTAL
- Nº DE CATALOGO
- PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
- pc PROTECCION DE COLONIAS

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
- ARUP 1 2 — AREA DE REPARTO 1, URBANIZABLE PROGRAMADO, SECTOR Nº 2
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.065,50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 88/1 SISTEMA GENERAL

33	34	35
44	45	46
54	55	56

AYUNTAMIENTO DE AVILA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ESCALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 Metros

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33

REFUNDIDO 19-X-98

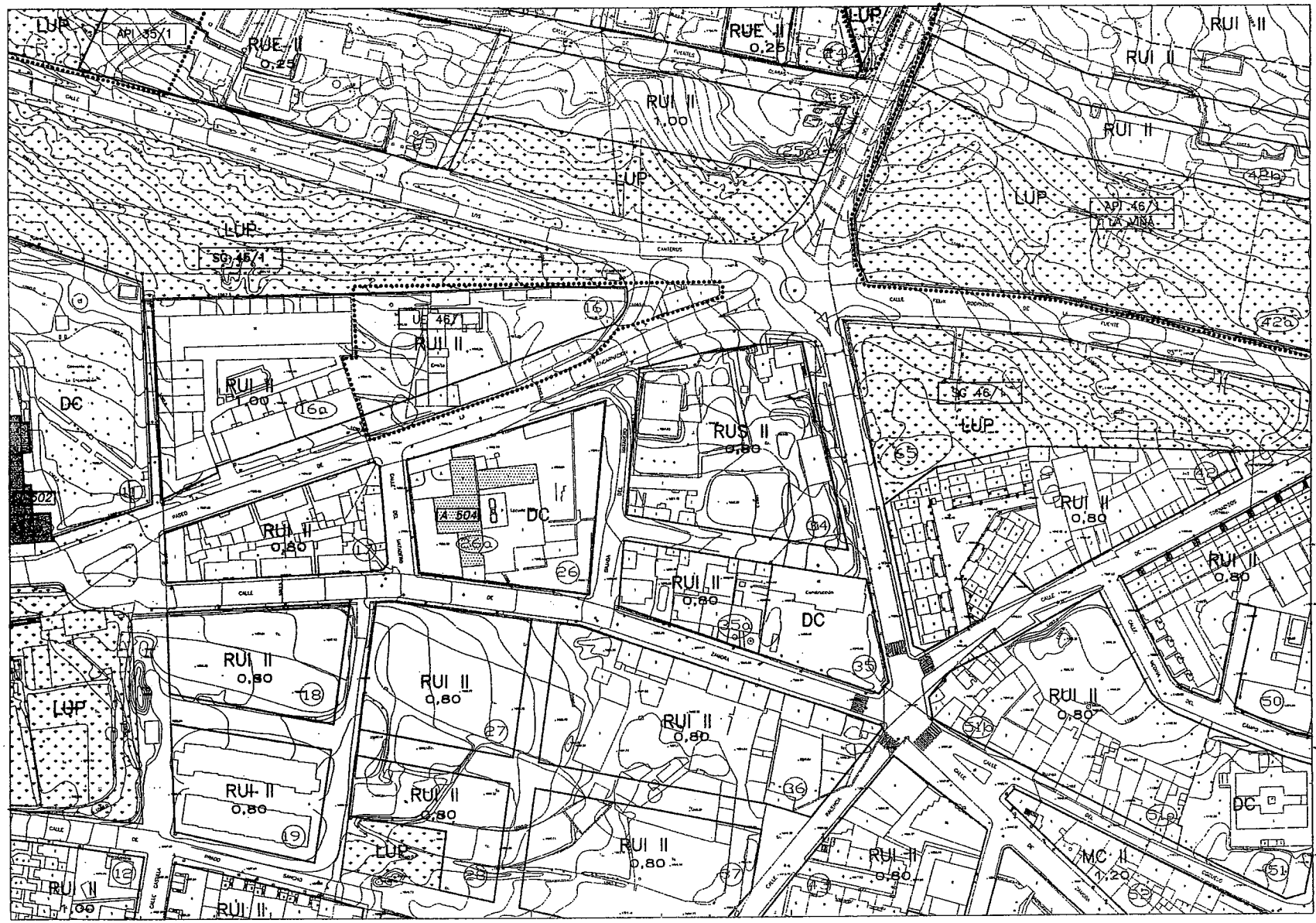
TITULO ORDENACION SUELO URBANO

DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

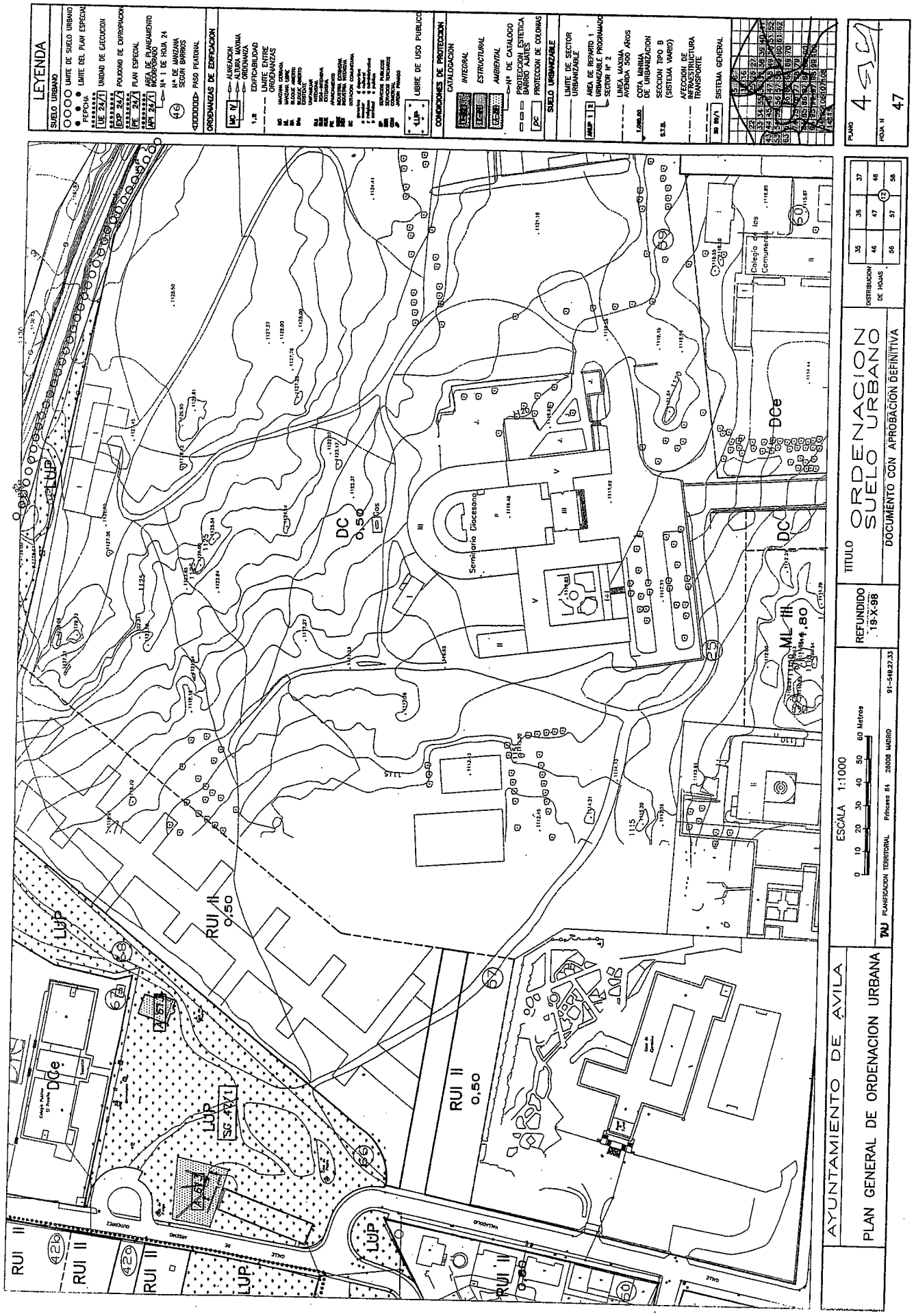
DISTRIBUCION DE HOJAS

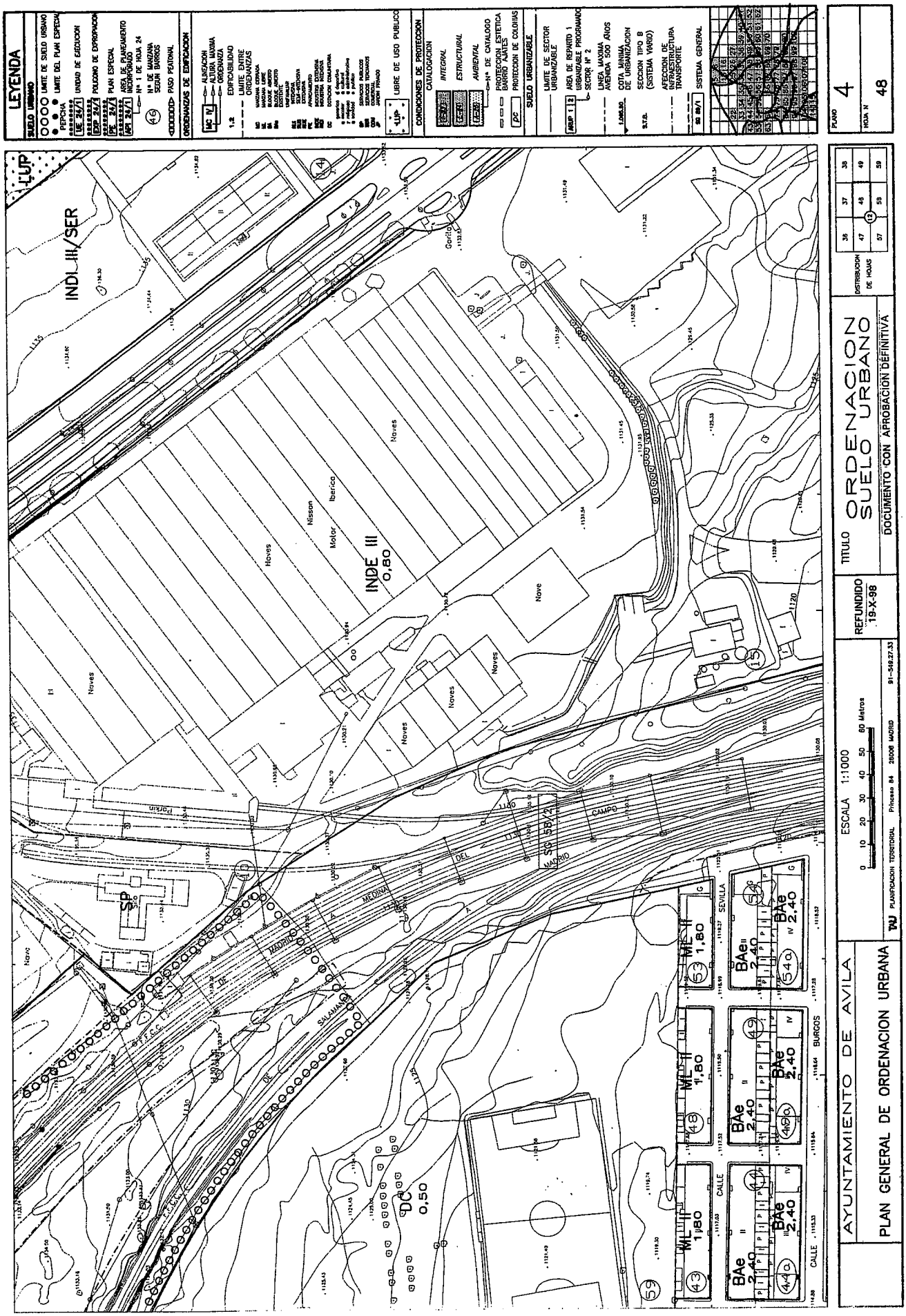
PLANO 4

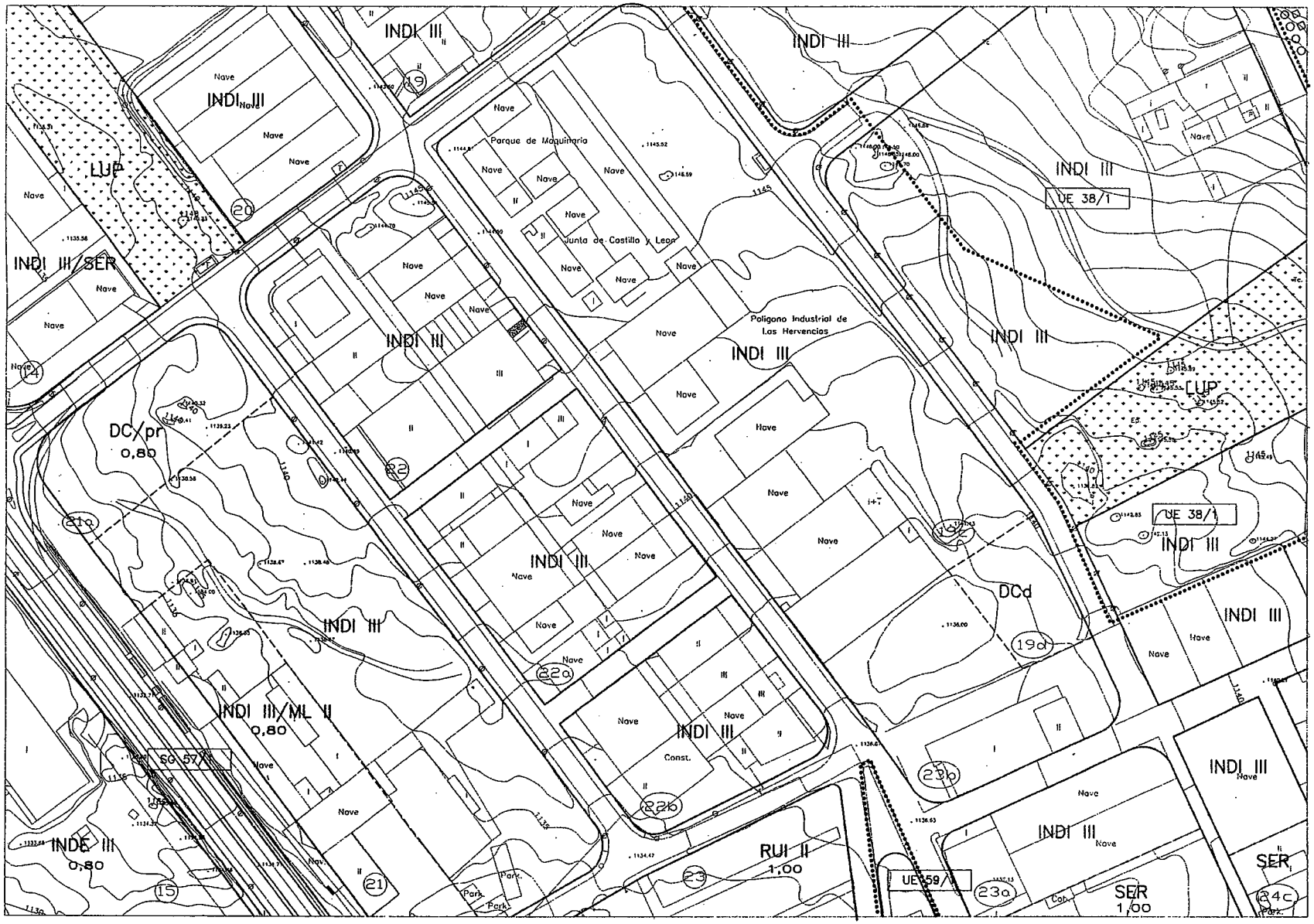
HOJA Nº 45



AYUNTAMIENTO DE AVILA PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	ESCALA 1:1000 0 10 20 30 40 50 80 Metros PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 54 28008 MADRID 91-549.57.33	REFUNDIDO 19-X-98	TITULO ORDENACION SUELO URBANO DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA	DISTRIBUCION DE HOJAS: 34 35 36 / 45 46 47 / 55 56 57	PLANO 4 de 9 HOJA Nº 46


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
UNIDAD DE EJECUCION
POLIGONO DE EXPROPIACION
PLAN ESPECIAL
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº MANZANA SEGUN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO AJUSTES
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
Seminario Diocesano
Colegio de los Comuneros
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-548.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 47
HOJA Nº 47


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
UNIDAD DE EJECUCION
POLIGONO DE EXPROPIACION
PLAN ESPECIAL
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO AJARES
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1
URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
INDL III/SER
INDE III
0,80
DC
0,50
Naves
Nave
Nisson
Motor
Ibarica
Corito
SP
S.G.
MADRID
SALAMANCA
SEVILLA
BURGOS
CALLE
CAMPO
DEL
ML II
1,80
BAe II
2,40
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 80 Metros
PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 48



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DEL PLAN ESPECIAL PEPCHA
- UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 PLAN ESPECIAL
- API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
- Nº 1 DE HOJA 24
- 46 Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
- PASO PEATONAL

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- MA MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- UNIFAMILIAR INTENSIVA
- UIS SEMI - INTENSIVA
- UE EXTENSIVA
- PA APARCAMIENTO
- IE INDUSTRIA EXTENSIVA
- II INDUSTRIA INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
  - g genérico
  - e escolar
  - r religioso
  - s sanidad
  - d deportivo
  - c cultural
  - a administrativo
  - p público
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SER SERVICIOS TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

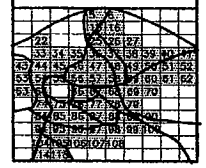
CONDICIONES DE PROTECCION

CATALOGACION

- INTEGRAL
- ESTRUCTURAL
- AMBIENTAL
- Nº DE CATALOGO
- PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
- pc PROTECCION DE COLONIAS

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
- AMUP 1 2 AREA DE REPARTO I URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR Nº 2
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.085,50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 59/1 SISTEMA GENERAL



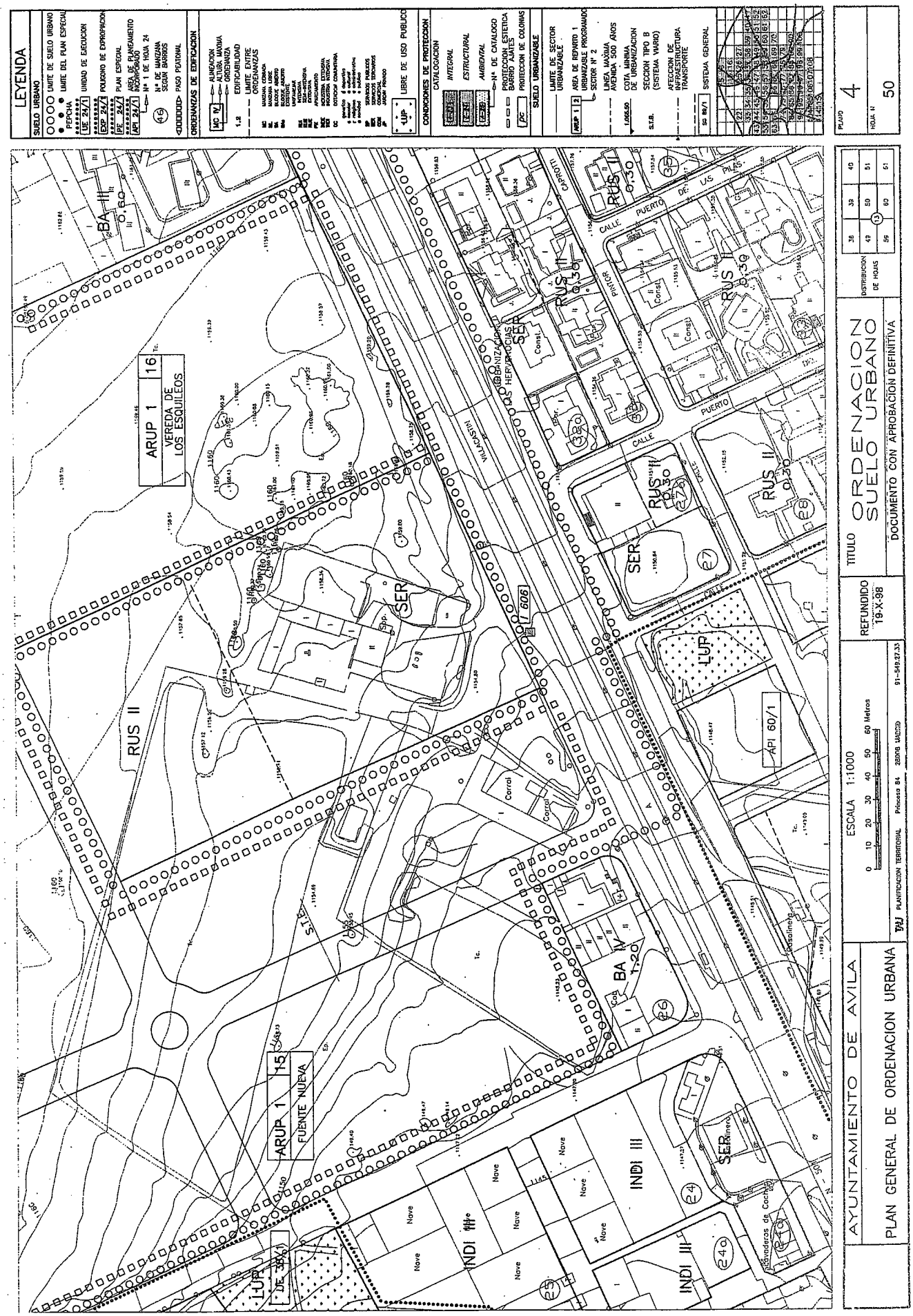
AYUNTAMIENTO DE AVILA	ESCALA 1:1000 (0 10 20 30 40 50 60 Metros)	REFUNDIDO 19-X-98
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33	TITULO ORDENACION SUELO URBANO
		DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

