Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

Número 127 Fascículo primero Lunes, 4 de Julio de 2005

SUMARIO

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Junta de Castilla y León . . . . . 1 a 711

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Diversos Ayuntamientos 712

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Número 2.482/05

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

CONSEJERÍA DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ORDEN FOM/740/2005, DE 1 DE JUNIO, SOBRE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA

VISTO el expediente sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: El Término Municipal de Ávila se encuentra ordenado por un Plan General de Ordenación Urbana cuya última Revisión fue aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 19 de octubre de 1998, salvo en cuanto al suelo urbano de las entidades locales menores, aspecto que fue aprobado definitivamente por Orden de la misma Consejería, de 16 de marzo de 1999.

Ambas órdenes han sido anuladas por la Sentencia de 8 de marzo de 2002, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Burgos del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, que estima el recurso interpuesto por la Asociación “Amigos de la Ciudad de Ávila” y FECOPA, y que ha sido confirmada por Sentencia de 11 de noviembre de 2004, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo.

SEGUNDO: El objeto de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila es su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, según el mandato de la Disposición Transitoria Primera de la Ley, cuyo plazo expiró el 5 de mayo de 2003. La Revisión debe además adaptarse al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, ya que aunque fue aprobada inicialmente antes de la entrada en vigor del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprobó dicho Reglamento, ya ha transcurrido el plazo de seis meses en su Disposición Transitoria Séptima.

De acuerdo al art. 40 de la Ley 5/1999, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila tiene también por objeto establecer la ordenación general en todo el término municipal, así como la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado, y asimismo en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Por último, en caso de ser aprobada definitivamente la Revisión sustituirá de forma íntegra al Plan General de Ordenación Urbana de Ávila vigente en la actualidad, conforme al concepto de revisión de planeamiento establecido en el art. 57 de la Ley 5/1999.

TERCERO: Con fecha 19 de diciembre de 2003, el Pleno del Ayuntamiento de Ávila acordó, por catorce votos a favor y diez en contra, y en consecuencia con el quórum de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, aprobar inicialmente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, conforme al documento técnico elaborado por el Instituto de Urbanística de la Universidad de Valladolid, entendiéndolo completado con los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística en trámite de aprobación, ejecución o desarrollo, debiéndose armonizar sus determinaciones con la Revisión. La aprobación inicial se efectuó a resultas del trámite de información pública y de los informes técnicos necesarios.

La Revisión ha sido sometida al trámite de información pública durante un plazo de tres meses, previa inserción de anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León de 20 de febrero de 2004, en el Boletín Oficial de la Provincia de 18 de febrero de 2004 y en el "Diario de Ávila" de 13 de febrero de 2004. A fin de facilitar la consulta se realizó una exposición pública en el Colegio Oficial de Arquitectos de Ávila. También se ha remitido un ejemplar del documento aprobado inicialmente al Registro de la Propiedad de Ávila, para su publicidad.

En total fueron presentadas 175 alegaciones, incluidas en ese número las presentadas antes de la apertura del plazo y una vez finalizado el mismo, según certificado del secretario de la Comisión Informativa de Medio Ambiente y Urbanismo, de 8 de septiembre de 2004. Respecto de estas alegaciones, en agosto de 2004 se emite un informe por el equipo redactor en colaboración con los servicios técnicos municipales, proponiendo estimar totalmente 59 alegaciones y parcialmente 44. Dicho informe es dictaminado por la Comisión Informativa de Medio Ambiente y de Urbanismo en sus sesiones de 7 de septiembre y 26 de octubre de 2004.

CUARTO: Sobre el documento de Revisión aprobado inicialmente, el Ayuntamiento ha solicitado los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma: Subdelegación del Gobierno, Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental, Confederación Hidrográfica del Duero, Subdelegación de Defensa, Delegación de Patrimonio de RENFE, Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, Comisión Territorial de Urbanismo, Servicio Territorial de Medio Ambiente, Servicio Territorial de Fomento (carreteras) y Diputación Provincial, cuyo contenido puede resumirse en los siguientes términos:

El 2 de marzo de 2004, la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental comunica al Ayuntamiento que no puede informarse favorablemente la Revisión al encontrarse diversas deficiencias, debiendo remitirse de nuevo la Revisión una vez corregidas.

La Subdelegación del Gobierno en Ávila, el 10 de marzo de 2004 remite al Ayuntamiento el informe emitido por la Dependencia de Industria y Energía, donde si bien se constata que por el término municipal de Ávila no discurren oleoductos, gaseoductos y redes de transporte de energía eléctrica, sin embargo en el instrumento de planeamiento no se incluye la protección y/o previsión de oleoductos y gaseoductos, según la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

La Secretaría de Estado de Defensa, el 23 de marzo de 2004 comunica al Ayuntamiento que la Revisión afecta al inmueble perteneciente al dominio público del Estado adscrito al Ministerio de Defensa denominado Palacio de Polentinos, sede del Archivo General Militar, debiendo respetarse la calificación de dicho inmueble en tanto el mismo mantenga el interés para ese Departamento, no pudiendo destinarse a centro cultural, ni a edificio polivalente como se pretende.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila, en sesión celebrada el 31 de marzo de 2004, acuerda formular una serie de consideraciones específicas para el suelo rústico, el suelo urbano no consolidado, el suelo urbanizable, el suelo urbano, las actuaciones aisladas, los sistemas generales, el catálogo, la normativa y los informes sectoriales pendientes.

El Servicio Territorial de Medio Ambiente remite el 27 de abril de 2004 informe emitido por la Sección Territorial de Ordenación y Mejora 1, donde se indican varias irregularidades detectadas en el recorrido de las vías pecuarias de dominio público, tales como la Cañada Real Soriana Occidental y el Cordel de las Merinas, que deben ser corregidas.

- La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, en la sesión celebrada el día 5 de mayo de 2004, acordó informar desfavorablemente la Revisión, prescribiendo que deben subsanarse una serie de deficiencias relativas a la normativa (entre otras, incluir la categoría de suelo rústico de protección cultural), a la ordenanza de manzana cerrada (los retranqueos no deben aplicarse en el ámbito del P.E.P.C.H.A). a los planos, a las fichas del catálogo, al catálogo de elementos heráldicos, a las fichas de protección de fachadas, al Estudio de Detalle U.E. Las Gordillas y al patrimonio arqueológico.

El 27 de julio de 2004 es emitido informe por la Confederación Hidrográfica del Duero, en el que se precisa el marco legal de competencias de dicho organismo y se prescribe entre otras cosas que se deberá incluir como anejo de la documentación un estudio hidrológico e hidráulico.

La Diputación Provincial, la Delegación de RENFE y el Servicio Territorial de Fomento (carreteras) no han emitido informe expreso en el plazo establecido en el art. 52.4 de la Ley 5/1999, por lo que han de entenderse favorables.

QUINTO: El Pleno del Ayuntamiento de Ávila, en sesión extraordinaria celebrada el 28 de octubre de 2004, acordó por 15 votos a favor, 3 en contra y 7 abstenciones, y por tanto con mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, abrir un nuevo plazo de información pública sobre el documento de la Revisión, una vez introducidas una serie de modificaciones en el texto aprobado inicialmente. El acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Castilla y León de 11 de noviembre de 2004, en el Boletín Oficial de la Provincia de 9 de noviembre de 2004 y en "El Diario de Ávila" de 6 de noviembre de 2004.

Durante este plazo fueron presentadas 83 alegaciones, más otras 4 fuera de plazo, respecto de las cuales se emite informe técnico en enero de 2005, proponiendo su estimación o desestimación. Dicho informe es dictaminado por la Comisión Informativa de Medio Ambiente y de Urbanismo en sesión celebrada el 26 de enero de 2005.

El acuerdo que abrió la nueva información pública se notificó a la Subdelegación del Gobierno, Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental, Confederación Hidrográfica del Duero, Subdelegación de Defensa, Delegación de Patrimonio de RENFE, Diputación Provincial, Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, Comisión Territorial de Urbanismo, Servicio Territorial de Medio Ambiente, Servicio Territorial de Fomento y Registro de la Propiedad, adjuntando copia digital del documento. Al respecto se emitieron los siguientes informes:

El 24 de noviembre de 2004 la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental remite nuevo informe, constatando que se advierten algunas anomalías que aunque figuraban en el informe previo a la aprobación inicial no han sido corregidas: en la zona del cementerio no se respetan las distancias a la carretera de circunvalación; en el Plan Parcial Brasero desaparece una rotonda, lo que de ser así obligaría a que el acceso a dicha urbanización deba hacerse por la vía de servicio; donde dice 18 m., debe decir 25 m., en lo que respecta a las carreteras del Estado.

El 2 de diciembre de 2004 la Subdelegación de Defensa reiterando el anterior de marzo de 2004, en relación al Palacio de Polentinos, sede del Archivo General Militar.

- La Dependencia de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno, el 19 de noviembre de 2004 informa que por el término municipal de Ávila, no discurren instalaciones correspondientes a infraestructuras energéticas básicas.

El Servicio Territorial de Medio Ambiente, en fecha 10 de diciembre de 2004 reitera las irregularidades señaladas en su informe anterior de abril de 2004.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 26 de noviembre de 2004, acuerda tomar conocimiento del acuerdo.

La Confederación Hidrográfica del Duero, en fecha 22 de diciembre de 2004 solicita diversa documentación complementaria. Dicha documentación se remite el 18 de enero de 2005.

SEXTO: El 4 de enero de 2005 el Ayuntamiento remite el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana al Servicio Territorial de Medio Ambiente, a los efectos del trámite ambiental conforme el art. 157.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. La Consejería de Medio Ambiente, el 18 de enero de 2005 contesta al Ayuntamiento recordándole que para la tramitación de la Evaluación Estratégica Previa debe remitir un ejemplar en papel del Plan General, el informe ambiental y el resultado de la información pública. El informe ambiental es remitido el 16 de febrero de 2005, comunicándoselo también a la Dirección General del Medio Natural.

SÉPTIMO: El Pleno del Ayuntamiento de Ávila, previo dictamen favorable de la Comisión Informativa de Medio ambiente y Urbanismo, con fecha 25 de febrero de 2005 acordó por 15 votos a favor y 9 en contra, y por tanto con el quórum de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, aprobar provisionalmente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, indicando en el acuerdo los cambios introducidos en el documento aprobado inicialmente.

OCTAVO: El 2 de marzo de 2005 ha tenido entrada en el Registro único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería, Fomento y Medio ambiente, en triplicado ejemplar, el expediente administrativo y el proyecto técnico de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, para su aprobación definitiva.

Con fecha 22 de marzo de 2005 se reunió en sesión extraordinaria la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, que en base a los informes técnico y jurídico de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio formuló propuesta de informar que la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila requería que previamente se emitieran los informes favorables de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental y de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural así como el Dictamen Ambiental de Evaluación Estratégica Previa, y asimismo que se subsanaran las deficiencias señaladas en el Fundamento de Derecho IV de la Propuesta.

El Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, en su sesión de 5 de abril de 2005, analizó la documentación aportada por los representantes municipales personados, que incluyó los informes favorables de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental y de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila, así como el Dictamen Medioambiental (favorable con prescripciones) y el certificado del acuerdo plenario del Ayuntamiento de Ávila de 31 de marzo de 2005, en el que se concretan los términos en que se procederá a complementar y corregir el documento de Revisión. A la vista de dicha documentación, el Consejo acordó informar favorablemente la aprobación definitiva la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, si bien previamente a la misma debía presentarse un texto refundido con subsanación de las deficiencias relacionadas en el Fundamento de Derecho IV, habilitando a la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio para efectuar las comprobaciones necesarias.

Con fechas 18 y 19 de mayo de 2005, el Ayuntamiento de Ávila remite a la Consejería de Fomento la documentación a la que aludía el acuerdo plenario antes citado, incluyendo el texto refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana. Dicho texto es objeto de informe por el técnico asesor del Consejo de Urbanismo y

Ordenación del Territorio de Castilla y León el 19 de mayo de 2005, concluyendo que resultan subsanadas las deficiencias citadas en el informe del Consejo de 5 de abril de 2005, salvo tres de ellas, sobre clasificación como suelo urbano o urbanizable de algunos ámbitos, incumplimiento de la densidad mínima en varios sectores de suelo urbano no consolidado, y ausencia de la densidad de edificación en las unidades urbanas en las que se divide el suelo urbano consolidado.

Con fecha 20 de mayo de 2005 la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León formuló propuesta favorable a la aprobación definitiva de la Revisión, de acuerdo con el texto refundido remitido por el Ayuntamiento, quedando en suspenso lo relativo a los aspectos indicados el Fundamento de Derecho IV enrelación a los criterios de clasificación de suelo en determinados ámbitos, los índices de densidad de vivienda en sectores de suelo urbano no consolidado y la densidad de edificación en cada unidad urbana, sin perjuicio de que la Dirección general de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del territorio deba comprobar que la documentación diligenciada remitida oficialmente por el Ayuntamiento coincida con la documentación sobre la que se emite la propuesta, remitida en formato digital en fecha 18 de mayo de 2005.

El Pleno del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, reunido en sesión de 31 de mayo de 2005, una vez expuesto por representante municipal el contenido de la documentación que es entregada en dicha sesión al secretario del Consejo, en la que se procede a la subsanación de las deficiencias pendientes de corrección según lo indicado en la propuesta de la Ponencia Técnica, y tras el debate, acordó por unanimidad de los miembros presentes, informar favorablemente la aprobación definitiva de la Revisión.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- La aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de conformidad con lo establecido en el art. 54.2 de la Ley 5/1999 y en el apartado g) de la Disposición Transitoria de la Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma, es competencia del Consejero de Fomento dicha aprobación definitiva al tratarse de un Municipio con población superior a 20.000 habitantes, conforme al art. 136.2 de la Ley 5/1999, al art. 160. La) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y al Decreto 74/2003, de 17 de julio, por el que se establece la Estructura Orgánica de la Consejería de Fomento.

II.- La tramitación de la Revisión se adecua a lo establecido en el art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: el Ayuntamiento de Ávila la ha aprobado inicialmente, la ha sometido a información pública durante dos períodos, el primero de tres meses y el segundo de un mes, en ambos casos insertando anuncios en prensa y boletines oficiales. También ha solicitado en dos ocasiones informes de la Subdelegación del Gobierno, de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental, de la Confederación Hidrográfica del Duero, de la Subdelegación de Defensa, de la Delegación de Patrimonio de RENFE, de la Diputación Provincial, de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, de las Comisiones Territoriales de Patrimonio Cultural y Urbanismo y de los Servicios Territoriales de Medio Ambiente y Fomento, no entendiendo exigible ningún otro informe sectorial. Por último el Ayuntamiento ha aprobado provisionalmente la Revisión.

Cabe objetar un defecto respecto al momento procedimental en que se han solicitado los informes sectoriales, ya que el art. 54.2, conforme su nueva redacción por la Ley 10/2002, prescribe que se soliciten antes de la aprobación inicial, y sin embargo en este caso se han solicitado después. Si bien este defecto no genera indefensión, por lo que no tendría carácter invalidante, de acuerdo con el art. 63.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Por otra parte el informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio corresponde al Servicio Territorial de Fomento y no a la Comisión Territorial de Urbanismo, pero en el momento de la solicitud no había entrado en vigor el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por lo cual la solicitud se entiende correcta.

Tras la entrada en vigor del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aplicando su art. 157 se instó del órgano ambiental competente (la Consejería de Medio Ambiente) el dictamen ambiental de evaluación estratégica previa, necesario al tratarse de la Revisión de un Plan General de Ordenación Urbana.

III.- Los acuerdos de aprobación inicial y provisional de la Revisión han sido adoptados por el Pleno de la Corporación Local conforme al art. 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y aprobados con la mayoría exigida en el art. 47.2 del mismo Texto Legal, conforme su nueva redacción dada por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.

IV.- En relación con el contenido y la justificación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, el Pleno del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León celebrado el 31 de mayo de 2005, tras escuchar a los representantes municipales personados en la sesión que exponen los términos en que se subsanan las deficiencias pendientes de corrección según lo indicado en la propuesta de la Ponencia técnica, concluye informando favorablemente la Revisión, entendiendo subsanados los aspectos pendientes de justificación, sin perjuicio de que la Dirección general de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del territorio deba comprobar que el contenido de la documentación entregada al secretario del Consejo sea coincidente con el expuesto por el representante municipal. Esta documentación complementaria procede a la subsanación de las referidas deficiencias, en los siguientes términos:

1°. La clasificación como suelo urbano o urbanizable de los siguientes ámbitos:

1.1. La línea férrea que atraviesa la ciudad se considera suelo urbano consolidado, pero el art. 23.2 del Reglamento de Urbanismo señala que no se puede justificar la clasificación de suelo urbano “en la existencia o en la previsión de infraestructuras, equipamientos u otras instalaciones de carácter supramunicipal o impropios de las zonas urbanas “.

1.2. También se considera suelo urbano consolidado el entorno de la Escuela de Policía, que incluye terrenos, desde la N-501 hasta la ETAP, que por sus características naturales sería más adecuado clasificar como suelo rústico con protección: en los planos de información, esos terrenos se incluyen en la categoría “Elementos de Interés. Ecosistemas terrestres”.

1.3. Los terrenos al norte del Hotel Cuatro Postes, e incluso el propio hotel, no cumplen los criterios para su clasificación como suelo urbano consolidado, ya que no forman parte del núcleo de población ni cuentan con acceso integrado en la malla urbana, pues se accede por la N-501: el art. 23.2.c) del Reglamente dice que no podrá justificarse la clasificación de suelo urbano “en la existencia de infraestructuras de carácter supramunicipal “.