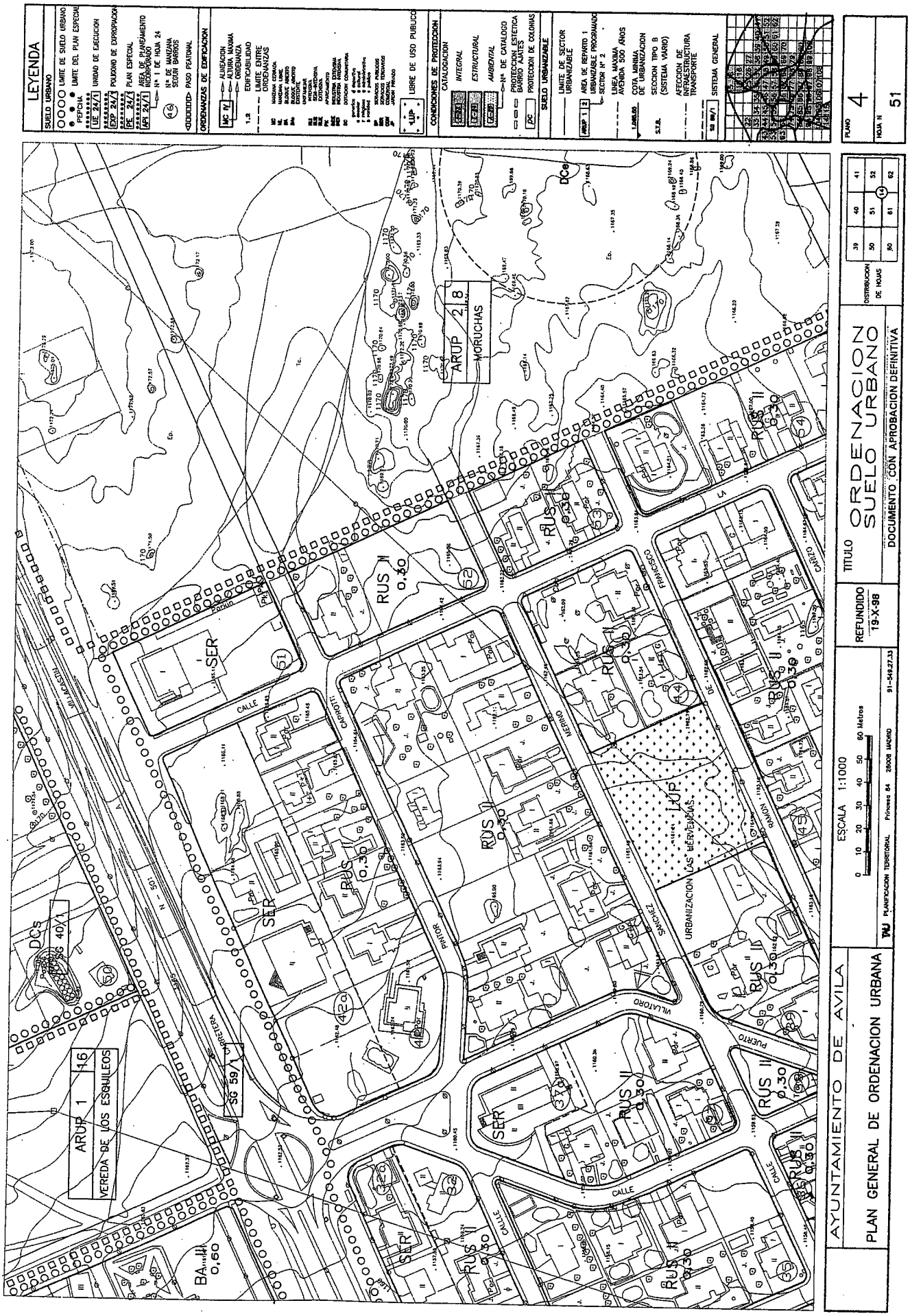
DISTRIBUCION DE HOJAS

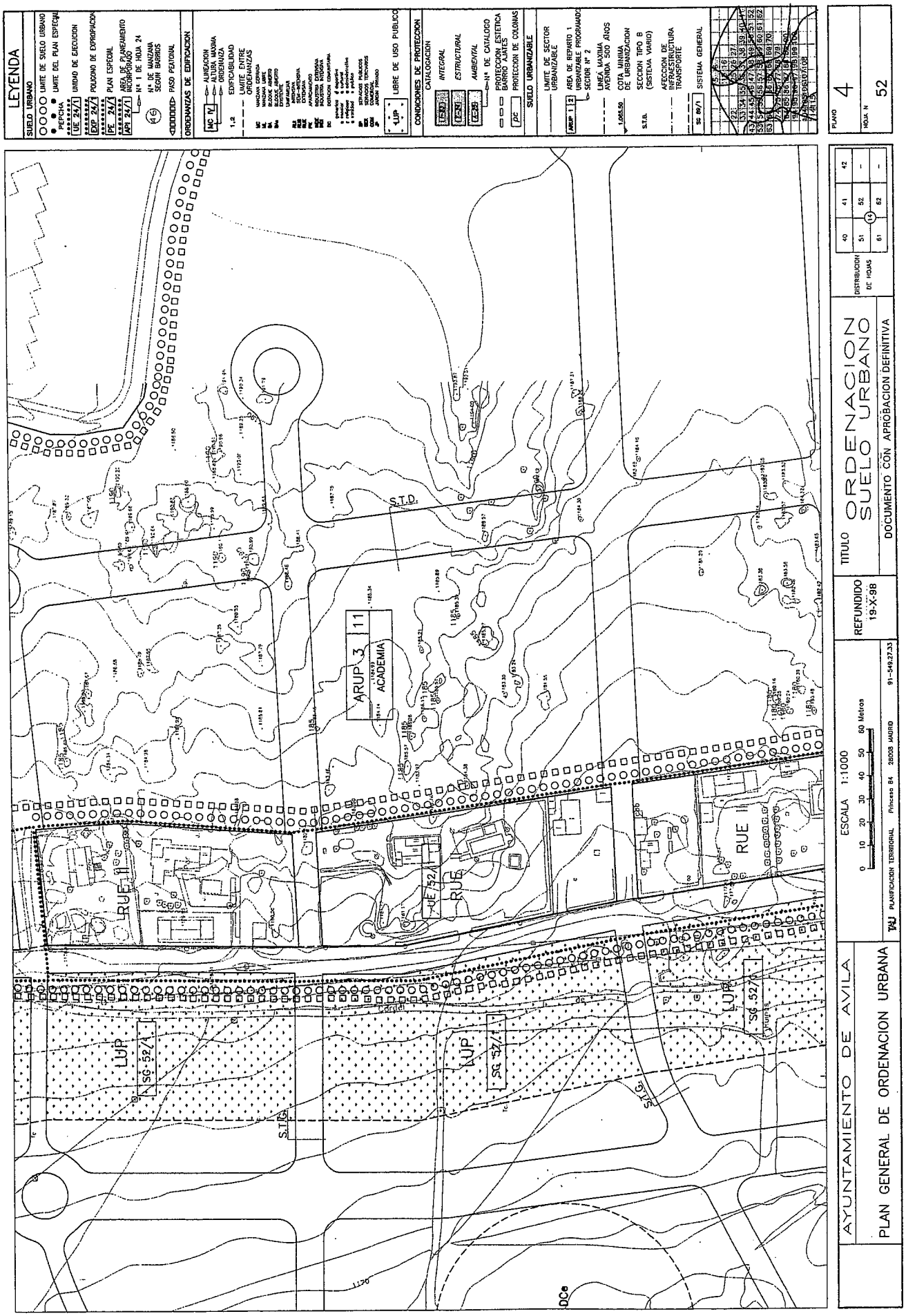
37	38	39
48	49 (13)	50
58	59	60

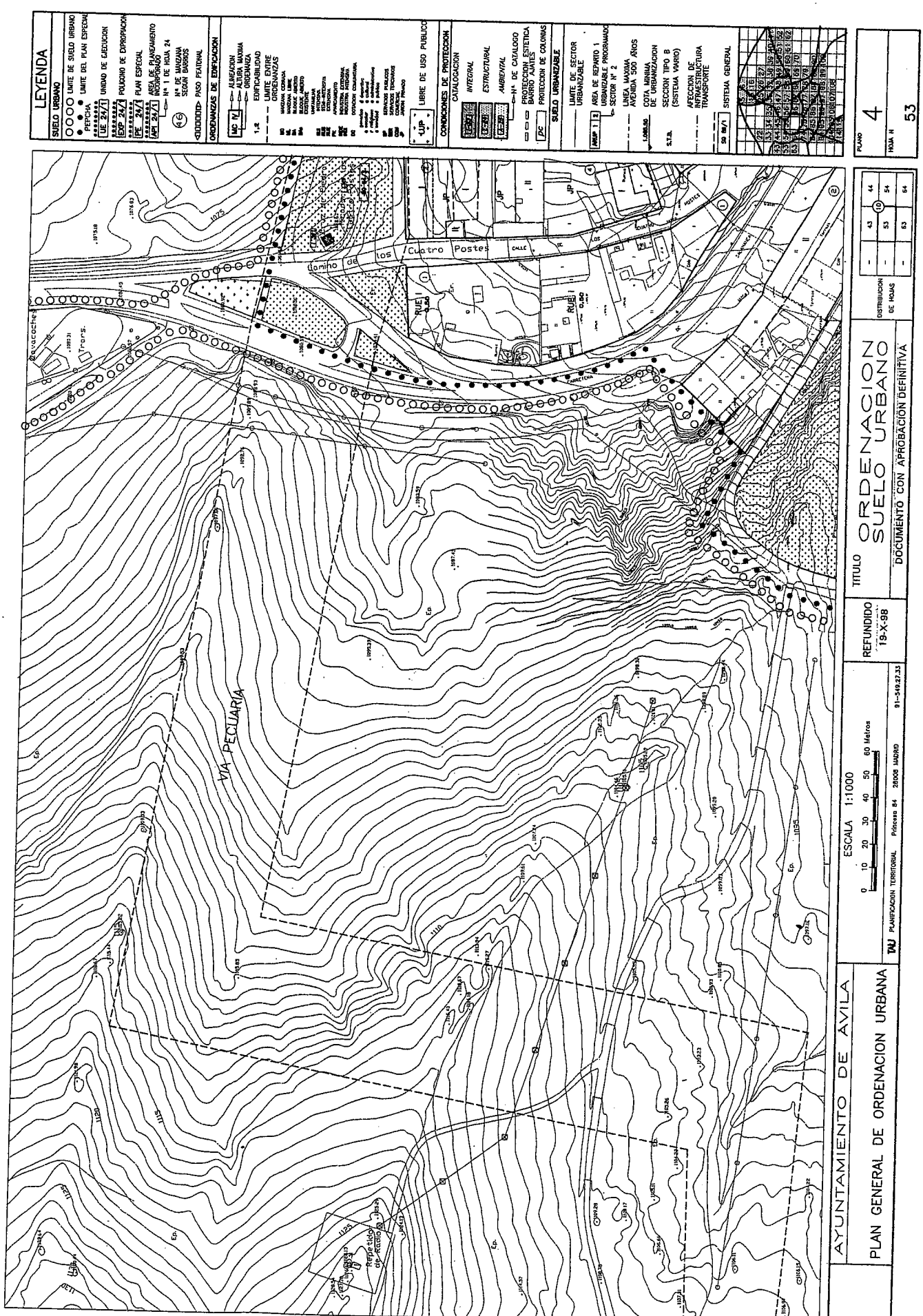
PLANO 4

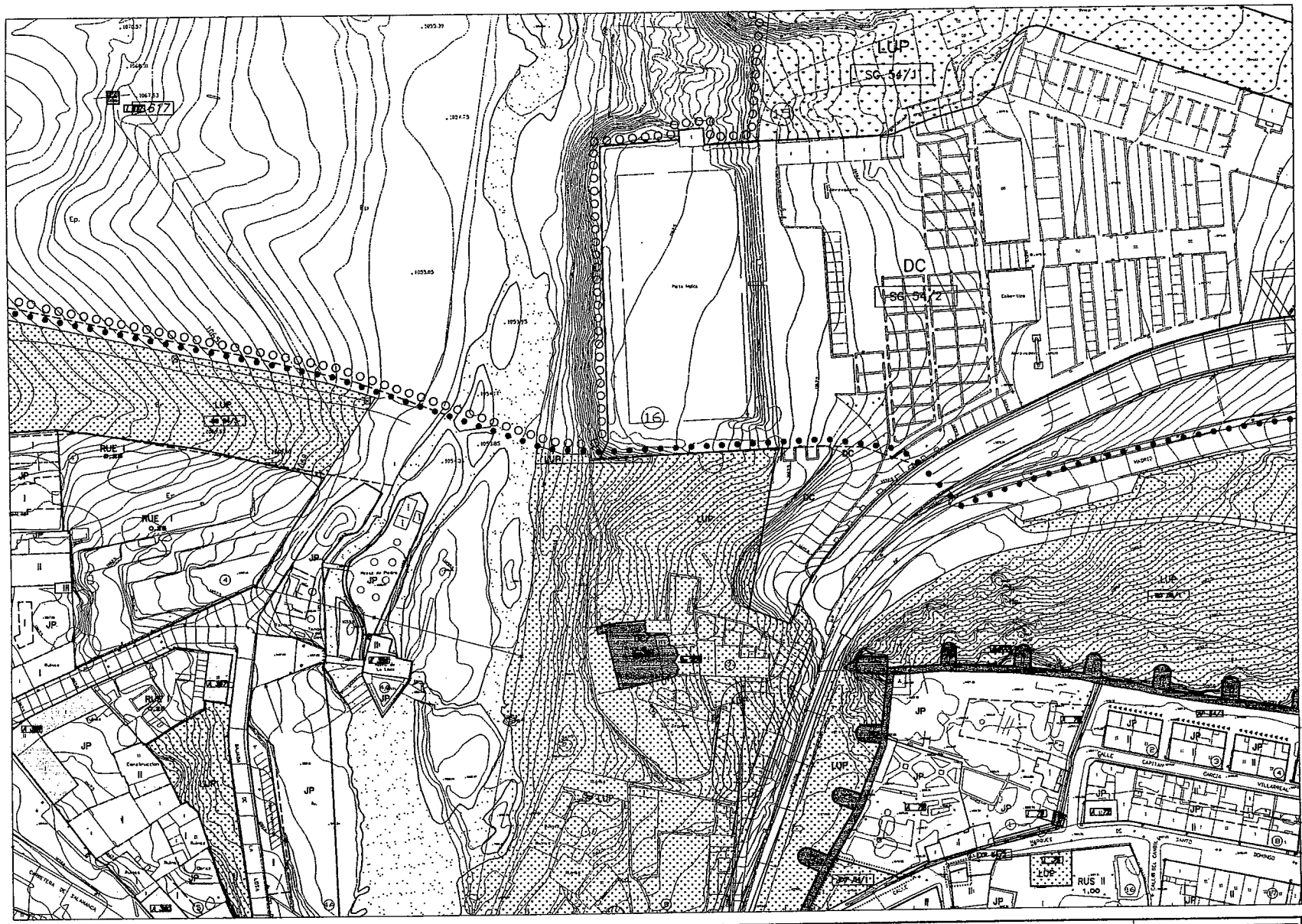
HOJA Nº 49

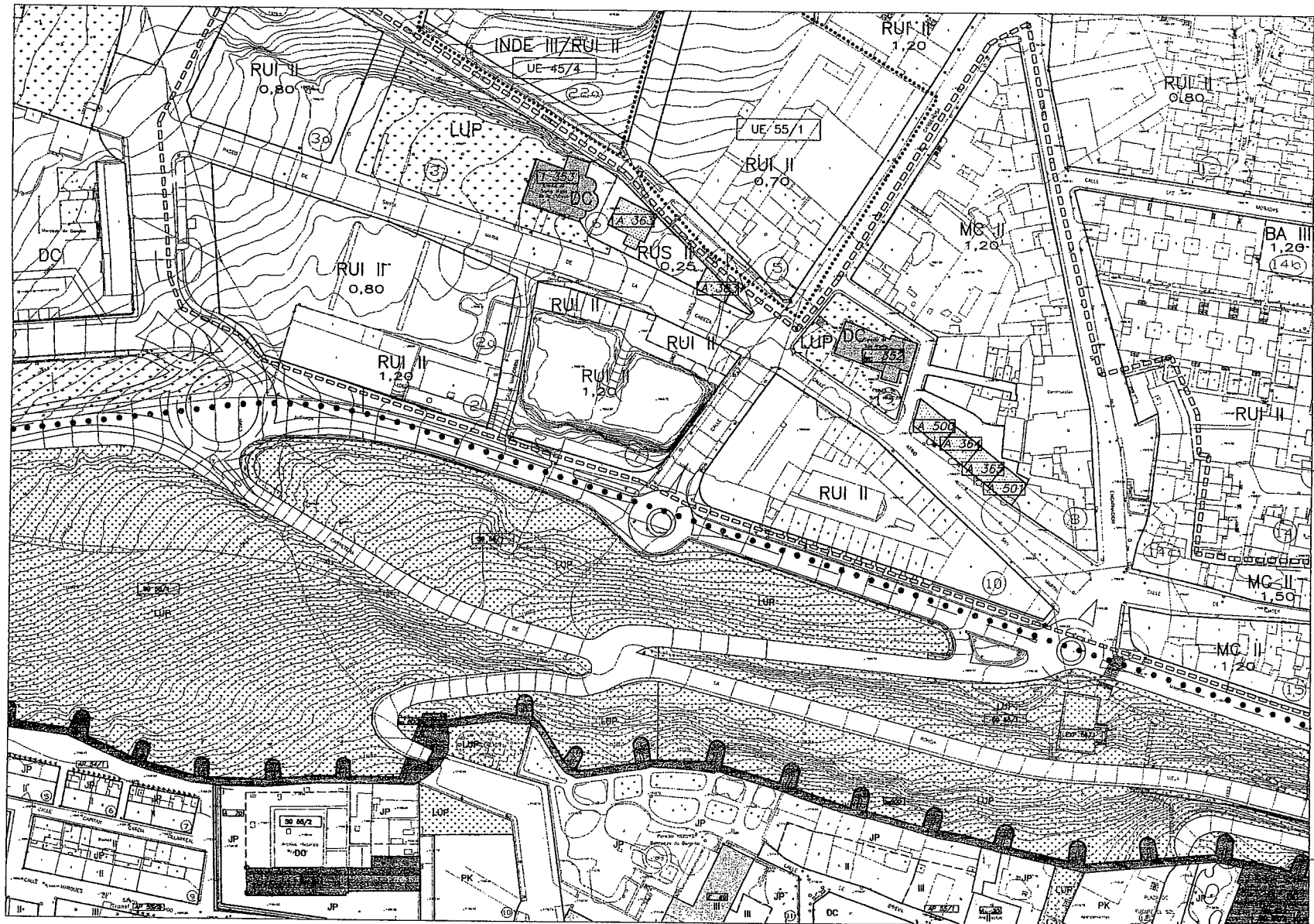

LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
PERIMETRAL
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
PE 24/1 PLAN ESPECIAL
API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
UNIFAMILIAR COMERCIAL
UNIFAMILIAR AISLADA
BLOQUE ABIERTO
BLOQUE CERRADO
UNIFAMILIAR ADOSADA
RESIDENCIA ESTUDIANTES
EQUIPAMIENTO
ESTACION COMBUSTIBLE
LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1
URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
ARUP 1 16 VEREDA DE LOS ESQUILEOS
ARUP 1 15 FUENTE NUEVA
RUS II
RUS I
BA III
BA IV
INDI III
SER
LUP
API 60/1
PLANO 4
HOJA Nº 50
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
UNIDAD DE EJECUCION
POLIGONO DE EXPROPIACION
PLAN ESPECIAL
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
PROTECCION DE COLMAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1
URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
PLANO 4
HOJA Nº 51
ARUP 2 8
MORUCHAS
ARUP 1 16
VEREDA DE LOS ESQUILEOS
LUP
URBANIZACION LAS HERVENCIAS
CALLE
PASEO
CARRETERA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PERIPCHA
UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
PE 24/1 PLAN ESPECIAL
API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGÚN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO AJARES
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
S.T.D.
S.T.G.
ARUP 3 11 ACADEMIA
RUE
LUP
SG-52/A
SG-52/1
SG-52/2
AUE 52/1
DOTACIONAL
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 52
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PEPCHA
UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
PE 24/1 PLAN ESPECIAL
APA 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA
SEGUN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
NO N/ ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
MANZANA CERRADA
MANZANA ABIERTA
BLOQUE ABIERTO
EDIFICIO AISLADO
VIVIENDA UNIFAMILIAR
EDIF. ESPECIFICO
EQUIPAMIENTO
INDUSTRIA ARTESANAL
INDUSTRIA AGROPECUARIA
DOTACION COMUNITARIA
SERVICIOS PUBLICOS
COMERCIOS TRADICIONALES
JARDIN PRIVADO
UP LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA PAISAJISTICA
PC PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AR/UP 1 2 AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
30 M/1
Camino de los Cuatro Postes
VIA PECUARIA
Depósito de decantación
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO
ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 53
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA


LUP
SG 54/3
DC
SG 54/2
LUP
SG 54/1
LUC
RUE
RUS II
1,00
JP
SP 54/1
SP 54/2
SP 54/3
SP 54/4
SP 54/5
SP 54/6
SP 54/7
SP 54/8
SP 54/9
SP 54/10
SP 54/11
SP 54/12
SP 54/13
SP 54/14
SP 54/15
SP 54/16
SP 54/17
SP 54/18
SP 54/19
SP 54/20
SP



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
- PERCHA
- UE 24/1 — UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 — POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 — PLAN ESPECIAL
- API 24/1 — AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
  - Nº 1 DE HOJA 24
- Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
- PASO PEATONAL

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV — ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 — EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BA* BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- UNIFAMILIAR INTENSIVA
- RUI SEMI-INTENSIVA
- RUE EXTENSIVA
- PE APARCAMIENTO
- IEX INDUSTRIA EXTENSIVA
- IND INDUSTRIA INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
  - p deportivo
  - e escolar
  - r religioso
  - s servicios
  - d docente
  - c cultural
  - a administrativo
  - p público
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SER SERVICIOS TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP — LIBRE DE USO PUBLICO

CONDICIONES DE PROTECCION

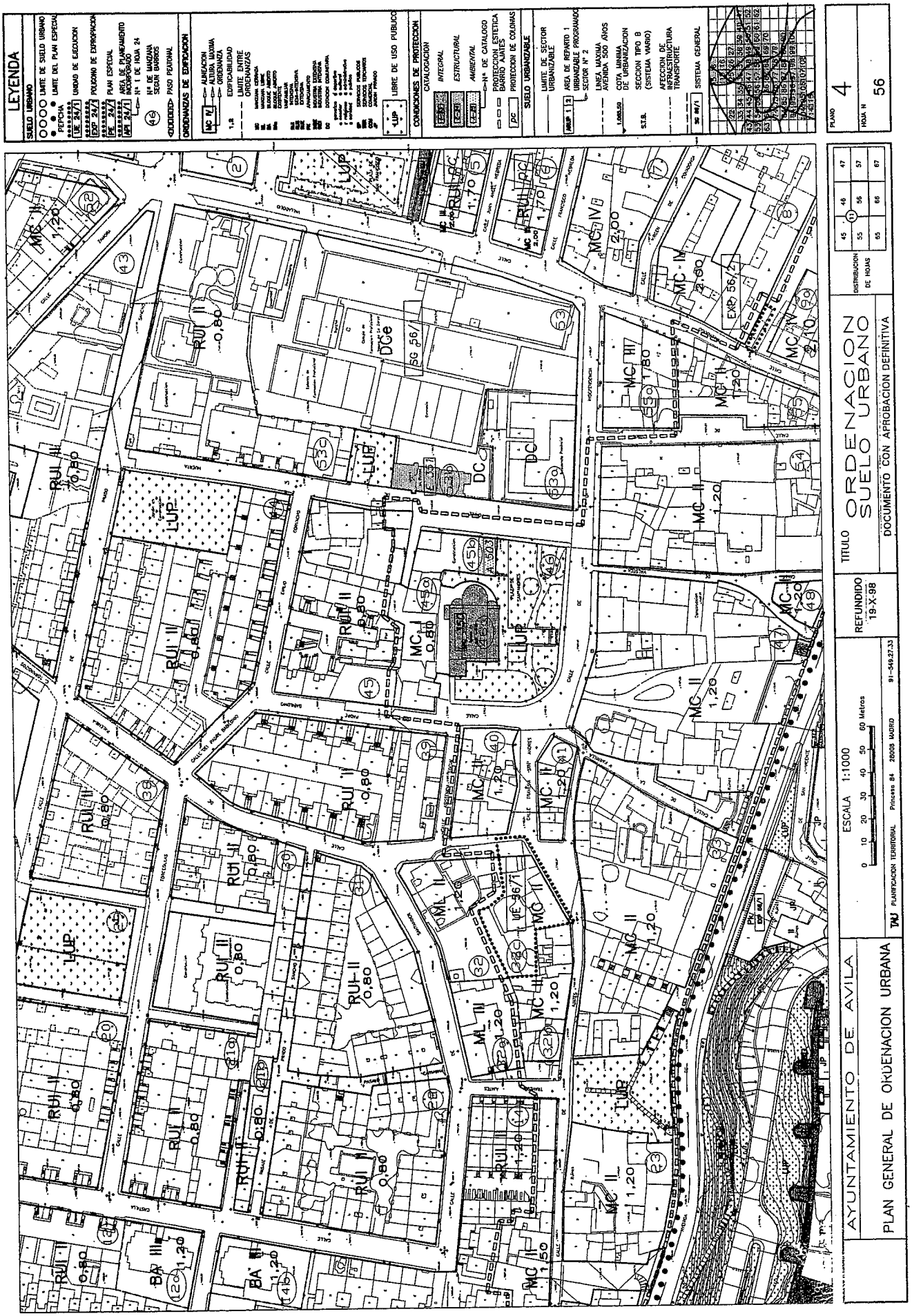
CATALOGACION

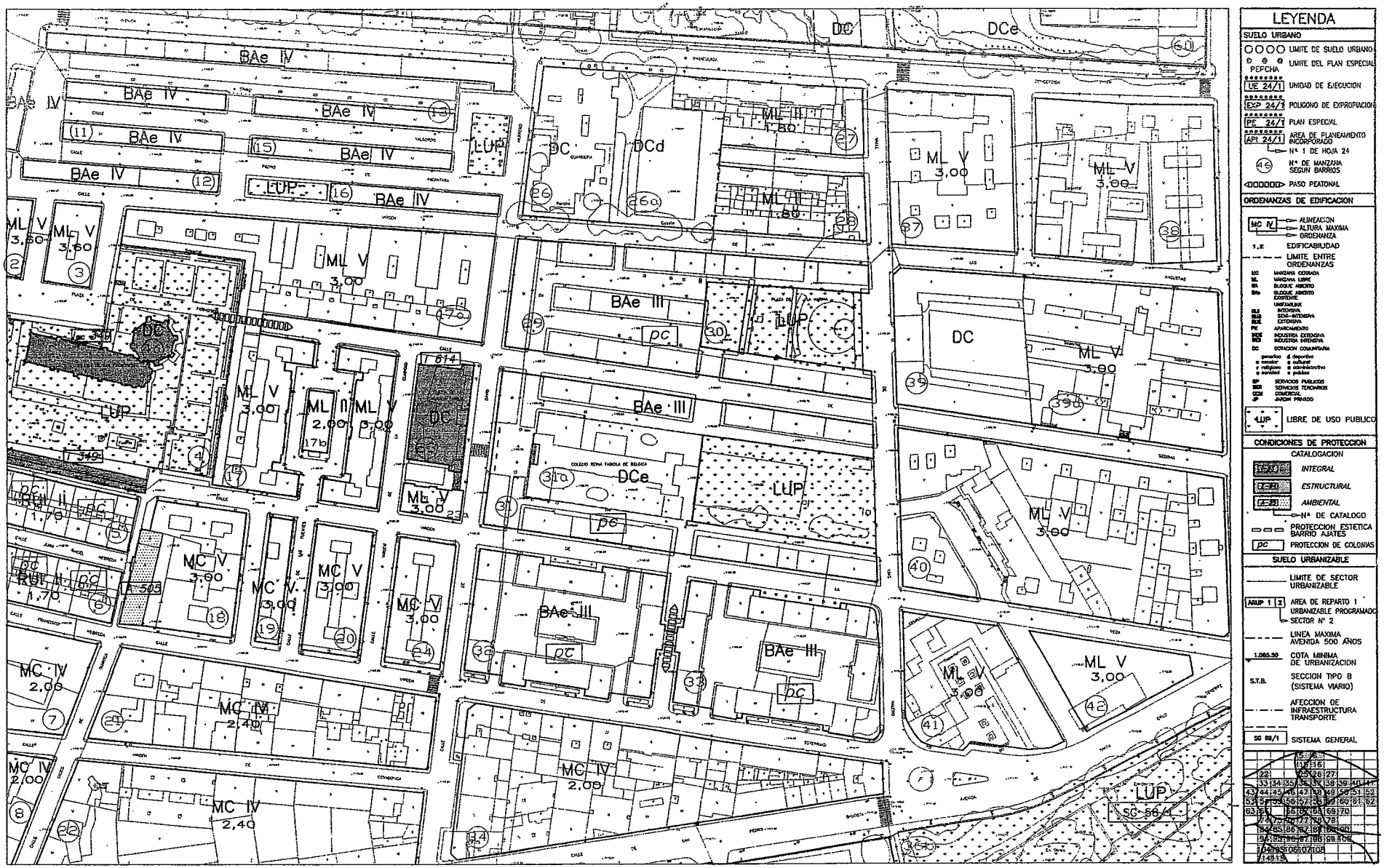
- C-87 — INTEGRAL
- C-20 — ESTRUCTURAL
- C-25 — AMBIENTAL
  - Nº DE CATALOGO
- PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
- PC — PROTECCION DE COLONIAS

SUELO URBANIZABLE

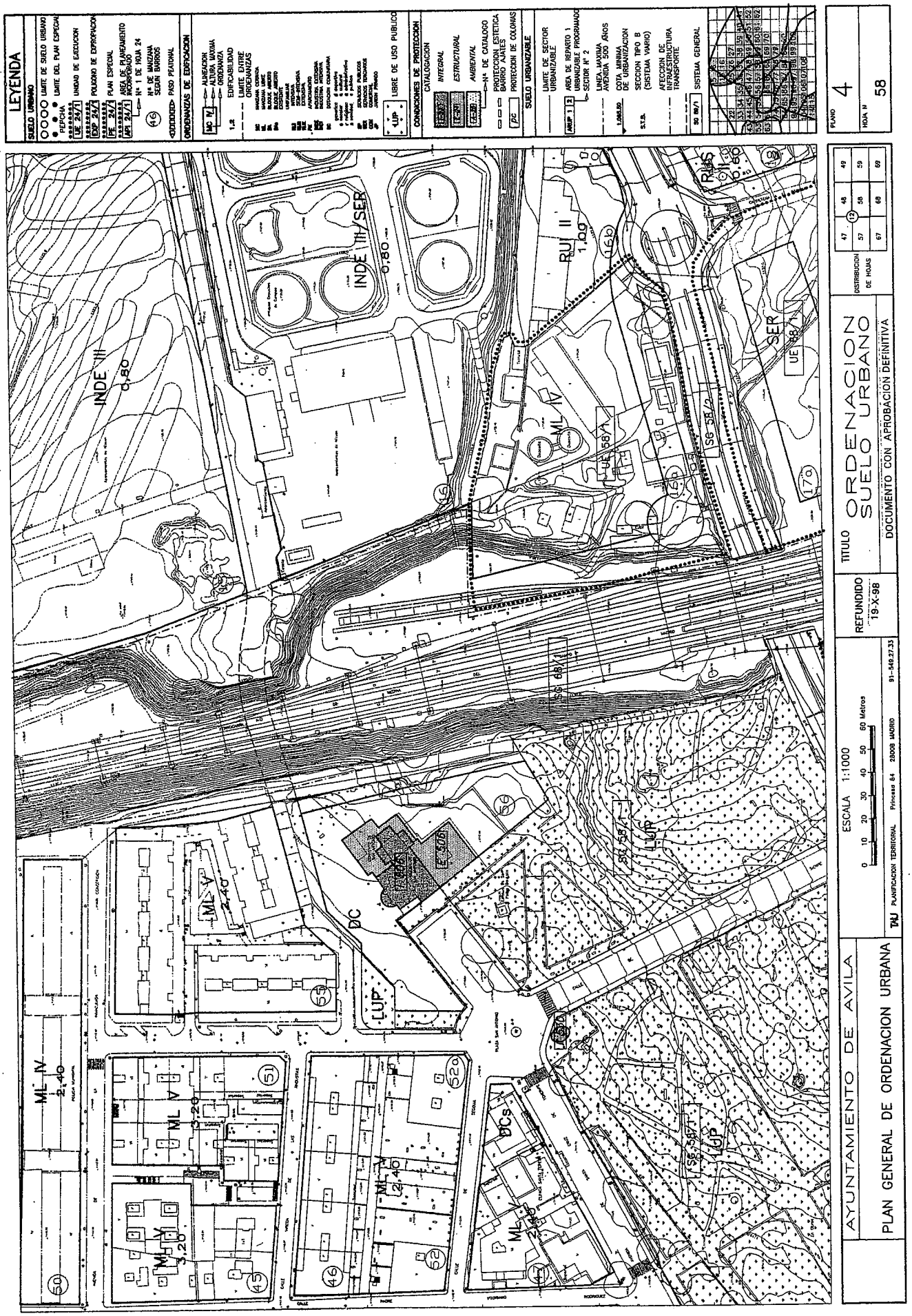
- LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
- ARUP 1 2 — AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO
  - SECTOR Nº 2
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.065,50 — COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. — SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 99/1 — SISTEMA GENERAL

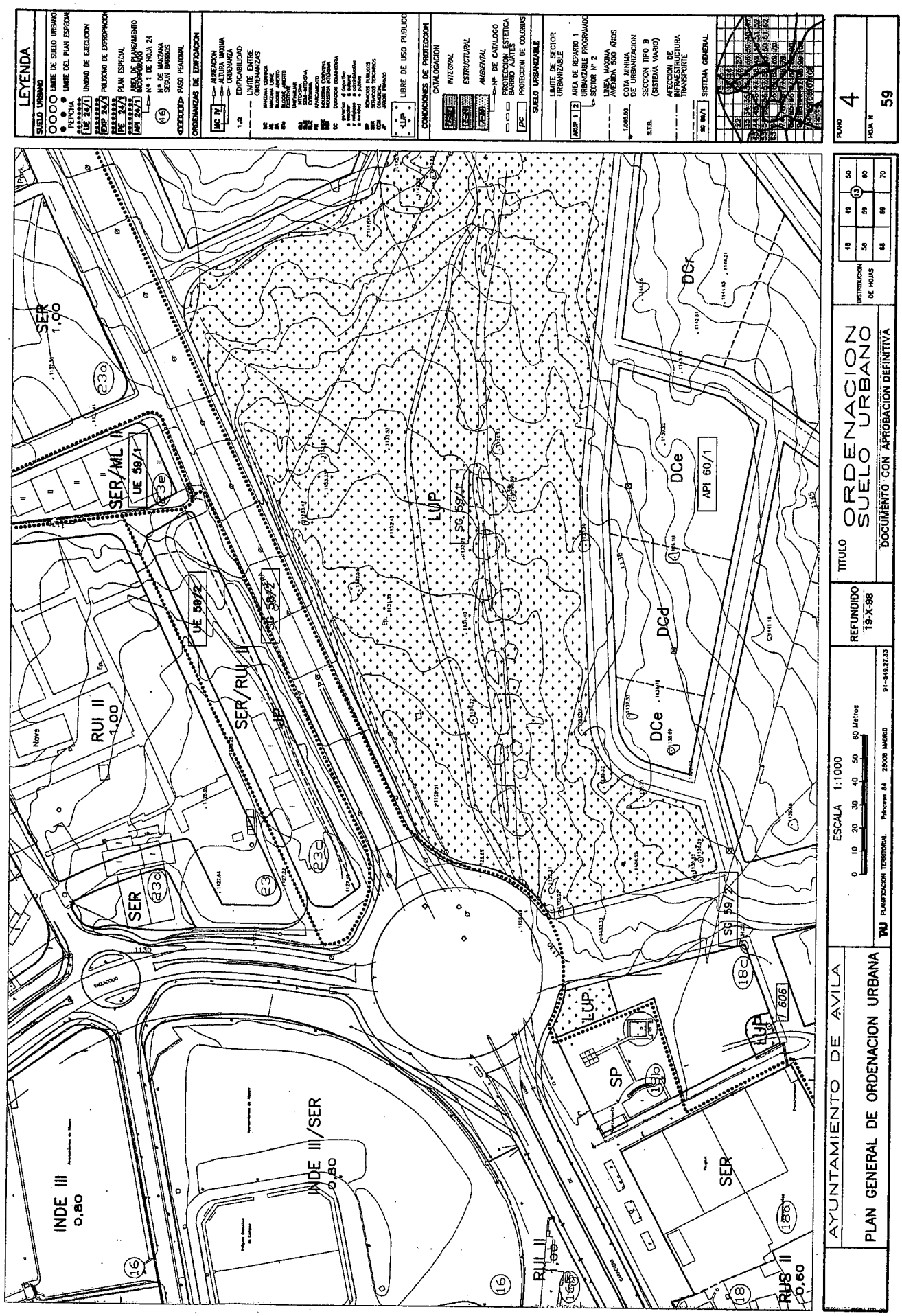
AYUNTAMIENTO DE AVILA	ESCALA 1:1000 (0 10 20 30 40 50 60 Metros)	REFUNDIDO 19-X-98	TITULO: ORDENACION SUELO URBANO	DISTRIBUCION DE HOJAS	PLANO 4
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33		DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA	44 45 46 / 54 55 56 / 64 65 66 (55)	HOJA Nº 55

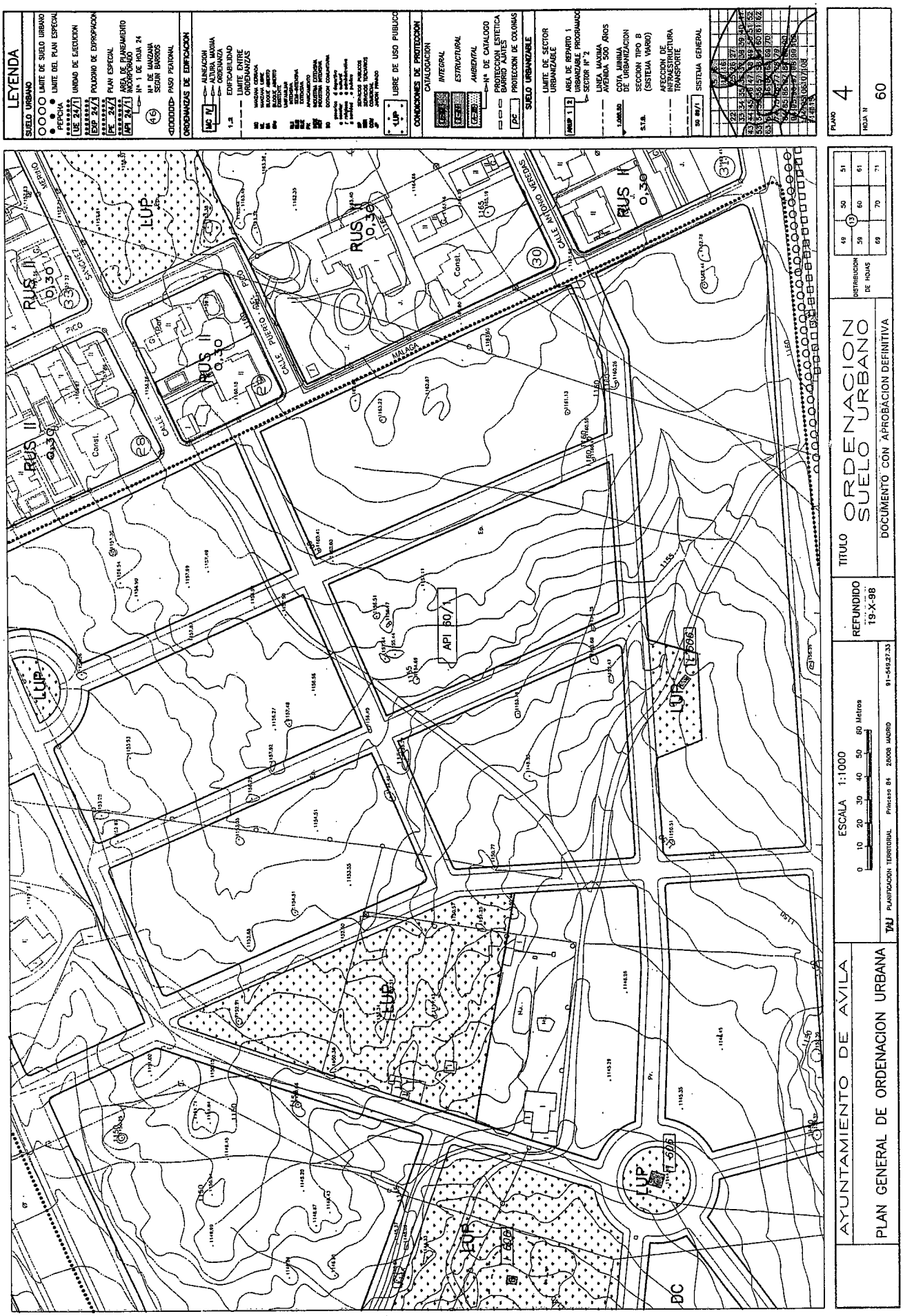

LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PEPCHA
UNIDAD DE EJECUCION
UE 24/1
POLIGONO DE EXPROPIACION
EXP 24/1
PLAN ESPECIAL
PE 24/1
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
API 24/1
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGÚN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
MANZANA CERRADA
MANZANA LINEAL
BLOQUE ABIERTO
EDIFICIO AISLADO
VIVIENDA UNIFAMILIAR
EXTENSIVA
INTENSIVA
APARCAMIENTO
EQUIPAMIENTOS
SEGUN PLANOS
ZONAS COMUNITARIAS
SERVICIOS PUBLICOS
COMERCIAL
TERCIARIO
JARDIN PRIVADO
LUP
LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO AJUSTES
PROTECCION DE COLINAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 56
PAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33

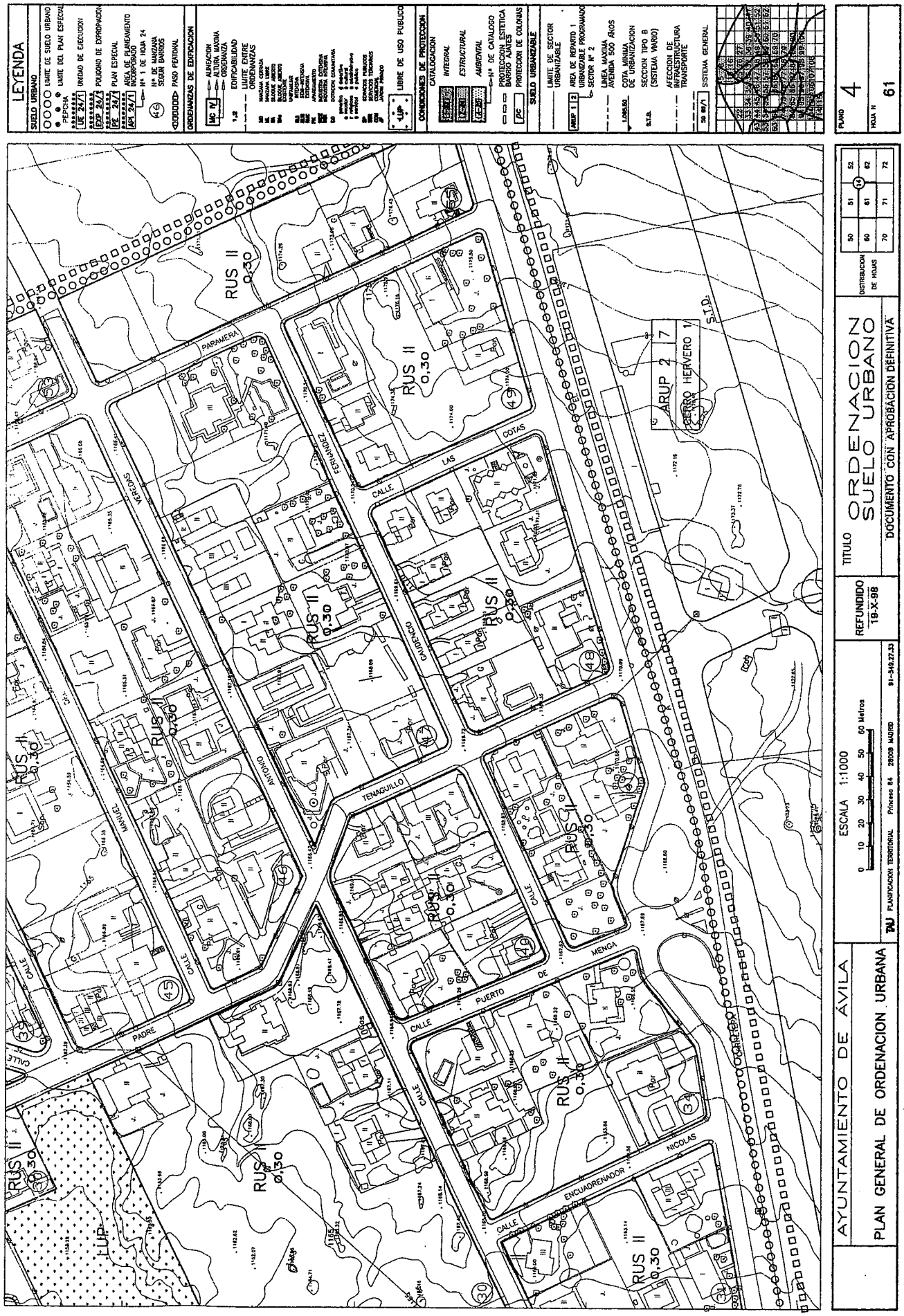


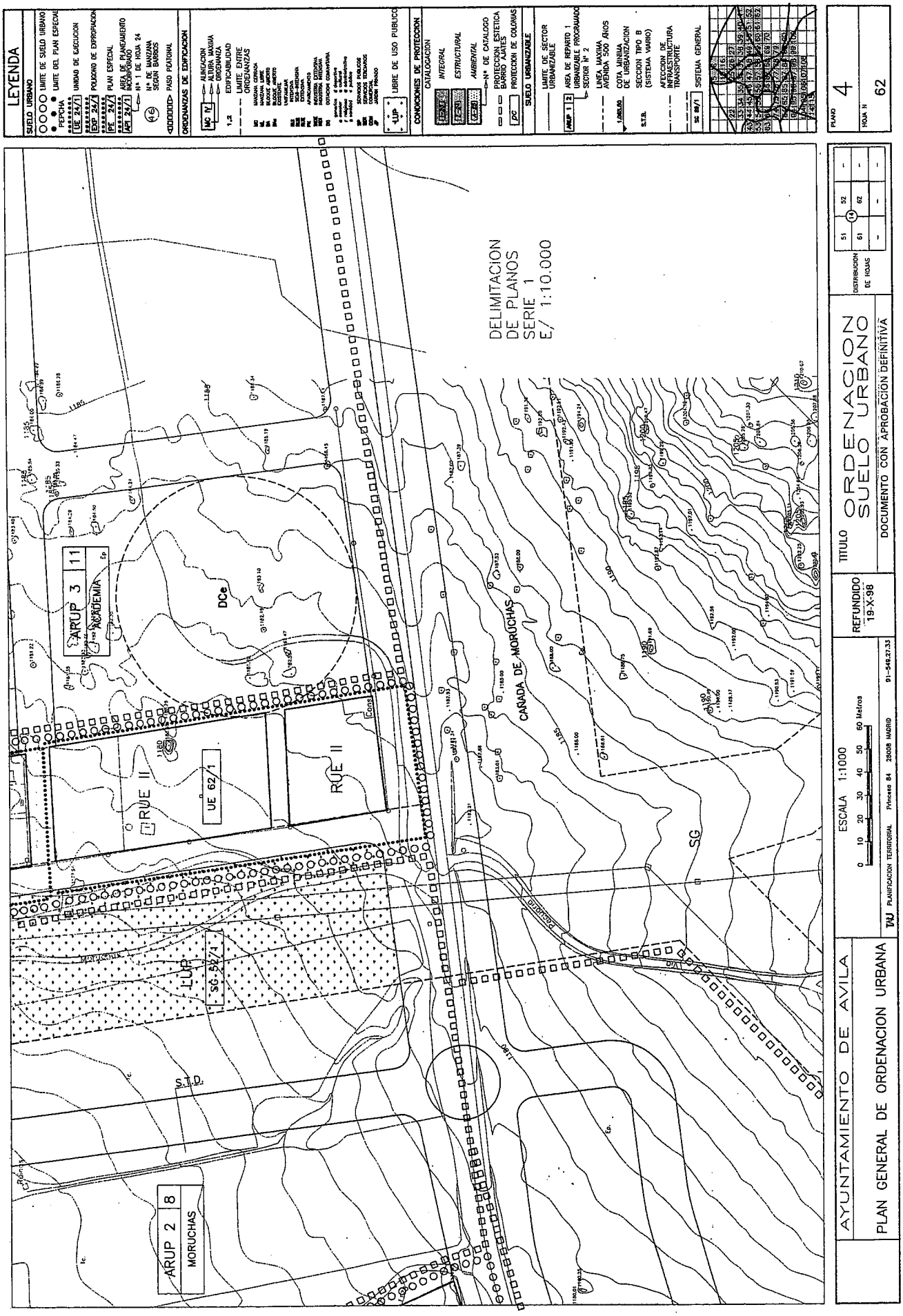
AYUNTAMIENTO DE AVILA PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	ESCALA 1:1000 0 10 20 30 40 50 60 Metros TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33	REFUNDIDO 19-X-98	TITULO ORDENACION SUELO URBANO DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA	DISTRIBUCION DE HOJAS	PLANO 4 HOJA Nº 57

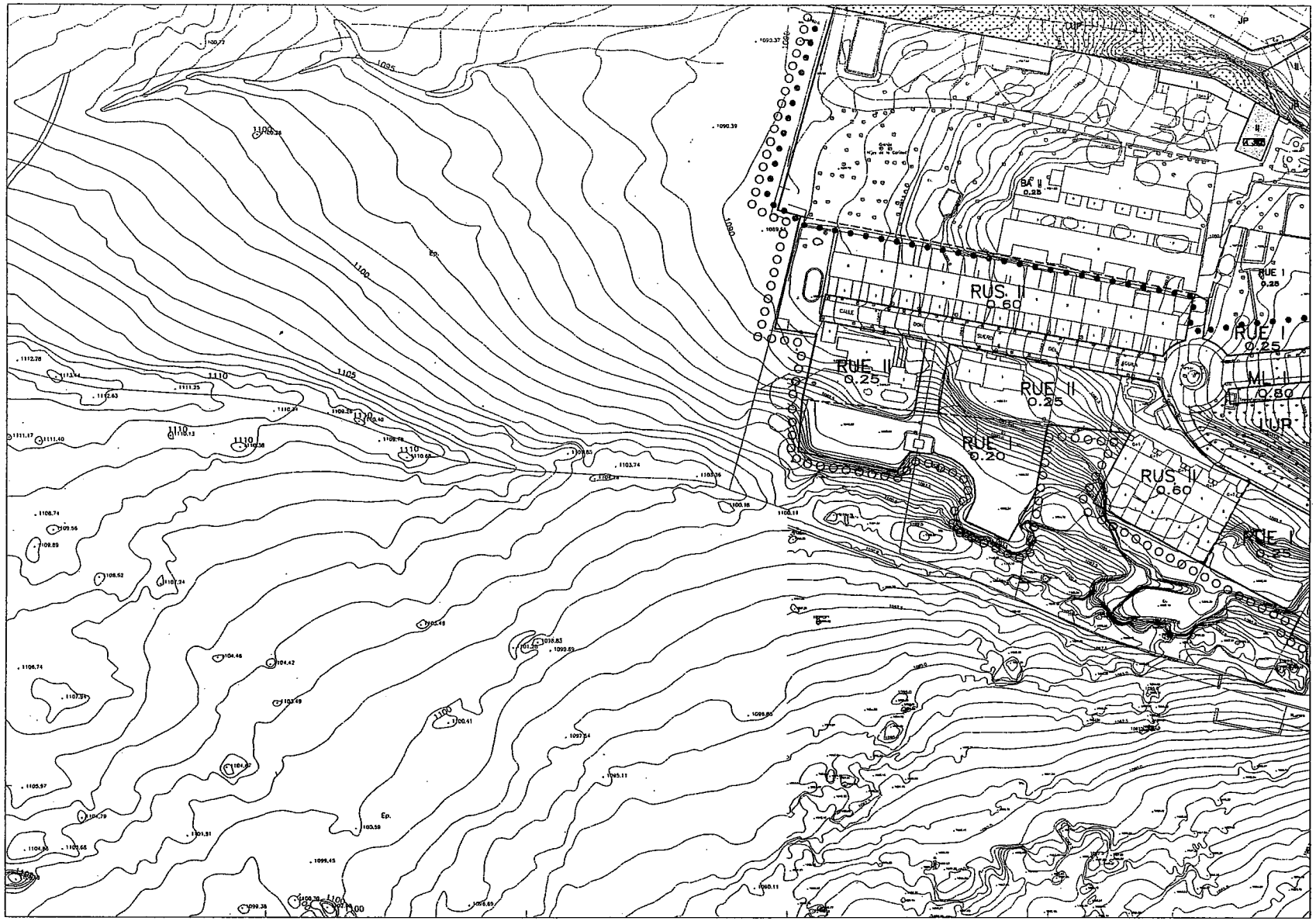

LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PERIODO
UNIDAD DE EJECUCION
POLIGONO DE EXPROPIACION
PLAN ESPECIAL
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA
PROTECCION DE COLONIAS
LIBRE DE USO PUBLICO
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1
URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
INDE III/SER
RUI II
ML IV
ML V
DC
DCs
LUP
SG 58/1
SG 58/2
UE 58/1
UE 58/2
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 64 28008 MADRID 91-548.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 58


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
UNIDAD DE EJECUCION
POLIGONO DE EXPROPIACION
PLAN ESPECIAL
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA CASCO ANTIG.
PROTECCION DE COLUMAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1
URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
SER 1,00
SER/ML II
UE 59/1
UE 59/2
SER/RUI II
RUI II 1,00
SER
INDE III 0,80
INDE II/SER 0,80
RUI II 0,60
RUS II 0,60
LUP
SP
SG 59/1
SG 59/2
SG 59/3
API 60/1
DCe
DCd
DCr
L 606
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 80 Metros
PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-548.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 59


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
UNIDAD DE EJECUCION
POLIGONO DE EXPROPIACION
PLAN ESPECIAL
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
PROTECCION DE COLINAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
CALLE ANTONIO MACHADO
CALLE PUEBLO
CALLE MALAGA
API 60/1
RUS II 0,30
RUS II 0,30
RUS II 0,30
RUS II 0,30
LUP
PC
DC
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 60


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
UNIDAD DE EJECUCION
POLIGONO DE EXPROPIACION
PLAN ESPECIAL
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO CANTALEJO
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
PLANO 4
HOJA Nº 61
RUS II 0,30
ARUP 2
ARUP 7
CERRO HERVERO
S.I.D.
PARAMERA
CALLE
LAS
COTAS
FERNANDEZ
VERGONS
ANTONIO
CANDIDO
TENAGUILLO
MANUEL
PADRE
PUERTO
DE
MENGA
NICOLAS
ENCUADERNADOR
AYUNTAMIENTO DE ÁVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
50 51 52
60 61 62
70 71 72
PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 64 28008 MADRID 91-549.27.33


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL PEPCHA
UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
EXP 24/4 POLIGONO DE EXPROPIACION
PE 24/1 PLAN ESPECIAL
API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO ALTES
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1
URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
DELIMITACION DE PLANOS SERIE 1 E/ 1:10.000
ARUP 3 11
ACADEMIA
ARUP 2 8
MORUCHAS
UE 62/1
RUE II
SG 62/1
CAÑADA DE MORUCHAS
S.T.B.
SG
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Primera 84 28008 MADRID 91-548.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 62



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DEL PLAN ESPECIAL PEPCHA
- UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 PLAN ESPECIAL
- API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO — Nº 1 DE HOJA 24
- (46) Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
- PASO PEATONAL

ORDENANZAS DE EDIFICACION

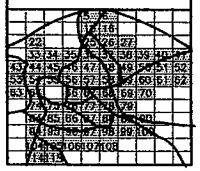
- MC IV — ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO DISTINTE
- UNIFAMILIAR
- RUI INTENSIVA
- RUS SEMI-INTENSIVA
- RUE EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- IEE INDUSTRIA EXTENSIVA
- IEI INDUSTRIA INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
  - genérico d deportivo
  - e escolar c cultural
  - r religioso a administrativo
  - s sanidad s público
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SER SERVICIOS RECREATIVOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

CONDICIONES DE PROTECCION

CATALOGACION
- I-CAT INTEGRAL
- E-CAT ESTRUCTURAL
- A-CAT AMBIENTAL — Nº DE CATALOGO
- PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
- pc PROTECCION DE COLONIAS

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
- ARUP 1 | 2 AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR Nº 2
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.085,50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 86/1 SISTEMA GENERAL



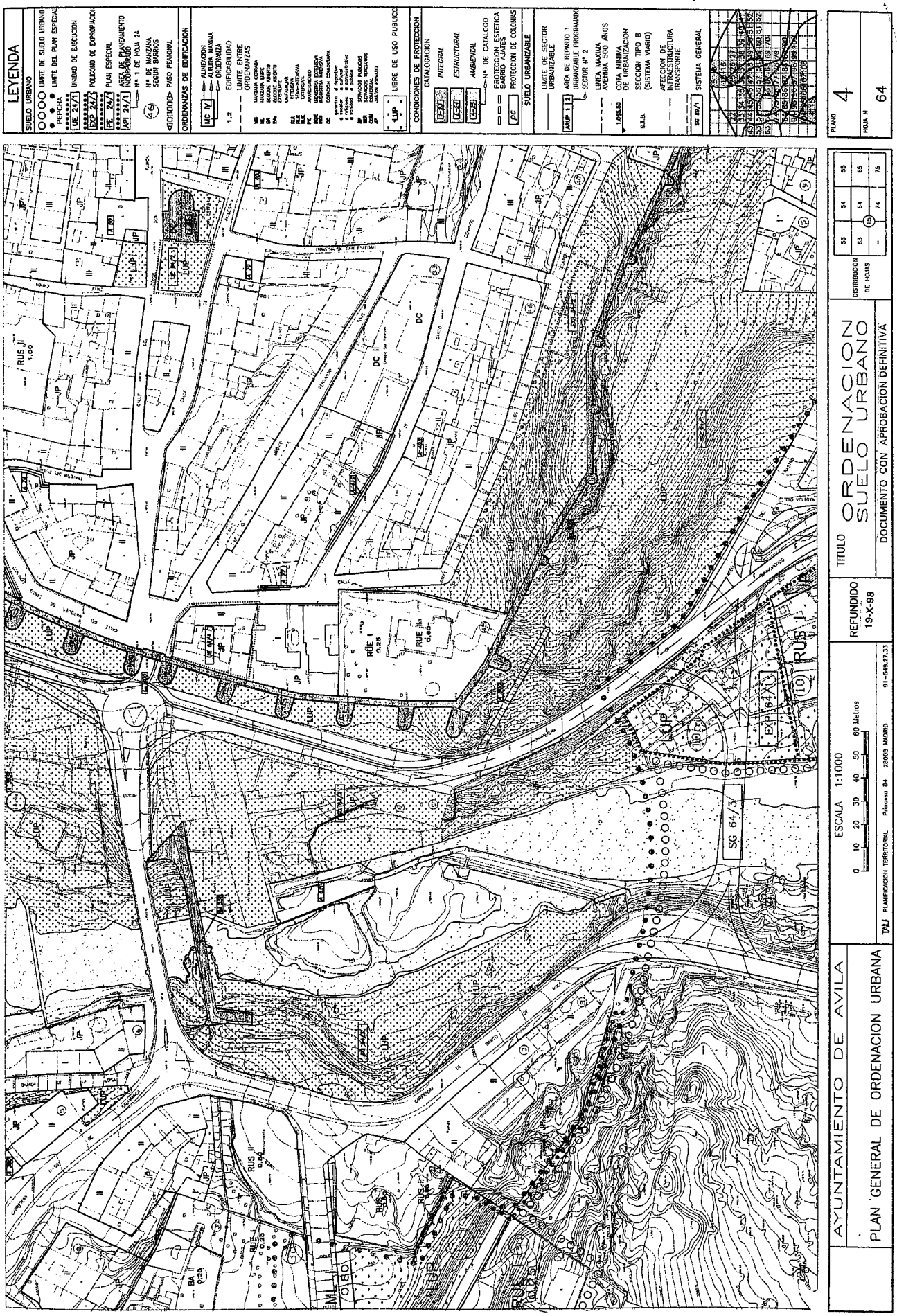
AYUNTAMIENTO DE AVILA	ESCALA 1:1000 (0 10 20 30 40 50 60 Metros)	REFUNDIDO 19-X-98
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33	TITULO ORDENACION SUELO URBANO — DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

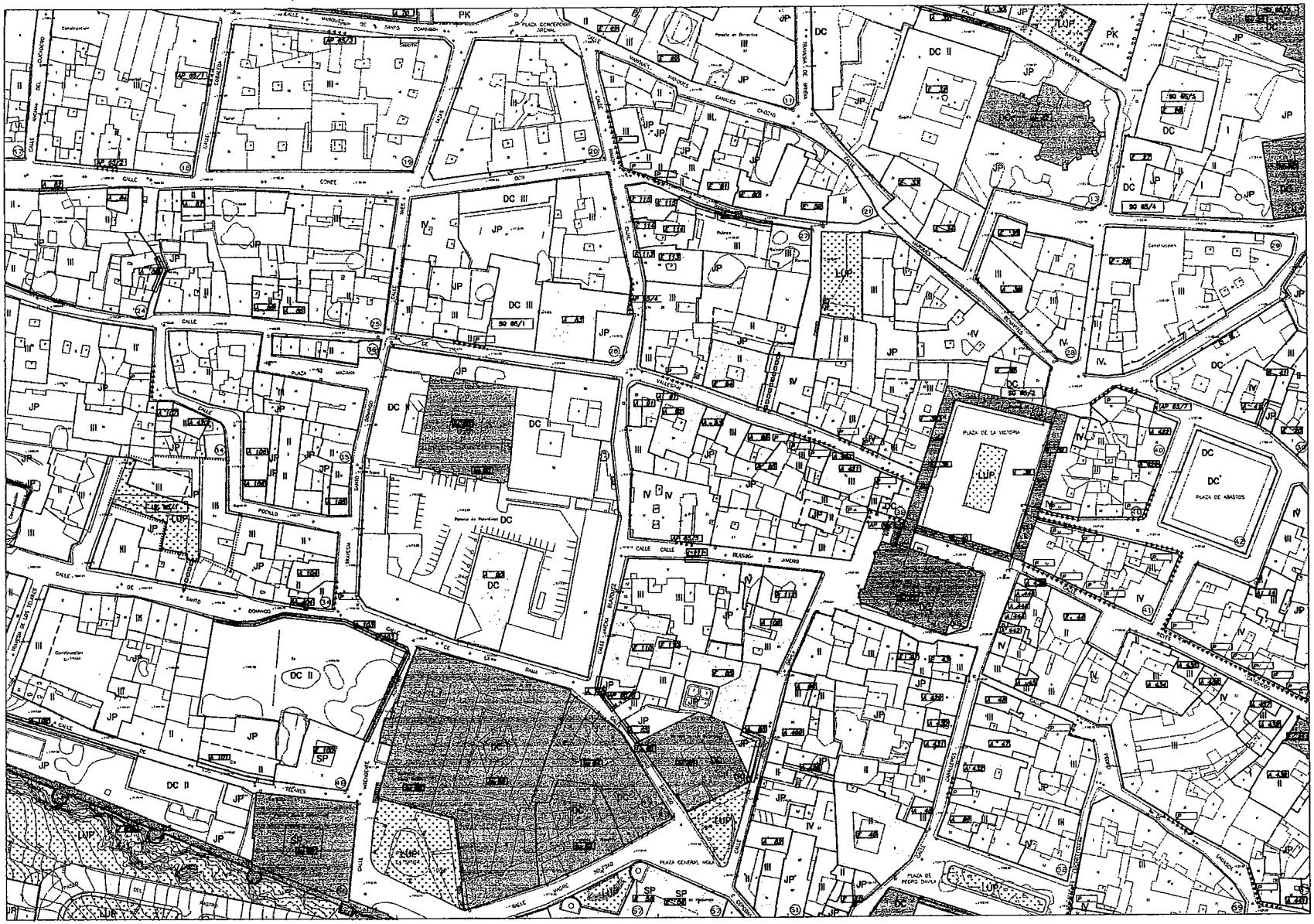
DISTRIBUCION DE HOJAS

-	53	54
-	63	64
-	73	74

PLANO 4

HOJA Nº 63


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PEPCHA
UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
PLAN ESPECIAL
PE 24/2
API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGÚN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO AJAITES
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1
URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
LIBRE DE USO PUBLICO
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACIÓN DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 64



LEYENDA

SUELO URBANO
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DEL PLAN ESPECIAL PEPCHA
- UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/3 POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/3 PLAN ESPECIAL
- API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
  - Nº 1 DE HOJA 24
- (41) Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
- PASO PEATONAL