1.4. Los siguientes ámbitos se clasifican como suelo urbano o urbanizable aunque en los mapas de información n° 5 “Valores Ambientales y Paisajes y Lugares Singulares. Elementos de interés” y n° 7 “Espacios de Protección Natural” se señalan como elementos de interés natural: Dehesa de Palenciana, Pozo de Basilio, terrenos al norte de la Z.A. Fuentes Claras de Arriba, zona del Cerro Hervero 2, terrenos al sur del polígono industrial de Vicolozano.

1.5. Los siguientes ámbitos se incluyen en suelo urbano consolidado aunque pertenecían a Unidades de Ejecución aún no ejecutadas, equivalentes a suelo urbano no consolidado (U.E. 45/1, U.E. 58/1, U.E. 68/1, U.E. 68/4) o aunque se planifican sobre los mismos condiciones de ordenación sustancialmente diferentes de las existentes, como aperturas de nuevos viales o incremento de edificabilidad o número de viviendas en más de un 30% (unidades AL/1, AL/2, AL/3, BR-1, SL/1) o aunque no disponen de acceso por vía pública, ni pueden disponer del mismo mediante actuaciones aisladas, o aunque el tamaño de la manzana, con la ordenanza asignada, exija abrir nuevos viales interiores (en Narrillos de San Leonardo, las manzanas calificadas como NR-Caso 1 y RUS-pareada-Caso 2; en Brieva, la manzana calificada como NR-Caso 1, en Bernuy Salinero, las manzanas calificadas como NR-Caso 1, y en Urraca Miguel, las manzanas calificadas como RUS-Caso 2) o aunque estén situados fuera del núcleo de población (en Urraca Miguel, una parcela al norte del núcleo calificada como RUE).

En la documentación complementaria aportada por el Ayuntamiento para justificar la clasificación o categorización de las referidas zonas, según los casos, se invoca que se trata del tramo de línea férrea que atraviesa la ciudad en la parte clasificada como suelo urbano consolidado (para el punto 1.1), que se cumplen las condiciones para que incluir los terrenos en suelo urbano consolidado en función de su completa dotación de servicios, su grado de urbanización previa, o su consolidación urbanística (para los otros puntos). También se insiste que la adaptación no incrementa el suelo urbano respecto al Plan General anterior, excepto en aquellos sectores de suelo urbanizable programados ya desarrollados, y respecto de las afecciones de suelos con valores de protección invocan que los planos y documentos de información al zonificar las áreas naturales se extienden en función de los valores analizados con la lógica de escala y continuidad territorial propia del medio natural, sin tener en cuenta las determinacio-

nes de ordenación y la clasificación del suelo que plasman los planos deordenación, más precisos y con escalas propias del suelo urbano 1:1000. También se analizan las nuevas unidades de actuación aislada previstas indicando que no plantean cambios apreciables en la ordenación urbanística del entorno, ni aumentos de aprovechamiento respecto al Plan General de Ordenación Urbana anterior.

2°. Incumplimiento de las densidades mínimas en la mayor parte de los sectores de suelo urbano no consolidado, que no alcanzan el mínimo reglamentario para Municipios con Plan General de Ordenación Urbana, fijado en 40 viviendas por Hectárea. En Entidades Locales Menores se puede considerar un problema recurrente ya puesto de manifiesto en otros Planes Generales de Ordenación Urbana, y que se explica porque el Reglamento estableció los límites de densidad en función de la población del término municipal completo, y no de los núcleos de población concretos.

La nueva documentación esgrime como justificación de dichas densidades, las condiciones del entorno urbano de algunos de estos sectores de suelo urbano no consolidado, tratando de adaptarlos a su contexto urbanístico ya construido, manteniendo las densidades homogéneas en el área, aún cuando resulten ligeramente inferiores al estándar de densidad mínima, interpretando el art. 103 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y león, que permite considerar como densidades máximas de población y edificación las existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan General cuando se realicen operaciones de reforma interior. La densidades medias en el entorno de las zonas afectadas: bordes del Conjunto Monumental Declarado de Ávila -Ciudad Patrimonio de la Humanidad-, barrio de la Encarnación, la Cañada de las Moruchas, o el parque de El Soto, etc. resultan inferiores a las 40 viviendas por hectárea que impone el mínimo reglamentario, y sus particulares condiciones de posición y valores espaciales y ambientales, justifican proyectar ámbitos de reordenación interior acordes con su contexto, y en el mismo sentido en el caso de las entidades locales menores ubicados en los bordes de los núcleos de más de 20.000 habitantes. No obstante, las unidades que en las entidades locales menores plantean densidades entre 20 y 40 viviendas por hectárea, deben quedar en suspenso en tanto no se modifique la vigente dicción literal del Reglamento de Urbanismo.

3°.- Ausencia de indicación de la densidad de edificación en las unidades urbanas en que se divide el suelo urbano consolidado, por lo que se desconoce si alguna de ellas alcanza el límite de 15.000 m2/Ha, que impide el incremento de la edificabilidad en esa unidad.

Se incorpora una tabla donde se reflejan las unidades urbanas, 17 en la capital, definidas conforme el art. 85 del Reglamento, que cumplen los parámetros de densidad máximos establecidos en el art. 36 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León.

VISTA la legislación básica del Estado integrada por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (modificada por la Ley 10/2003, de 10 de mayo, y parcialmente anulada por la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 11 de julio) y por los arts. aún vigentes del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por las Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre y 13/2003, de 23 de diciembre; y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de febrero, así como las demás disposiciones concordantes en la materia, de general y pertinente aplicación.

En su virtud, esta Consejería de Fomento HA RESUELTO:

Aprobar definitivamente la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Ávila, incorporando la nueva documentación entregada el 31 de mayo de 2005 al texto Refundido remitido el 19 de mayo de 2005, con la excepción de los sectores de suelo urbano no consolidado situados en las entidades locales menores con densidades entre 20 y 40 viviendas por hectáreas, cuya aprobación definitiva queda suspendida.

Contra la presente Orden, que agota la vía administrativa de conformidad con lo establecido en el art. 109 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el art. 61.2 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Castilla y León, podrá interponerse recurso administrativo de reposición o recurso contencioso-administrativo. El recurso de reposición se interpondrá ante el mismo Órgano que dicto el acto impugnado en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la fecha de su notificación, según lo establecido en los arts.

116 y 117 de la Ley 30/1992. El recurso contencioso-administrativo se interpondrá, de conformidad con el art. 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación, de acuerdo con lo establecido en los arts. 10, 14.1 y 46, respectivamente, de la citada Ley 29/1998.

Valladolid, a 1 de junio de 2005

El Consejero, *Antonio Silván Rodríguez*

ANEXO

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ÁVILA,

I.- MEMORIA VINCULANTE.

1.- Objetivos Generales y particulares de la propuesta de adaptación del PGOU. 2.- El suelo rústico y su protección.

3.- La adaptación de la ordenación urbanística en suelo urbano y suelo urbanizable, relevancia del concepto de ordenación general.

4.- Sobre la ordenación detallada para el suelo urbano consolidado.

5.- Sobre los criterios y principios de esta adaptación en la ordenación para el suelo urbano no consolidado.

6.- Estabilidad y continuidad en el suelo urbanizable delimitado.

7.- Criterios de gestión urbanística, la intervención posible en el mercado de suelo. 8.- El documento de adaptación del PGOU.

9.- Ajustes en el documento de adaptación del PGOU: Resultados del proceso de participación pública y de la resolución de las alegaciones presentadas.

Documentación complementaria sobre justificación de algunos criterios de clasificación del suelo y determinaciones de ordenación en la Revisión y Adaptación del PGOU de Ávila en cumplimiento de las prescripciones de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

II.- NORMAS URBANÍSTICAS: Normativa

Titulo 1: Objeto y efectos del Plan General.

Titulo II: Determinaciones de Ordenación General.

Titulo III: Determinaciones de Ordenación detallada.

Titulo IV: Disposiciones Generales sobre los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos, y de intervención en los usos del suelo y edificación.

Anexos:

1.- Fichas- Tomo 1: SUELO URBANO

- Sectores de suelo urbano no consolidado.

- Unidades de actuación aislada de normalización de fincas y urbanización.

- Unidades de actuación aislada de Expropiación. - Unidades de Actuación aislada de Urbanización.

2.- Fichas- Tomo II SUELO URBANIZABLE

-Sectores de suelo urbanizable delimitado.

- Secciones de viario: vinculantes y orientativos.

3.- Ordenación municipal de condiciones técnicas para la redacción de proyectos de urbanización, y de obras de infraestructura. Memoria de infraestructuras.

CATALOGO: Inventario de Elementos e inmuebles protegidos.

Volumen 1: Recinto Amurallado. Protección integral, estructural y ambiental.

Volumen II: Parte 1: Barrio Centro. Protección integral, estructural y ambiental.

Parte 2: Barrios de la ciudad (excepto Barrio centro) y núcleos menores. Protección integral, estructural y ambiental.

Volumen III: Conjunto Histórico, protección de fachadas y alturas de alero. Volumen IV: Elementos Heráldicos.

Volumen V: Esculturas Zoomórficas.

Volumen VI: Elementos Arqueológicos.

III.- RELACIÓN DE OTROS DOCUMENTOS:

A) ESCRITOS:

1 MEMORIA INFORMATIVA:

1.- La adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, alcance limitado de la Revisión del Plan

2.- La necesidad de adaptación del PGOU vigente a la ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León.

3.- Fines y objetivos generales de la adaptación.

4.- Elementos de vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de 1998. Una versión fragmentada.

5.- La Ciudad de Ávila en cifras.

6.- Evolución del planeamiento urbano reciente en Ávila. El papel del centro histórico y el grado de desarrollo del Plan actual.

7.- El diagnostico ambiental y las categorías del suelo rústico.

1.- Introducción: la consecución de espacios y especies de valor.

2.- La naturaleza, el campo, el paisaje y sus valores de protección.

3.- Estudio arqueológico del término municipal de Ávila.

2 INFORME AMBIENTAL a efectos de la Evaluación estrategia previa de la adaptación a la legislación de urbanismo de Castilla y León del PGOU de Ávila.

Antecedentes.

1.- Aspectos relevantes de la situación del medio ambiente en el término municipal, y su evolución probable en el caso de que no se apliquen en las determinaciones del Plan General.

2.- Características ambientales de las zonas que pueden verse afectadas de forma relevante por la aplicación del Plan General.

3.- Problemas ambientales relevantes, es especial los relacionados con las zonas de especial importancia medioambiental designadas por la Unión Europea y por las normas estatales y autonómicas que las desarrollen.

4.- Objetivos de protección ambiental y de sostenibilidad de los asentamientos humanos que guarden relación con el ámbito del Plan General y el modo en que se han tenido en cuenta en su elaboración.

5.- Probables efectos de la aplicación del Plan General sobre el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, el clima, los bienes materiales y la interrelación entre los mismos.

6.- Motivos de selección de las alternativas tenidas en cuenta para la elaboración del Plan General, incluyendo una descripción del momo en que se realiza la evaluación.

7.- Modelos previstos para prevenir, reducir y en lo posible compensar cualquier efecto negativo importante sobre el medio ambiente que pueda derivarse de los procesos de urbanización del territorio vinculados a la aplicación del Plan General.

8.- Medidas de supervisión que permitan evaluar los efectos de la aplicación del Plan General, señalar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir la ejecución de las medidas de reparación adecuadas y la readaptación del Plan General.

3 ESTUDIO ECONÓMICO:

1.- Naturaleza del Estudio Económico.

2.- Balance de las previsiones establecidas en el Plan General aprobado en 1998.

3.- Ajustes de inversión derivados de la presente adaptación.

4.- Acciones realizadas y pendientes vinculadas por la adaptación a actuaciones aisladas y a unidades de actuación.

5.- Inversiones asociadas a escenarios futuros de desarrollo local.

6.- Capacidad inversora del Ayuntamiento de Ávila.

B) GRÁFICOS:

Planos de Información y Ordenación Urbanística.

A. Información:

- Análisis valores ambientales del término municipal. Serie 1: 50.000. 9 Planos

- Planeamiento vigente y grado de desarrollo. Plano 1:10.000.

- Verificación ordenación vigente. Plano 1:10.000.

B Ordenación

- Clasificación del suelo: ordenación general del término municipal, Plano por hojas 1:20.000. y plano resumen 1:25.000.

- E Estructura general sistema urbano. Plano 1:6.000.

- C Planos de catálogo.

C.A Plano de ámbitos de protección arqueológica Plano 1:5000

C.1 Planos de catálogo. Serie 1:1000. 13 planos.

- O. Planos de ordenación pormenorizada.

0.1 Ordenación pormenorizada. Serie 1:1.000. 54 planos.

0.2 Entidades locales menores. Serie 1:1.000. y 1:5000 8 planos.

0.3 Sistemas generales y sistemas locales 1:5.000. 4 planos.

0.4 Instrumentos de gestión. Plano 1:6.000.

0.5 Secciones de viario. Plano 1:500. 0.6 Unidades Urbanas. Plano 1:10.000.

R. Planos de redes e infraestructuras.

R.1 Red de Abastecimiento de Agua. Serie 1:2.000. 16 planos.

R.2 Red de Saneamiento. Serie 1:2.000. 16 planos.

R.3 Red de Telecomunicaciones. Serie 1:2.000. 16 planos.

R.4 Red de Alumbrado Público. Serie 1:2.000 16 planos.

M Plano de Modelización.

M.1 Síntesis nuevas acciones estructurantes. 1:10.000

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA

MEMORIA

DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. JUNIO DE 2005

(REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA A LA LEY 5/1999, DE 8 DE ABRIL, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA MEMORIA DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL DE 2005 (Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León)

1. MEMORIA VINCULANTE de la Adaptación y Revisión del PGOU de Ávila

I. OBJETIVOS GENERALES Y PARTICULARES DE LA PROPUESTA DE ADAPTACIÓN DEL PGOU

II.- El suelo rústico y su protección

1. Criterios para la clasificación del suelo rústico y su protección

2. Las categorías del suelo rústico

2. INFORME AMBIENTAL A EFECTOS DE LA EVALUACIÓN ESTRATÉGICA PREVIA de la adaptación a la legislación de urbanismo de Castilla y León del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila

Antecedentes

Orientación del Informe Ambiental desde el Artículo 111 del Reglamento de Planeamiento.

1. Aspectos relevantes de la situación del medio ambiente en el término municipal, y su evolución probable en caso de que no se apliquen las determinaciones del Plan General... 17

2. Características ambientales de las zonas que puedan verse afectadas de forma relevante por la aplicación del Plan General

3. Problemas ambientales relevantes, en especial los relacionados con las zonas de especial importancia medioambiental designadas por la Unión Europea y por las normas estatales y autonómicas que las desarrollan

4. Objetivos de protección ambiental y de sostenibilidad de los asentamientos humanos que guarden relación con el ámbito del Plan General y el modo en que se han tenido en cuenta en su elaboración

5. Probables efectos de la aplicación del Plan General sobre el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, el clima, los bienes materiales y la interrelación entre los mismos

6. Motivos de selección de las alternativas tenidas en cuenta para la elaboración del Plan General, incluyendo una descripción del modo en que se realizó su evaluación

7. Medidas previstas para prevenir, reducir y en lo posible compensar cualquier efecto negativo importante sobre el medio ambiente que pueda derivarse de los procesos de urbanización del territorio vinculados a la aplicación del Plan General

8. Medidas de supervisión que permitan evaluar los efectos de la aplicación del Plan General, señalar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir la ejecución de las medidas de reparación adecuadas y la readaptación del Plan General

III.-la ADAPTACIÓN de la ORDENACIÓN urbanística en s. urbano y s. urbanizable. relevancia del concepto de ORDENACIÓN general

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

IV.- SOBRE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

SISTEMAS LOCALES

V.- SOBRE LOS CRITERIOS Y PRINCIPIOS DE ESTA ADAPTACIÓN EN LA ORDENACIÓN PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

VI.- ESTABILIDAD Y CONTINUIDAD EN EL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Vii.- CRITERIOS DE GESTIÓN INTERVENCIÓN POSIBLE EN EL MERCADO DE SUELO

PAUTAS PARA UNA POSIBLE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO

Viil.- EL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U

iX.- AJUSTES EN EL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U.:

RESULTADOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y DE LA

RESOLUCIÓN DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS

El “Documento para Aprobación Provisional I”

EL “DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL II”

EL “DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA”

ANEXO I: INFORMES TÉCNICOS DE RESPUESTA DE ALEGACIONES

ANEXO II: EJEMPLOS DE CÁLCULOS DE SECTORES:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

EJEMPLO EXPLICATIVO DE LAS FICHAS

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

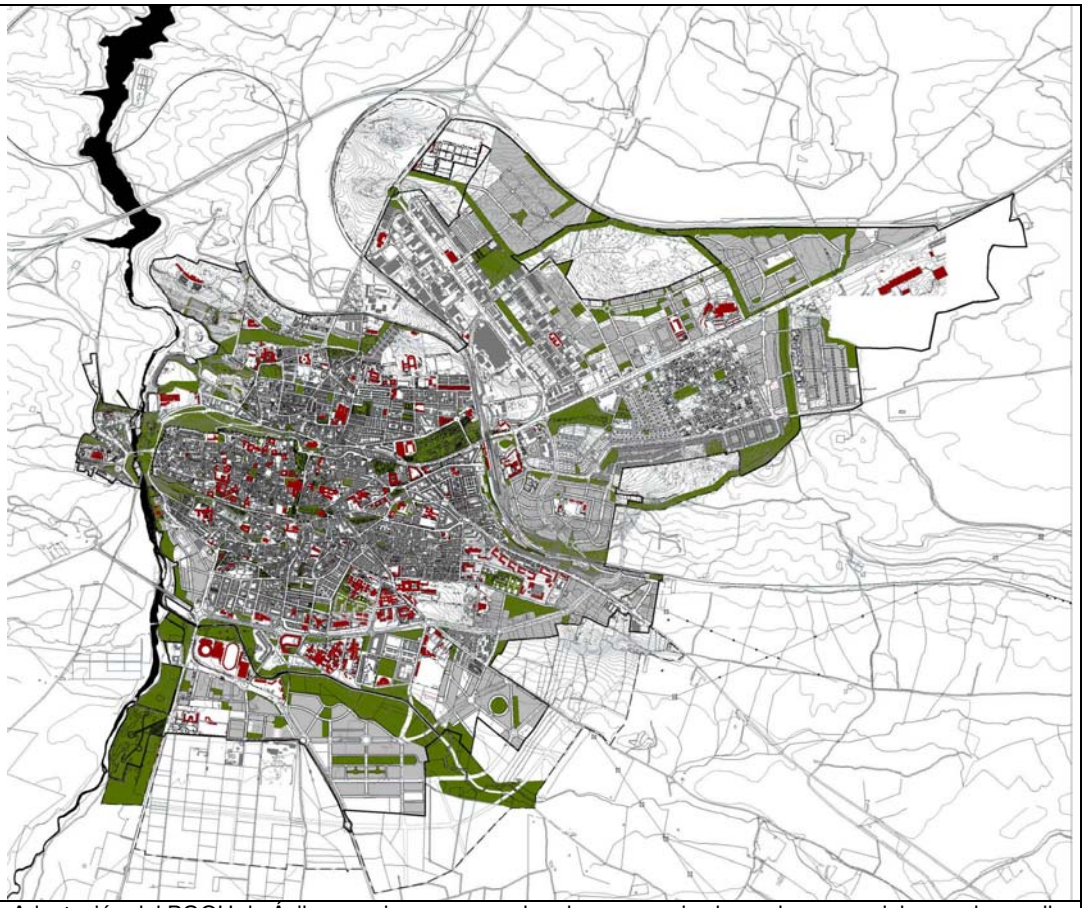
Ejemplo: Fichas EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

S.S.U.D. 12

I. OBJETIVOS GENERALES Y PARTICULARES DE LA PROPUESTA DE ADAPTACIÓN DEL PGOU.

Sobre los OBJETIVOS GENERALES de la Adaptación derivados del nuevo marco legal, establecidos en el capítulo III. Fines y Objetivos Generales de la Adaptación, de la Memoria Informativa de este documento, se perfilan los Objetivos concretos del PGOU de Ávila adaptado. Estos Objetivos específicos mantienen su vigencia desde su formulación por el PGOU vigente, al mantenerla su Modelo Urbano y Territorial, como los siguientes capítulos de esta Memoria Justificativa plantean, estructurados por tipos de Suelo y rangos reglamentarios de las Determinaciones de Ordenación.

La clasificación eminentemente protectiva del Suelo Rústico en sus diversas categorías regladas, los criterios de la Ordenación en suelo Urbano y Urbanizable, bajo las actuales exigencias de la Ordenación General y su nueva conceptualización Reglamentaria RUCyL; las determinaciones de Ordenación General y Detallada en el suelo Urbano No Consolidado y el Urbanizable Delimitado que se mantienen vigentes en la Adaptación y la redefinición de los Sistemas Generales y Locales asociadas a ellos, la definición de criterios de gestión urbanística e intervención inmobiliaria pública para la mejora en la gestión del Suelo y del Plan y la Mejora Técnica del Documento del PGOU, son los apartados que estructuran la propuesta, como traslación de los principales objetivos específicos o particulares de esta Adaptación.



Adaptación del PGOU de Ávila: en gris oscuro, suelo urbano; en gris claro, planes parciales en desarrollo; en blanco y hasta el límite, planes parciales pendientes; en rojo, equipamientos; en verde, sistema de parques.

La Adaptación quiere introducir estabilidad en los procesos inmobiliarios desplegando el utillaje que ofrece la nueva ley para también introducir mejoras en la ordenación física de los espacios -en el diseño de cada unidad-, en la estructuración de las infraestructuras -proponiendo por ejemplo una directrices para el viario público, muy bien recibidas por los agentes en la ciudad-, y en los equipamientos con el fin de mejorar la calidad de vida

Una calidad que también va a depender de la calidad del medio urbano: Ávila debe hacer un esfuerzo mayor para reconducir un espacio urbano reciente descompensado, demasiado anárquico y heterogéneo, corregir una arquitectura sin valores urbanos mejorando su relación con su medio en un contexto diferente al pasado. A las acciones emprendidas por el municipio de mejora urbana, de mejora de infraestructuras, de acercamiento al río, de puesta en valor del patrimonio, de construcción de nuevos grandes equipamientos urbanos... la Adaptación trata de incorporar el espacio cotidiano, los nuevos espacios para la residencia y el trabajo, fomentando un sistema urbano más eficiente y atractivo.

Por ello se insiste en que el modelo urbano continuo y compacto, propuesto en 1998, tiene sin embargo problemas estructurales caracterizados por cierta fractura o discontinuidad entre el centro y sus arrabales históricos, heterogéneos, densos y complejos, y los nuevos crecimientos, excesivamente apoyados en modelos residenciales continuos pero sin centralidad y con escasa variedad funciona. El desarrollo perimetral, sobre todo más allá del río Chico, plantea problemas de conectividad con los tejidos urbanos más antiguos y con el centro urbano funcional, asimilable a la parte oriental del centro histórico. Se rehace la cartografía y se busca que los planos de ordenación muestren la articulación de espacios y sean en sí programáticos, hacedores de ciudad.

La aplicabilidad y viabilidad del Plan se dirige en la adaptación por el esfuerzo de sencillez normativa y ajuste a las diferentes situaciones existentes en el municipio, siguiendo los criterios de ordenanza del plan vigente. Es imprescindible seguir orientando la normativa desde la diversidad de circunstancias locales, reconocer las situaciones existentes, sus particularidades y sus diferencias, adaptarse también a ellas e la medida de lo posible. La Adaptación quiere estar abierta a la reforma, la rehabilitación o transformación cualitativa de los espacios internos, y no sólo a la tensión del nuevo desarrollo. Incluso trata de que éste ser cooperativo, es decir que cada sector en su desarrollo debe ayudar a la mejora del conjunto en acciones concretas de infraestructura y servicios.

La fuerte exigencia que la adaptación al nuevo marco legal y reglamentario supone, especialmente en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, se ha planteado como la oportunidad para la mejora urbana, a través del rediseño de ámbitos de transformación interior, en ocasiones en entornos urbanos y monumentales de notables valores paisajísticos y culturales, y de la creación articulada de nuevos sistemas ampliados de espacios libres, zonas verdes, dotaciones urbanísticas y servicios urbanos.

El esfuerzo por plasmar y articular todas las propuestas de la ordenación, en la piezas del documento de Adaptación, Memorias, Normativas, Catálogos, Planos y Fichas, Estudio Económico, dotando de coherencia, claridad de consulta y sencillez de manejo e interpretación ha sido también uno de los objetivos básicos del trabajo de la Adaptación y Revisión del PGOU.

II.- EL SUELO RÚSTICO Y SU PROTECCIÓN

A la luz de la normativa expresada en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León - LUCYL y en el pormenorizado RUCyL- en relación con el suelo rústico y su protección, cabe señalar que la adaptación del PGOU de Ávila al nuevo cuerpo legal exige, cuando menos, tanto el cumplimiento de sus criterios básicos como la pertinente utilización objetiva de los tipos de suelo rústico determinados.

Se definen a continuación los Criterios para la Clasificación del Suelo Rústico en todas sus categorías en el Término Municipal de Ávila, que tendrán su correlato Normativo en los Planos de Ordenación y en la Normativa Urbanística.

Se incorpora también en esta memoria, por su contenido y justificaciones, el Informe Ambiental, elaborado como capítulo complementario para garantizar el cumplimiento y exigencias documentales para del nuevo Reglamento de Urbanismo RUCyL.

1. CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO Y SU PROTECCIÓN

Los criterios seguidos para la protección del suelo rústico deben ser referenciados del siguiente modo:

1- Los criterios emanados de la LUCYL a modo de determinaciones básicas para la protección.

2- La identificación como espacios directamente implicados en la conservación de la naturaleza mediante su inclusión en instrumentos de protección medioambiental de espacios y especies.

3- Las valoraciones generales y concretas que emanan del análisis ecológico y ambiental realizado al efecto en el término municipal.

1.1. Los criterios emanados de la LUCYL

En su exposición de motivos, la LUCYL explica el sentido general de la clasificación del suelo rústico en el marco general:

.- [...] cuando las características de los terrenos desaconsejen su urbanización, éstos habrán de ser necesariamente clasificados como suelo rústico: es decir, se hace una delimitación positiva que se impone sobre la discrecionalidad municipal.

.- [...] los terrenos, según los valores que los caractericen, se incluirán en la más adecuada de las categorías de protección que la Ley propone. Varias de ellas se integran por terrenos afectados por legislación sectorial (aguas, infraestructuras, espacios naturales, patrimonio) y de forma complementaria por los que se considere necesario someter a un régimen similar.

.- Otras categorías son específicamente urbanísticas, como las previstas para la protección de los entornos urbanos y de las formas de asentamiento tradicional que aún perviven en nuestra Comunidad, espacios en los que se manifiesta una relación singular entre hombre y naturaleza.

.- La Ley concede especial importancia a las históricas normas de aplicación directa, ubicándolas como principios generales de aplicación en toda clase de suelo: a las clásicas normas que prescriben la adaptación de las construcciones al ambiente y su adecuada conservación, se añaden la obligación de resolver la dotación de los servicios necesarios y la prohibición de construir en zonas de riesgos naturales, así como en suelo rústico la protección general de las vías públicas.

En el artículo 15, la LUCYL establece unos criterios claros para la clasificación del suelo rústico:

Tendrán la condición de suelo rústico los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiendo como tales los siguientes:

a) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.

b) Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.

c) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

d) Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en esta Ley y los que se determinen reglamentariamente.

Y en el artículo 16 la Ley dicta los criterios para la distinción de categorías de suelo rústico:

1. En el suelo rústico, el planeamiento general podrá distinguir las siguientes categorías, a fin de adecuar el régimen de protección a las características específicas de los terrenos:

a) Suelo rústico común, constituido por los terrenos que no se incluyan en ninguna de las otras categorías, conforme a los criterios señalados en los siguientes apartados.

b) Suelo rústico de entorno urbano, constituido por los terrenos contiguos a los núcleos de población que el planeamiento estime necesario proteger para no comprometer su desarrollo futuro, o para preservar el paisaje y las perspectivas tradicionales.

c) Suelo rústico con asentamiento tradicional, constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger para preservar formas tradicionales de ocupación humana del territorio.

d) Suelo rústico con protección agropecuaria, constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por su interés, calidad u otras características agrícolas o ganaderas.

e) Suelo rústico con protección de infraestructuras, constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.

f) Suelo rústico con protección cultural, constituido por los terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

g) Suelo rústico con protección natural, constituido por los terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, así como por los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora.

h) Suelo rústico con protección especial, constituido por los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por cualesquiera otras razones justificadas.

2. Cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones del planeamiento urbanístico o sectorial, pueda corresponder a varias categorías de suelo rústico, se optará entre incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección, o bien incluirlo en varias categorías, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria; en este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, se aplicará el que otorgue mayor protección.

Sobre esta base legal, se explica en mejores condiciones la importancia del conocimiento de los instrumentos de conservación de la naturaleza, tal como se detalla en el subepígrafe siguiente, y de los valores ecológicos, ambientales, paisajísticos, etc., tal como se detalla más adelante. Por lo que respecta a los riesgos naturales, tan sólo cabe señalar como evidentes los relacionados con el agua: el riesgo de avenidas y el riesgo de rotura de las presas, aunque se ha de precisar la carencia de datos públicos al respecto y la coincidencia en el espacio con unos valores naturales muy elevados que justifican su protección.

1.2. Los espacios afectados por los instrumentos de protección medioambiental

Tal como ha sido expuesto previamente en esta memoria, la conservación de la naturaleza y en particular la preservación de espacios con notables valores naturales y la recuperación de especies en peligro de extinción a través de la protección de sus hábitat, se está desarrollando oficialmente mediante diversas figuras. En Ávila, son los sitios de la Red Natura2000 y sobre todo los ámbitos de los Planes de Recuperación de la Cigüeña negra y del Águila imperial (muy especialmente sus áreas críticas) los espacios que deben ser tenidos muy en cuenta de cara a la clasificación del suelo.

La adaptación del PGOU, en este sentido, opta por la clasificación como suelo rústico de todos estos espacios, salvo las propias entidades de población, con la categoría de protección natural. En el mapa de clasificación del suelo del término municipal de Ávila se encuentran además bajo la etiqueta de Áreas con valor faunístico y agroforestal.

1.3. La valoración de los espacios sobre la base del análisis ecológico y ambiental del término

Una vez asumidos los criterios legales para la clasificación del suelo y tenidos en cuenta los instrumentos oficiales de protección del medio ambiente, en una tercera fase la clasificación del suelo y las categorías del suelo rústico deben sujetarse al conocimiento preciso del medio, es decir, a un diagnóstico de raíz ecológica y geográfica que conduzca a la valoración de los espacios del término.

De este modo, cabe señalar que han sido considerados espacios muy valiosos, a incluir como suelos rústicos de protección natural, todos aquellos que sostienen toda una panoplia de usos rurales donde la naturaleza tiene una presencia notoria y valiosa: los montes, las dehesas, los matorrales, las riberas y humedales, la inmensa mayor parte de los extensos pastizales, así como los espacios vinculados con los valores geomorfológicos y paisajísticos que a la vez presentan indudables valores naturales: los berrocales y los espacios de montaña.

2. LAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO

Sobre la base de todo lo anterior cabe indicar que una gran parte del territorio se clasifica como suelo rústico. El régimen común es el que se adjudica en general a los suelos de terrazgo de campos abiertos, así como a los pastizales más pobres y a las tierras cultivadas más intervenidas. La protección natural afecta a la inmensa mayor parte del suelo rústico, sobre la base de los criterios antes señalados y de la gran riqueza natural del término. Otras categorías de protección son: SR con asentamiento tradicional y SR de protección de infraestructuras.

2.1. Suelo rústico con protección natural

Se han distinguido varios tipos de suelos rústicos con protección natural por razón de su origen: áreas de interés faunístico y agroforestal, berrocales, áreas serranas.

Los espacios del medio agrario situados en el interior de áreas de importancia y áreas críticas de los planes de recuperación de especies, y en LICS o ZEPAS se han clasificado como suelos rústicos en la categoría de suelo rústico con protección natural, bajo el nombre de áreas de interés faunístico y agroforestal.

También se han clasificado directamente como suelos rústicos con protección natural -áreas de interés faunístico y agroforestal- las superficies forestales arboladas, especialmente aquellas cubiertas por encinares y dehesas.

El resto de los suelos rústicos con protección natural de la adaptación del PGOU que han sido incluidos como áreas de interés faunístico y agroforestal abarcaría:

- las áreas de matorral denso en áreas con una riqueza faunística notable según el análisis efectuado al efecto,
- las formaciones de vegetación de ribera y bosques de galería,
- los pastizales y mosaicos intercalados con dehesas y encinares, - los pastizales húmedos y humedales,
- y algunos espacios que contienen elementos singulares de alto valor ecológico.

Otras superficies clasificadas como suelos rústicos con la categoría de protección natural bajo nominaciones específicas diferentes a la mencionada son las siguientes:

- Los berrocales y afloramientos rocosos más representativos de esta formación geológica en el término municipal, así como aquellos situados junto a formaciones arboladas o arbustivas densas u otros elementos de interés natural. Son espacios donde prima lo geomorfológico, con valor paisajístico y faunístico.
- Las áreas serranas, es decir, todos los espacios de montaña no tipificados como áreas de interés faunístico y agroforestal, incluyendo todo tipo de pastizales y matorrales de montaña, cervunales y roquedos.
- Las riberas, o sea todas aquellas riberas arboladas o no, que no han sido incluidas como áreas de interés faunístico y agroforestal.

2.2. Suelo rústico con asentamiento tradicional

Los suelos rústicos de asentamiento tradicional recogen aquellas superficies en las que se mantiene una estructura heredada de explotaciones agropecuarias del pasado. Esta estructura está representada por setos vivos, mosaicos con bordes y linderos, cercas de piedra, construcciones tradicionales, redes de caminos, etc.

En definitiva, han sido clasificados y categorizados como suelos rústicos con asentamiento tradicional todos aquellos terrenos con formas tradicionales de ocupación del territorio, en los alrededores de algunas entidades de población del término, sobre la base de su parcelación histórica vinculada a cercas y setos y de su dedicación a prados y cultivos intensivos.

2.3. Suelo rústico de entorno urbano

Los suelos rústicos categorizados como de entorno urbano se ubican mayoritariamente al oeste de la ciudad, protegiendo además el paisaje visual del casco antiguo de la ciudad, su acceso visual a la muralla y al centro histórico.

2.4. Suelo rústico con protección de infraestructuras

Por mandato legal correspondiente a la LUCYL y a las distintas leyes sectoriales, los dominios públicos vinculados a infraestructuras de transporte y de servicio que cuentan con servidumbres y afecciones de diverso signo (las carreteras y los ferrocarriles, los depósitos de residuos, ya sean urbanos o inertes, las estaciones de tratamiento y depuración de aguas y otros grandes equipamientos) deben contar con la protección de infraestructuras en suelo rústico.