ORDENANZAS DE EDIFICACION
- MC IV ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- MA MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAD BLOQUE ABIERTO DISPERSO
- UNIFAMILIAR INTENSIVA
- RSI SEMI-INTENSIVA
- RUE EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- IEE INDUSTRIA EXTENSIVA
- IEI INDUSTRIA INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
  - genérico, deportivo, docente, cultural, religioso, administrativo, sanidad, público
- SSP SERVICIOS PUBLICOS
- SER SERVICIOS TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
- I (1-20) INTEGRAL
- E (1-41) ESTRUCTURAL
- A (1-30) AMBIENTAL
- Nº DE CATALOGO
- PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
- pc PROTECCION DE COLONIAS

SUELO URBANIZABLE
- LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
- ARUP 1 2 AREA DE REPARTO 1 · URBANIZABLE PROGRAMADO · SECTOR Nº 2
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.065,50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 88/1 SISTEMA GENERAL

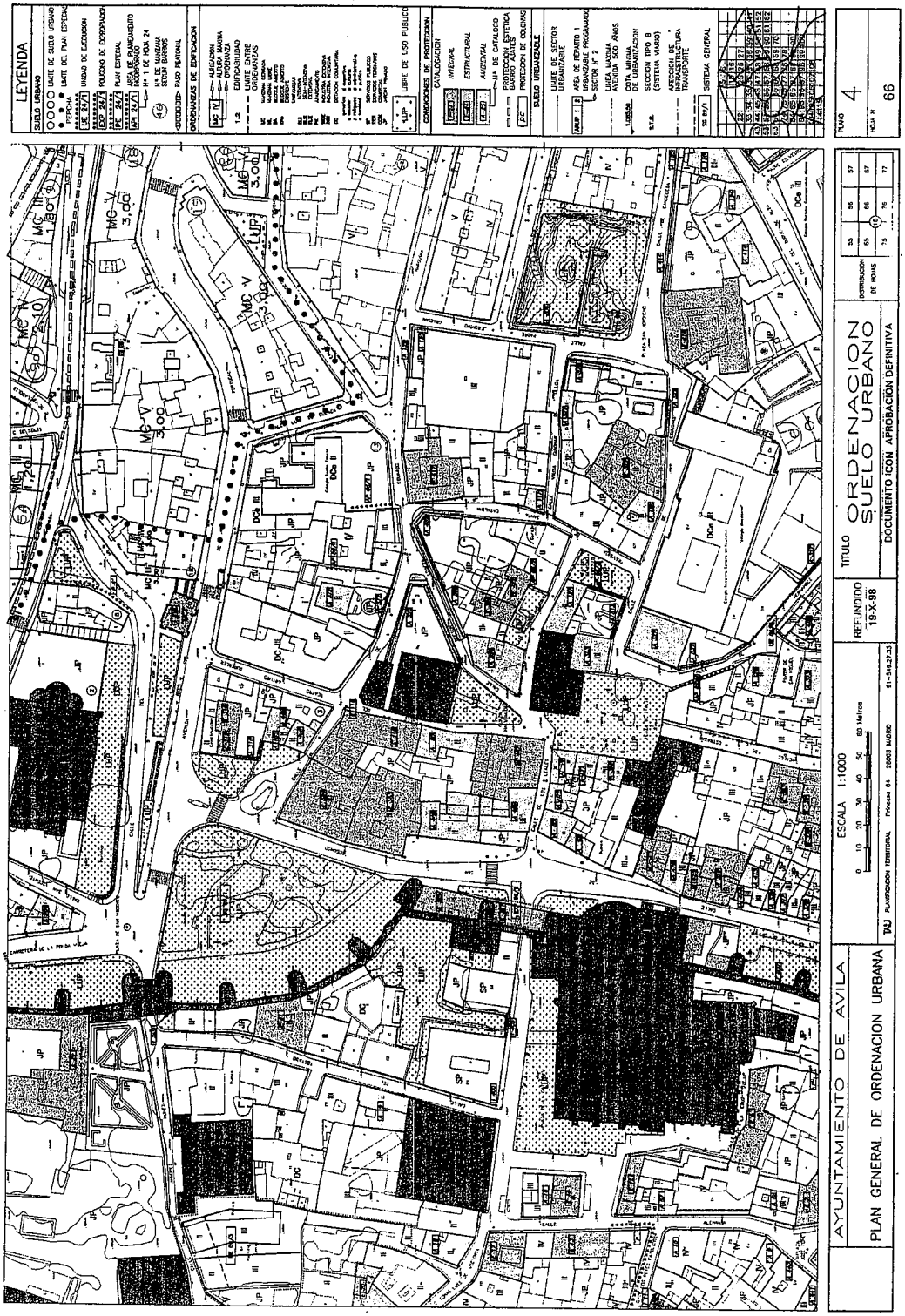
AYUNTAMIENTO DE AVILA	ESCALA 1:1000	REFUNDIDO	TITULO	DISTRIBUCION DE HOJAS	PLANO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	0 10 20 30 40 50 60 Metros	19-X-98	ORDENACION SUELO URBANO	54 55 56 / 64 65 (24) 66 / 74 75 76	4
	TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33		DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA		HOJA Nº 65

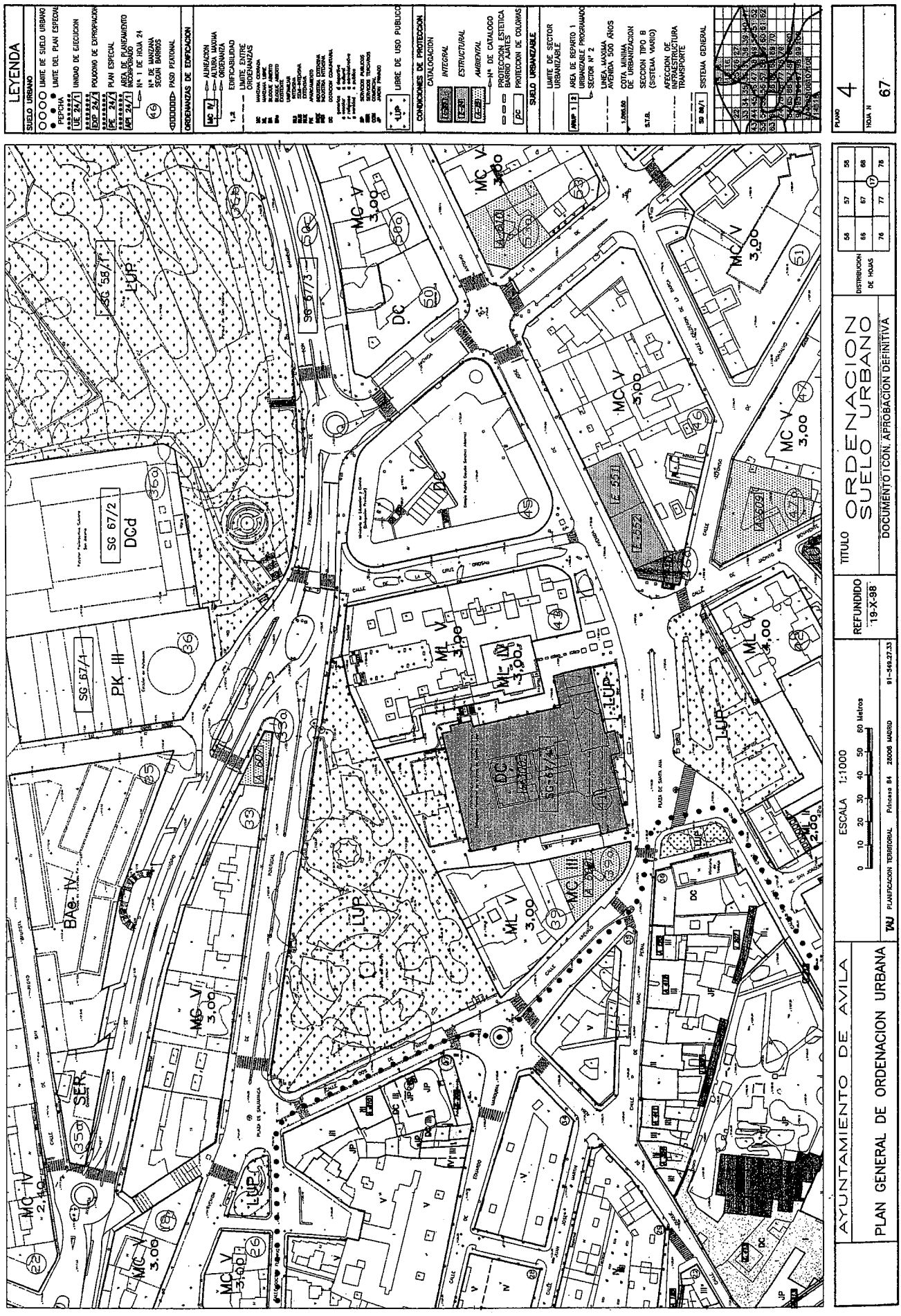
Boletín Oficial
DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

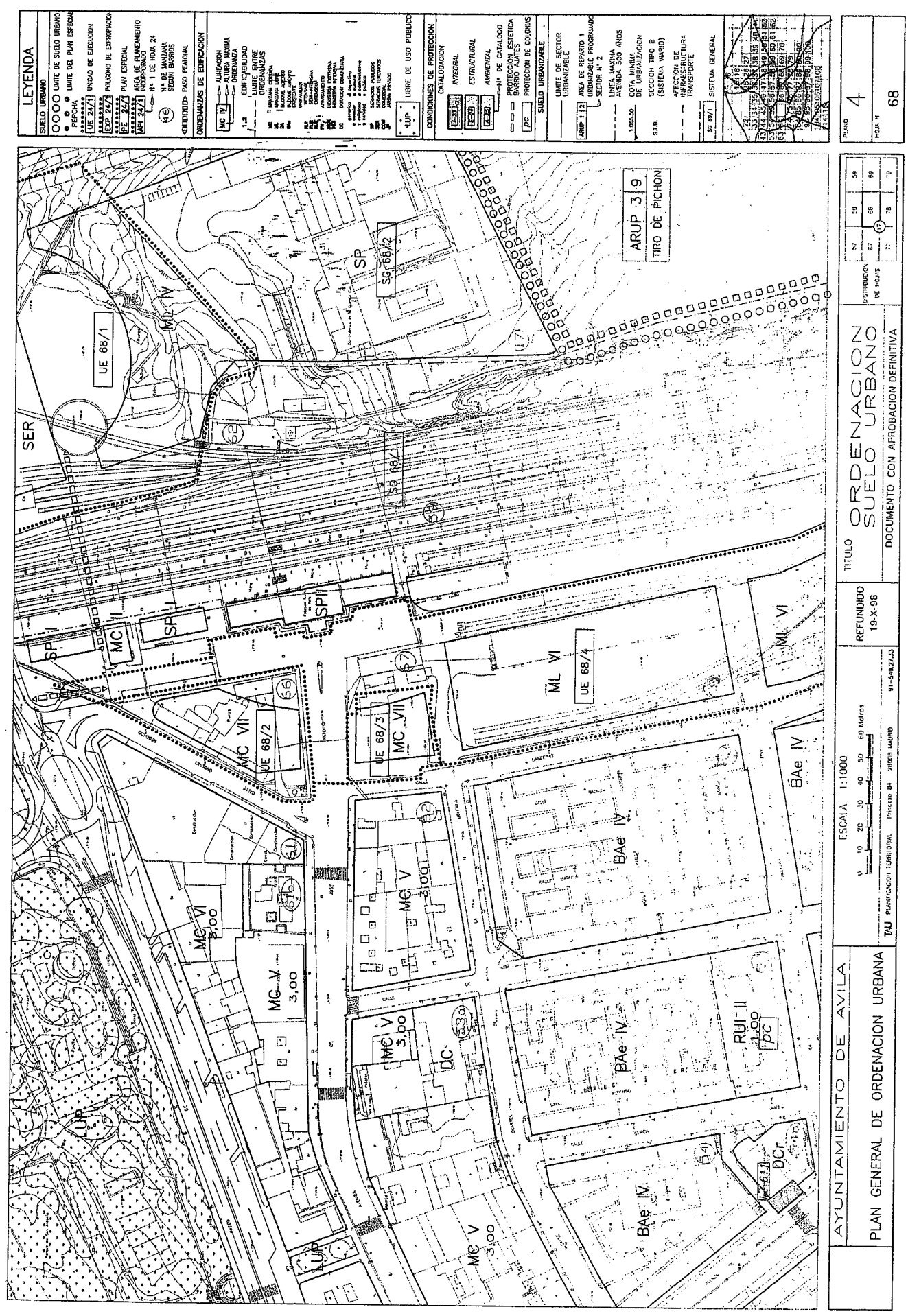
Miércoles, 16 de diciembre de 1998 FASCÍCULO OCTAVO **Número 187**

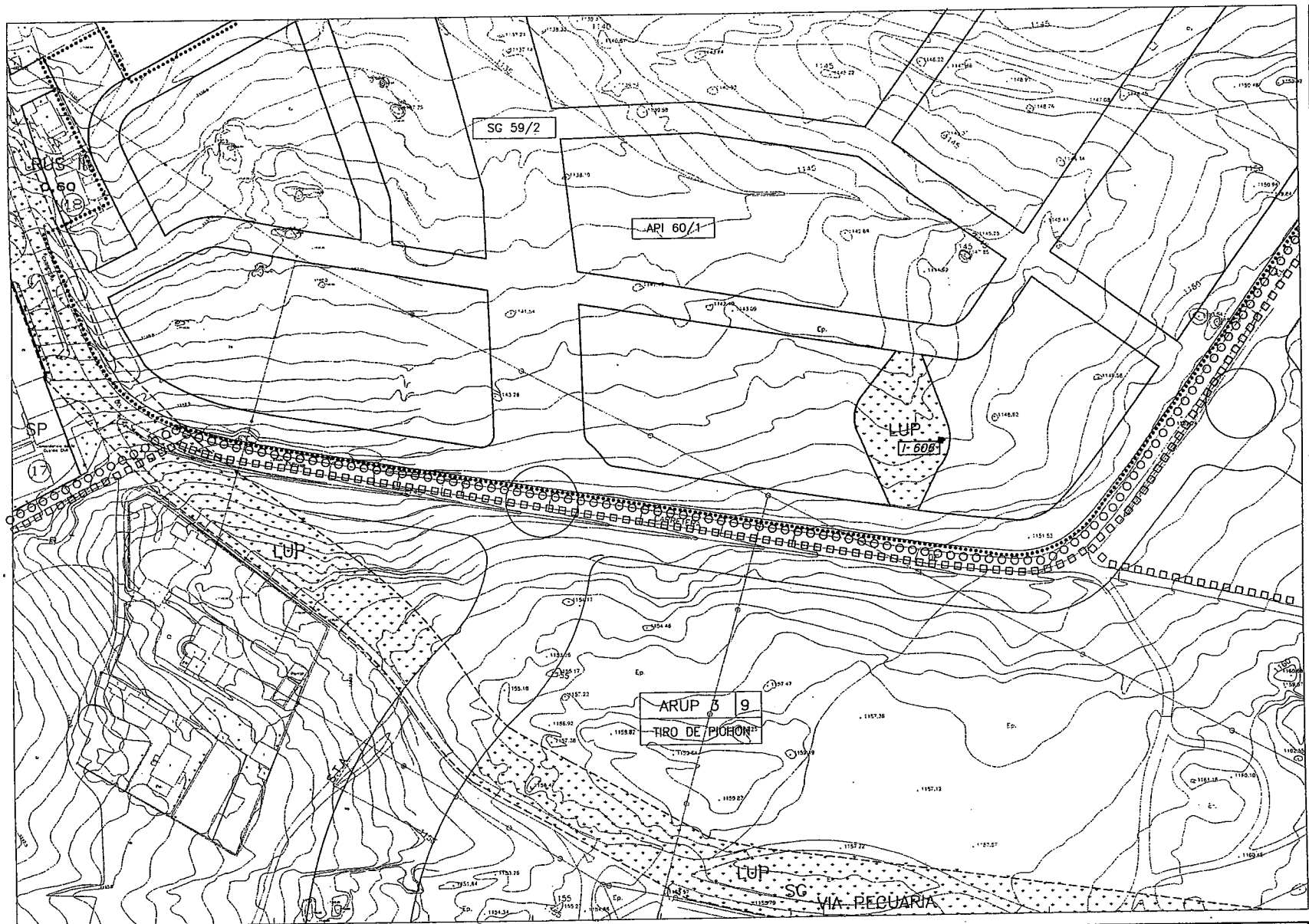
ADMINISTRACIÓN: Diputación Provincial.- Sancho Dávila, 4. Teléf.: 357136. Fax: 257136

Franqueo concertado: 06/3 **Depósito Legal: AV-1-1958**




LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PERIMETRO UE 24/1
UNIDAD DE EJECUCION
EXP 24/1
POLIGONO DE EXPROPIACION
PE 24/1
PLAN ESPECIAL
API 24/1
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGÚN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
MANZANA CERRADA
MANZANA ABIERTA
BLOQUE AISLADO
EQUIPAMIENTO
INDUSTRIAL
EXTENSIVA
AJARDINADA
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO JUDIOS
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
LIBRE DE USO PUBLICO
PLANO 4
HOJA Nº 67
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO ICON. APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PERIMETRO
UNIDAD DE EJECUCION
POLIGONO DE EXPROPIACION
PLAN ESPECIAL
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
PROTECCION DE COLUMNAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1
URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA ACEMDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE ORDENACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
ARUP 3 9
TIRO DE PICHON
UE 68/1
UE 68/2
UE 68/3
UE 68/4
SG 68/1
SG 68/2
SER
SP
MC II
MC VI 3,00
MC V 3,00
MC VII
ML VI
BAe IV
RUI II 1,00
DC
DCr
UP
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
REFUNDIDO 19-X-96
TITULO
ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 81 28008 MADRID 91-542.27.33
PLANO 4
HOJA Nº 68



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DEL PLAN ESPECIAL PEPCHA
- UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 PLAN ESPECIAL
- API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
  - Nº 1 DE HOJA 24
- (46) Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
- PASO PEATONAL

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1.2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- UNIFAMILIAR INTENSIVA
- UES SEMI-INTENSIVA
- UEE EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- IEE INDUSTRIA EXTENSIVA
- IEI INDUSTRIAL INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
  - privados: d deportivo, s sanitario, r religioso, a asistencial
  - d deportivo, c cultural, a administrativo, p público
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SERVICIOS TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

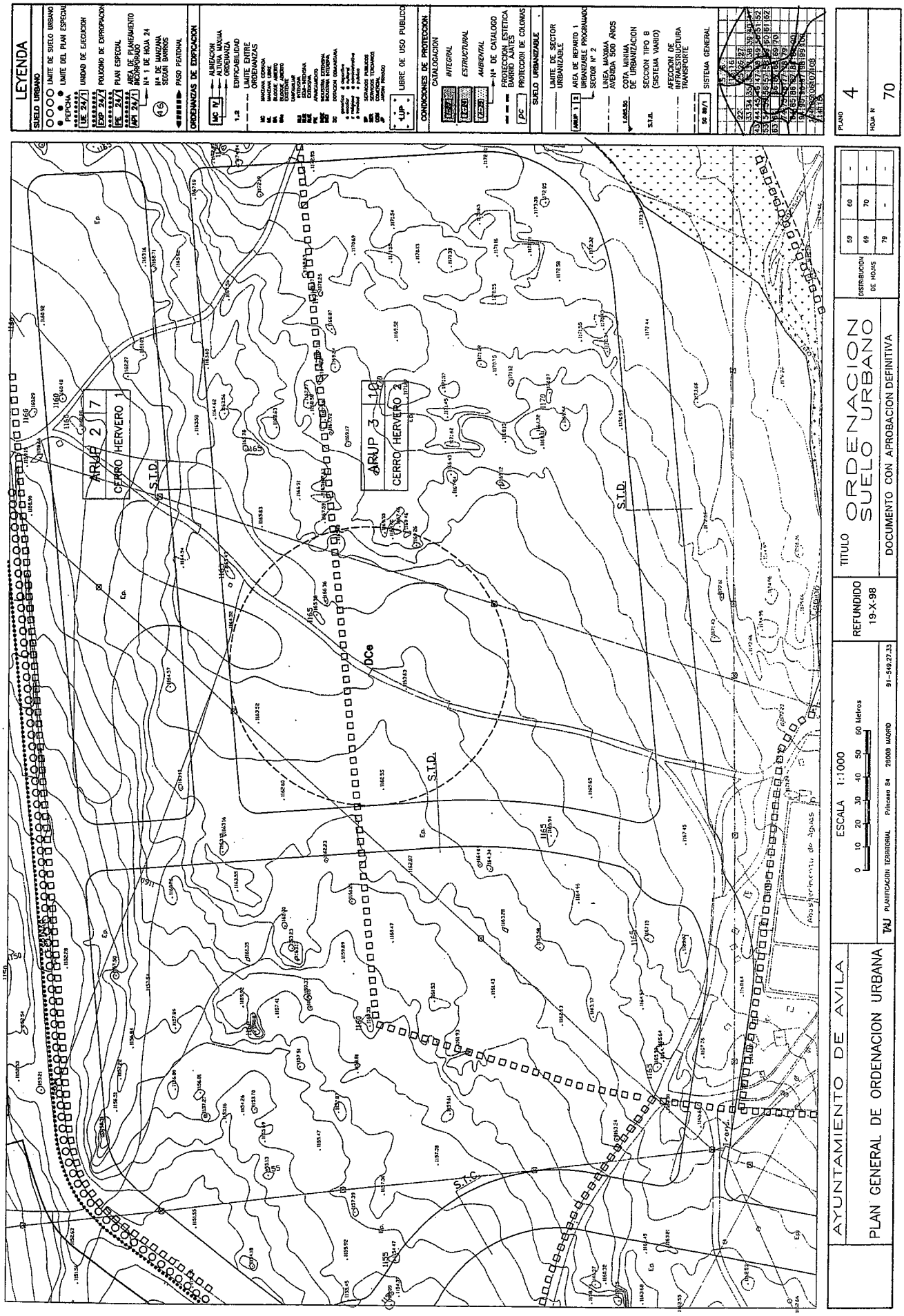
CONDICIONES DE PROTECCION

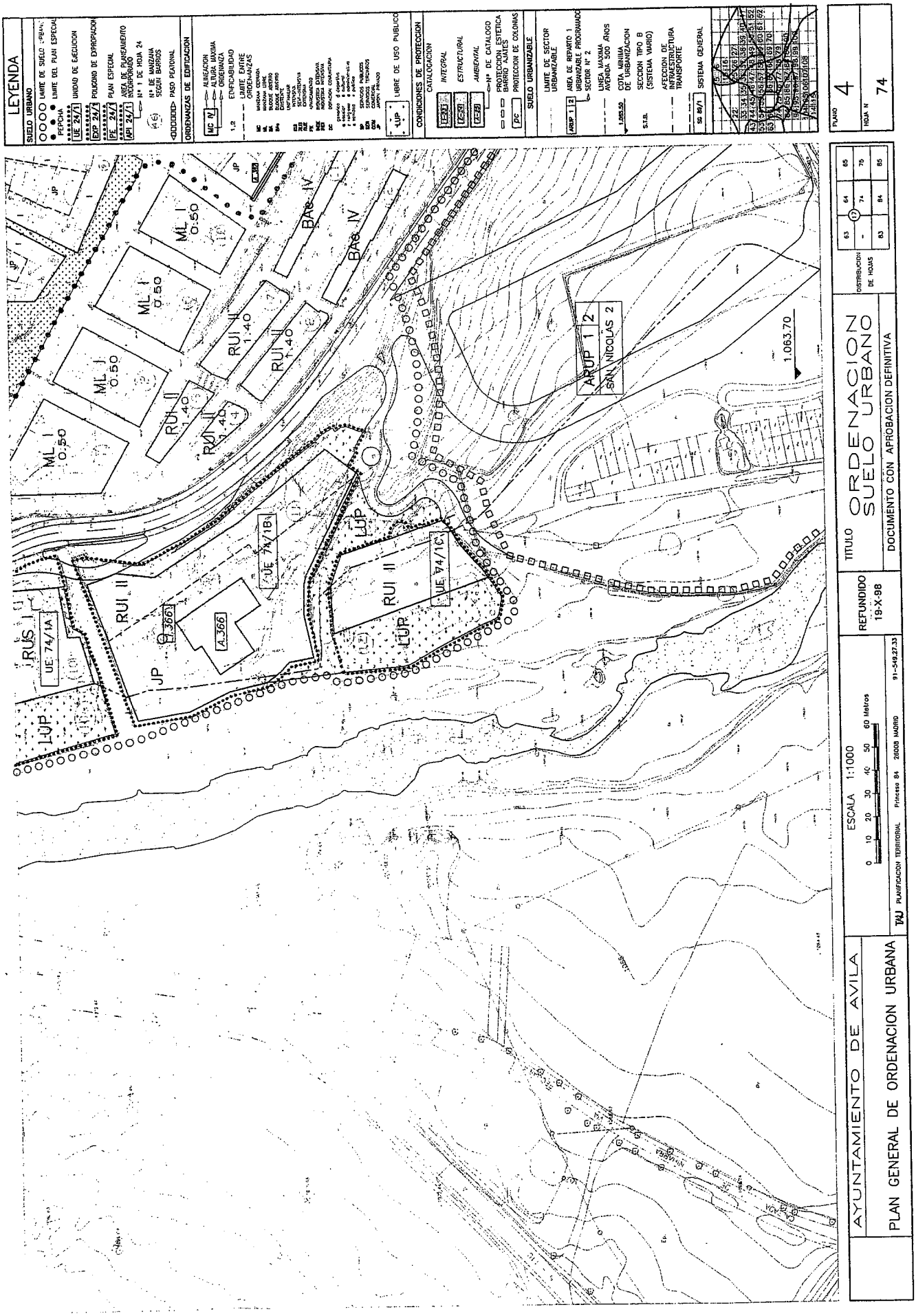
CATALOGACION
- I-30 INTEGRAL
- E-20 ESTRUCTURAL
- A-25 AMBIENTAL
- Nº DE CATALOGO
- PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
- PC PROTECCION DE COLONIAS

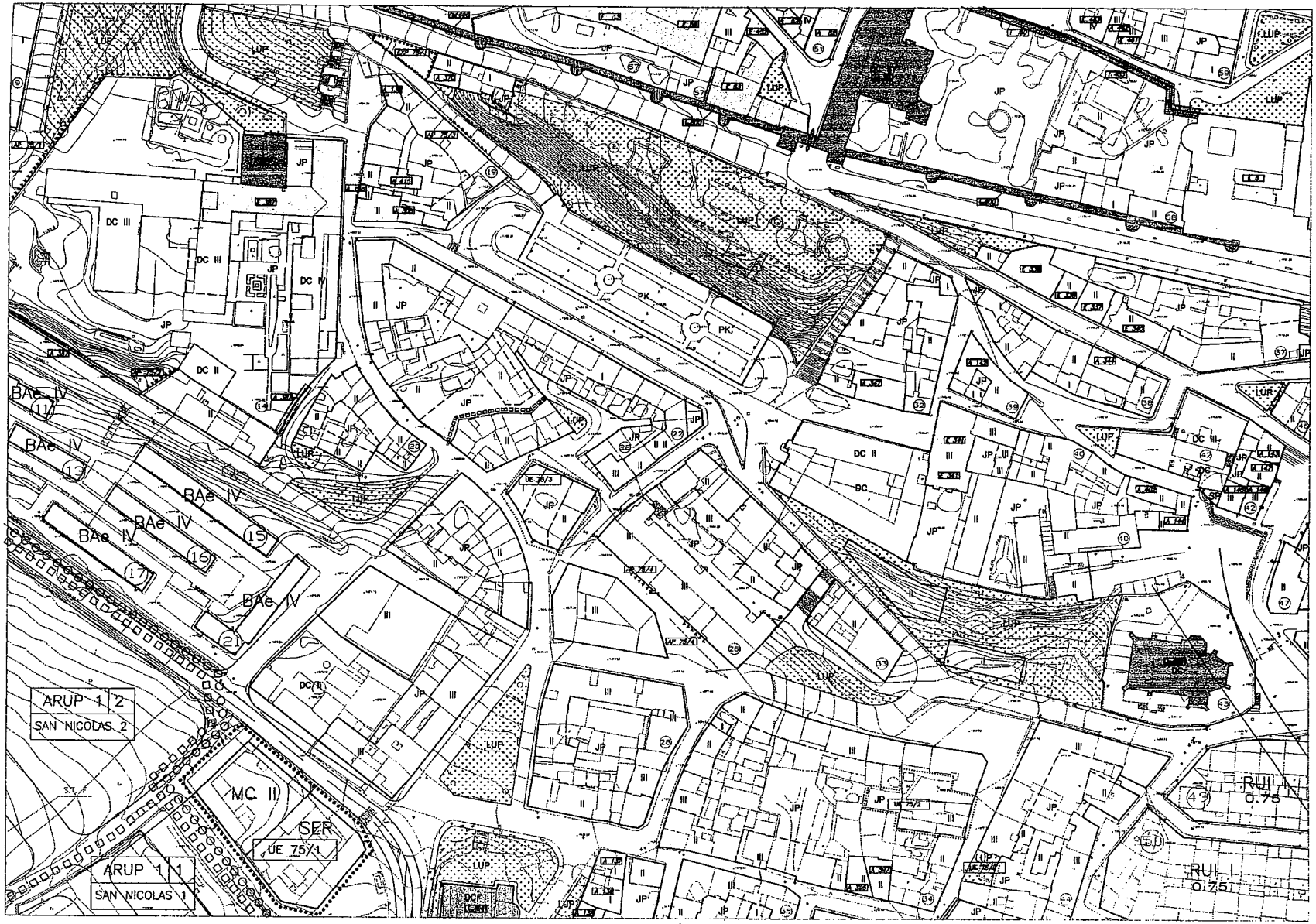
SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
- ARUP 1 2 AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO / SECTOR Nº 2
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.065.50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 88/1 SISTEMA GENERAL

| | | |


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL PEPCHA
UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
PE 24/1 PLAN ESPECIAL
API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
SEGÚN BARRIOS
PASO PEDONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
MANZANA CERRADA
MANZANA LIBRE
BLOQUE ABIERTO
CIUDAD JARDIN
INTENSIVA
EXTENSIVA
CERRADA
AJARDINADO
INDUSTRIA INTENSIVA
INDUSTRIA EXTENSIVA
DOTACION COMUNITARIA
ESPECIAL
DEPORTIVO
SERVICIOS PUBLICOS
EQUIPAMIENTOS TERCIARIOS
COMERCIAL
JARDIN PRIVADO
U.P. LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROYECCION ESTETICA BARRIO AJATES
PC PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
ARUP 1/2 AREA DE REPARTO I URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
1065.50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SG 80/1 SISTEMA GENERAL
ARUP 2/7
CERRO HERVERO 1
ARUP 3/10
CERRO HERVERO 2
S.T.D.
S.T.C.
DCe
Ep.
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 70