Pero además, se han explicitado especialmente, en consideración a la Ley de vías pecuarias y sobre todo a su valoración como parte de las redes ecológicas, los suelos del dominio público pecuario, apareciendo bajo la consideración de suelo rústico con protección de infraestructuras históricas: vías pecuarias.

Así, en el término de Ávila se consideran especialmente los suelos rústicos de protección de infraestructuras históricas, que incluyen la totalidad de las vías pecuarias detectadas en el municipio de Ávila, con las siguientes características:

- En caso de existir proyecto de clasificación, deslindes o indicaciones específicas del Servicio de Vías Pecuarias de la Junta de Castilla y León se clasifican en esta categoría los trazados ajustados de las vías pecuarias con la anchura determinada por la clasificación, deslinde o las indicaciones del citado servicio.

- En caso de no existir estos deslindes, clasificación o indicaciones se protege el trazado base de la vía pecuaria con la anchura tradicional de las mismas, recogida en la legislación vigente sobre vías pecuarias: 75 m para cañadas, 38 para los cordeles y 21m para las veredas.

2. INFORME AMBIENTAL A EFECTOS DE LA EVALUACIÓN ESTRATÉGICA PREVIA DE LA ADAPTACIÓN A LA LEGISLACIÓN DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA.

ANTECEDENTES.

El documento de Adaptación a /a Ley de Urbanismo de Castilla y León del Plan General de Ordenación Urbana de Ávida se aprueba inicialmente en Diciembre de 2003.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se aprueba más tarde, decreto 22/2004 de 29 de Enero, y entra en vigor con su publicación en el BOCyL de 2 de febrero de 2004.

La Directiva 2001/42/CE -aprobada el 27 de Junio de 2001- del Parlamento y del Consejo de la Unión Europea relativa a la Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente, referencia general para la Evaluación Ambiental Estratégica Previa de los planes urbanísticos, todavía no ha sido trasladada a nuestra legislación ambiental. Sin embargo, para Castilla y León, el Reglamento de Planeamiento en su Artículo 111 establece que la Memoria del Plan General de Ordenación Urbana incluya un Informe Ambiental a efectos de realizar su Evaluación Estratégica Previa, trasladando así la directiva referida a efectos de los planes urbanísticos.

Es evidente que esta Adaptación se ha tramitado con anterioridad a la vigencia del Reglamento. En cualquier caso con el fin de cumplir de la manera más correcta posible los objetivos de Adaptación, incluso con el desarrollo completo de su documentación tal y como se establece en el Reglamento, y en correspondencia con la aprobación provisional de la Adaptación, se redacta el siguiente informe ambiental a partir de dos consideraciones fundamentales:

— No estamos strictu sensu ante un nuevo Plan General. El Plan General que se adapta es muy reciente, de 1998, y la Adaptación se realiza por exigencia legal, respondiendo a la necesidad que impone el desarrollo legislativo en materia de urbanismo de la Comunidad Autónoma y buscando dotar al municipio de un ordenamiento urbano estable.

— En su Memoria Justificativa el documento de Adaptación del Plan General de Ávila incluye un amplio apartado denominado El Diagnóstico Ambiental y la Clasificación del Suelo Rústico y sus categorías, que cumple con los contenidos exigidos por el Reglamento para el Informe Ambiental en el contexto específico de esta Adaptación de un Plan General de Ordenación Urbana.

Dos de los principios más destacados de la Directiva Europea para la evaluación ambiental estratégica son los de participación y transparencia. El equipo de gobierno del Exmo. Ayuntamiento de Ávila ha promovido dos periodos de participación pública, vinculados a la aprobación inicial y provisional de la Adaptación, que en nuestra opinión han garantizado el conocimiento de sus contenidos para cualquier interesado.

Este Informe Ambiental, complemento de la Memoria Justificativa de la Adaptación, se incluye en este capítulo explicativo del Suelo Rústico y los criterios para su clasificación y protección.

Singularidad del proceso de Adaptación del Plan General de Ávila: Un modelo de desarrollo urbano no cuestionado.

Cualquier proceso de planificación urbana aspira a mejorar la salud global del sistema urbano y territorial en el que se inserta. Pero su cumplimiento depende de su administración continuada, de la gestión que agentes locales y ciudadanos hacen del Plan y no sólo de que en éste sólo aparece recogido como criterio o norma general.

La Adaptación del Plan General de Ávila se propone desde el principio con un alcance limitado, tal y como se recoge en su memoria: se trata de cumplir con la exigencia que la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León impone.

Cuando a finales de 2002 se procede a la Adaptación, el Plan General de 1998 está en pleno desarrollo, con un extraordinario grado de cumplimiento tal y como la adaptación recoge y analiza en su memoria. El Ayuntamiento de Ávila considera desde el principio que se cuenta con suficiente suelo para garantizar el crecimiento de la ciudad, no se desea introducir inestabilidad en los procesos inmobiliarios y se considera arriesgado fomentar expectativas de desarrollo que faciliten la especulación en la compra y venta de terrenos. Asimismo y, salvo aspectos puntuales, no hay necesidad de plantear nuevas grandes infraestructuras. Por todo ello se considera que el modelo urbano que establecía el plan de 1998 es un "modelo consolidado", y el documento de Adaptación debe limitarse a garantizar el cumplimiento de la nueva legislación urbanística, tomando como referencia dicho modelo.

En este sentido la Adaptación no promueve ni plantea nuevos crecimientos urbanos, y en la medida en que son éstos los que significan mayores efectos en el medio ambiente, puede afirmarse que la Adaptación, consolidando el modelo continuo y compacto vigente, no es fuente de nuevas tensiones sobre el Medio.

El contenido ambiental de la Memoria del Documento de Adaptación del Plan.

La preocupación ambiental de la Adaptación se manifiesta sobre todo en la variable espacial, no olvidemos que un Plan General de Ordenación Urbana es un instrumento de planificación espacial o física y que es el espacio su variable central, ya que su finalidad es la correcta ordenación de los usos del suelo.

En nuestro caso y desde la perspectiva ambiental, el proceso de Adaptación se enfrenta con una de las principales innovaciones de la nueva Ley de Urbanismo regional, la desaparición del Suelo No Urbanizable y la introducción de una nueva clase de suelo, el Suelo Rústico, de clara vocación conservacionista y promotora de la puesta en valor del territorio de la Región. Sólo el hecho de tener que desplegar las diferentes categorías de Suelo Rústico en el municipio de Ávila, mucho más precisas que la ambigua concepción del suelo no urbanizable protegido, supone una innovación con efectos positivos para el Medio.

Por ello en los trabajos de Adaptación se desarrolló un Informe específico de "Valores ambientales y paisajes y lugares singulares del término municipal de Ávila", que se trasladó a la Memoria Justificativa de la Adaptación -sujeta a exposición pública- como Informe ambiental y con la denominación: EL DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO Y SUS CATEGORÍAS, con los siguientes apartados:

— 1.- INTRODUCCIÓN: LA CONSERVACIÓN DE ESPACIOS Y ESPECIES DE VALOR

— 2.- LA NATURALEZA, EL CAMPO, EL PAISAJE Y SUS VALORES DE PROTECCIÓN EN EL MUNICIPIO DE ÁVILA: DIAGNÓSTICO SINTÉTICO

— 3.- EL SUELO RÚSTICO Y SU PROTECCIÓN

— 4.- ESTUDIO ARQUEOLÓGICO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ÁVILA.

Esta memoria tiene efectos directos en la ordenación urbana, al ser el fundamento de la clasificación de suelos rústicos, a partir del análisis y en función de la naturaleza de los terrenos, de los valores ecológicos y paisajísticos de los diferentes espacios del Municipio. En dicho informe se presta atención específica a la Red Natura 2000, a los valores paisajísticos y faunísticos, a los humedales existentes, al sistema de riberas que jalonan el término municipal y a la red de vías pecuarias, importante en el municipio. También se analiza de manera detallada la riqueza arqueológica del municipio, un elemento profundamente arraigado al paisaje local, a su lenta humanización y a la singular interferencia que entre naturaleza y cultura se ha producido en el término de Ávila.

Hay factores ambientales que están vinculados al tipo de actividad que el plan tolere. En la medida en que el crecimiento urbano de Ávila queda muy condicionado en esta Adaptación, la consideración de los factores ambientales derivados de la actividad -la establecida en el Plan de 1998- pertenecerán al metabolismo urbano y a principios de ecología urbana en los que la Adaptación del Plan apenas puede intervenir. A pesar de ello se fomenta una orientación más sistemática y articuladora de la red de espacios libres de usos públicos -sistema de parques urbanos- y se reorienta la concepción del viario urbano mediante unas secciones guía que favorecen el diseño urbano para una movilidad alternativa, privilegiando al peatón, bicicletas y transporte público.

ORIENTACIÓN DEL INFORME AMBIENTAL DESDE EL ARTÍCULO 111 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

De acuerdo con el Artículo 111 del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el Plan General de Ordenación Urbana debe contener los documentos de información necesarios para elaborar el análisis y diagnóstico del término municipal, servir de soporte a sus propias determinaciones y realizar su Evaluación Estratégica Previa.

Allí se destaca que los documentos de información carecen de valor normativo, y deben evitar la reproducción literal de artículos de otras normas.

En este Artículo 111.a. del Reglamento se destaca que entre los documentos de información ha de incluirse una memoria informativa, que debe describir las características, elementos y valores naturales, ambientales, culturales, demográficos, socioeconómicos y de infraestructuras del término municipal, presentes y pasados, que resulten relevantes para las determinaciones del Plan General, así como las perspectivas de evolución futura.

Asimismo (apartado b) del artículo 111), los planos de información deben contener la información territorial y urbanística de carácter gráfico sobre las características naturales, ambientales, culturales, socioeconómicas, demográficas y de infraestructuras del término municipal, presentes y pasadas, que resulten relevantes para las determinaciones del Plan General, con claridad y escala suficientes para su correcta interpretación.

Por último en su apartado c) el Artículo 111 indica establece los contenidos del informe ambiental, que a efectos de la Evaluación Estratégica Previa debe señalar, describir y evaluar los probables efectos relevantes sobre el medio ambiente de la aplicación de las determinaciones del Plan General, así como las alternativas razonables que tengan en cuenta sus propios objetivos.

Este informe debe aludir al menos a los siguientes aspectos:

1º. Los aspectos relevantes de la situación del medio ambiente en el término municipal, y su evolución probable en caso de que no se apliquen las determinaciones del Plan General.

2º. Las características ambientales de las zonas que puedan verse afectadas de forma relevante por la aplicación del Plan General.

3º. Los problemas ambientales relevantes, en especial los relacionados con las zonas de especial importancia medioambiental designadas por la Unión Europea y por las normas estatales y autonómicas que las desarrollan.

4º. Los objetivos de protección ambiental y de sostenibilidad de los asentamientos humanos que guarden relación con el ámbito del Plan General y el modo en que se han tenido en cuenta en su elaboración.

5º. Los probables efectos de la aplicación del Plan General sobre el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, el clima, los bienes materiales y la interrelación entre los mismos.

6º. Los motivos de selección de las alternativas tenidas en cuenta para la elaboración del Plan General, incluyendo una descripción del modo en que se realizó su evaluación.

7º. Las medidas previstas para prevenir, reducir y en lo posible compensar cualquier efecto negativo importante sobre el medio ambiente que pueda derivarse de los procesos de urbanización del territorio vinculados a la aplicación del Plan General. 8º. Las medidas de supervisión que permitan evaluar los efectos de la aplicación del Plan General, señalar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir la ejecución de las medidas de reparación adecuadas y la readaptación del Plan General.

Sin embargo el propio Artículo 111 indica que dicho informe al tratar estos aspectos puede remitirse a otros documentos del Plan General donde se haga referencia a los mismos. Sin duda alguna nos encontramos ante este supuesto y vamos a tratar de referirnos a la memoria, normativa y planos de la Adaptación del Plan para cumplir el objeto del presente informe ambiental.

Es evidente que la Evaluación Estratégica de los efectos en el medioambiente de los Planes Urbanísticos plantea nuevos desafíos, ya que carecemos de una experiencia consolidada, no sólo por lo novedoso del proceso, sino porque ni siquiera la discusión científica sobre las formas de abordarlo en la práctica es clara. Puede esto comprobarse en diversos trabajos de referencia como:

-VV.AA. (1992): Strategic environmental assesment, Earthscan, Londres;

-R. THERIVEL & M. R. PARTIDARIO (1996): The practice of Strategic Environmental Assesment, Earthscan, Londres;

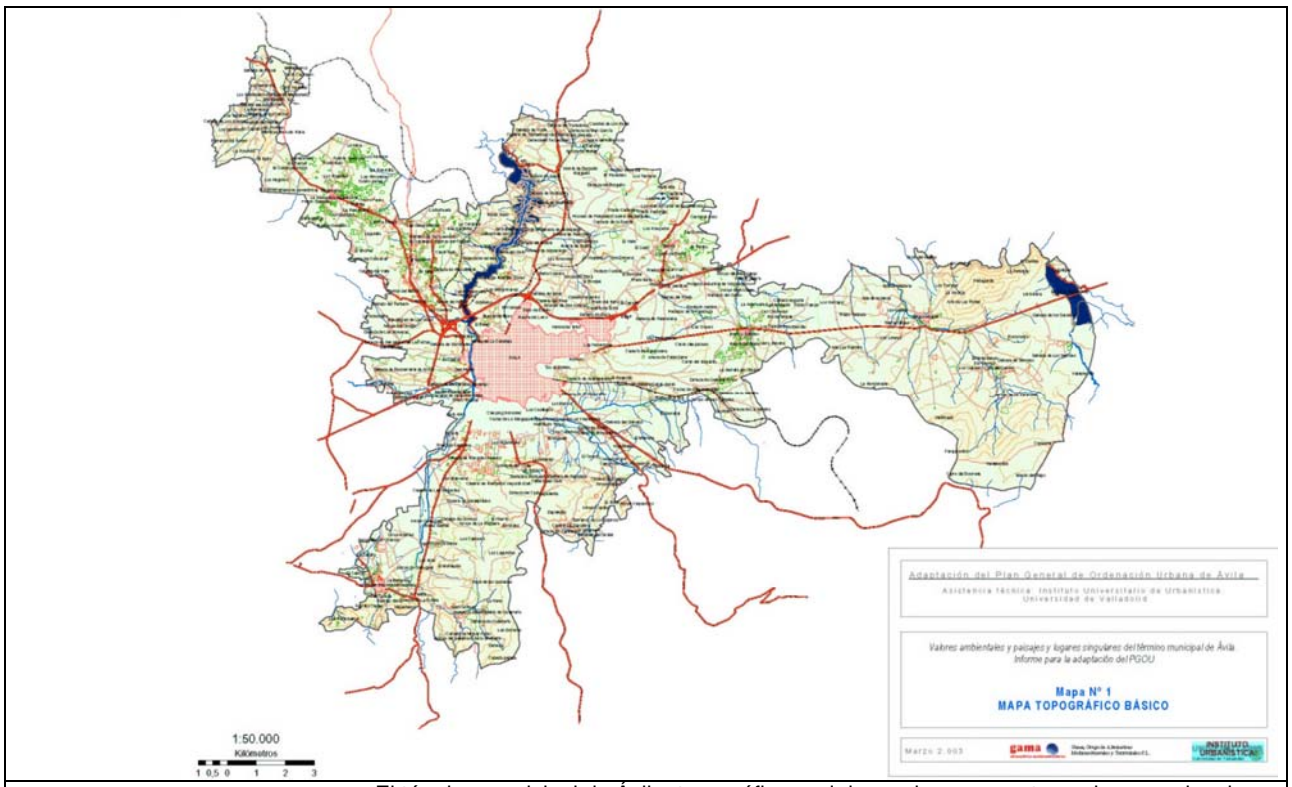
-L. FUSCO GIRARD & P. NIJKAMP (1997): Le valutazioni per lo sviluppo sostenibile della cittá e del territorio, Franco Angeli, Milán;

-J.J. OÑATE, D. PEREIRA, F. SUÁREZ, J.J. RODRÍGUEZ & J. CACHÓN (2002): Evaluación Ambiental Estratégica, Mundi-Prensa, Madrid.

De ellos deducimos que la solvencia de la Evaluación está asociada a que el plan en su proceso de elaboración tenga en cuenta las variables ambientales, en el caso del urbanismo sustantivamente en lo relacionado con la naturaleza de los espacios. El presente capítulo no pretende posicionarse sobre las bondades de la Adaptación desde la perspectiva ambiental, tan sólo aspira a mostrar como determinados factores han sido tenidos en cuenta explícitamente en el propio documento.

1. ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL, Y SU EVOLUCIÓN PROBABLE EN CASO DE QUE NO SE APLIQUEN LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

La Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León -LUCyL- y su Reglamento aprobado en decreto 22/2004, de 29 de enero, establecen el marco legal vigente para el urbanismo en esta Comunidad Autónoma. Como indica la Disposición Transitoria primera de la Ley, los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes deberán adaptarse a esta Ley cuando procedan a la Revisión de su Plan General de Ordenación Urbana, y en cualquier caso antes de cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley. Cumpliendo lo anterior, el Municipio de Ávila decide a finales de 2002 adaptar a la Legislación urbanística regional el Plan General vigente en el municipio desde 1998. Si no fuera imprescindible, parecería excesivo activar un proceso de reelaboración del plan, habida cuenta que apenas han pasado 4 años desde la aprobación del anterior y que no parece conveniente introducir mayor inestabilidad en los procesos urbanísticos que tienen lugar en el municipio. El gobierno del Municipio no introduce nuevos objetivos y quiere mantener en lo posible el modelo de crecimiento en desarrollo. Hay algunas situaciones nuevas en suelo urbano que hay que resolver pero se trata de casos puntuales.