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PERIPOCHA
UNIDAD DE EJECUCION
POLIGONO DE EXPROPIACION
PLAN ESPECIAL
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARROS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO JUAES
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1
URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
ML I 0.50
ML J 0.50
RUI II 1.40
BAS IV
ARUP 1 2
SAN NICOLÁS 2
1.063.70
RUS I
UE 74/1A
UE 74/1B
UE 74/1C
LUP
JP
A.366
A.367
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 74



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DEL PLAN ESPECIAL PEPCHA
- UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 PLAN ESPECIAL
- API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
  - Nº 1 DE HOJA 24
- (46) Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
- PASO PEATONAL

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO DISPERSO
- BAE UNIFAMILIAR INTENSIVA
- BAE UNIFAMILIAR SEMI-INTENSIVA
- BAE UNIFAMILIAR EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- IND INDUSTRIA DISPERSA
- IND INDUSTRIA INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
  - genérico d deportivo
  - s escolar c cultural
  - r religioso a administrativo
  - p sanidad s público
- SIP SERVICIOS PUBLICOS
- SER SERVICIOS TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

CONDICIONES DE PROTECCION

CATALOGACION

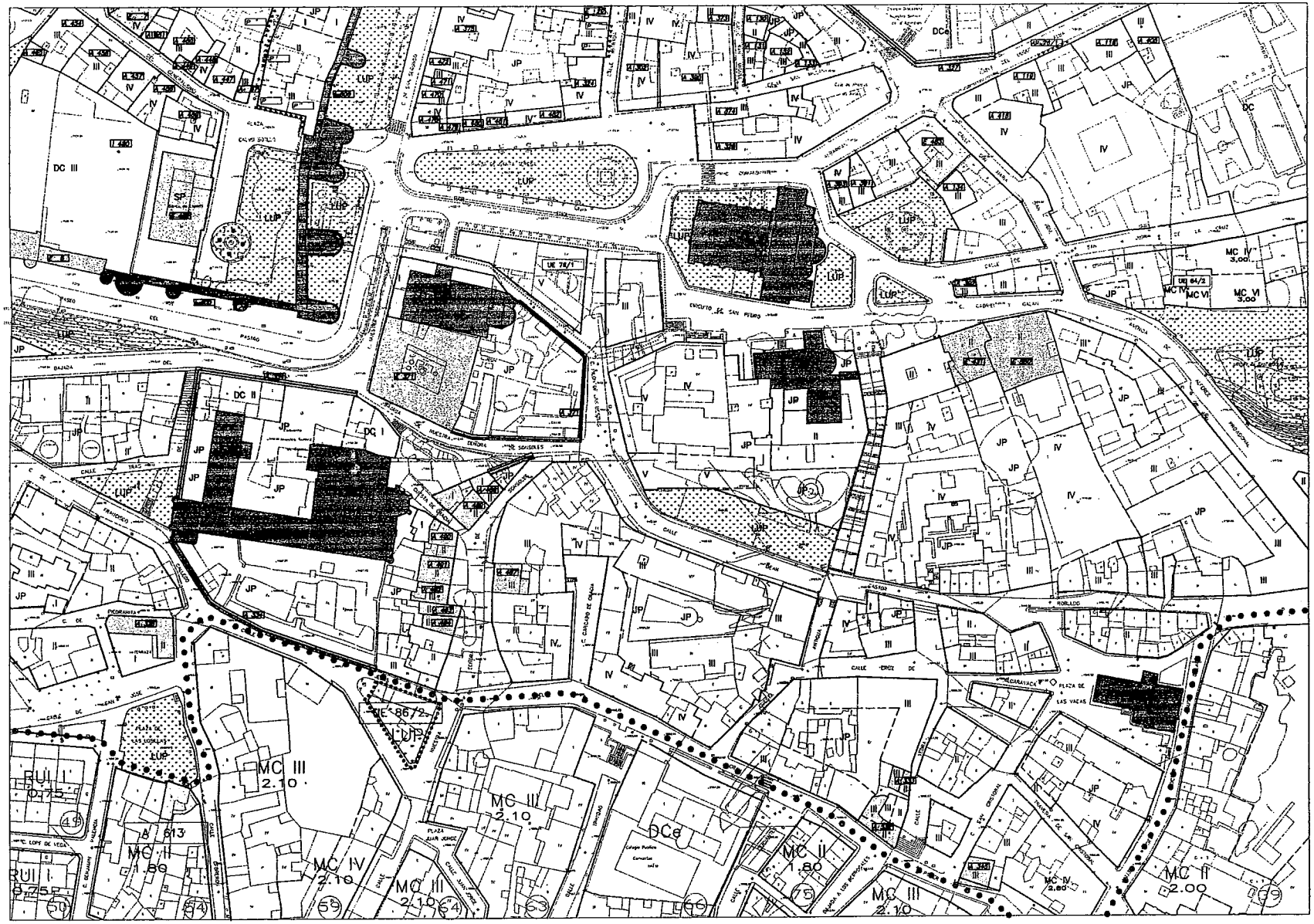
- I-35 INTEGRAL
- E-30 ESTRUCTURAL
- A-28 AMBIENTAL
  - Nº DE CATALOGO
- PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
- pc PROTECCION DE COLONIAS

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
- ARUP 1 2 AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO
  - SECTOR Nº 2
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.085.50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 86/1 SISTEMA GENERAL

AYUNTAMIENTO DE AVILA	ESCALA 1:1000	REFUNDIDO 19-X-98	TITULO ORDENACION SUELO URBANO	DISTRIBUCION DE HOJAS	PLANO 4
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	0 10 20 30 40 50 60 Metros		DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA	64 65 66 / 74 75 (16) 76 / 84 85 86	HOJA Nº 75

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
- PEPCHA
- UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 PLAN ESPECIAL
- API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO → Nº 1 DE HOJA 24
- (46) Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
- PASO PEATONAL

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV — ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAp BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- UNIFAMILIAR INTENSIVA
- UNIFAMILIAR SEMI-INTENSIVA
- UNIFAMILIAR EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- INDUSTRIA EXTENSIVA
- INDUSTRIA INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
  - g: garaje, d: deportivo, e: escolar, c: cultural, r: religioso, a: administrativo, s: sanidad, p: publico
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SER SERVICIOS TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

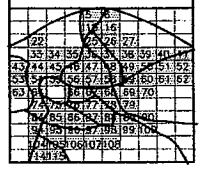
CONDICIONES DE PROTECCION

CATALOGACION

- I-30 INTEGRAL
- E-28 ESTRUCTURAL
- A-28 AMBIENTAL
- Nº DE CATALOGO
- PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
- pc PROTECCION DE COLONIAS

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
- ARUP 1 | 2 AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR Nº 2
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.060.50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 89/1 SISTEMA GENERAL



AYUNTAMIENTO DE AVILA	ESCALA 1:1000 (0 10 20 30 40 50 60 Metros)	REFUNDIDO 19-X-98
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33	TITULO ORDENACION SUELO URBANO — DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

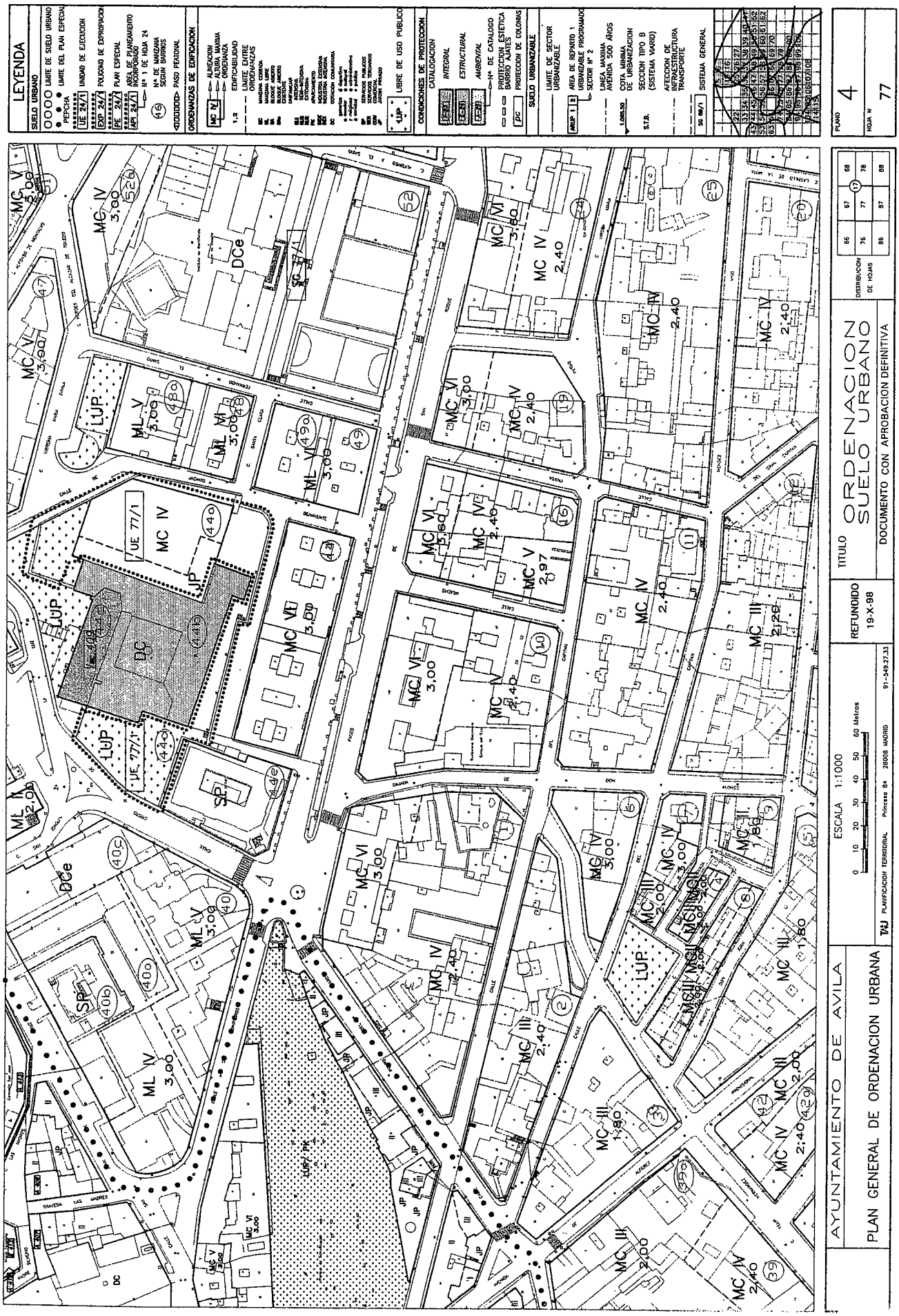
DISTRIBUCION DE HOJAS

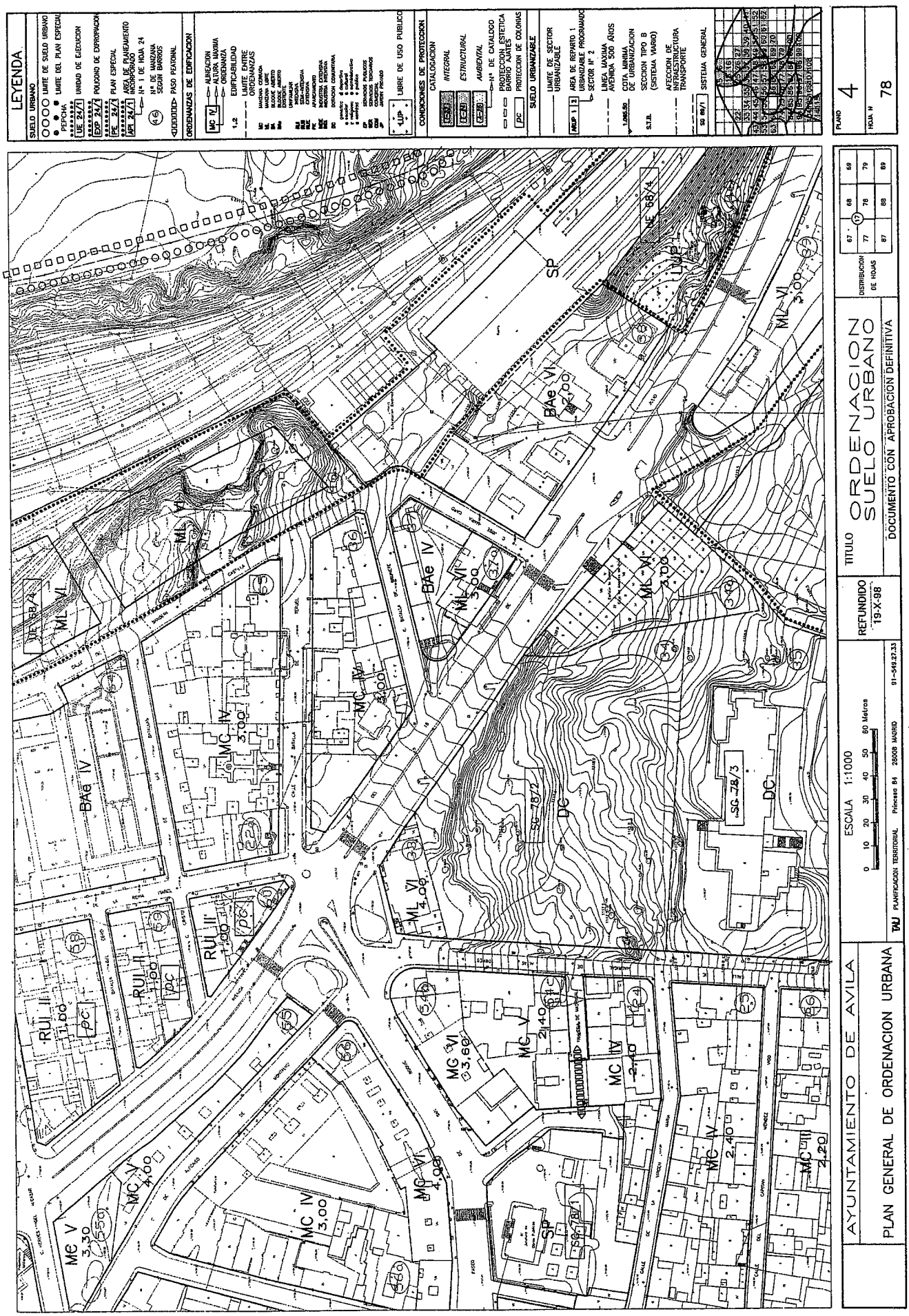
65	66	67
75	76	77
85	86	87

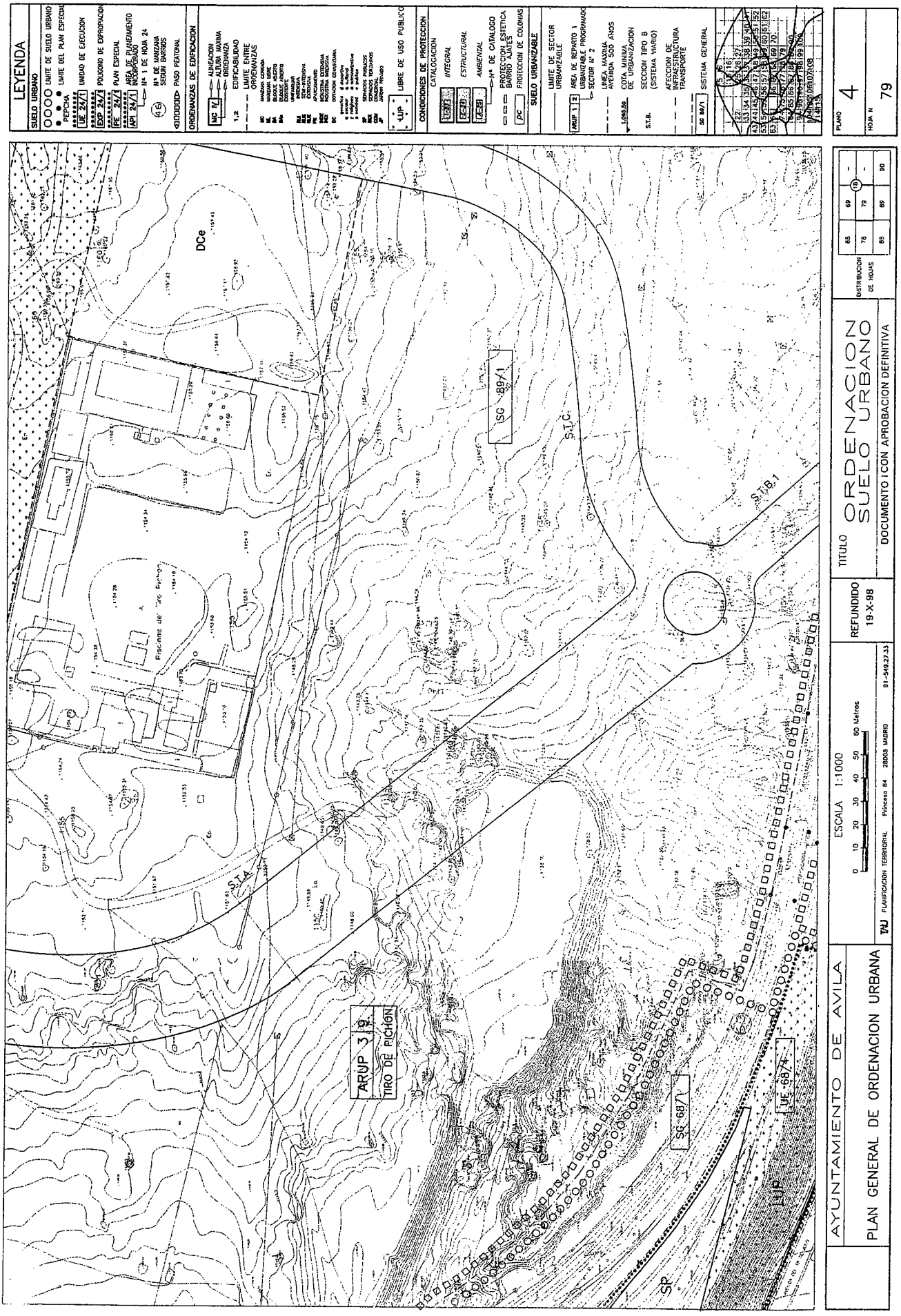
(16)

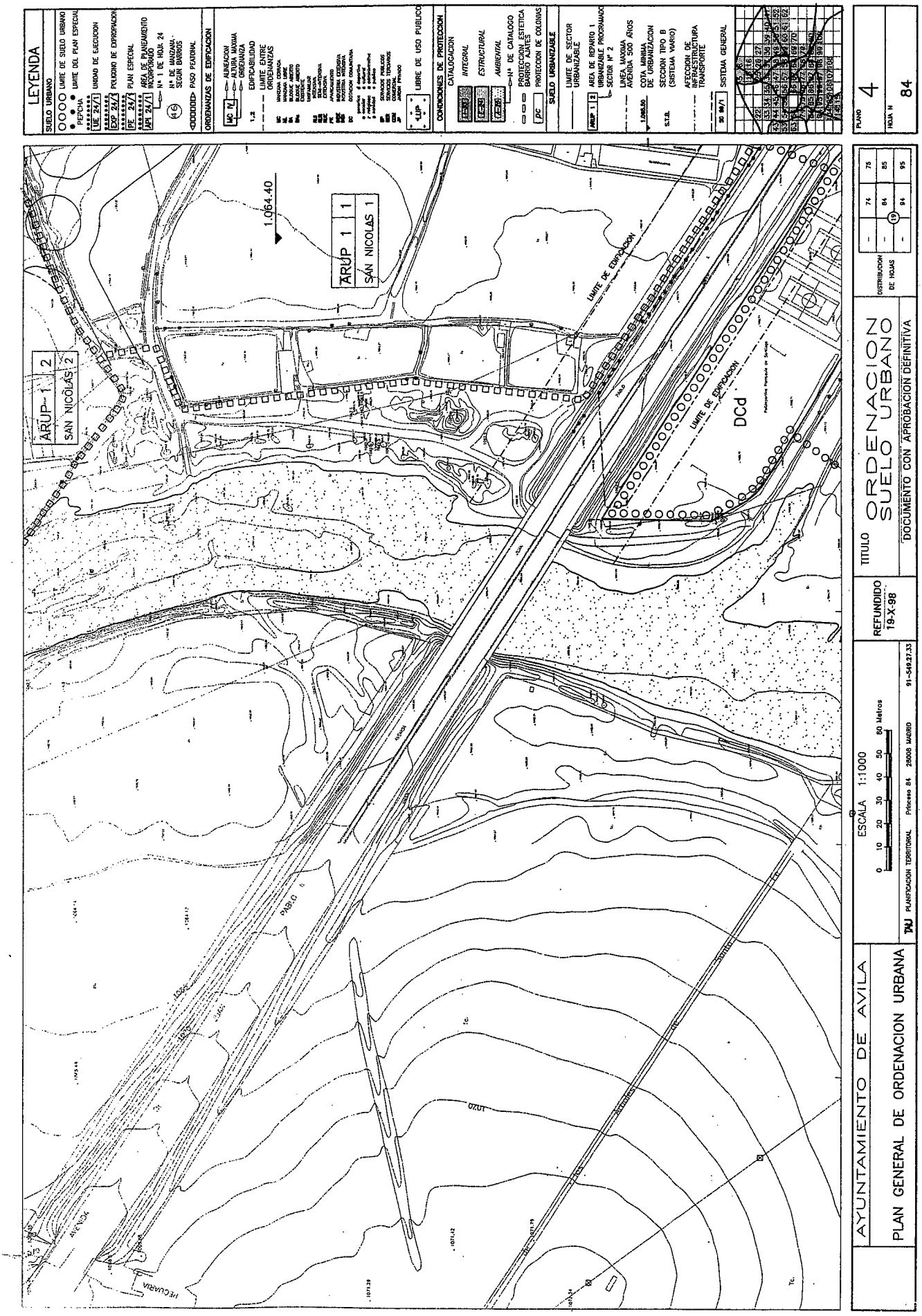
PLANO 4

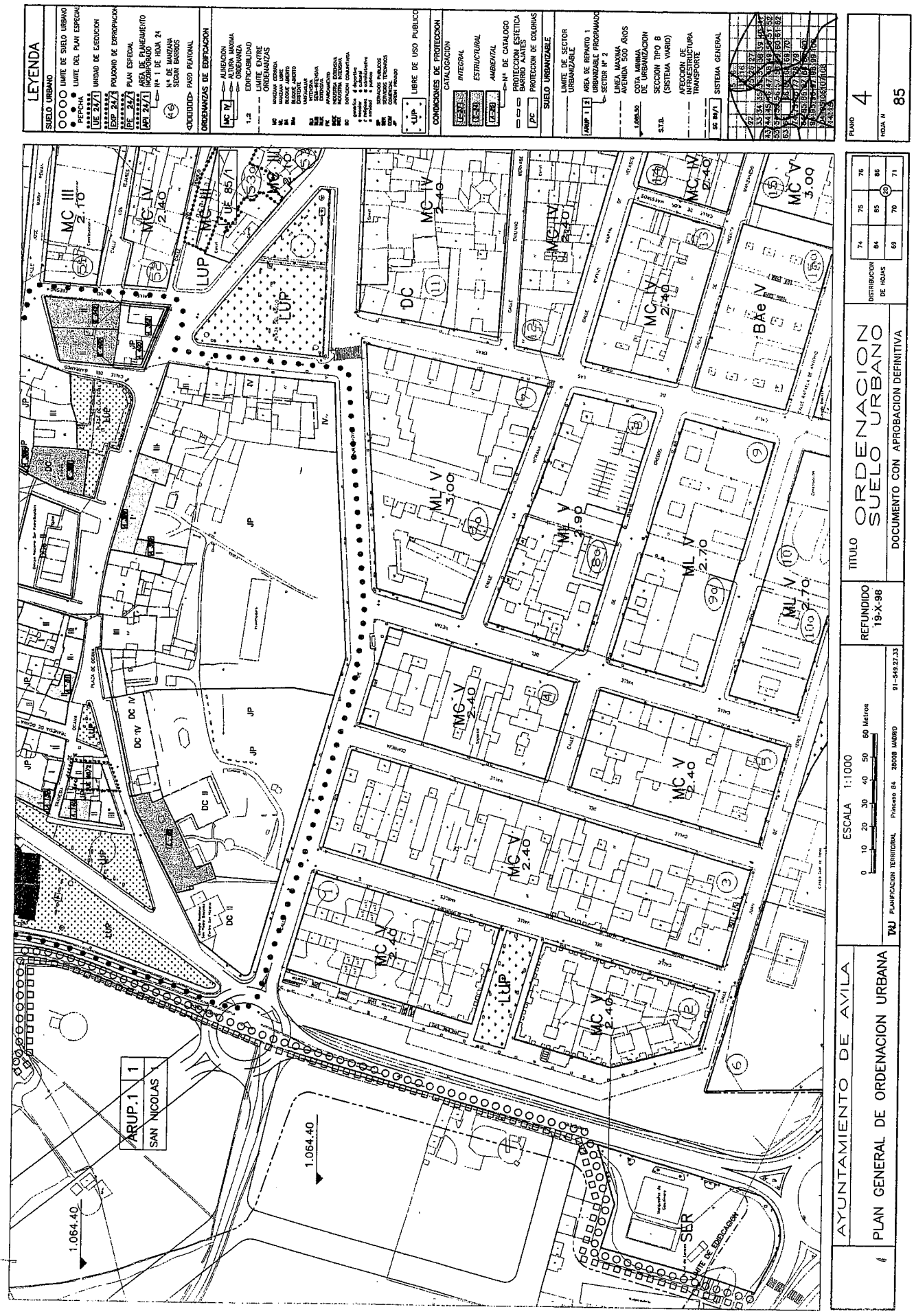
HOJA Nº 76

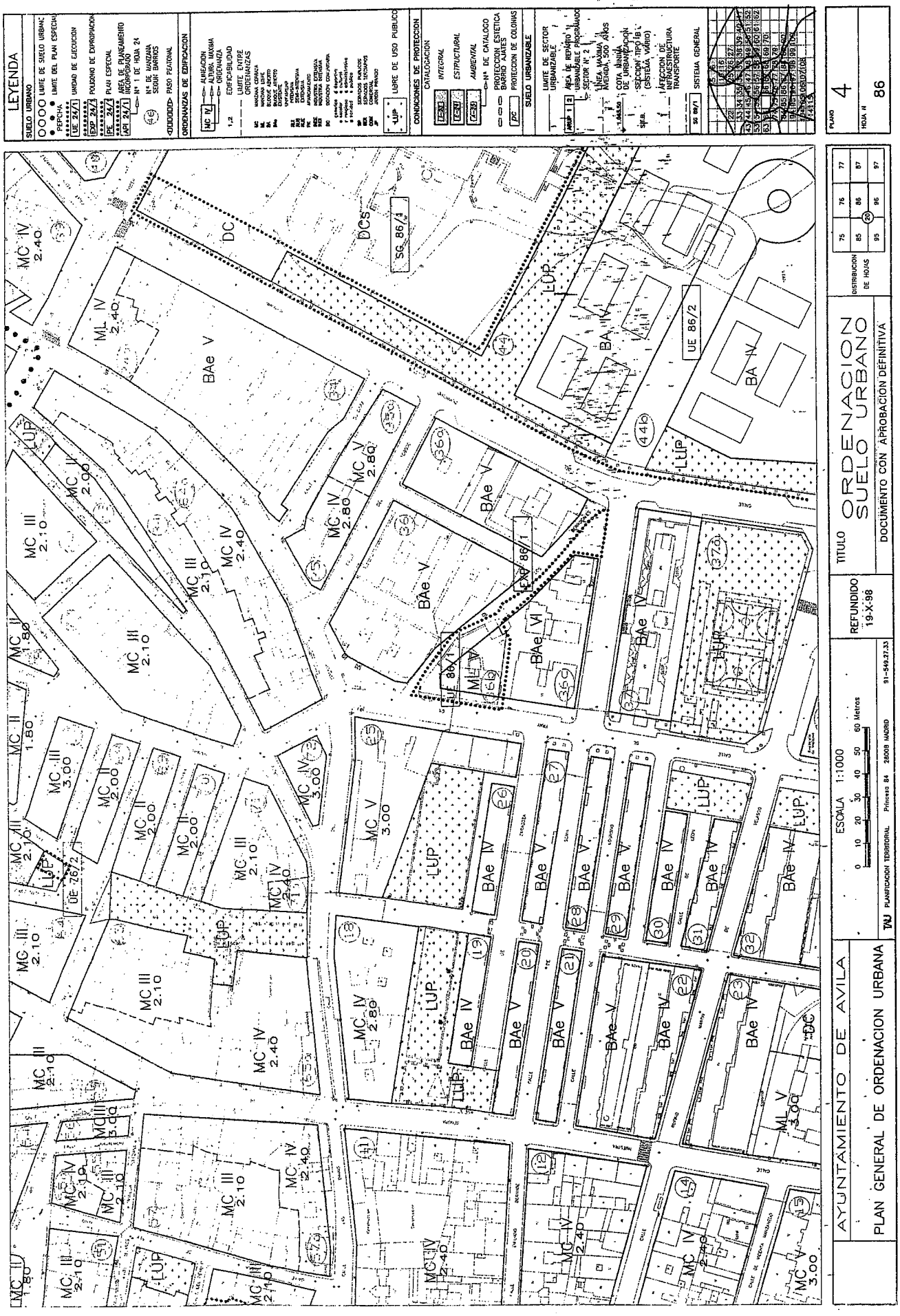

LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
PE 24/1 PLAN ESPECIAL
APR 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
MANZANA CERRADA
MANZANA ABIERTA
BLOQUE ABIERTO
EDIFICIO AISLADO
RETRANQUEO
EDIFICACION EXISTENTE
NUEVA EDIFICACION
EDIFICACION CATALOGADA
SERVICIOS PUBLICOS
SERVICIOS TECNICOS
ZONAS VERDES
JARDIN PRIVADO
LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
ATECION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
T&J PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 77