El término municipal de Ávila, topográfico, red de caminos y carreteras, lugares singulares

El municipio de Ávila es amplio, 231,93 km2 -el 2,9% de la provincia- y complejo, con un amplio conjunto de pueblos incorporados, donde apenas están censadas 900 personas. Su geografía está condicionada por los 1.130 m. de altitud media en los que se ubica, junto al alto Adaja y cerca de la Sierra de Malagón, y un clima mediterráneo frío, con rasgos continentales y matices montañosos por su pertenencia al piedemonte y presierra de la vertiente septentrional de la Cordillera Central.

Insistimos en que la variable ambiental más relevante abordada por un Plan General de Ordenación Urbana es la espacial, la que afecta al uso de los suelos, objeto central de este instrumento. Por ello el informe ambiental desarrollado en la Adaptación tiene origen en un Informe orientado hacia los "Valores ambientales y paisajes y lugares singulares del término municipal de Ávila". Nos encontramos en un territorio que cuenta con indudables valores ambientales, pero que a la vez está muy humanizado, como se ve en pastizales y dehesas. Desde esta perspectiva ambiental, el proceso de Adaptación facilita el desarrollo de la nueva Ley de Urbanismo regional, con la desaparición del Suelo No Urbanizable y la introducción de una nueva clase de suelo, el Suelo Rústico.

Si no se hiciera esta adaptación la protección de los espacios valiosos estaría disminuida en su potencial, y sin duda alguna algunos espacios estarían desprotegidos. Desarrollando las diferentes categorías de Suelo Rústico en el municipio se facilita una innovación con efectos positivos para el Medio.

Por otro lado y en la medida en que el proyecto de Adaptación parte del presupuesto de mantener el modelo de desarrollo urbano establecido por el plan existente, muy ligado a su concepción perimetral de un suelo urbanizable entonces generosamente dimensionado y en pleno desarrollo -cumplido al 60%-, no se introduce la clase de suelo que más incertidumbre introduce en el desarrollo futuro: la Adaptación no plantea para Ávila áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado. La Adaptación no se perfila por lo tanto como una revisión general del crecimiento urbano, ni siquiera tácitamente, sino que está realizada exclusivamente desde la perspectiva que el nuevo marco legal regional plantea introduciendo elementos de eficacia internos - dentro de los suelos ya clasificados como urbanos o urbanizables.

La Adaptación se tramita como Revisión del Planeamiento vigente para dar cabida a las variaciones y ajustes que el propio proceso de adaptación impone, como queda claramente explicado en la Memoria, que expone los criterios básicos de la ordenación resultante. La Adaptación es, en definitiva, una oportunidad que se aprovecha para introducir mejoras en la ordenación física de los espacios ya urbanizados -Unidades de Actuación y Sistemas

Locales- en la estructuración de las infraestructuras, equipamientos y servicios con el fin de mejorar la calidad de vida en el municipio.

La Adaptación tiene efectos positivos en el Medio en la medida que protege estrictamente el 80% del término municipal, y el suelo urbano y urbanizable sólo representa el 6,25% del término.

Suelo Rústico con Protección Natural	17.776,73 Has.
Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional	139,06 Has.
Suelo Rústico de Entorno Urbano	439,57 Has.
Total Suelo Rústico Protegido	18.355,36 Has.
Suelo Rústico Común	3.388,20 Has.
Suelo Urbano y Urbanizable	1.449,70 Has.
Total Suelo Término Municipal	23.193,26 Has.
% de Suelo con Protección –natural o cultural, sin incluir áreas arqueológicas-	**79,14%**

La evolución probable del municipio sin esta Adaptación es evidente que sería más incierta en cuanto al suelo con protección natural. Entre las posibilidades que este proceso ofrecía al Ayuntamiento, éste ha optado por la opción más respetuosa con el medio.

2. CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDAN VERSE AFECTADAS DE FORMA RELEVANTE POR LA APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL.

El Informe ambiental incluido en la Memoria de la Adaptación tiene como finalidad básica, como ya se ha señalado, fundamentar la propia la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila sobre todo en lo referido a las distintas tipologías de protección del "suelo rústico" establecidas en la normativa regional en materia de urbanismo.

Para ello, se revisan los diferentes instrumentos de conservación de la naturaleza que afectan al término municipal. A continuación, se presentan las principales características naturales que configuran el municipio. Y finalmente, como síntesis de ambos aspectos, se expone una valoración general del término.

El extenso municipio de Ávila situado al sur de la submeseta norte, ocupa una superficie de 23.193 ha., lo cual supone cerca del 3% de la superficie provincial. Al Oeste se encuentra la Sierra de Ávila, al Este la de Ojos Albos y al Sur la de la Paramera, que cierra el valle del Amblés. Presenta fuertes diferencias altimétricas, desde los 1.540 m. del Alto de Casasola hasta los 975 m. del curso medio del Adaja, y linda al Norte con los términos municipales de Monsalupe, Cardeñosa, Mingorría, San Esteban de los Patos, Tolbaños, Berrocalejo de Aragona, Mediana de Voltoya, Ojos-Albos; al Este con Santa María del Cubillos y Navalperal de Pinares; al Sur con El Herradón, Tornadizos de Ávila y Riofrío; y al Oeste, con Gemuño, El Fresno, La Colilla, Martiherrero, Bularros y Marlín.

La amplia extensión del término recoge sectores y ambientes muy variados de gran entidad territorial: el amplio valle del río Adaja en el centro del municipio, junto con el valle del Voltoya al Este, las grandes superficies arboladas predominantes al Norte del término, grandes superficies de agua (fundamentalmente, los embalses de Las Cogotas-Mingorría y de Los Serones), extensos sectores de pastizales, matorrales y de cultivos, etc.

En su interior se presenta como núcleo principal el devila, apareciendo como núcleos secundarios los de Aldea del Rey Niño, Bernuy Salinero, Brieva, La Alamedilla del Berrocal, Narrillos de San Leonardo, Urraca-Miguel y Vicolozano.

El Informe ambiental que se incluye en la memoria detalla las características naturales de los diferentes espacios que componen el término, siguiendo el siguiente esquema de contenidos:

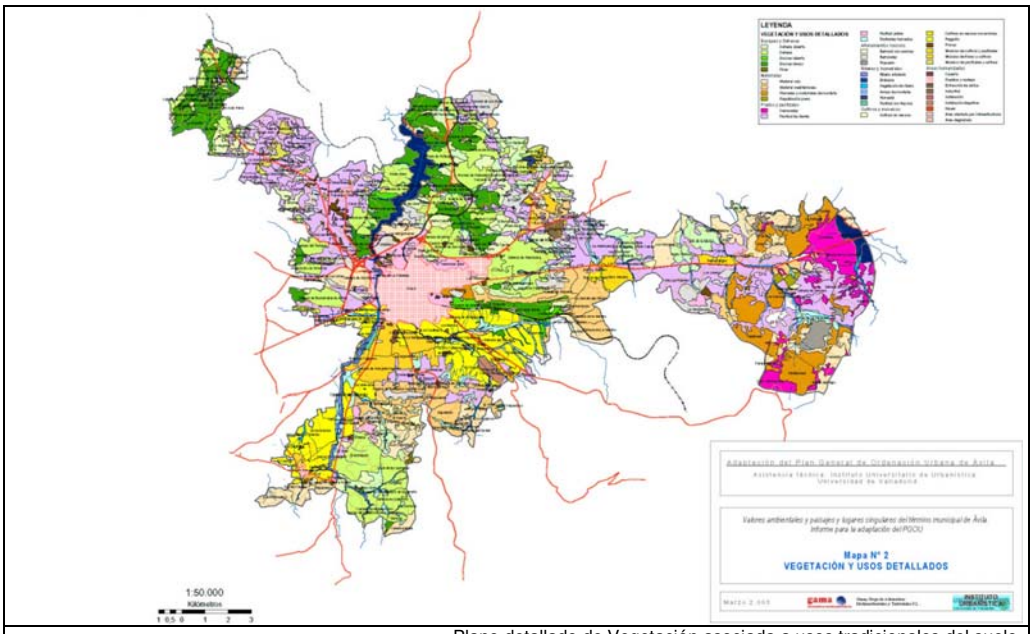
— Elementos naturales del Municipio de Ávila. Tras un apunte biogeográfico se analizan las principales unidades de usos y vegetación, desarrollándose más adelante pormenorizadamente y localizándolas agregada y desagregadamente en planos a escala 1.25.000: Zonas forestales, dominadas por el encinar; espacios cultivados, destacando el interfluvio del río Chico y algunas zonas cultivadas dispersas -vinculadas a las pedanías-; Zonas de matorral, distinguiendo entre áreas de matorral degradadas y zonas de sotobosque de encinares; espacios de pastizales; cursos de agua y zonas húmedas, básicamente el río Adaja y su red; elementos rupícolas, señalando la singularidad

de los berrocales y localizándolos, y por último se aborda la importante red de vías pecuarias vinculadas a la Cañada Real Soriana Occidental.

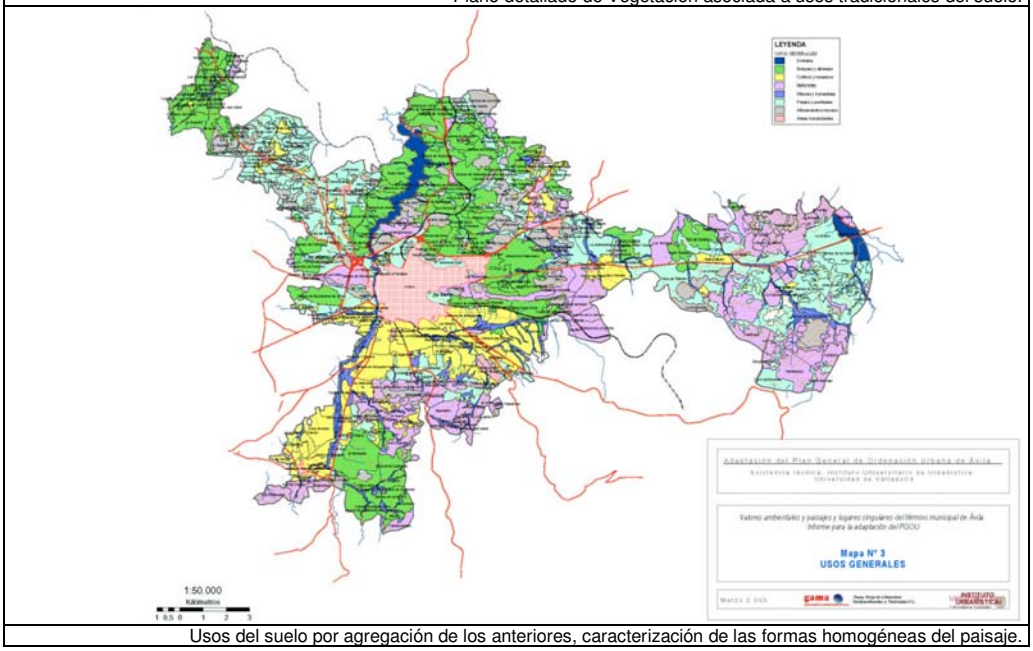
— Se destaca el interés faunístico del Municipio, comenzando por la afectación de ZEPAs, pero llegando a la singularidad de la raza vacuna avileña, ejemplo de ganadería sostenible.

— Se realiza una valoración global de los espacios y detallada señalando los principales enclaves, que facilitarán la propuesta de unidades ambientales: las Dehesas de Manzanedo, San Miguel de las Viñas y de Serones; La Palenciana, zona de bosque, dehesas y pastizales, con afloramientos rocosos; Las Cogotas, zona de bosque y dehesas, con afloramientos rocosos y algunas áreas de cultivos en mosaico; las Sierras de Peñagorda, del Gaín y del Valdihuelo y la Vega del Adaja. Se detallan pormenorizadamente los espacios que pertenecen a cada unidad y se hace un gran esfuerzo para trasladarlos con precisión a los planos.

La Adaptación del Plan desarrolla una serie precisa y valiosa de planos que concreta la variable medio ambiental en términos especiales, sirve para establecer las categorías y criterios de protección e ilustra sobre la riqueza territorial local. Recogemos a continuación los planos que, a escala 1.25.000 componen la parte central de la serie, cuya combinación permite cumplir los objetivos de protección que la propia Adaptación se autoimpone:



Plano detallado de Vegetación asociada a usos tradicionales del suelo.



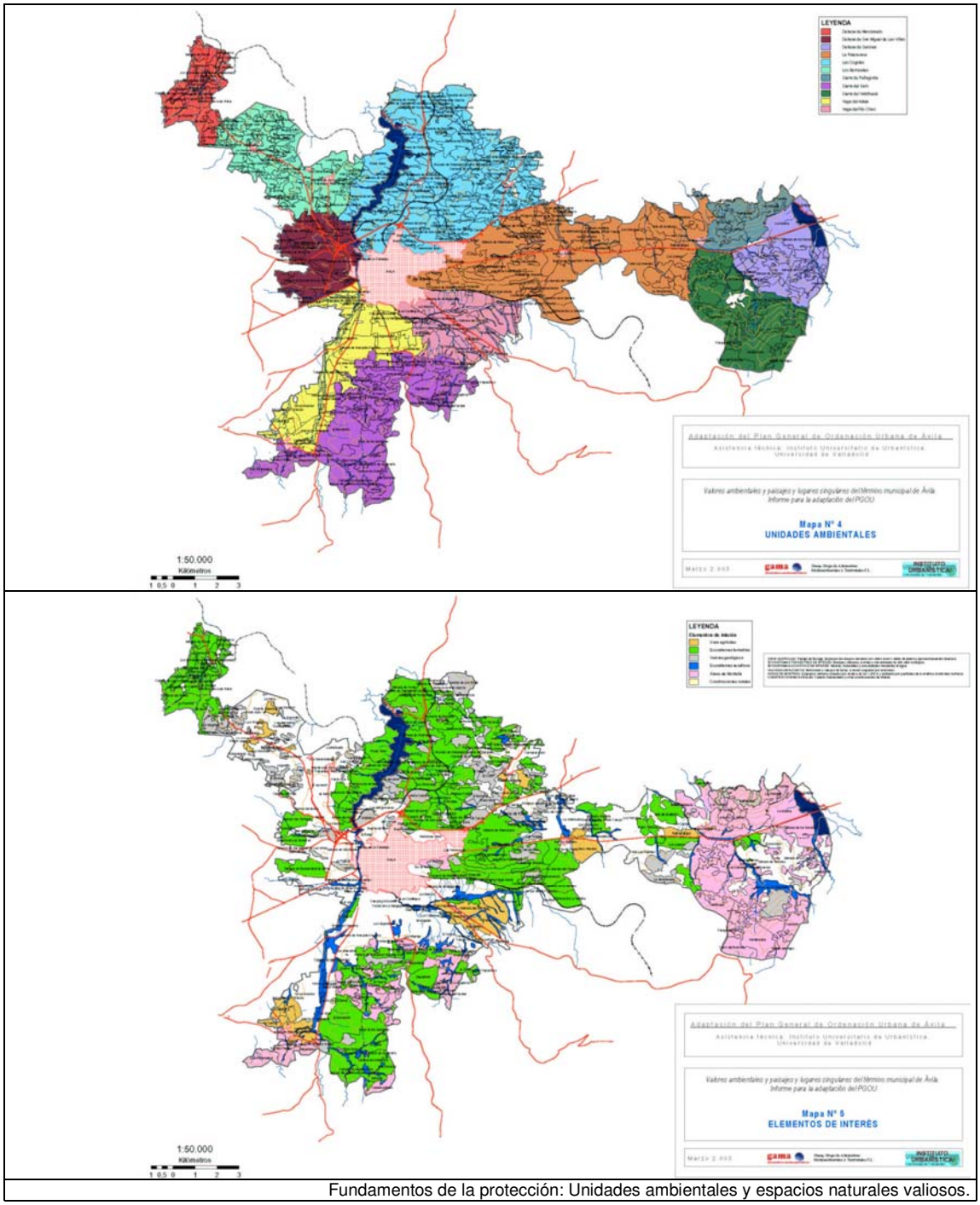
Usos del suelo por agregación de los anteriores, caracterización de las formas homogéneas del paisaje.