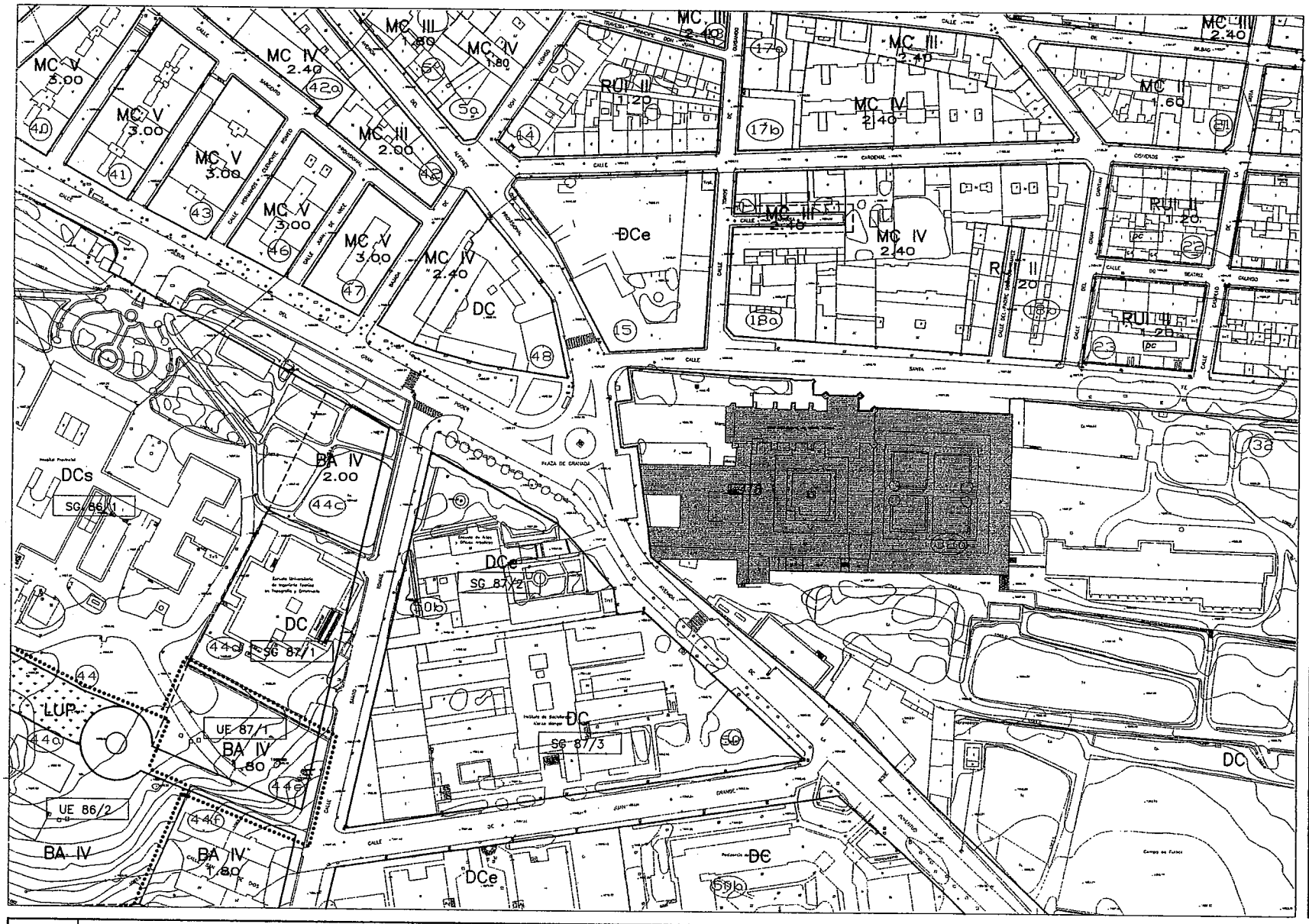

LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PEPCHA
UNIDAD DE EJECUCION
POLIGONO DE EXPROPIACION
PLAN ESPECIAL
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGÚN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA ORDENADA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
MANZANA CERRADA
MANZANA LIBRE
BLOQUE ABIERTO
DOTACIONAL
EMPLAZAMIENTO
CASA-HABITACION
OFICINAS
ALMACENAMIENTO
INDUSTRIA EXTENSIVA
INDUSTRIA COMPATIBLE
DOTACION COMUNITARIA
Deportivo
Docente
Sanitario
Asistencial
Cultural
Religioso
Administrativo
SERVICIOS PUBLICOS
SERVICIOS TERCIARIOS
ESPACIOS LIBRES
LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA
PROTECCION DE FACHADAS
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1
URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
PLANO 4
HOJA Nº 78
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
67 68 69
77 78 79
87 88 89


LEYENDA
SUELO URBANO
UNIDAD DE EJECUCION
POLIGONO DE EXPROPIACION
PLAN ESPECIAL
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
EDIFICABILIDAD
LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
PROTECCION ESTETICA BARRIO JUNTES
PROTECCION DE COLUMNAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR Nº 2
LIMEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
DCe
S.I.A.
S.I.C.
S.I.B.1
SG 89/1
SG 68/1
UE 68/1
ARUP 3 | 9
TIRO DE PICHON
SP
TITULO
ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO I CON APROBACION DEFINITIVA
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 80 Metros
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 79


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PERCHA
UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
EXP 24/3 POLIGONO DE EXPROPIACION
PE 24/1 PLAN ESPECIAL
API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA - SEGÚN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
PERIMETRO
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
MANZANA CERRADA
MANZANA LIBRE
BLOQUE ABIERTO
EXISTENTE
UNIFAMILIAR
MEDIANERA
AISLADA
APARCAMIENTO
RESERVA INTERIOR
RESERVA EXTERIOR
EDIFICACION DOMINANTE
EQUIPAMIENTO
ZONAS VERDES
COMERCIAL
JARDIN PRIVADO
LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO I URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
ARUP 1 2
SAN NICOLÁS 2
ARUP 1 1
SAN NICOLAS 1
1.064.40
LIMITE DE EDIFICACION
DCd
PASEO
AVENIDA
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 80 Metros
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO
ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 84


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
UNIDAD DE EJECUCION
POLIGONO DE EXPROPIACION
PLAN ESPECIAL
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARROS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
PROTECCION DE COLUMNAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1
URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
LIBRE DE USO PUBLICO
SERVICIOS PUBLICOS
SERVICIOS TECNICOS
JARDIN PRIVADO
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 85
PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
ARUP.1 1
SAN NICOLAS
1.064.40
SER
LIMITE DE EDIFICACION


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PERIMETRO
UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
PE 24/1 PLAN ESPECIAL
AP 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO ARTES
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO
URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA NUEVOS 300 años
COTA MAXIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO (SISTEMA viario)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 86



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
- PEPCHA
- UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 PLAN ESPECIAL
- APl 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
  - Nº 1 DE HOJA 24
- 46 Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
- PASO PEATONAL

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1.2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- BA MANZANA LIBRE
- BI BLOQUE ABIERTO
- BIE BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- UNIFAMILIAR
- IEE INTENSIVA
- SEMI-INTENSIVA
- EXTENSIVA
- PE APARCAMIENTO
- INDUSTRIA EXTENSIVA
- INDUSTRIA INTENSIVA
- EQ DOTACION EQUIPAMIENTO
  - deportivo
  - cultural
  - administrativo
  - público
- SERVICIOS PUBLICOS
- SERVICIOS TERCIARIOS
- COMERCIAL
- JARDIN PRIVADO
- LUP UBRE DE USO PUBLICO

CONDICIONES DE PROTECCION

CATALOGACION

- I-00 INTEGRAL
- E-00 ESTRUCTURAL
- A-00 AMBIENTAL
  - Nº DE CATALOGO
- PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
- PC PROTECCION DE COLONIAS

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
- ARUP 1 | 2 AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO
  - SECTOR Nº 2
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.086.50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 86/1 SISTEMA GENERAL

				16										
		22			25	26	27							
	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41				
42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52				
53	54	55	56	57	58	59	60	61	62					
63	64			66	67	68	69	70						
		74	75	76	77	78	79							
		84	85	86	87	88	89	90						
		94	95	96	97	98	99	100						
		104	105	106	107	108								
		114	115											

AYUNTAMIENTO DE AVILA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ESCALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 Metros

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33

REFUNDIDO 19-X-98

TITULO ORDENACION SUELO URBANO

DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

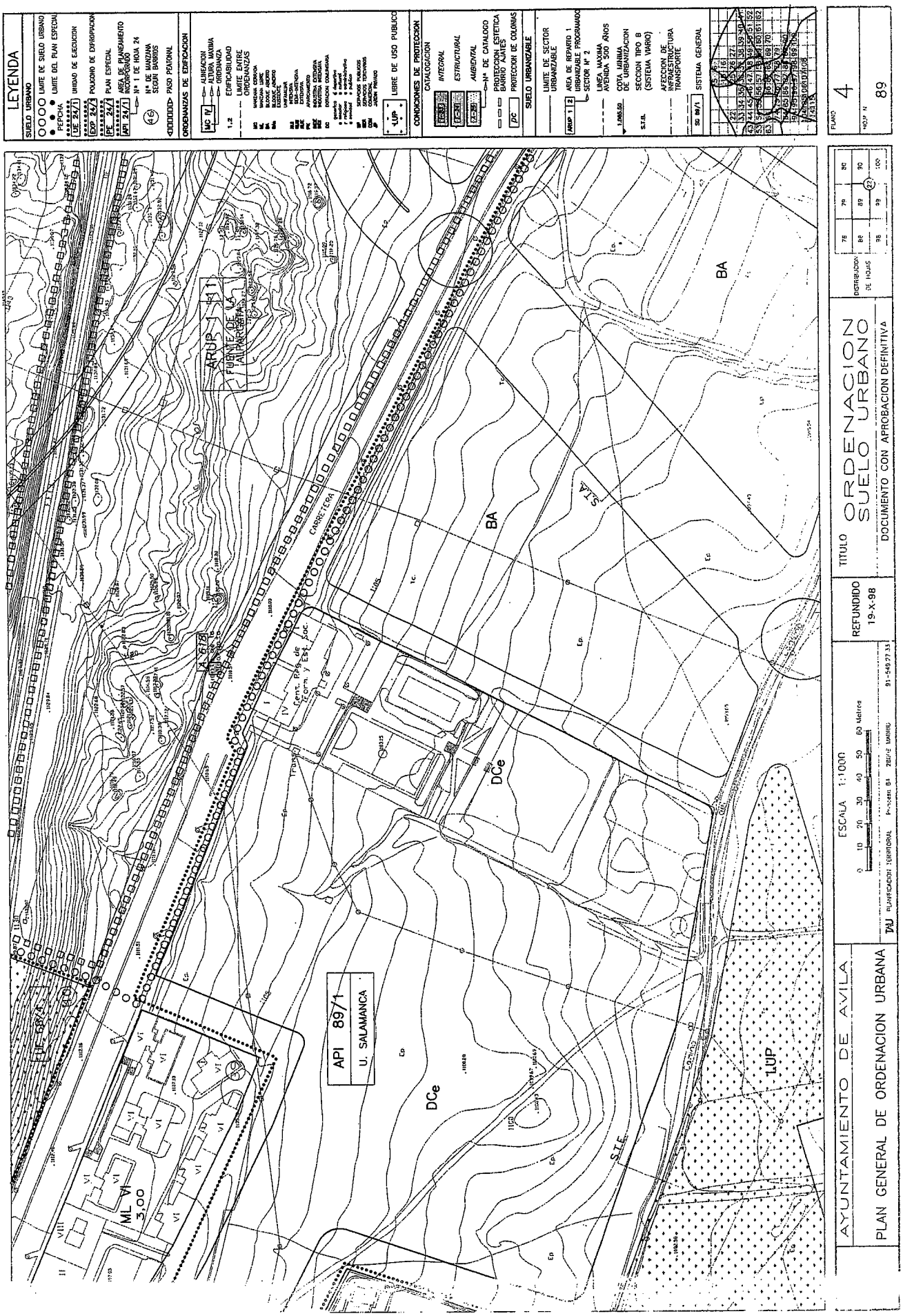
DISTRIBUCION DE HOJAS

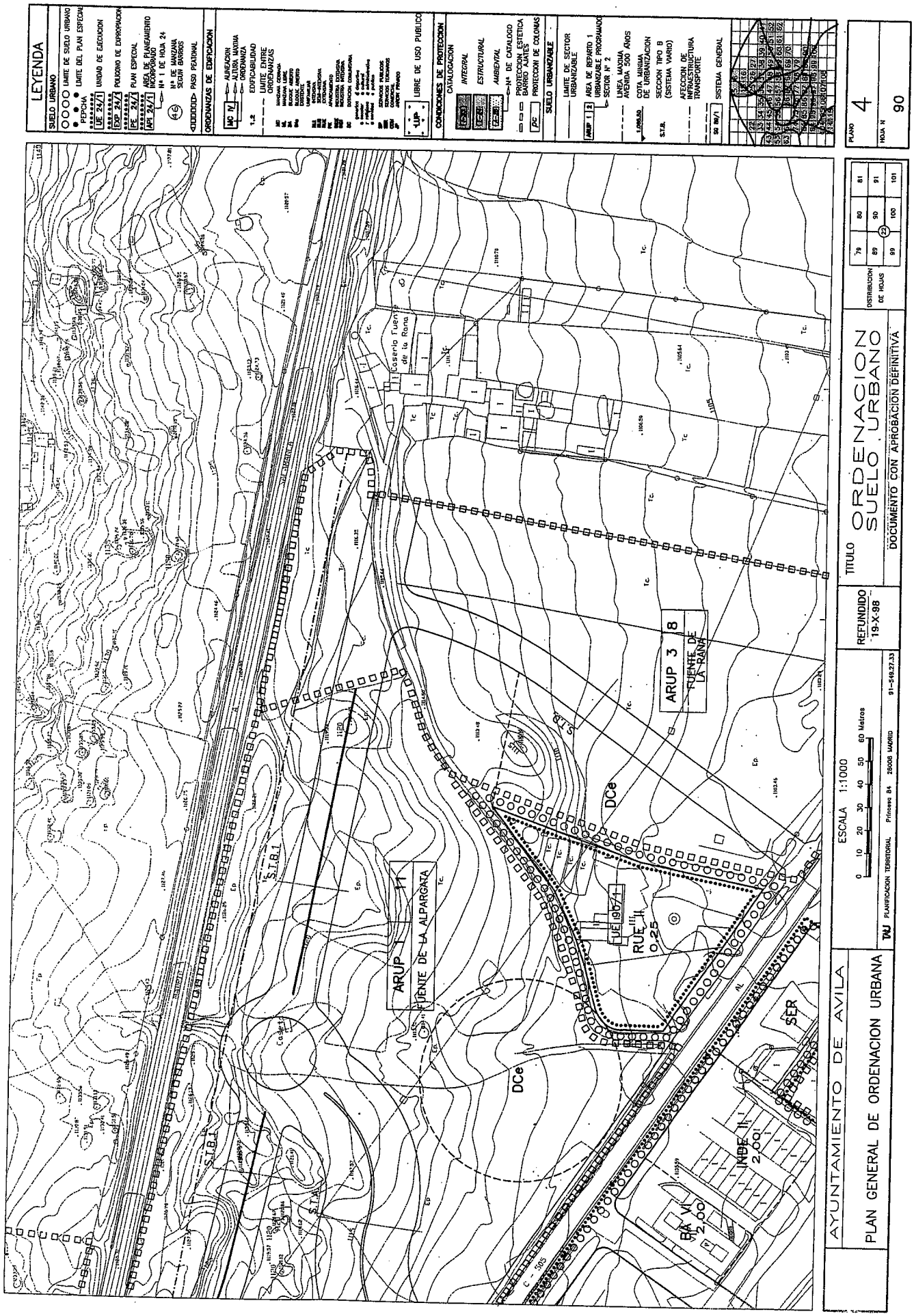
76	77	78
86	87 (21)	88
96	97	98

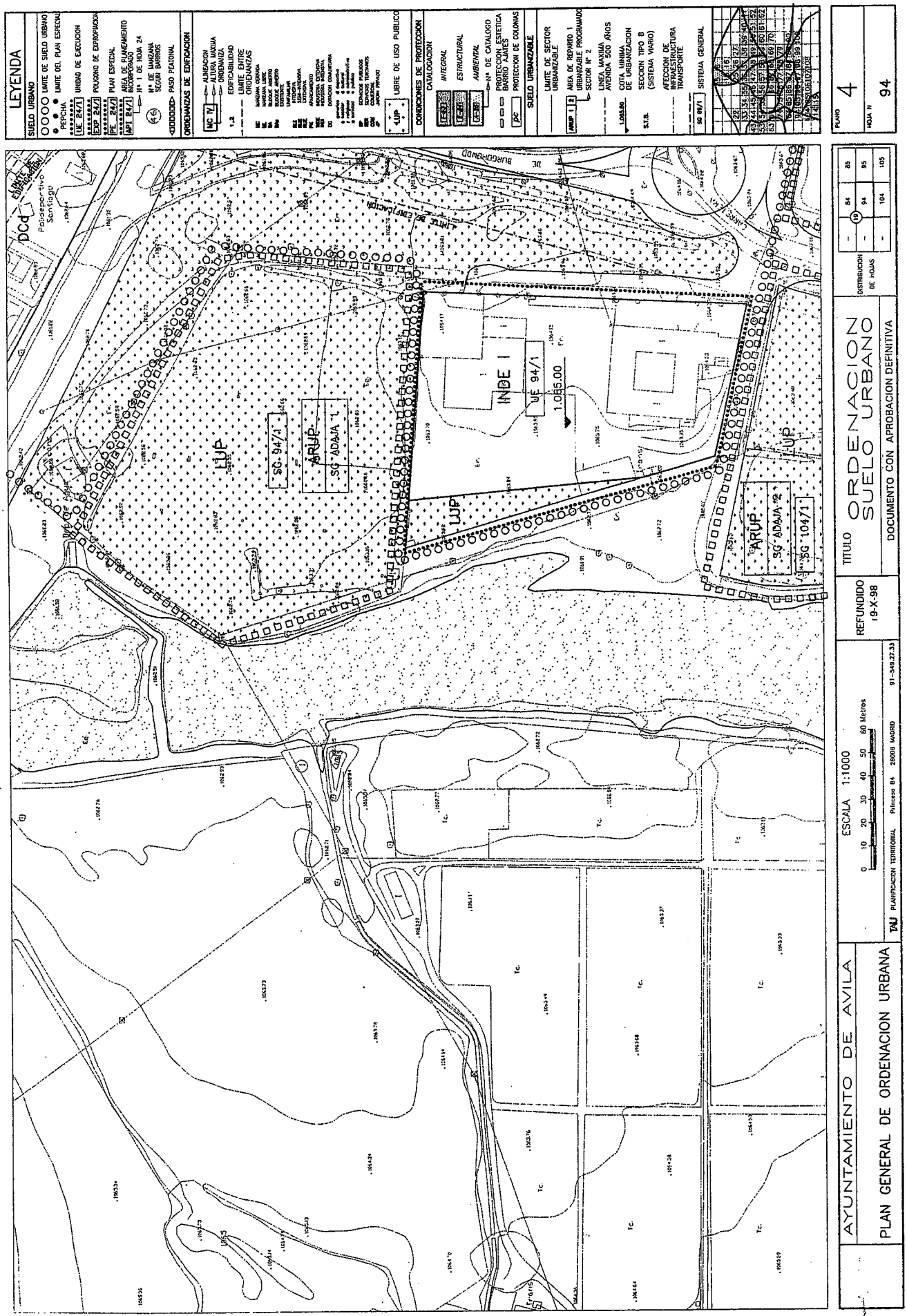
PLANO 4

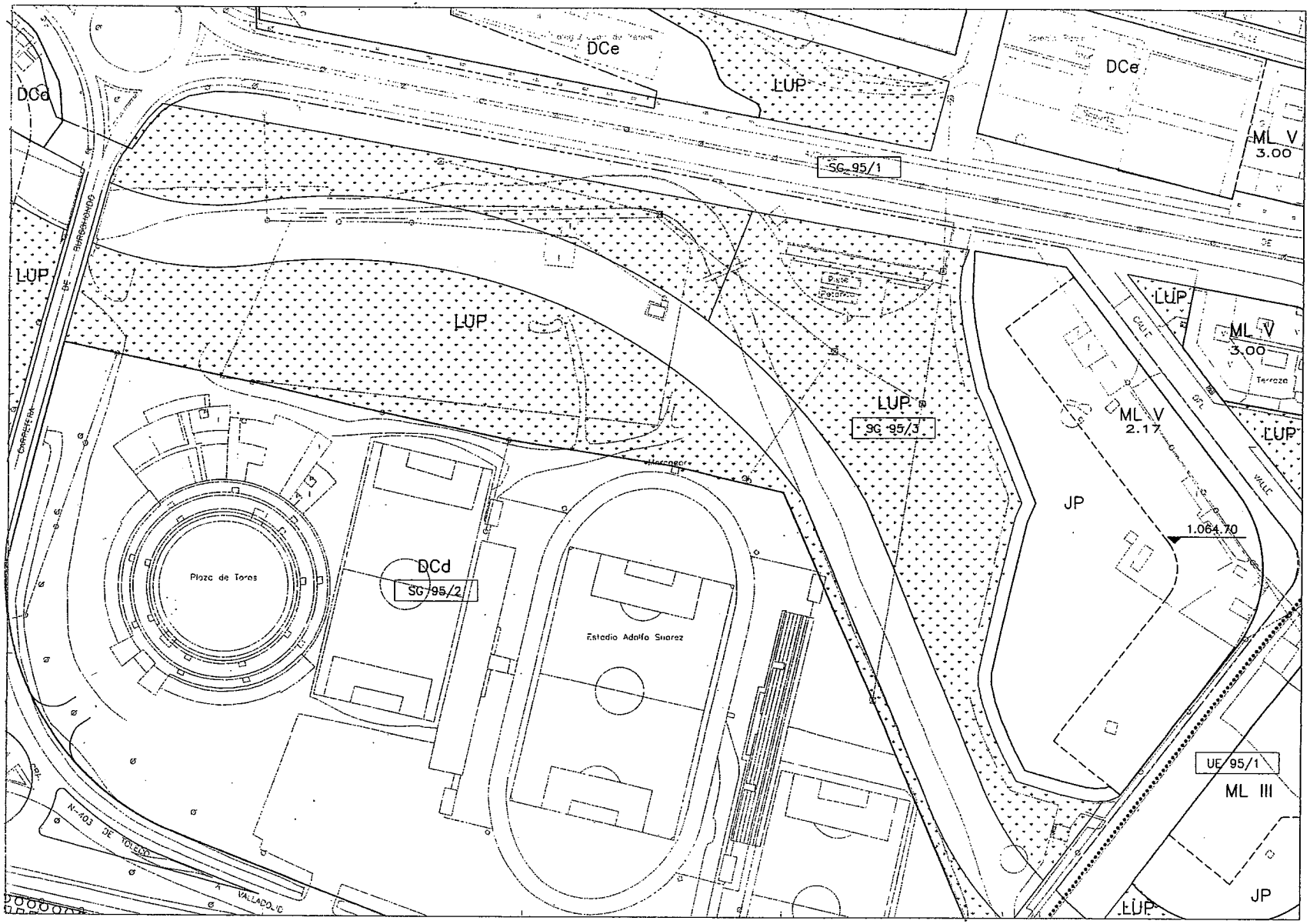
HOJA Nº 87

LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PERCHA
UNIDAD DE EJECUCION
POLIGONO DE EXPROPIACION
PLAN ESPECIAL
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
LUP
API 89 1 U. SALAMANCA
MC III 2.20
RU II 1.20
DC
SP
BA III
DCR
UE 26/1
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO
ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 88


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
UNIDAD DE EJECUCION
POLIGONO DE EXPROPIACION
PLAN ESPECIAL
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGÚN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1
URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
LIBRE DE USO PUBLICO
ARUP-1
FUENTE DE LA ALTAMIRA
API 89/1
U. SALAMANCA
CARRETERA
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO
ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 89


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PEPCHA
UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
POLIGONO DE EXPROPIACION
PLAN ESPECIAL
PE 24/1
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
API 24/1
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
MANZANA CERRADA
MANZANA LIBRE
BLOQUE ABIERTO
EDIFICIO AISLADO
VIVIENDA UNIFAMILIAR
VIVIENDA COLECTIVA
APARCAMIENTO
RESERVA VIVIENDA
RESERVA HOTELERA
DOTACION COMUNITARIA
EQUIPAMIENTO
SERVICIOS PUBLICOS
COMERCIO TERCIARIO
HOTEL
JARDIN PRIVADO
LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1
URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 90
Caserío Fuente de la Rana
ARUP 1 11 FUENTE DE LA ALPARGATA
ARUP 3 8 FUENTE DE LA RANA
UE 19/1
RUE II 0,25
INDE II 2,00
RA VI 2,00
SER
DCe
S.I.B.1
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PEPCHA
UNIDAD DE EJECUCION
POLIGONO DE EXPROPIACION
PLAN ESPECIAL
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
LINEA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
MANZANA CERRADA
MANZANA LIBRE
BLOQUE ABIERTO
BLOQUE AISLADO
UNIFAMILIAR
HOTELERA
INDUSTRIAL EXTENSIVA
INDUSTRIAL INTENSIVA
EQUIPAMIENTO
DOTACIONAL
SERVICIOS PUBLICOS
COMERCIAL
OFICINAS
LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO ALTES
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1
URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
SG 69/1
DCd
Polideportivo Santiago
LIMITE DE EXPROPIACION
INDE 1
UE 94/1
1.085,00
SG 94/1
ARUP
SG ADAJA 1
LUP
SG ADAJA 2
SG 104/1
Tc
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 94



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DEL PLAN ESPECIAL PEPCHA
- UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 PLAN ESPECIAL
- API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
  - Nº 1 DE HOJA 24
- Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
- PASO PEATONAL

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV — ALINEACION, ALTURA MAXIMA, ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAE BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- UNIFAMILIAR
- RES INTENSIVA
- RESE SEMI-INTENSIVA
- RE EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- INDE INDUSTRIA EXTENSIVA
- INDI INDUSTRIA INTENSIVA
- EC EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
  - genérico d deportivo
  - e escolar s sanitario
  - r religioso a administrativo
  - s sanidad p público
- SIP SERVICIOS PUBLICOS
- SER SERVICIOS TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