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

Número 127 **Fascículo segundo** **Lunes, 4 de Julio de 2005**

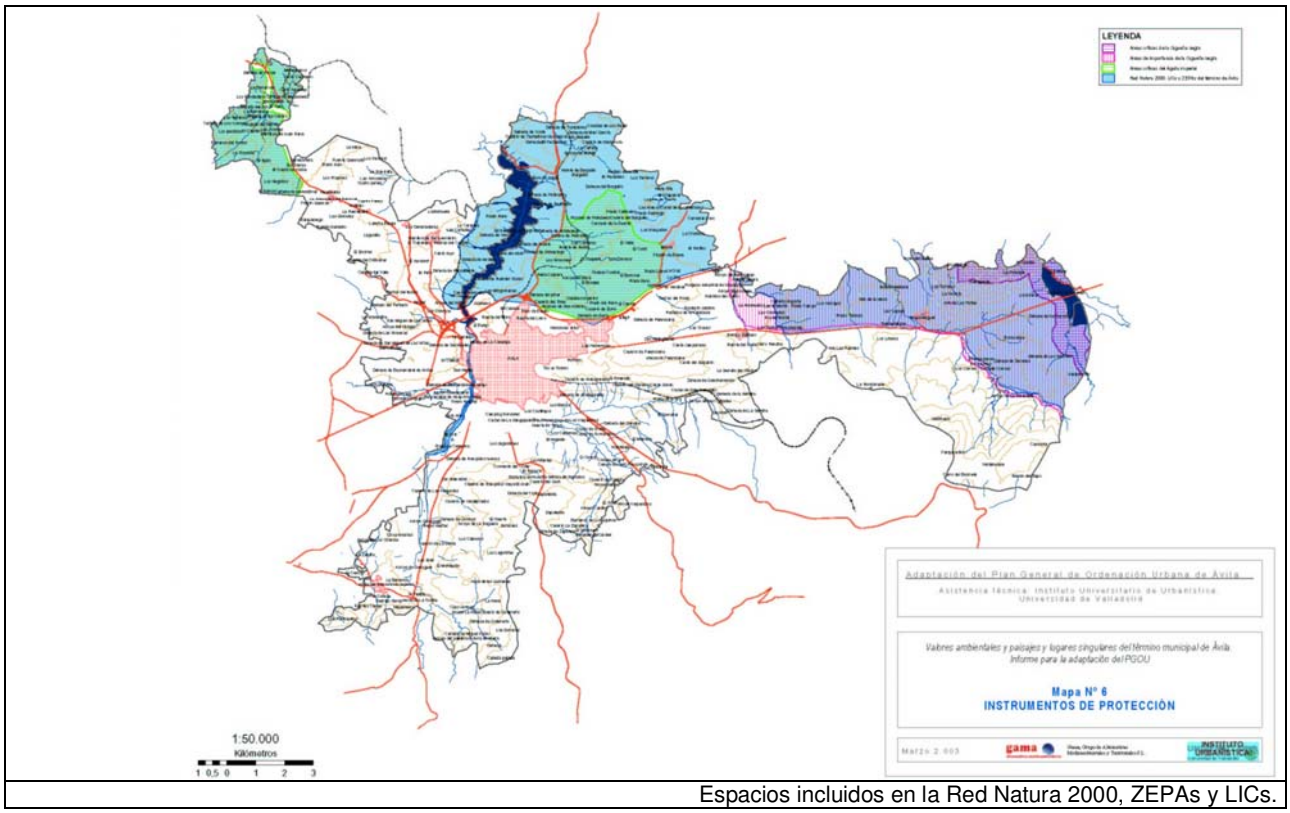
(viene de fascículo anterior)



Fundamentos de la protección: Unidades ambientales y espacios naturales valiosos.

3. PROBLEMAS AMBIENTALES RELEVANTES, EN ESPECIAL LOS RELACIONADOS CON LAS ZONAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA MEDIOAMBIENTAL DESIGNADAS POR LA UNIÓN EUROPEA Y POR LAS NORMAS ESTATALES Y AUTONÓMICAS QUE LAS DESARROLLAN.

El Informe ambiental recogido en la memora de la Adaptación detalla las figuras de conservación de espacios y especies silvestres, haciendo singular referencia a los instrumentos ya actuados desde la lógica ambiental. Se revisa por ello la situación del término municipal de Ávila respecto a diversos instrumentos de conservación: Red Natura 2000, Plan de Espacios Naturales de Castilla y León, Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra, Plan de Recuperación del Águila Imperial, Montes de Utilidad Pública, Catálogo Regional de Zonas Húmedas. Dada la variedad de figuras y el solapamiento espacial que se produce entre muchas de ellas, se elabora un plano muy detallado que traslada los espacios vinculados para una mejor comprensión.



Espacios incluidos en la Red Natura 2000, ZEPAs y LICs.

La situación actual de la propuesta de Lugares de Interés Comunitario (LICs) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs) de la Junta de Castilla y León, se configura en la provincia de Ávila a partir de 12 sitios Natura 2000 que presentan total o mayoritariamente su territorio en la provincia de Ávila, más 3 sitios más que tienen una mayor distribución superficial en otras provincias.

Del listado resultante-detallado en la memoria-, en el término municipal de Ávila convergen cuatro lugares Natura 2000:

- o -. Encinares de la Sierra de Ávila (código ES4110086)
- o -. Encinares de los ríos Adaja y Voltoya (código ES0000190)
- o -. Campo Azálvaro-Pinares de Peguerinos (código ES0000189)
- o -. Riberas de la Subcuenca del Río Adaja (código ES4180081)

Los cuatro enclaves están designados o propuestos como ZEPA y como LIC, salvo el último de los citados, "Riberas de la Subcuenca del Río Adaja", únicamente propuesto como LIC. La siguiente figura de la memoria de la Adaptación recoge la situación de la Red Natura 2000 en relación al término municipal de Ávila, según recoge el apartado de Memoria Informativa de este documento de Adaptación.

Las principales características de estos cuatro sitios Natura 2000, tal y como se recoge en la memoria de la Adaptación son:

1. Encinares de la Sierra de Ávila. Tiene 9.495,94 ha. de superficie, distribuyéndose íntegramente por la provincia de Ávila; afecta a un pequeño sector noroeste del municipio de Ávila. Como formación vegetal, domina el encinar (Quercus ilex rotundifolia). La principal especie de ave presente es el Águila Imperial (Aquila adalberti), con 1 pareja. Se introduce en la memoria una tabla que recoge para la ZEPA y LIC "Encinares de la Sierra de Ávila" la distribución de su superficie en cuanto a los términos municipales que afecta (datos tomados de la Junta de Castilla y León; % A= Porcentaje de superficie del municipio incluido en el LIC sobre el total municipal; % B= Porcentaje de superficie del municipio incluido en el LIC sobre el total del LIC).

2. Encinares de los ríos Adaja y Voltoya. Tiene 27.047,93 ha. de superficie, distribuyéndose casi por completo por la provincia de Ávila (98%) y, mínimamente, por la de Segovia (2%); afecta a un sector norte del municipio de Ávila. El tipo de vegetación dominante en este lugar Natura 2000 es el encinar (Quercus ilex rotundifolia) con diferentes grados de desarrollo, predominando en general las áreas de carrascal de bajo porte. Es atravesado por los ríos Adaja y Voltoya. Las principales especies de aves que alberga son la Cigüeña Negra (Ciconia nigra), con 1 pareja, y el Águila Imperial (Aquila adalberti), con 2-3 parejas. En una tabla de la memoria se recoge para la ZEPA y LIC " Encinares de los ríos Adaja y Voltoya" la distribución de su superficie en cuanto a los términos municipales que afecta (datos tomados de la Junta de Castilla y León; % A= Porcentaje de superficie del municipio incluido en el LIC sobre el total municipal; % B= Porcentaje de superficie del municipio incluido en el LIC sobre el total del LIC).

3. Campo Azálvaro-Pinares de Peguerinos. Tiene 28.373,80 ha. de superficie, distribuyéndose por las provincias de Ávila y Segovia; afecta a un sector del extremo nordeste del municipio de Ávila. Este Lugar Natura 2000 se articula en torno al río Voltoya y su amplio valle, alojando diversas formaciones vegetales. Incluye el embalse de Serones, sobre el río Voltoya y dentro del municipio de Ávila. Las principales especies de aves que alberga son la Cigüeña Negra (Ciconia nigra), con 2 parejas, y el Águila Imperial (Aquila adalberti), también con 2 parejas. También en una tabla se recoge para la ZEPA y LIC "Campo Azálvaro-Pinares de Peguerinos" la distribución de su superficie en cuanto a los términos municipales que afecta (datos tomados de la Junta de Castilla y León; % A= Porcentaje de superficie del municipio incluido en el LIC sobre el total municipal; % B= Porcentaje de superficie del municipio incluido en el LIC sobre el total del LIC).

4. Riberas de la Subcuenca del Río Adaja. Tiene 1.232,58 ha. de superficie, distribuyéndose por las provincias de Ávila, Valladolid y Segovia y ,afectando a diversos cauces de estas tres provincias. En la provincia de Avila, afecta parcialmente a los ríos Adaja y Ullaque. En concreto, en el municipio de Ávila, se corresponde con el curso del río Adaja, afectando a una banda de 25 m. a cada lado de su margen, desde la entrada en el término (por el límite municipal con El Fresno) hasta el Puente Adaja, ya en pleno casco urbano. Sus principales valores se asocian a los ambientes ribereños de elevada biodiversidad en flora y fauna. En tabla se recoge para el LIC "Riberas de la Subcuenca del Río Adaja" la distribución de su superficie en cuanto a los términos municipales que afecta (datos tomados de la Junta de Castilla y León; % A= Porcentaje de superficie del municipio incluido en el LIC sobre el total municipal; % B= Porcentaje de superficie del municipio incluido en el LIC sobre el total del LIC).

También se incluye en el informe ambiental de la memoria que la Junta de Castilla y León aprobó el correspondiente Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra mediante el Decreto 83/1995, de 11 de mayo. Dicho Decreto establece para Castilla y León las Zonas de Importancia para la Conservación de la Cigüeña Negra, esto es, zonas tales como tramos de río que vienen manteniendo zonas de nidificación, así como roquedos y masas forestales situadas a menos de 10 kilómetros del curso principal de agua. En la provincia de Ávila, las Zonas de Importancia para la Conservación de la Cigüeña Negra que han sido aprobadas son: Núcleo de Voltoya (que se une a la zona correspondiente de Segovia); Núcleo de Alberche; y Núcleo del Tiétar.

La Zona de Importancia correspondiente al "Núcleo de Voltoya" abarca un gran área de las provincias de Ávila y Segovia; y en lo que respecta al municipio de Ávila, sigue una delimitación análoga a la del sitio Natura 2000 "Campo Azálvaro-Pinares de Peguerinos", solapando parcialmente al término en su sector nororiental.

Por otro lado, el Decreto 83/1995 establece las Áreas Críticas para la Conservación de la especie, que son sectores dentro de las Zonas de Importancia que contienen hábitat vitales para la Cigüeña negra o que, por su situación estratégica, hagan necesario su adecuado mantenimiento, debiendo ser objeto de declaración mediante Orden de la Consejería de Medio Ambiente. El Área Crítica de Cigüeña Negra que afecta parcialmente al municipio de Ávila es la denominada "Campo Azálvaro" (Área 3), incluida dentro de la Zona de Importancia denominada "Núcleo de Voltoya" y situada sobre el río Voltoya, aguas arriba del embalse de los Serones, tal y como se recoge en el apartado de Memoria Informativa de este documento de Adaptación.

En el momento de redacción del Plan no había sido publicado el correspondiente Plan de Recuperación del Águila Imperial en Castilla y León, si bien recientemente, en el Boletín Oficial de Castilla y León de 31 de enero de 2003, ha sido publicada la Resolución de 22 de enero de la Dirección General de Medio Natural de la Consejería de Medio Ambiente por la se abre un periodo de información pública en relación a dicho Plan. Conforme al Borrador de Decreto consultado, se establece, por un lado, un "Ámbito de Aplicación" del Plan, que afecta parcialmente a las provincias de Ávila y Segovia., 3 de las ZEPAs solapan parcialmente el término municipal de Ávila, son: Encinares de la Sierra de Ávila (ES4110086); Encinares de los Ríos Adaja y Voltoya (ES0000190); y Campo Azálvaro-Pinares de Peguerinos (ES0000189). Por tanto, el gráfico del Ámbito de Aplicación del Plan de Recuperación de esta especie en el entorno del municipio de Ávila coincide con el ya presentado referido a la ubicación de los sitios Natura 2000 en el entorno del término (excluyéndose el LIC Riberas de la Subcuenca del Río Adaja). El Plan establece la designación de diferentes "Áreas Críticas", que son aquellos territorios incluidos dentro del Ámbito de Aplicación que se consideran vitales para la supervivencia y recuperación de la especie.

Por tanto, 2 de las 3 ZEPAs que solapan parcialmente el territorio del municipio de Ávila presentan Áreas Críticas que también afectan directamente al término, como se describe a continuación:

o -. Encinares de la Sierra de Ávila (código ES4110086): en su interior se encuentran 2 Áreas Críticas, de las cuales la codificada como AV-13 afecta parcialmente al término de Ávila.

o -. Encinares de los Ríos Adaja y Voltoya (código ES0000190): en su interior se encuentran 4 Áreas Críticas, de las cuales la codificada como AV-14 afecta parcialmente al término de Ávila y la codificada como AV-16 se encuentra íntegramente en el término de Ávila.

En el término municipal de Ávila no consta la existencia de ninguna superficie recogida en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública.

El Catálogo Regional de Zonas Húmedas, incluye 27 zonas húmedas en la provincia de Ávila, pero ninguna de ellas se ubica en el interior del término municipal de Ávila.

En el apartado de Memoria Informativa de este documento de Adaptación. se hace una síntesis de la situación del término municipal de Ávila con respecto a los instrumentos citados.

Todos estos espacios se incluyen en la categoría de Suelo Rústico con Protección Natural. Su régimen de protección trata de fomentar lo indicado en el artículo 6 de la Directiva 92/43/CE de conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres, cuyo texto es literalmente transcrito en la memoria del plan, artículo análogo del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestre.

Por otro lado y en la medida de sus posibilidades, asociadas al control de los procesos urbanos transformadores en el territorio del municipio de Ávila, la Adaptación facilita en trabajo de los planes de recuperación de especies en peligro de extinción al liberar gran parte del municipio de cualquier tensión transformadora.

La Comunidad Autónoma de Castilla y León dispone de un Plan de Espacios Naturales Protegidos, establecido a través de la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales. La memoria de la Adaptación destaca, a título informativo, los que se señalan para la provincia de Ávila.

Al fomentar la Adaptación una gran compacidad del desarrollo urbano, siempre asociado a las áreas urbanas consolidadas, incluso en los pequeños pueblos o pedanías, cualquier referencia al impacto ambiental del modelo urbano que la Adaptación concreta debe estar encuadrada en la realidad existente, en la ciudad y núcleos tal y como son ahora, limitado el efecto más perverso de un urbanismo fuera de control: el abuso en el consumo de suelo.

4. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DE SOSTENIBILIDAD DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS QUE GUARDEN RELACIÓN CON EL ÁMBITO DEL PLAN GENERAL Y EL MODO EN QUE SE HAN TENIDO EN CUENTA EN SU ELABORACIÓN.

El territorio es un argumento en cierto modo eludido en el plan de 1998, salvo en la descripción del municipio y en una protección genérica de los espacios arbolados, zonas de bosques y dehesas.

Es aquí donde nos encontramos con la particularidad ya señalada de la Ley de Urbanismo de Castilla y León: la eliminación del concepto de Suelo No Urbanizable y la creación de una nueva clase de suelo, denominada Rústico.

Dice la exposición de motivos de la Ley: En efecto, Castilla y León es una Comunidad singular por su tamaño y por la estructura de su poblamiento: aquí lo que no es urbano no puede ser concebido como simple no urbanizable, y lo urbanizable futuro no puede ser hegemónico sobre un espacio rural con valores propios.

Por ello el Suelo Rústico recibe un tratamiento amplio y concreto en la Adaptación, ya que tendrán la condición de tal los terrenos que deban ser preservados del proceso urbanizador, entendiendo entre ellos los siguientes (Artículo 15 LUCyL):

1. Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.

2. Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.

3. Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

4. Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en esta Ley y los que se determinen reglamentariamente.

El trabajo de Adaptación queda así establecido y comienza reconociendo esos valores que pertenecen al término municipal de Ávila. Para ello comienza con el análisis territorial que permite agrupar los espacios abiertos más valiosos, un suelo rústico que está, incluso en sus formas más "naturales", acogiendo un paisaje profundamente humanizado.

Uno de los mayores esfuerzos realizados es el de trasladar la información disponible a la escala adecuada, rehaciendo la cartografía, dibujando el territorio, añadiendo lugares y una información arqueológica completa.

La Adaptación da una importancia especial al sistema de caminos que hace accesible el territorio, desde una perspectiva abierta y de libre circulación, sin la cual es imposible disfrutar de él, pasear, acercarse a la orilla del río, buscar un mirador desde el que contemplar el paisaje y la ciudad al fondo. Es desde este sistema de caminos desde donde los núcleos menores de población pueden ser incorporados poco a poco y más activamente a la vida del municipio, incluso como una gran oportunidad en el futuro de su desarrollo sostenible y sin menoscabar las dificultades de las infraestructuras básicas de servicio -agua, saneamiento, etc- que han de ser mejoradas en cada núcleo.

Además de lo ya indicado sobre la protección de los espacios naturales valiosos, la Adaptación que se plantea del Plan General de Ordenación Urbana a la vigente LUCyL busca igualmente, como finalidad teleológica y tal como recoge al principio su memoria, responder de una manera plena y meridiana a los nuevos límites máximos para el aprovechamiento urbanístico -densidad e intensidad de lo construido- en Suelo Urbano no Consolidado y en Suelo Urbanizable que pueden desarrollar las Unidades de Actuación y los Planes Parciales (Artículo 36 LUCyL sobre sostenibilidad y protección del medio ambiente), en el cual se fijan unos parámetros progresivos en función de las diferentes circunstancias de cada Municipio. Al aplicarse la nueva legislación se cumplen los objetivos que en una lógica urbana actualizada ésta introduce, quedando el propio texto legislativo y, sobre todo, su reglamento, como referencia estable para la gestión cotidiana del Plan, una vez aprobada su Adaptación.

5. PROBABLES EFECTOS DE LA APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL SOBRE EL MEDIO AMBIENTE, INCLUIDOS ASPECTOS COMO LA BIODIVERSIDAD, LA SALUD HUMANA, LA FAUNA, LA FLORA, LA TIERRA, EL AGUA, EL AIRE, EL CLIMA, LOS BIENES MATERIALES Y LA INTERRELACIÓN ENTRE LOS MISMOS.