CONDICIONES DE PROTECCION

CATALOGACION

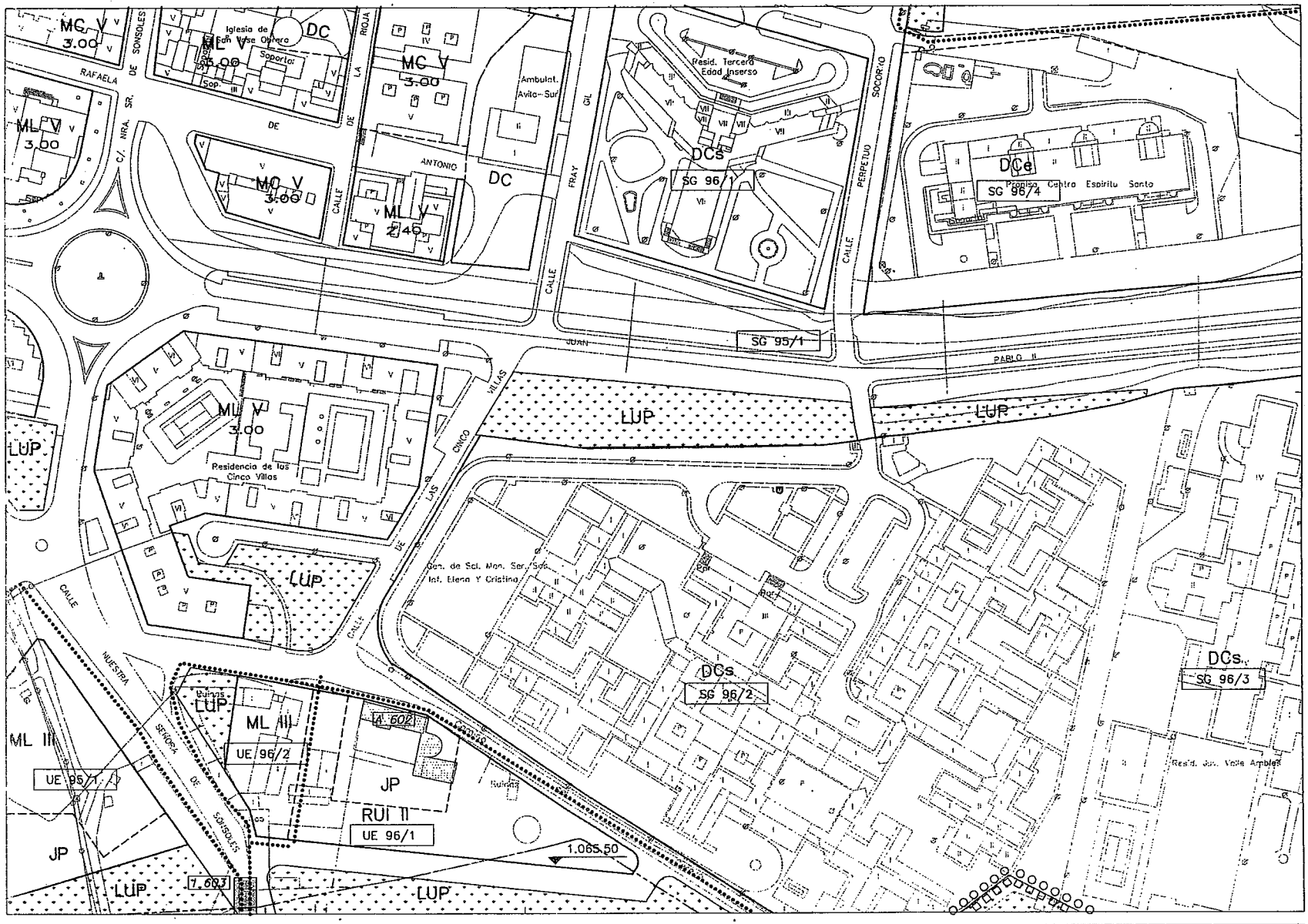
- INTEGRAL
- ESTRUCTURAL
- AMBIENTAL
- Nº DE CATALOGO
- PROTECCION ESTETICA BARRIO AJIATES
- PC PROTECCION DE COLONIAS

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
- ARUP 1 2 AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR Nº 2
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.065.50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 89/1 SISTEMA GENERAL

AYUNTAMIENTO DE AVILA	ESCALA 1:1000	REFUNDIDO 19-X-98 :	TITULO ORDENACION SUELO URBANO	DISTRIBUCION DE HOJAS	PLANO 4
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	0 10 20 30 40 50 60 Metros		DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA	84 85 86 / 94 95 96 / 104 105 106 (20)	HOJA Nº 95

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DEL PLAN ESPECIAL PEPCHA
- UE 24/1 — UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 — POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 — PLAN ESPECIAL
- API 24/1 — AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO — Nº 1 DE HOJA 24
- (16) — Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
- PASO PEATONAL

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV — ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 — EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- UNIFAMILIAR INTENSIVA
- UEI SEMI-INTENSIVA
- UEE EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- IEE INDUSTRIA EXTENSIVA
- IEI INDUSTRIA INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
  - genérico
  - deportivo
  - escolar
  - cultural
  - religioso
  - administrativo
  - sanidad
  - público
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SRR SERVICIOS TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- AP JARDIN PRIVADO
- LUP — LIBRE DE USO PUBLICO

CONDICIONES DE PROTECCION

CATALOGACION

- IC-31 — INTEGRAL
- EC-31 — ESTRUCTURAL
- CA-28 — AMBIENTAL — Nº DE CATALOGO
- PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
- PC — PROTECCION DE COLONIAS

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
- ARUP 1 2 — AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO — SECTOR Nº 2
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.065.50 — COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. — SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 96/1 — SISTEMA GENERAL

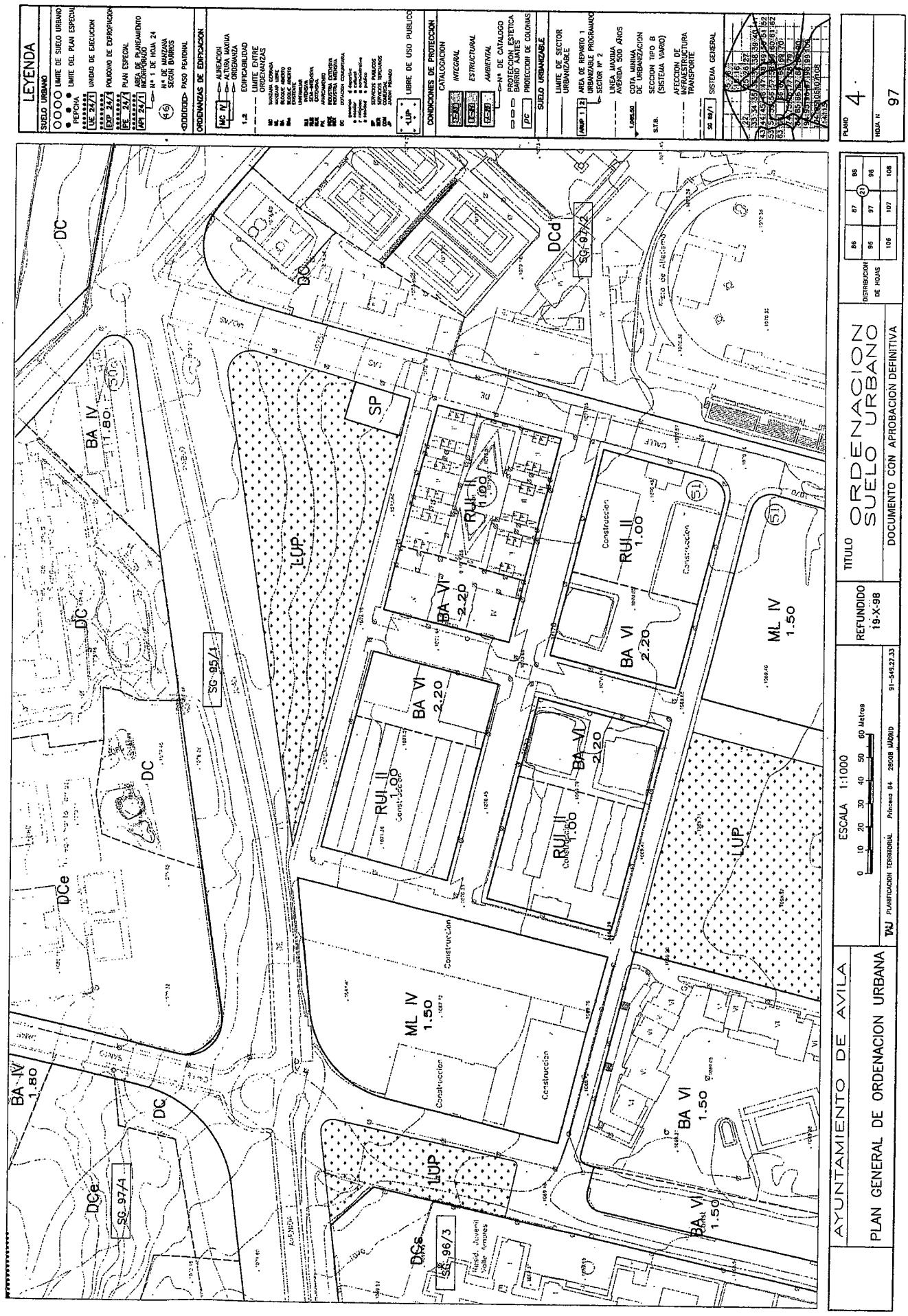
AYUNTAMIENTO DE AVILA	ESCALA 1:1000 (0 10 20 30 40 50 60 Metros)	REFUNDIDO 19-X-98
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 64 28008 MADRID 91-549.27.33	TITULO ORDENACION SUELO URBANO — DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

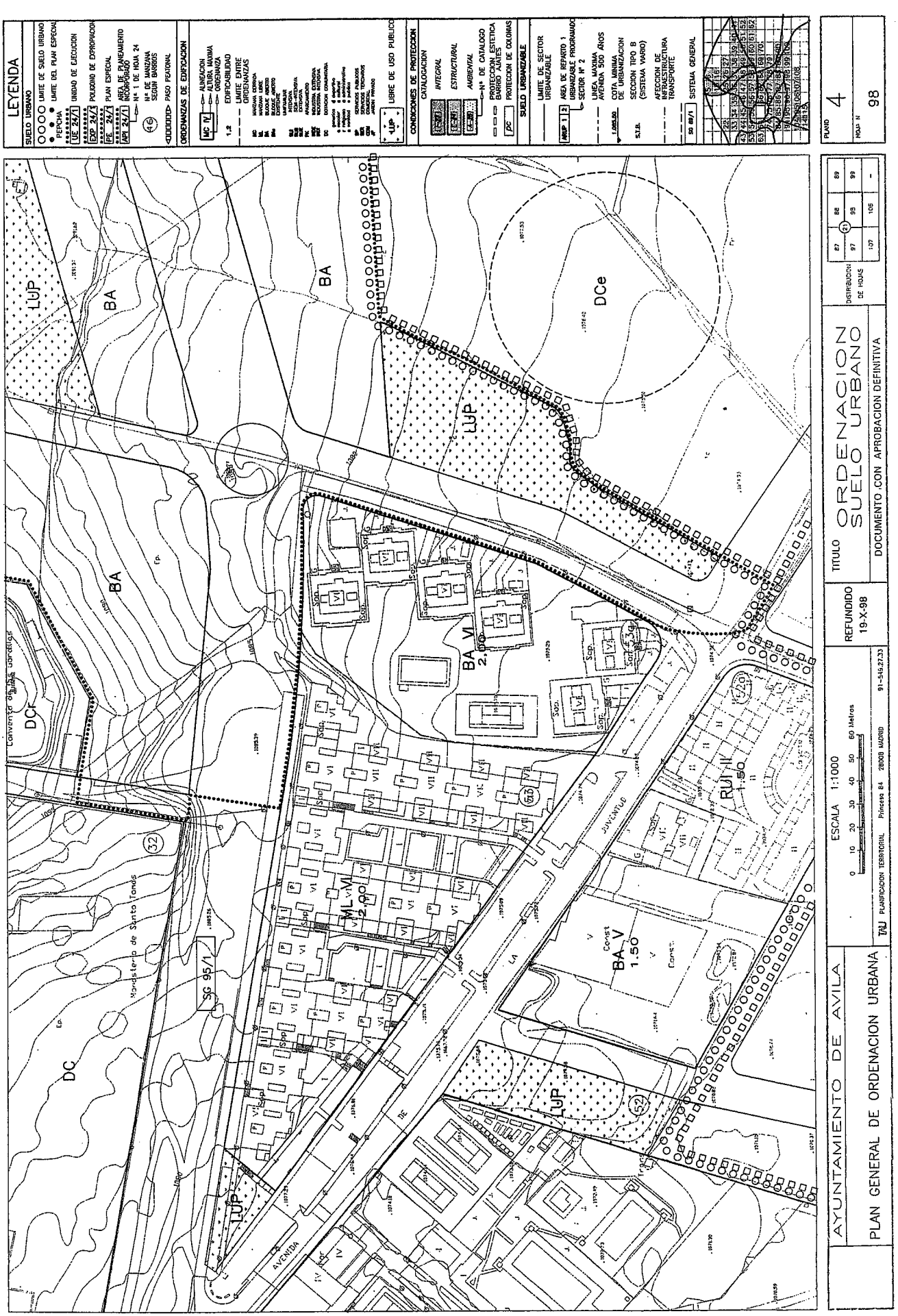
DISTRIBUCION DE HOJAS

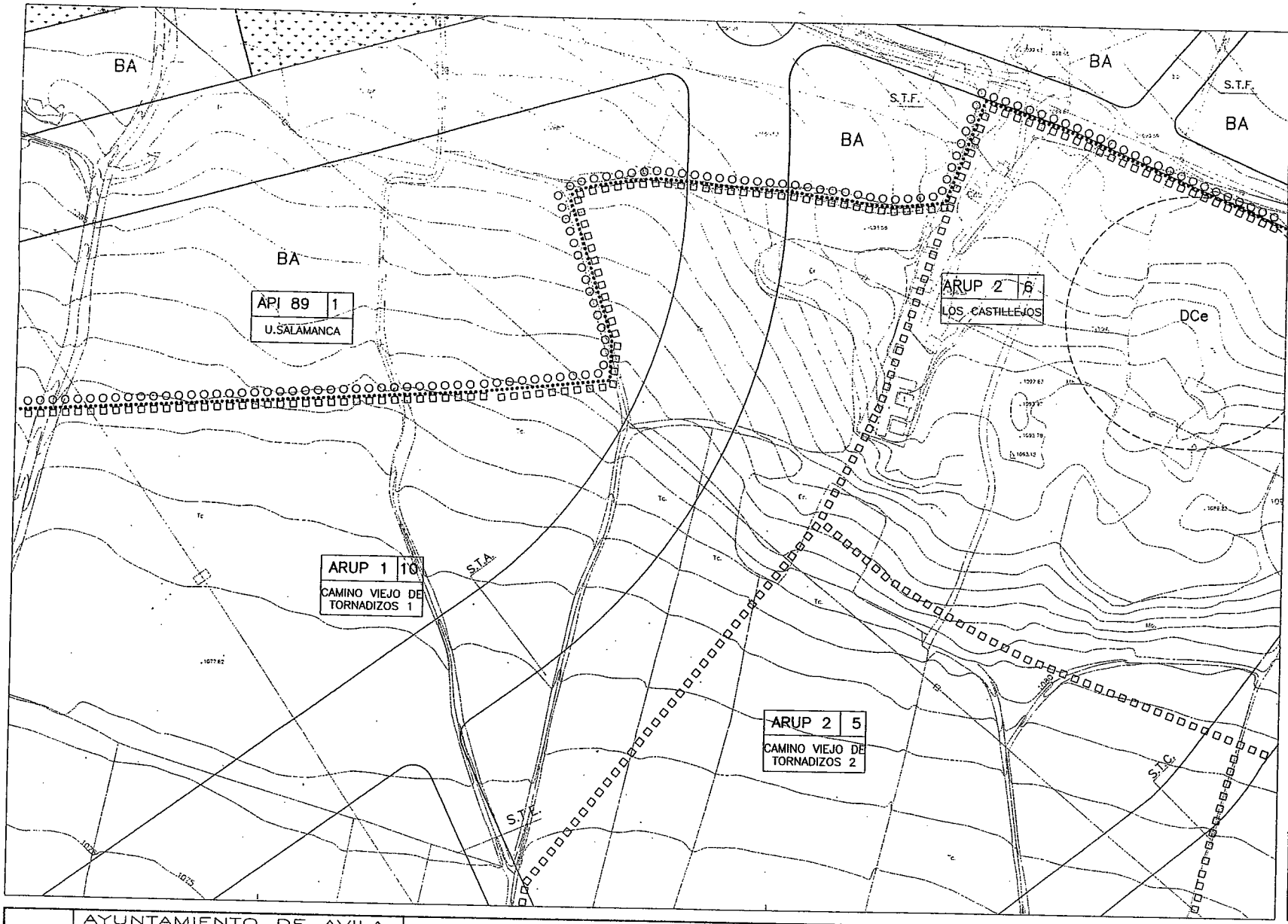
85	86	87
95	20	97
105	106	107

PLANO 4

HOJA Nº 96


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PEPCHA
UNIDAD DE EJECUCION
POLIGONO DE EXPROPIACION
PLAN ESPECIAL
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGÚN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO JUNTES
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1
URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MANIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
LIBRE DE USO PUBLICO
DC
DCe
DCd
DCs
BA IV 1.80
BA VI 2.20
BA VI 1.50
ML IV 1.50
RUI II 1.00
RUI II 1.80
LUP
SP
SG 95/1
SG 97/4
SG 97/2
SG 96/3
Construccion
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 - 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO
ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 97


LEYENDA
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
PLANO 4
HOJA Nº 98
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-545.27.33
LUP
BA
DCe
DC
RU II 1.50
BA V 1.50
ML VI 2.00
BA VI 2.00
Convento de las Gordillas
Monasterio de Santo Tomás
AVENIDA
JUVENTUDE



LEYENDA

SUELO URBANO
- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DEL PLAN ESPECIAL PEPCHA
- UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/3 POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 PLAN ESPECIAL
- API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO Nº 1 DE HOJA 24
- 44 c Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
- PASO PEATONAL

ORDENANZAS DE EDIFICACION
- MC IV ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BA* BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- UNIFAMILIAR INTENSIVA
- RUI SEMI-INTENSIVA
- RUE EXTENSIVA
- PE APARCAMIENTO
- INDE INDUSTRIA EXTENSIVA
- INDI INDUSTRIA INTENSIVA
- EC DOTACION COMUNITARIA
  - deportivo
  - cultural
  - asistencial
  - público
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SER SERVICIOS TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
- I-23 INTEGRAL
- E-24 ESTRUCTURAL
- A-25 AMBIENTAL
- Nº DE CATALOGO
- PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
- PC PROTECCION DE COLONIAS

SUELO URBANIZABLE
- LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
- ARUP 1 | 2 AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR Nº 2
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.065,50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 89/1 SISTEMA GENERAL

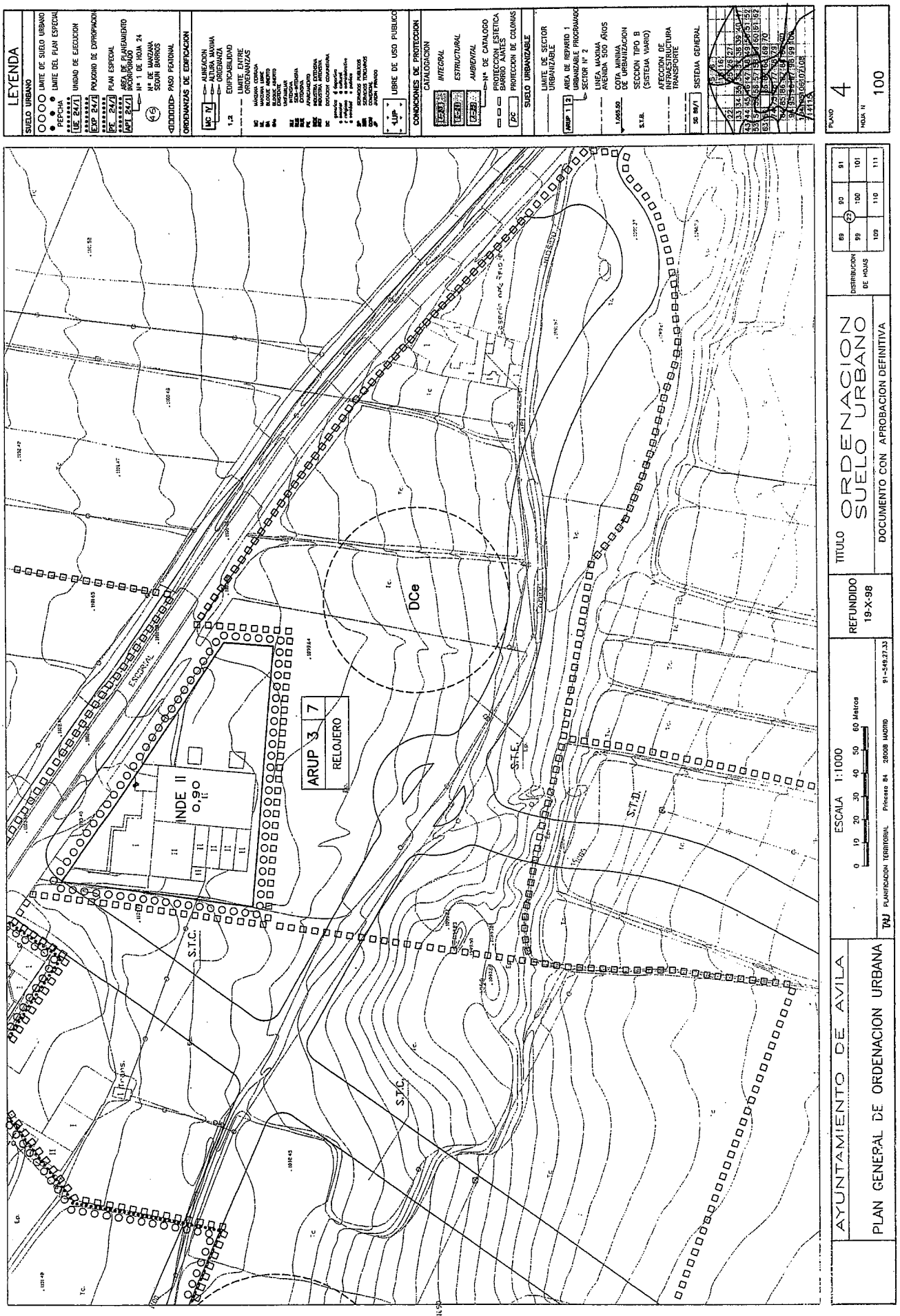
AYUNTAMIENTO DE AVILA	ESCALA 1:1000 (0 10 20 30 40 50 60 Metros)	REFUNDIDO 19-X-98
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33	TITULO ORDENACION SUELO URBANO — DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

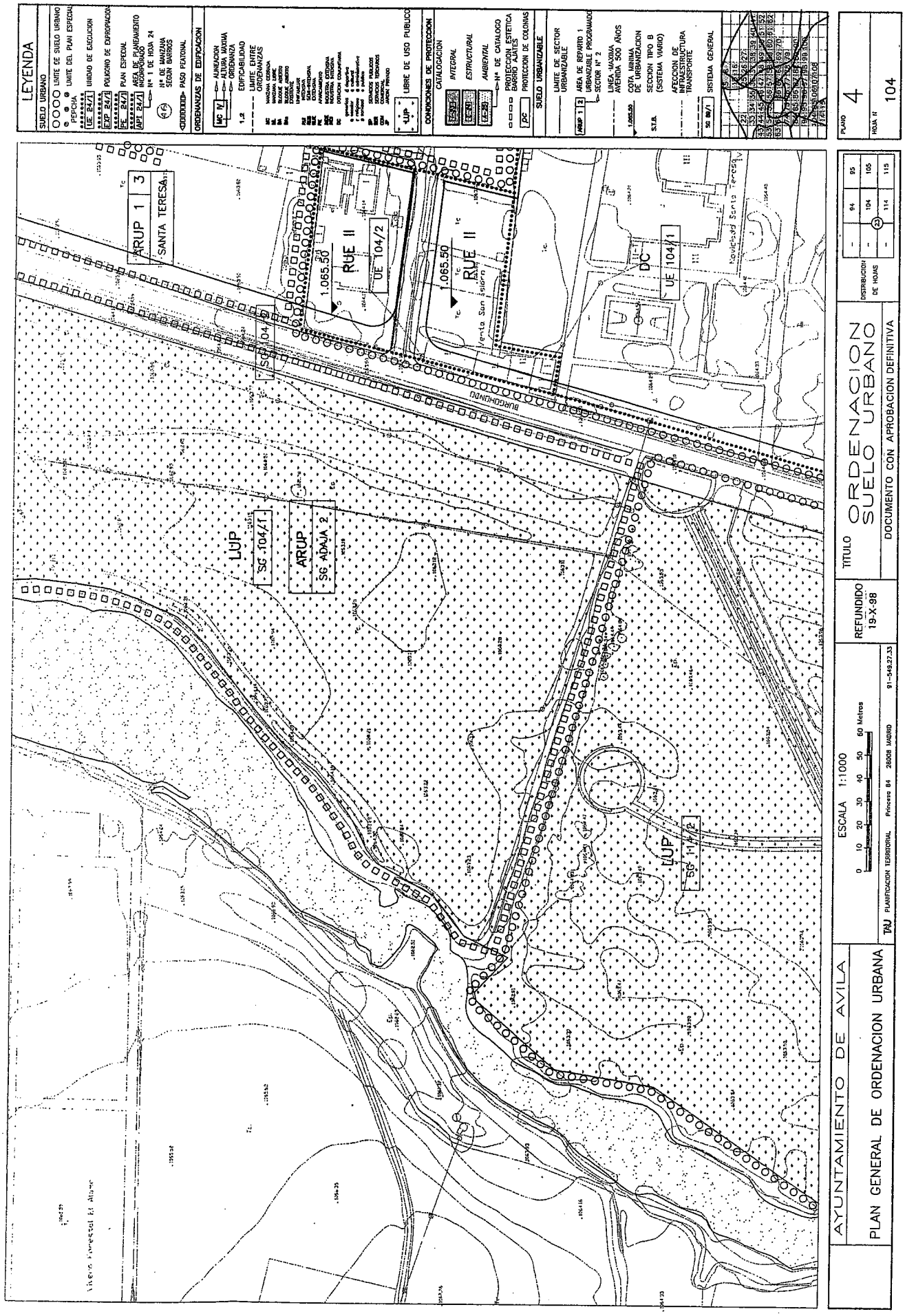
DISTRIBUCION DE HOJAS

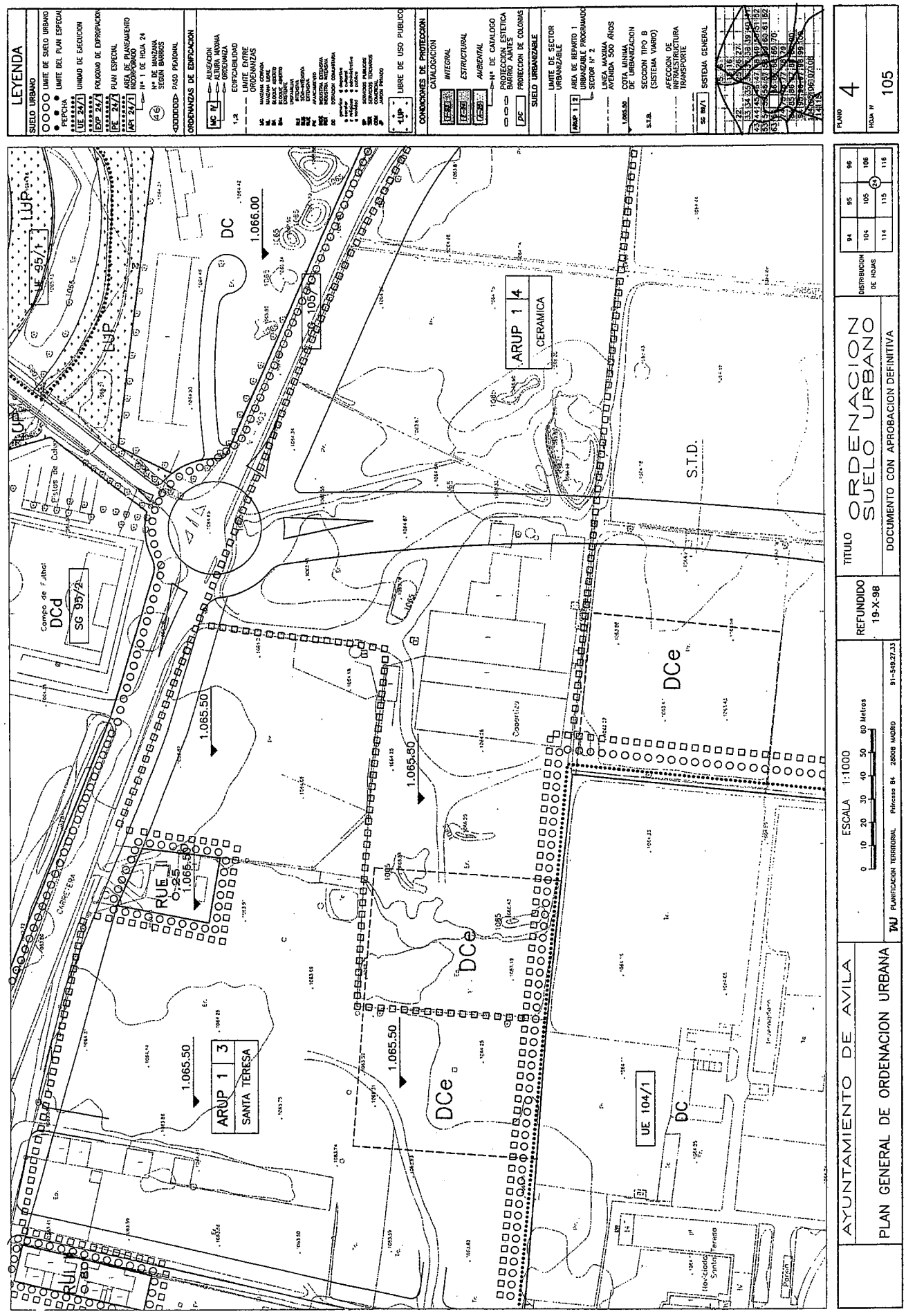
88	89	90
98	99 (22)	100
108	109	110

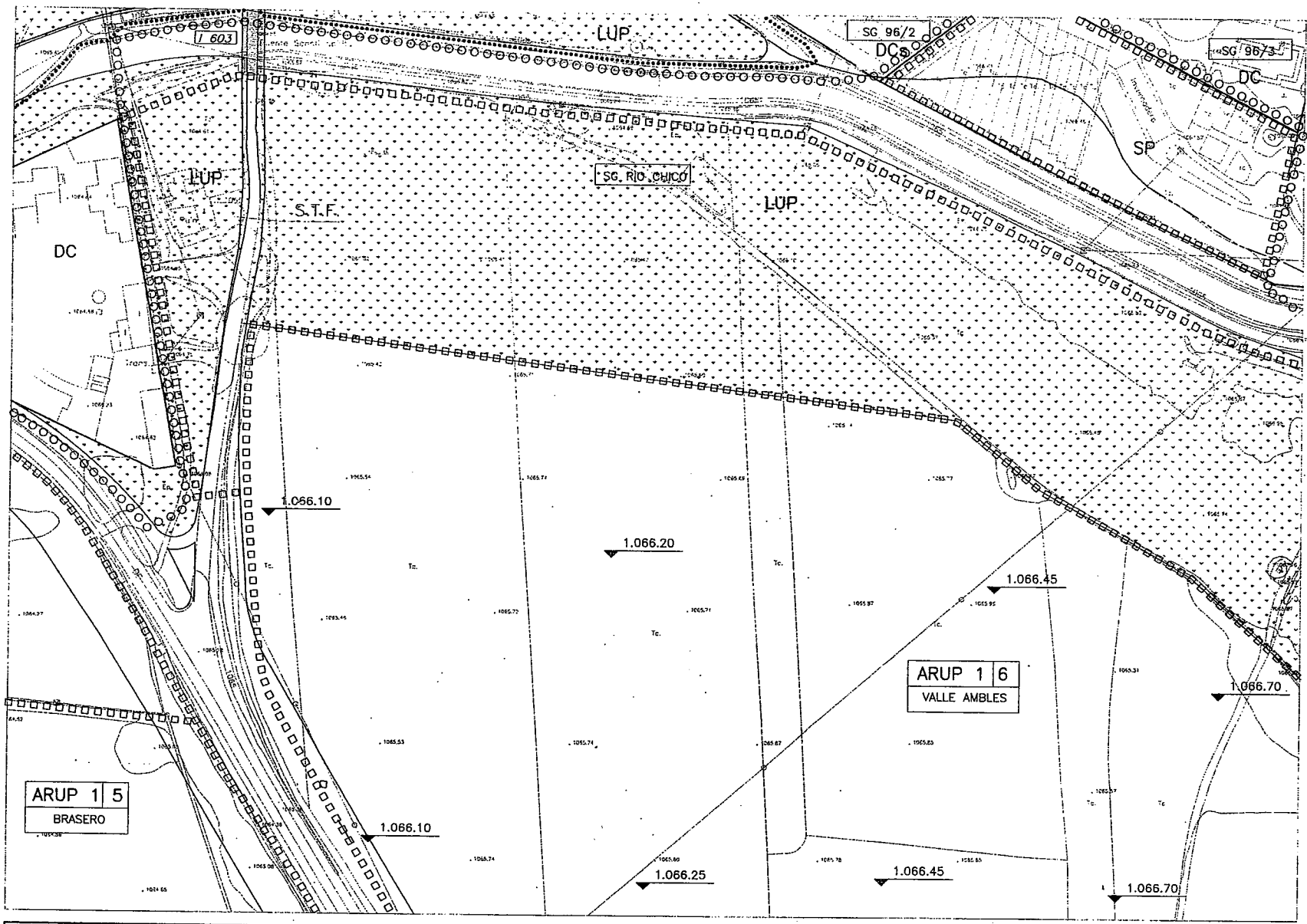
PLANO 4

HOJA Nº 99


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PERCHA
UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
PE 24/1 PLAN ESPECIAL
API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
MC IV MANZANA CERRADA
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
1,2 EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
MANZANA CERRADA
BLOQUE ABIERTO
UNIFAMILIAR
EDIFICACION ESPECIAL
ESTACION DE SERVICIO
INDUSTRIA EXTENSIVA
INDUSTRIA INTENSIVA
EQUIPAMIENTO
SERVICIOS PUBLICOS
COMERCIAL
AREAS LIBRES
4 UP LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO JUDIOS
PC PROTECCION DE COLUMNAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
ARUP 1 2 AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
1.095,50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SG 86/1 SISTEMA GENERAL
DCe
ARUP 3 7
RELOJERO
INDE II 0,90
S.T.C.
S.T.E.
S.T.D.
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL. Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
PLANO 4
HOJA Nº 100


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
PERIMETRO LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
PE 24/1 PLAN ESPECIAL
API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
LIBRE DE USO PUBLICO
ARUP 1 3
SANTA TERESA
RUE II
1.065.50
UE 104/2
SG 104/1
ARUP
SG ADAJA 2
LUP
SG 114/2
DC
UE 104/1
Nuestra Señora de Sonsoles
BURGOHONDO
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO
ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 104


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
UNIDAD DE EJECUCION
POLIGONO DE EXPROPIACION
PLAN ESPECIAL
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
PASO PEUTONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
LIBRE DE USO PUBLICO
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO ARTES
PROTECCION DE COLONIAS
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
LUP
UE 95/1
DC
1.066.00
1.065.50
ARUP 1 4 CERAMICA
S.T.D.
DCe
Campo de Fútbol
DCd
SG 95/2
RUE 1
0,25
ARUP 1 3 SANTA TERESA
UE 104/1
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
REFUNDIDO 19-X-98
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 105
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- PEPCHA — LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
- UE 24/1 — UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 — POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 — PLAN ESPECIAL
- API 24/1 — AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO — Nº 1 DE HOJA 24
- 46 — Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
- PASO PEATONAL

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV — ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 — EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MANZANA CERRADA
- MANZANA LIBRE
- BLOQUE ABIERTO
- BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- UNIFAMILIAR
- INTENSIVA
- SEMI-INTENSIVA
- EXTENSIVA
- APARCAMIENTO
- INDUSTRIA EXTENSIVA
- INDUSTRIA INTENSIVA
- DOTACION COMUNITARIA
  - d deportivo
  - c cultural
  - a administrativo
  - s público
- SERVICIOS PUBLICOS
- SERVICIOS TERCIARIOS
- COMERCIAL
- JARDIN PRIVADO
- LUP — LIBRE DE USO PUBLICO

CONDICIONES DE PROTECCION

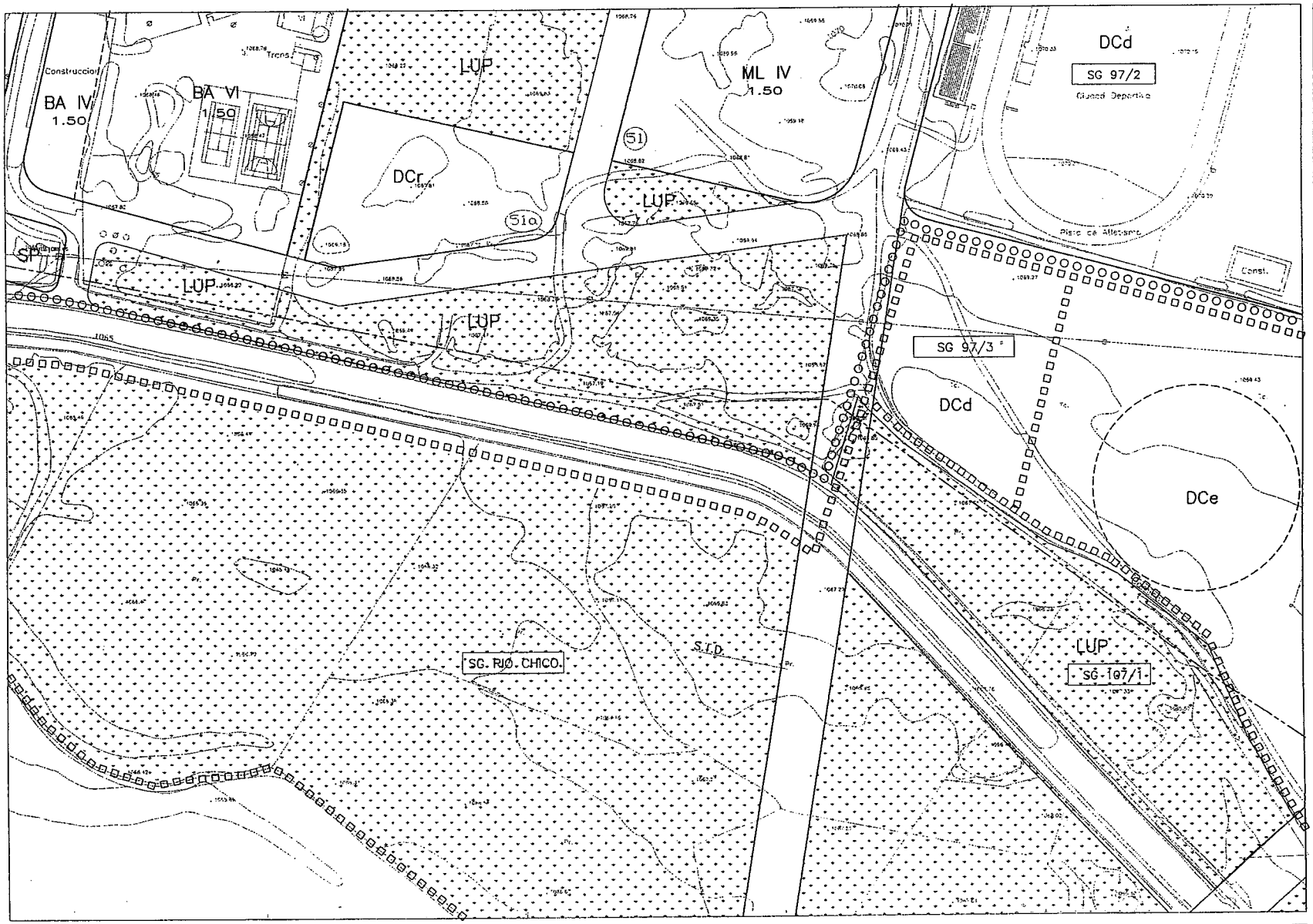
CATALOGACION

- I-01 — INTEGRAL
- E-01 — ESTRUCTURAL
- A-01 — AMBIENTAL
- Nº DE CATALOGO
- PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
- pc — PROTECCION DE COLONIAS

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
- ARUP 1 2 — AREA DE REPARTO 1 — URBANIZABLE PROGRAMADO — SECTOR Nº 2
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.065,50 — COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.S. — SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 88/1 — SISTEMA GENERAL

AYUNTAMIENTO DE AVILA	ESCALA 1:1000 (0 10 20 30 40 50 60 Metros)
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98	TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA	DISTRIBUCION DE HOJAS: 95 96 97 / 105 106 107 / 115 116 117 (24)
PLANO 4	HOJA Nº 106



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DEL PLAN ESPECIAL FEPCHA
- UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 PLAN ESPECIAL
- APL 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO — Nº 1 DE HOJA 24
- 45 Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
- PASO PEATONAL

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV — ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA COMPACTA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAE BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- UNIFAMILIAR
- AIE AISLADA
- ASE SEMI-INTENSIVA
- AIE EXTENSIVA
- PK APARCAMIENTO
- IEE INDUSTRIA EXTENSIVA
- IEE INDUSTRIA INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
  - genericos: d deportivo, e escolar, r religioso, s sanitario, c cultural, a administrativo, p público
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SERVICIOS TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

CONDICIONES DE PROTECCION

CATALOGACION

- I-30 INTEGRAL
- E-30 ESTRUCTURAL
- A-30 AMBIENTAL
- Nº DE CATALOGO
- PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
- PC PROTECCION DE COLONIAS

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
- ARUP 1 2 AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO — SECTOR Nº 2
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.065,50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 89/1 SISTEMA GENERAL

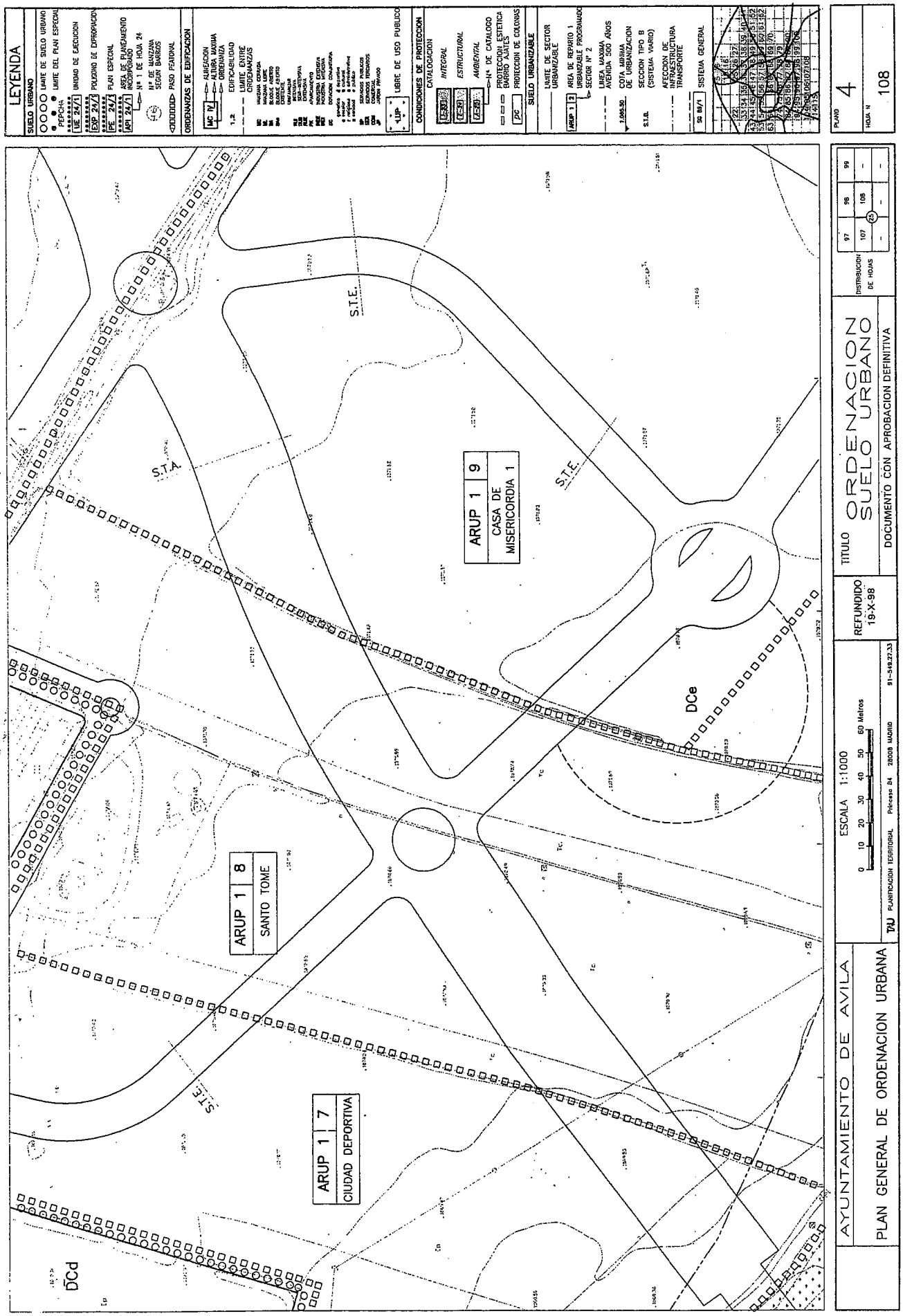
AYUNTAMIENTO DE AVILA	ESCALA 1:1000 (0 10 20 30 40 50 60 Metros)	REFUNDIDO 19-X-98
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33	TITULO ORDENACION SUELO URBANO — DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

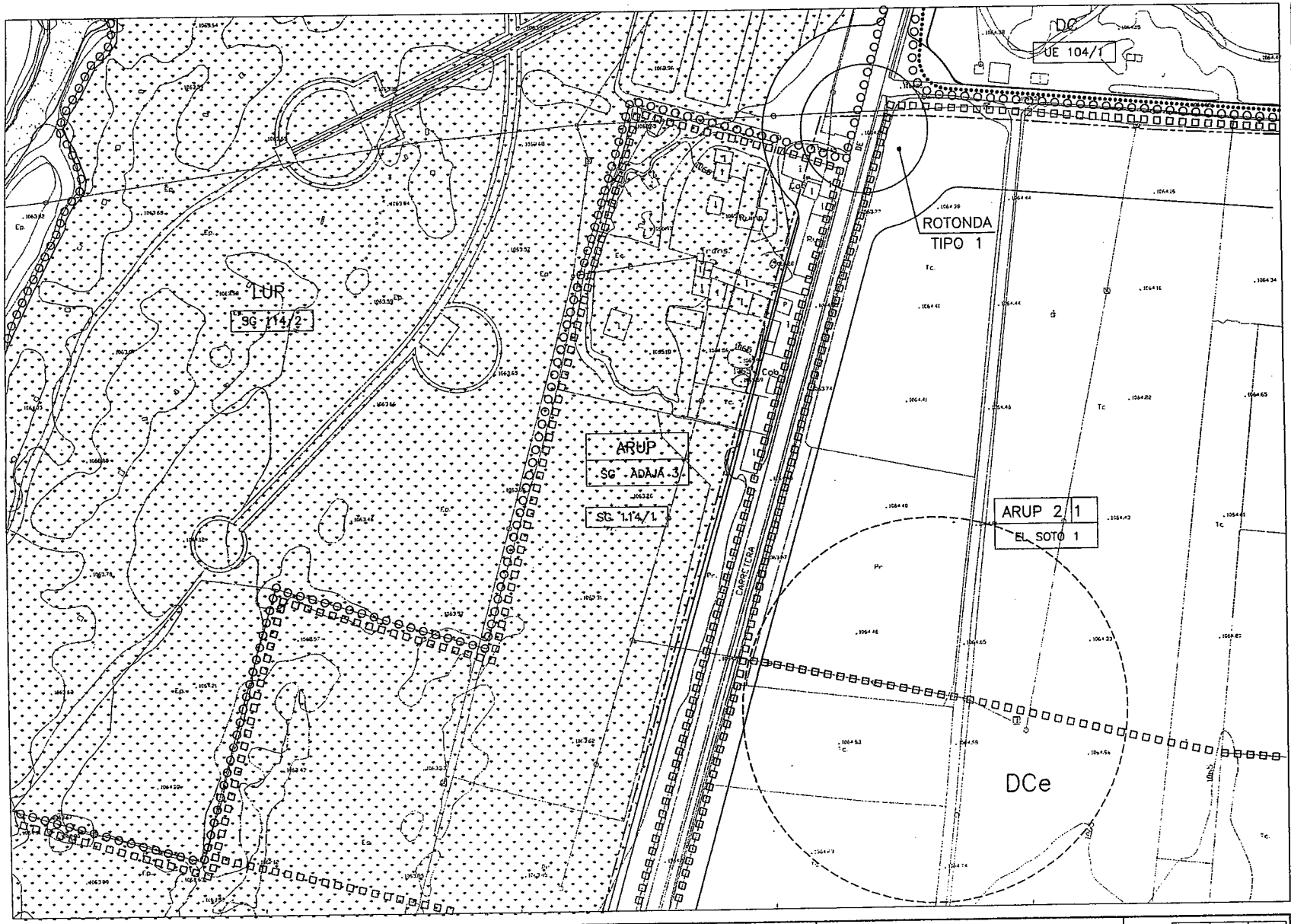
DISTRIBUCION DE HOJAS

96	97	98
106	107 (25)	108
116	–	–

PLANO 4

HOJA Nº 107


LEYENDA
SUELO URBANO
LIMITE DE SUELO URBANO
LIMITE DEL PLAN ESPECIAL
PEPCHA
UNIDAD DE EJECUCION
POLIGONO DE EXPROPIACION
PLAN ESPECIAL
AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
Nº 1 DE HOJA 24
Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
PASO PEATONAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION
ALINEACION
ALTURA MAXIMA
ORDENANZA
EDIFICABILIDAD
LIMITE ENTRE ORDENANZAS
CONDICIONES DE PROTECCION
CATALOGACION
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
Nº DE CATALOGO
PROTECCION ESTETICA BARRIO AJARES
PROTECCION DE COLONIAS
LIBRE DE USO PUBLICO
SUELO URBANIZABLE
LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
AREA DE REPARTO 1
URBANIZABLE PROGRAMADO
SECTOR Nº 2
LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
COTA MINIMA DE URBANIZACION
SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
SISTEMA GENERAL
ARUP 1 9
CASA DE MISERICORDIA 1
ARUP 1 8
SANTO TOME
ARUP 1 7
CIUDAD DEPORTIVA
S.T.A.
S.T.E.
DCe
DCd
AYUNTAMIENTO DE AVILA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ESCALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 Metros
TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98
TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA
DISTRIBUCION DE HOJAS
PLANO 4
HOJA Nº 108



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DEL PLAN ESPECIAL PEPCHA
- UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 PLAN ESPECIAL
- API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
  - Nº 1 DE HOJA 24
- (46) Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
- PASO PEATONAL

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV — ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- BL MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- UNIFAMILIAR
  - UNIFAMILIAR INTENSIVA
  - UNIFAMILIAR SEMI-INTENSIVA
  - UNIFAMILIAR EXTENSIVA
- PE APARCAMIENTO
- IEE INDUSTRIA EXTENSIVA
- IEI INDUSTRIA INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
  - equipo: d deportivo
  - zonas: z verdes
  - viario: v viario
  - infraes.: a administrativo
  - servicios: p publico
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SER SERVICIOS TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- LUP LIBRE DE USO PUBLICO

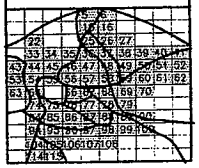
CONDICIONES DE PROTECCION

CATALOGACION

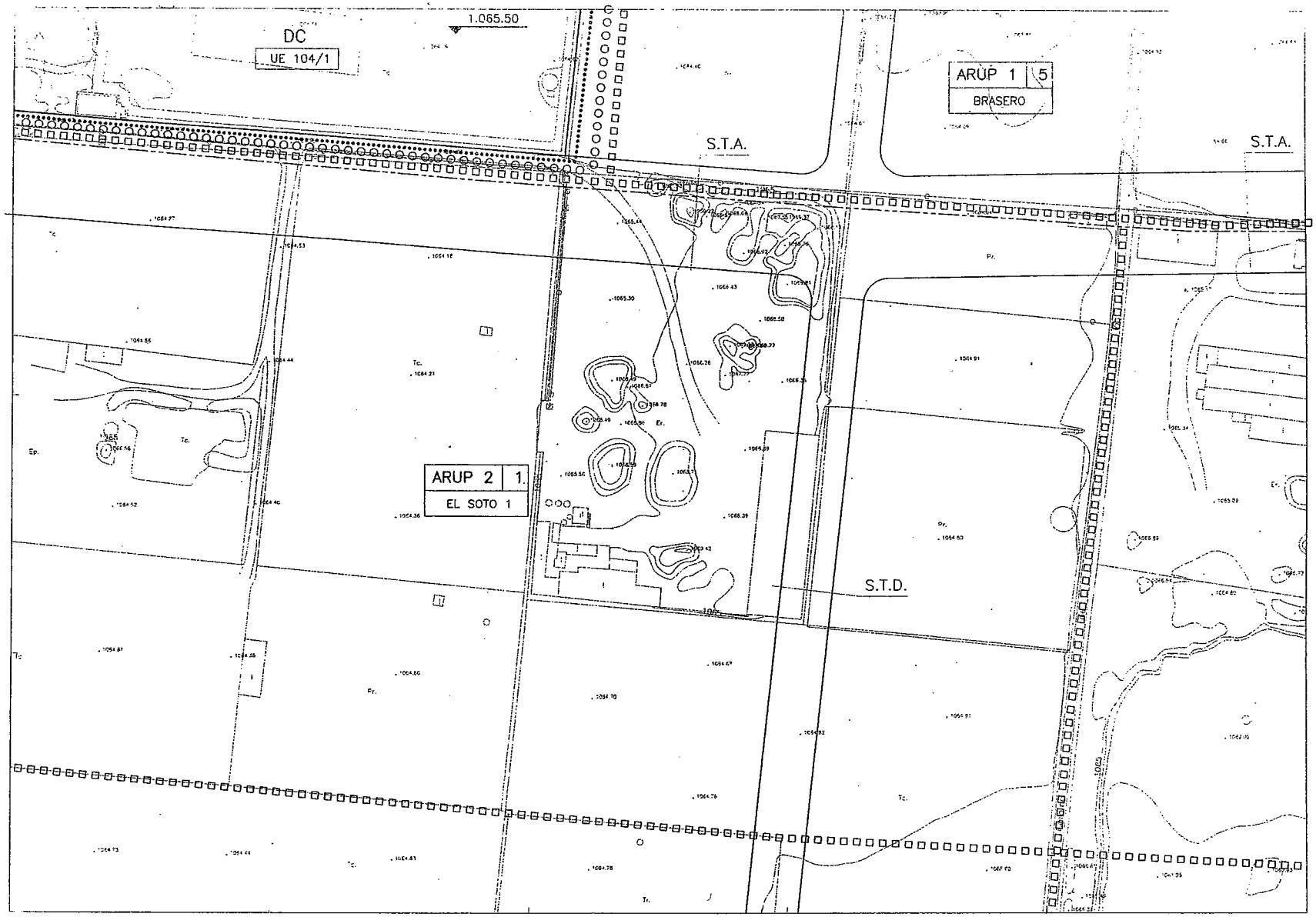
- C-INT INTEGRAL
- C-EST ESTRUCTURAL
- C-AM AMBIENTAL
- Nº DE CATALOGO
- PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
- PC PROTECCION DE COLONIAS

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
- ARUP 1 2 AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO / SECTOR Nº 2
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.095,00 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 89/1 SISTEMA GENERAL



AYUNTAMIENTO DE AVILA	ESCALA 1:1000 (0 10 20 30 40 50 60 Metros)
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	TAU PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33
REFUNDIDO 19-X-98	TITULO ORDENACION SUELO URBANO
DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA	DISTRIBUCION DE HOJAS: - 104 105 / - 114 115 / - - - (23)
PLANO 4	HOJA Nº 114



LEYENDA

SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- LIMITE DEL PLAN ESPECIAL PERCHA
- UE 24/1 UNIDAD DE EJECUCION
- EXP 24/1 POLIGONO DE EXPROPIACION
- PE 24/1 PLAN ESPECIAL
- API 24/1 AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
  - Nº 1 DE HOJA 24
- 45 Nº DE MANZANA SEGUN BARRIOS
- PASO PEATONAL

ORDENANZAS DE EDIFICACION

- MC IV ALINEACION / ALTURA MAXIMA / ORDENANZA
- 1,2 EDIFICABILIDAD
- LIMITE ENTRE ORDENANZAS
- MC MANZANA CERRADA
- ML MANZANA LIBRE
- BA BLOQUE ABIERTO
- BAe BLOQUE ABIERTO EXISTENTE
- UNIFAMILIAR
- RUI INTENSIVA
- RUM SEMI-INTENSIVA
- RUE EXTENSIVA
- PIE APARCAMIENTO
- INDE INDUSTRIA EXTENSIVA
- INDI INDUSTRIA INTENSIVA
- DC DOTACION COMUNITARIA
  - genérico d deportivo
  - a sector e cultural
  - r religioso a administrativo
  - s sanidad s público
- SP SERVICIOS PUBLICOS
- SERVICIOS TERCIARIOS
- COM COMERCIAL
- JP JARDIN PRIVADO
- UP LIBRE DE USO PUBLICO

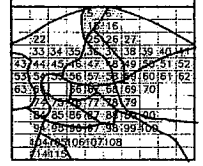
CONDICIONES DE PROTECCION

CATALOGACION

- I-28... INTEGRAL
- E-28... ESTRUCTURAL
- A-28... AMBIENTAL
  - Nº DE CATALOGO
- PROTECCION ESTETICA BARRIO AJATES
- pc PROTECCION DE COLONIAS

SUELO URBANIZABLE

- LIMITE DE SECTOR URBANIZABLE
- ARUP 1 2 AREA DE REPARTO 1 URBANIZABLE PROGRAMADO
  - SECTOR Nº 2
- LINEA MAXIMA AVENIDA 500 AÑOS
- 1.065,50 COTA MINIMA DE URBANIZACION
- S.T.B. SECCION TIPO B (SISTEMA VIARIO)
- AFECCION DE INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- SG 88/1 SISTEMA GENERAL



AYUNTAMIENTO DE AVILA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ESCALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 Metros

PLANIFICACION TERRITORIAL Princesa 84 28008 MADRID 91-549.27.33

REFUNDIDO 19-X-98

TITULO ORDENACION SUELO URBANO

DOCUMENTO CON APROBACION DEFINITIVA

DISTRIBUCION DE HOJAS

104	105	106
114	115 (24)	116
-	-	-

PLANO 4

HOJA Nº 115

BOLETIN OFICIAL DE AVILA
10 de diciembre de 1998