Riqueza natural de un paisaje muy humanizado: desde

La LUCyL y su reglamento ofrecen una amplia batería de posibilidades que nos facilitan el acercamiento a las condiciones de los diferentes terrenos no urbanos del municipio (*Las categorías de suelo rústico que establece el Art. 16 LUCyL son:*

-Común, constituido por los terrenos que no se incluyan en ninguna de las otras categorías, -de Entorno Urbano, constituido por los terrenos contiguos a los núcleos de población que el planeamiento estime necesario proteger para no comprometer su desarrollo futuro, o para preservar el paisaje y las perspectivas tradicionales, -con Asentamiento Tradicional, constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger para preservar formas tradicionales de ocupación humana del territorio, -con Protección Agropecuaria, constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por su interés, calidad u otras características agrícolas o ganaderas -con Protección de Infraestructuras, constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico, -con Protección Cultural, constituido por los terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales,

-con Protección Natural, constituido por los terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, así como por los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora.

-con Protección Especial, constituido por los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por cualesquiera otras razones justificadas.

. Insistimos en que en un término municipal amplio y complejo como Ávila conviven una gran variedad de situaciones en su poblamiento no estrictamente urbano -poblaciones rurales, poblamiento disperso urbano o semiurbano, enclaves, etc... situaciones diversas adaptadas a un medio físico también diverso. Por ello la exigencia de adaptación tiene un amplio alcance.)

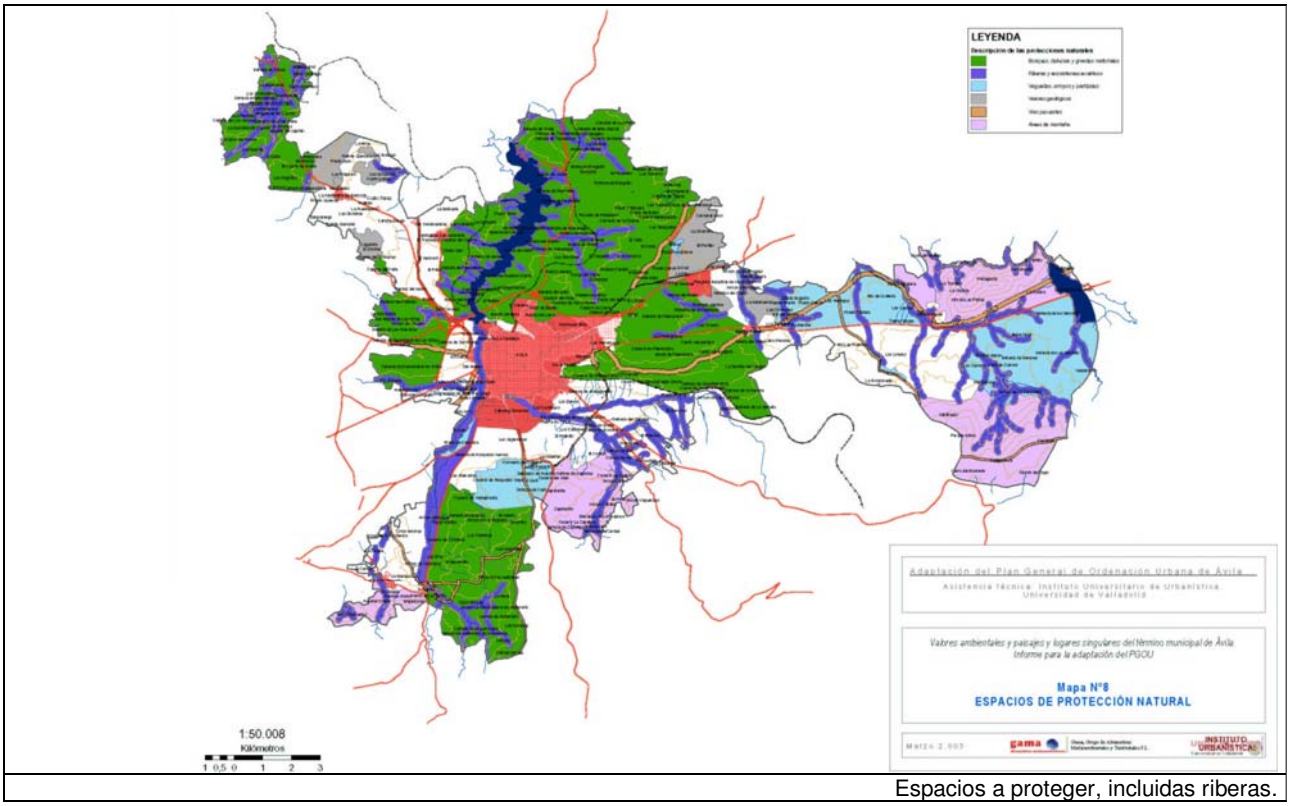
Del estudio detallado del Medio y de las condiciones de partida de los suelos se deducen las clases de suelo rústico, encuadrando las formas de poblamiento existentes y vinculando los destinos de uso idóneos en función de la naturaleza de los terrenos, ya que la clasificación del Suelo Rústico surge de la naturaleza y valores de cada espacio o paisaje. Mediante categorías de protección, clarificando los suelos que están ya incorporados de alguna manera al proceso urbanizador según sus características y desarrollando una normativa para suelo rústico común adaptada a las circunstancias de Ávila, el plan es adaptado con un adecuado despliegue de las herramientas disponibles:

· -Lo que en el plan de 1998 era suelo no urbanizable de especial protección se reconduce a suelos rústicos con protección natural, a este suelo se le incorpora todo aquello que pertenece a la red Natura 2000, y se perfilan diferentes situaciones que completan la condición y naturaleza de lo protegido: espacios forestales, dehesas y pas-

tizales valiosos, el sistema de riberas, los berrocales y los espacios serranos más altos.

· -Los entornos de los núcleos rurales cuentan con una categorías idónea allí donde el parcelario y el paisaje se prolonga en espacios abiertos valiosos, cercados y arbolados...: rústico con asentamiento tradicional.

· -El Oeste de la ciudad de Ávila se protege con la categoría de suelo rústico de entorno urbano. El sistema de cañadas se incorpora como suelo rústico con protección de infraestructuras históricas, y los espacios del inventario arqueológico como rústico con protección cultural.



Espacios a proteger, incluidas riberas.

Es posible comprobar tanto en la Memoria como en la Normativa de la adaptación la relevancia dada al suelo Rústico y la mejora sustantiva introducida en la protección de los espacios derivada de su aplicación. Es esta la principal variable para considerar los probables efectos de la aplicación del Plan General sobre el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, el clima, los bienes materiales y la interrelación entre los mismos. Tengamos para ello también en cuenta lo dicho en apartados anteriores y las consecuencias tan positivas de la amplitud que se le ha dado al Suelo Rústico con Protección Natural. Recogemos de la memoria de la Adaptación para clarificar lo realizado o siguiente:

· El régimen común es el que se adjudica en general a los suelos de terrazgo de campos abiertos, así como a los pastizales más pobres y a las tierras cultivadas más intervenidas. La protección natural afecta a la inmensa mayor parte del suelo rústico, sobre la base de los criterios antes señalados y de la gran riqueza natural del término. Otras categorías de protección son: SR con asentamiento tradicional y SR de protección de infraestructuras.

· Se han distinguido varios tipos de suelos rústicos con protección natural por razón de su origen: áreas de interés faunístico y agroforestal, berrocales, áreas serranas.

· Los espacios del medio agrario situados en el interior de áreas de importancia y áreas críticas de los planes de recuperación de especies, y en LICS o ZEPAS se han clasificado como suelos rústicos en la categoría de suelo rústico con protección natural, bajo el nombre de áreas de interés faunístico y agroforestal. También se han clasificado directamente como suelos rústicos con protección natural -áreas de interés faunístico y agroforestal- las superficies forestales arboladas, especialmente aquellas cubiertas por encinares y dehesas. El resto de los suelos rústicos con protección natural de la adaptación del PGOU que han sido incluidos como áreas de interés faunístico y agroforestal abarcaría:

- las áreas de matorral denso en áreas con una riqueza faunística notable según el análisis efectuado al efecto,

- las formaciones de vegetación de ribera y bosques de galería,

- los pastizales y mosaicos intercalados con dehesas y encinares,

- los pastizales húmedos y humedales,

- y algunos espacios que contienen elementos singulares de alto valor ecológico.

· Otras superficies clasificadas como suelos rústicos con la categoría de protección natural bajo nominaciones específicas diferentes a la mencionada son las siguientes:

- Los berrocales y afloramientos rocosos más representativos de esta formación geológica en el término municipal, así como aquellos situados junto a formaciones arboladas o arbustivas densas u otros elementos de interés natural. Son espacios donde prima lo geomorfológico, con valor paisajístico y faunístico.

- Las áreas serranas, es decir, todos los espacios de montaña no tipificados como áreas de interés faunístico y agroforestal, incluyendo todo tipo de pastizales y matorrales de montaña, cervunales y roquedos.

- Las riberas, o sea todas aquellas riberas arboladas o no, que no han sido incluidas como áreas de interés faunístico y agroforestal.

· Los suelos rústicos de asentamiento tradicional recogen aquellas superficies en las que se mantiene una estructura heredada de explotaciones agropecuarias del pasado. Esta estructura está representada por setos vivos, mosaicos con bordes y linderos, cercas de piedra, construcciones tradicionales, redes de caminos, etc. En definitiva, han sido clasificados y categorizados como suelos rústicos con asentamiento tradicional todos aquellos terrenos con formas tradicionales de ocupación del territorio, en los alrededores de algunas entidades de población del término, sobre la base de su parcelación histórica vinculada a cercas y setos y de su dedicación a prados y cultivos intensivos.

· Los suelos rústicos categorizados como de entorno urbano se ubican mayoritariamente al oeste de la ciudad, protegiendo además el paisaje visual del casco antiguo de la ciudad, su acceso visual a la muralla y al centro histórico. Por mandato legal correspondiente a la LUCYL y a las distintas leyes sectoriales, los dominios públicos vinculados a infraestructuras de transporte y de servicio que cuentan con servidumbres y afecciones de diverso signo (las carreteras y los ferrocarriles, los depósitos de residuos, ya sean urbanos o inertes, las estaciones de tratamiento y depuración de aguas y otros grandes equipamientos) deben contar con la protección de infraestructuras en suelo rústico. Pero además, se han explicitado especialmente, en consideración a la Ley de vías pecuarias y sobre todo a su valoración como parte de las redes ecológicas, los suelos del dominio público pecuario, apareciendo bajo la consideración de suelo rústico con protección natural de infraestructuras históricas: vías pecuarias.

6. MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS TENIDAS EN CUENTA PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL, INCLUYENDO UNA DESCRIPCIÓN DEL MODO EN QUE SE REALIZÓ SU EVALUACIÓN.

En un Informe previo sobre las necesidades de Adaptación, incluido en la memoria y realizado para verificar su alcance se plantean dos objetivos iniciales:

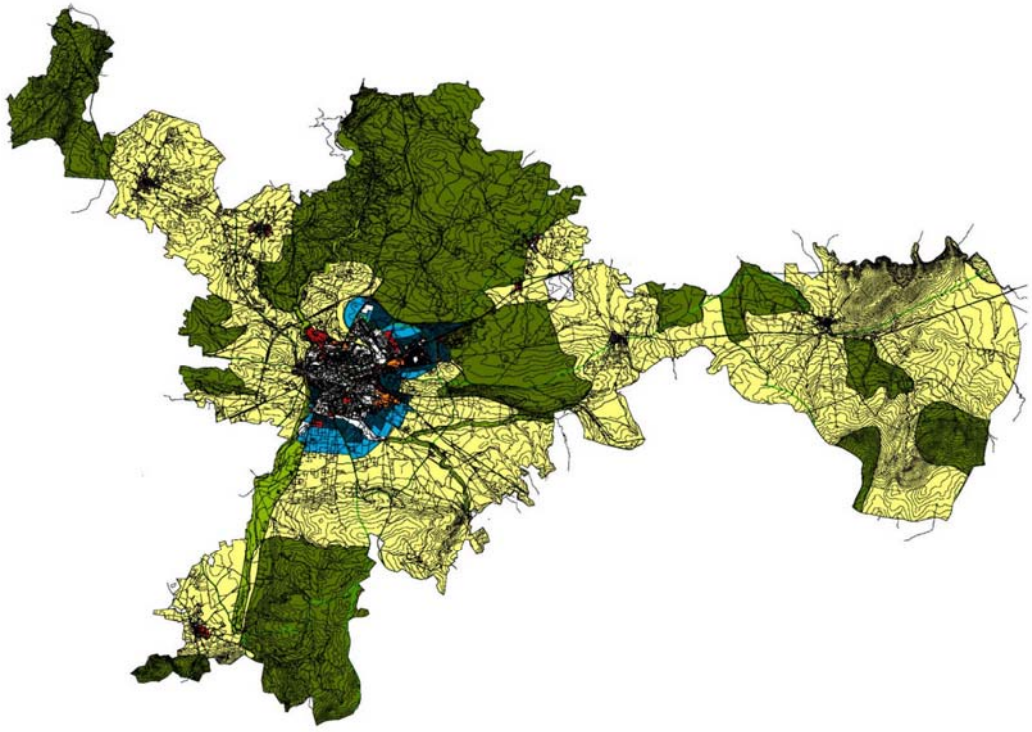
· -Establecer de forma general los elementos de la adaptación del plan, a través de una relectura de sus contenidos ligada a un trabajo previo en el que se han presentando los conceptos y preceptos novedosos de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. Planteando así un recorrido, aplicado a nuestro caso, de los principales condicionantes que surgen del nuevo marco legal.

· -Respetar el plan vigente, sin cuestionar la ordenación urbanística en él planteada, tanto por no dificultar procesos urbanísticos en curso como por concebir la adaptación desde la necesidad que surge de la disposición transitoria primera de la LUCyL: la adaptación surge de una exigencia legal que no cuestiona el planeamiento vigente.

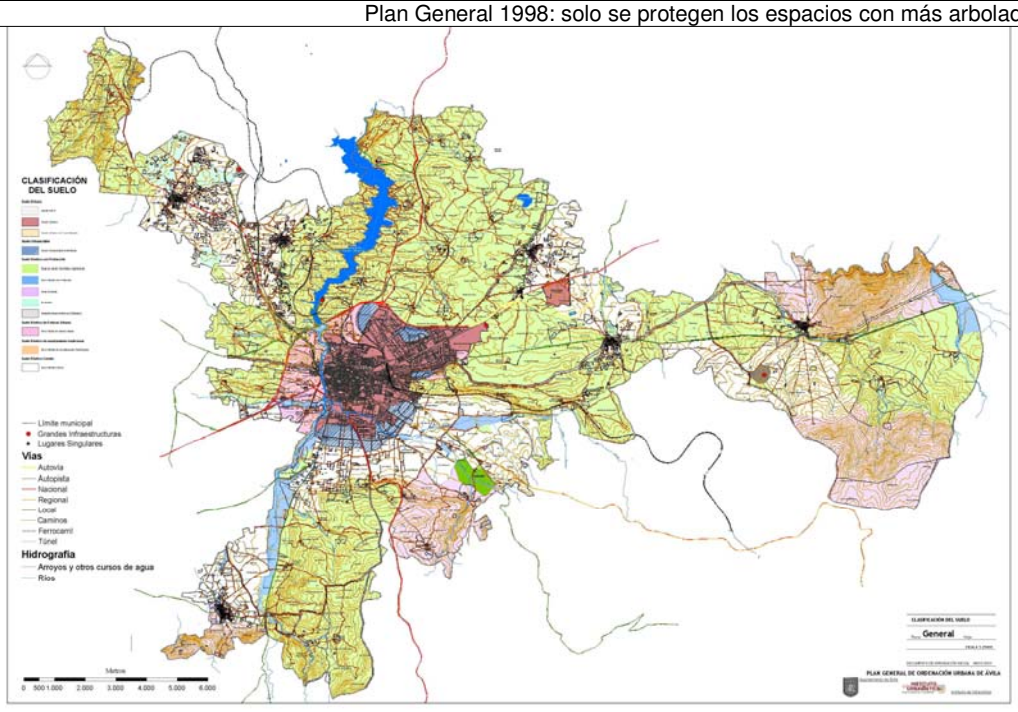
Es evidente que la Adaptación surge no de la voluntad de cuestionar un Plan reciente y en proceso de ejecución, sino de la promulgación de una nueva ley, en este caso por la Comunidad Autónoma. El Ayuntamiento de Ávila desea aprovechar esta oportunidad para introducir las mejoras que el nuevo instrumento ofrece a partir de la redefinición de las herramientas urbanísticas. Podría haberse a la vez planteado un proceso de expansión y crecimiento nuevos. Sin embargo, al no plantearse nuevos crecimientos la técnica urbanística no puede generar alternativas que, a partir de sus diferencias relevantes, puedan ser evaluadas. El modelo es el que hay y su bondad puede veri-

ficarse inclusos si lo comparamos con un documento que, aunque no está aprobado, es significativo: incluso en el avance existente de la Directrices de Ordenación Territorial del Área Funcional de Ávila la propuesta es mucho más expansiva que la que la Adaptación consolida, y mucho menos precisa en cuanto a la naturaleza de los espacios naturales o seminaturales del término.

De la comparación de los dos planos que siguen, que recogen la clasificación urbana de los suelos del término municipal del Plan de 1998 -que podría considerase "alternativa"- y de la presente Adaptación, se puede también deducir, con la simple observación del incremento de los suelos protegidos, que el desarrollo de las categorías de Suelo Rústico se ha realizado con una activa preocupación por proteger los espacios con valores naturales del municipio:



Plan General 1998: solo se protegen los espacios con más arbolado.



Proyecto de ordenación del término municipal de Ávila: amplitud de la red de espacios protegidos.

7. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y EN LO POSIBLE COMPENSAR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE SOBRE EL MEDIO AMBIENTE QUE PUEDA DERIVARSE DE LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN DEL TERRITORIO VINCULADOS A LA APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Volvemos a insistir en que el criterio general que establece la Adaptación del PGOU es el de consolidación del suelo clasificado en el Plan vigente y mantenimiento global de la estructura y densidades propuestas, entendiendo que el elevado nivel cuantitativo de desarrollo del suelo programado hacen justificable la no alteración de las condiciones estructurales del modelo vigente, salvo las mejoras puntuales que se van recogiendo en la memora de la Adaptación.

En la medida en que el Ayuntamiento ha sido prudente y ha valorado muy positivamente la oportunidad protectiva del medio natural ofrecida por la nueva legislación, podemos concluir que nos encontramos en el mejor de los escenarios posibles.

En este sentido, y dentro de su estrategia de estructurar la ordenación urbana la Adaptación ha introducido una reflexión sobre los espacios libres de usos público a lo largo de todo su proyecto. Desde el momento en el que se clarifican sistemas locales y generales, se les asigna una función reguladora a los sistemas verdes públicos, o se propone un rediseño del viario en las áreas de expansión fundado en una administración más sostenible del espacio.



Sistema Urbano de Parques y recorridos verdes.

No hay un sistema de medidas previstas para prevenir, reducir y en lo posible compensar cualquier efecto negativo importante sobre el medio ambiente que pueda derivarse de los procesos de urbanización del territorio vinculados a la aplicación del Plan General. Al tratarse de un crecimiento continuo y compacto, que la adaptación desea hacer también complejo, incrementando la mezcla de usos en las nuevas áreas, se está fomentando un modelo urbano sostenible

8. MEDIDAS DE SUPERVISIÓN QUE PERMITAN EVALUAR LOS EFECTOS DE LA APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL, SEÑALAR CON PRONTITUD LOS EFECTOS ADVERSOS NO PREVISTOS Y PERMITIR LA EJECUCIÓN DE LAS MEDIDAS DE REPARACIÓN ADECUADAS Y LA READAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL.

La aplicación del Plan adaptado queda encuadrada por la propia Ley de Urbanismo de Castilla y León y por su Reglamento. Ha de tenerse en cuenta que en el devenir del plan hay que considerar la influencia de una amplia

legislación sectorial y de la acción sistemática de la planificación sectorial, que encuentra en el plan su referencia espacial.

Se dispone por lo tanto ya de una amplia batería de herramientas. Sobre todo si tenemos en cuenta la clara definición de espacios y su vinculación a regímenes específicos de protección.

En este sentido para el cumplimiento de las determinaciones del plan confluyen intereses que garantizan, en un contexto de prudencia administrativa local y de tutela ambiental reglada, un positivo desarrollo de la presente Adaptación de plan absolutamente comedida en sus expectativas de desarrollo urbano.

III.-LA ADAPTACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN S. URBANO Y S. URBANIZABLE. RELEVANCIA DEL CONCEPTO DE ORDENACIÓN GENERAL.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

El presente documento de Memoria Justificativa de Adaptación a la legislación de urbanismo de Castilla y León de un Plan General de Ordenación Urbana vigente, introduce ligeras variaciones y ajustes sobre el documento previo, para lo cual procura desarrollar una exposición completa de los criterios básicos de la Ordenación propuesta, tanto en sus Determinaciones de Ordenación General como en las de rango Detallado, aún cuando supongan esencialmente una ratificación y estén orientadas por el modelo urbanístico establecido por el plan todavía en vigor.

La relevancia del concepto Ordenación General y los elementos que lo constituyen se pone de manifiesto en esta Adaptación, al obligarse, desde la lógica del encargo, a una exhaustiva revisión de todos los componentes e instrumentos presentes en el PGOU, para su clarificación y la verificación de su adecuación legal.

La Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Ávila trata pues de responder a todos los criterios y objetivos de ordenación urbana que, con el fin de materializar el "espíritu" de la LUCyL, se fijan y establecen en el Artículo 34 LUCyL.

Así, el planeamiento general que se revisa y adapta mantiene como objetivo, fortalecido en este proceso a través de la renovación o ajuste de las determinaciones contenidas en el mismo, resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios que se deriven de las características específicas del propio Municipio de Ávila. Este municipio reúne múltiples peculiaridades y especialidades en relación y en comparación con el resto de Municipios de la Comunidad Autónoma Castellano-Leonesa, a los cuales ha de responder el plan y su adaptación. Por ello mismo, en base a las proyecciones, estudios y diagnósticos realizados sobre el Municipio, en parte incluidos en la Memoria Informativa, se han planteado algunos principios orientadores.

Sin embargo no se ha considerado necesario alterar las previsiones de crecimiento establecidas en el Plan vigente, que responden ampliamente a la posible demanda de Ávila. Los suelos pertenecientes a Unidades de Ejecución desarrollados se han incorporado al suelo urbano consolidado, los no desarrolladas se han reordenado y se han mantenido las delimitaciones y características de ordenación de los diferentes sectores de suelo urbanizable.

No se ha podido establecer una conformidad o articulación con las previsiones de los instrumentos de ordenación del territorio (actualmente en elaboración las Directrices de rango Sub-regional) ni con la situación del Municipio, en ninguna de las Áreas a las que se refiere el Artículo 34.1 LUCyL (Áreas de influencia de centros comarcales, Áreas susceptibles de desarrollo económico o Áreas de atracción turística), en la medida en que nos encontramos con documentos esquemáticos y sin aprobación o en la medida en que las áreas referidas no están fijadas.

El presente documento de adaptación refuerza la orientación del Plan General de Ordenación Urbana, que ha tratado de orientar el crecimiento del núcleo de población de la ciudad de Ávila a completar las tramas urbanas existentes y a solucionar los problemas urbanísticos de las áreas degradadas, favoreciendo la reconversión y reutilización de los inmuebles o espacios abandonados, evitando los procesos de extensión discontinua o exterior al núcleo urbano. Las determinaciones diferentes sobre terrenos de características similares, que en algún caso han tenido un amplio alcance (por ejemplo en la clasificación del Suelo Rústico), tienen la finalidad última de impedir una inadecuada concentración de usos o actividades o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas, habitual en los planeamientos de décadas anteriores.

Para lograr el cumplimiento de los principios de sostenibilidad y protección del Medio Ambiente (Artículo 36 LUCyL), otro de los principios inspiradores de la LUCyL, el documento de adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila ha articulado dos líneas de concreción diferentes.

Por un lado, en aras a lograr el objetivo de la mejora de la calidad de vida de la población (mediante el control de la densidad humana y edificatoria), ajustar las diferentes Unidades de Ejecución y Sectores previstas en el anterior Plan General, a los criterios y normas de la LUCyL, de manera que las Unidades de Actuación, Unidades de Normalización de Fincas, Actuaciones Aisladas de Expropiación y Sectores de suelo Urbanizable delimitado, respondan en sus determinaciones y parámetros a criterios y normas claramente definidos y regulados (como se desprende objetivamente del cotejo y estudio de las fichas correspondientes incluidas en los anexos):

En Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros (tales como la altura, el volumen o el fondo edificable) no superan los niveles característicos de la edificación y construida legalmente en su entorno. En Suelo Urbano Consolidado, cuando ya existen más de 100 viviendas ó 15.000 metros cuadrados construidos por hectárea, el planeamiento no contiene determinaciones de las que resulta un aumento del aprovechamiento o de la densidad de población total.

En los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, el planeamiento no contiene ni refleja determinaciones de las que resulte una densidad superior a 70 viviendas o 10.000 metros cuadrados por hectárea (al ser Ávila un Municipio con población aproximada a los 48.000 habitantes. En Sectores con uso predominante industrial o de servicios, no se permite una ocupación del terreno por las construcciones superior a dos tercios de la superficie del Sector.

Siguiendo el marco legal, para la aplicación de las normas anteriores se han excluido de las superficies de referencia los terrenos reservados para Sistemas Generales, y se ha expresado la superficie construible en metros cuadrados en el uso predominante, calculados conforme a la previa ponderación al mismo de los demás usos.

Igualmente, asumiendo desde el planeamiento general el objetivo de la protección del Medio Ambiente, se han incluido en el Plan las determinaciones necesarias para la conservación y recuperación de unas condiciones ambientales adecuadas:

En Suelo Urbano y Urbanizable, la red de vías públicas se ha diseñado de acuerdo con las necesidades del transporte público y con la necesaria continuidad los recorridos peatonales, procurando reducir el impacto contaminante del tráfico motorizado.

En Suelo Urbanizable, se han integrado en la nueva ordenación los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación, especialmente en los grandes elementos estructurantes de Sistemas Generales de Espacios Libres Públicos adscritos.

En Suelo Rústico, se han establecido las medidas necesarias para la conservación, de los espacios naturales y de la fauna y la flora silvestres, estableciendo al efecto unas categorías específicas de Suelo Rústico, para el que se definen las condiciones de protección de una manera que se respete la especificidad de cada clase de suelo.

Otro criterio de planeamiento que se ha buscado como objetivo a través de las determinaciones contenidas en el documento de planeamiento general que se revisa y adapta, ha sido la protección del patrimonio cultural (Artículo 37 LUCyL), algo absolutamente prioritario en una ciudad de las características, peculiaridades y ricos valores que atesora la ciudad de Ávila.

Para ello, se han incluido las determinaciones necesarias para favorecer la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, de los espacios urbanos relevantes, y de aquellos elementos y tipos arquitectónicos singulares -incluso los catalogados antes genéricamente como en el caso de cruceros y humilladeros- y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales tan evidentes como las que encontramos en le municipio de Ávila.

Además, en el Suelo Urbano Consolidado se ha tratado de mantener la trama urbana, las alineaciones y las rasantes existentes, salvo en los ámbitos que se han delimitado para realizar actuaciones de reforma interior orientadas a su descongestión, a la mejora de las condiciones de habitabilidad, a la rehabilitación de las construcciones o a la obtención de suelo para dotaciones urbanísticas (finalidad última de varias de las Unidades de Actuación, Unidades de Normalización de Fincas y Actuaciones Aisladas de Expropiación delimitadas).

También para las áreas de manifiesto valor cultural (en especial en los conjuntos históricos declarados como Bien de Interés Cultural, monumentos y sus entornos delimitados) se mantienen las condiciones de control y regulación que define el Plan Especial del Conjunto Histórico, complementarias con las fichas del Catálogo revisado, que ha tratado de asegurar que las construcciones de nueva planta y la reforma, rehabilitación y ampliación de las existentes sean coherentes con las constantes y tipos arquitectónicos, en particular en cuanto a altura, volumen, color, composición y materiales exteriores.

Por lo tanto, la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Ávila consiste en esencia en la reformulación, a partir del análisis y diagnóstico de las circunstancias urbanísticas propias y concretas del Municipio, de unos objetivos y propuestas generales compartidos con el modelo ya establecido, compatibles con la normativa sectorial, y con la perspectiva que cabe espera que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio de cara a la coordinación con el planeamiento de los Municipios limítrofes, tal y como exige el Artículo 41.a LUCyL para esta clase de instrumentos de planeamiento urbanístico general.

Como nos previene el Artículo 41.b LUCyL, se ha clasificado todo el término Municipal a partir de las clases y categorías de suelo definidas en los Artículos 11 a 16 LUCyL, según las características del territorio, aptitudes y características del mismo, a saber: Suelo Urbano (Consolidado y No Consolidado), Suelo Urbanizable (Delimitado y No Delimitado) y Suelo Rústico (Común, de Asentamiento Tradicional, de Entorno Urbano, de Protección de Infraestructuras Históricas y de Protección Natural).

Para la clasificación de suelos como Suelo Urbano, como se recoge en los Planos correspondientes, se ha partido y seguido el criterio general del carácter reglado de esta clase de suelo (Artículos 11 y 12 LUCyL); puesto que sólo será clasificado como tal el suelo que reúna alguna de las condiciones que detalla el Artículo 11 LUCyL, es decir:

Terrenos que cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana. Abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que sobre ellos permita el planeamiento urbanístico. También los terrenos que estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.

Así como los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico.

Dentro de la clase del Suelo Urbano, se ha considerado y categorizado el Suelo Urbano Consolidado (Artículo 12.a LUCyL), constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante Actuaciones Aisladas.

Se han delimitado para el Suelo Urbano Consolidado una serie de Unidades Urbanas, 17 en la capital definidas conforme al art. 85 del RUCyL, basadas en los barios y sectores tradicionales, que en el PGOU adaptado han servido para establecer las manzanas de referencia en la catalogación y coinciden con zonas de relativa homogeneidad morfo-tipológica urbana, recogidas en la división de los polígonos catastrales vigente, con alguna leve corrección como la asimilación del ámbito Sto. Tomás / Universidad.

En las Entidades Locales Menores, se han agrupado todos los núcleos en una Unidad Urbana propia, por cuestiones dimensionales y de relativa homogeneidad urbana.

En la TABLA siguiente se resumen las Unidades Urbanas delimitadas en Ávila, plasmadas en ese orden en el Plano O.6., con las densidades ahora reflejadas en viviendas / Ha. y en m² / Ha, diferenciadas por Unidades y las medias globales, en el estado actual de desarrollo del PGOU y en la propuesta de Adaptación.

Densidades por Unidad Urbana

UNIDADES URBANAS			Actual		Prevista	
UU	NOMBRE	Superficie (ha.)	Densidad Viv/Ha	m²/Ha	Densidad Viv/Ha	m²/Ha
1	Recinto Amurallado.	37,12	45,25	8145	45,27	8200
2	Centro.	67,05	54,73	9398	63,83	11490
3	Santiago.	49,28	53,77	6450	55,39	6646
4	Arrabal del Puente.	30,65	13,37	2205	13,37	2205
5	La Encarnación.	92,75	10,83	1824	14,58	2240
6	San Antonio.	65,20	50,15	6510	50,15	6510
7	Santo Tomás Universidad.	90,70	36,71	4870	39,36	5100
8	La Toledana.	97,82	26,78	3213	28,62	3650
9	Hervencias Industrial.	43,40	0	6500	0	6500
10	Hervencias Residencial.	83,17	12,62	2500	12,62	2500
11	Tiro Pichón.	50,23	27,87	2580	27,87	2580
12	Ciudad Deportiva.	35,40	31,07	1150	31,07	1150
13	Valle Amblés.	88,87	30,38	1620	30,4	1680
14	Hervencias Industrial Bomberos.	64,08	0,31	6300	0,62	7797
15	Dehesa del Pinar.	42,25	9,47	3788	9,47	3788
16	Zurra.	79,38	34,01	5610	34,01	5610
17	Academia.	94,31	7,95	560	9,12	710
18	E. LOCALES MENORES Resid.	91,53	6,77	2030	12,67	3485
	TOTAL	**1.203,19**	Medias 24,41	4180	Medias 26,21	4525

Las densidades existentes y las previstas, que con los ámbitos de transformación propuestos en la Adaptación generan ocasionalmente ligeros aumentos, se encuentran como muestra la tabla anterior, en todas las Unidades Urbanas definidas en Ávila, bastante por debajo de los parámetros máximos de sostenibilidad Reglamentarios.

Recordemos que el art. 36 de la LUCyL, Sostenibilidad y Protección del Medio ambiente plantea:

b) En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 metros cuadrados construidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento del aprovechamiento o de la densidad de población totales.

Esta densidad de 100 viviendas o de 15.000 m² por Ha. no se alcanza en ninguno de los barrios de Ávila o de los ámbitos delimitados como Unidades Urbanas por el PGOU, que se mantienen en umbrales de densidad mucho menores, apenas aumentados en la propuesta respecto a los existentes, como muestra la tabla anterior.

Una comparación entre los Planos de Sistemas Generales y Sistemas Locales del PGOU y el Plano de las Unidades Urbanas, permite comprobar la extensión repartida de las dotaciones existentes y previstas en la ciudad, que garantizan en general la solvencia funcional y la atención de necesidades de todas las zonas urbanas, además de cumplir holgadamente los estándares globales tanto de equipamientos como de espacios libres públicos.

Los ámbitos de consolidación en las zonas de transformación intersticial, incluidos en sectores de suelo urbano no consolidado, permitirán con sus cesiones rotacionales mejorar la oferta de barrio con sus pequeños sistemas locales.

Para las zonas de crecimiento urbano incluidas en el suelo sectorizado como Urbanizable Delimitado, la consecución de los sistemas generales externos asignados a los sectores y la importante cuantía de los sistemas locales internos de cesión, permitirán fortalecer las dotaciones urbanas de la nueva ciudad en desarrollo.

El Suelo Urbano No Consolidado (Artículo 12.b LUCyL) ha quedado categorizado y constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como Suelo Urbano y que, a efectos de su consolidación, se han agrupado en ámbitos denominados Sectores; en particular, se han incluido en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deben ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos sobre los que el planeamiento urbanístico prevé una ordenación sustancialmente diferente de la existente. Igualmente, en el Suelo Urbano No Consolidado, se ha

procedido a la delimitación de Sectores, indicando su Edificabilidad máxima, densidad máxima; usos predominantes, compatibles y prohibidos; y los Sistemas Generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos, dando así respuesta a la exigencia impuesta por el Artículo 41.e LUCyL.

Respondiendo a la pregunta de cuáles son los derechos de los propietarios cuyos terrenos han recibido la clasificación de Suelo Urbano, hay que aseverar que el aprovechamiento correspondiente a los propietarios en el Suelo Urbano No Consolidado, es el que resulte de aplicar a los terrenos el 90 por 100 del Aprovechamiento Medio del Sector -excepto en el ámbito del PEPCHA-. En el Suelo Urbano Consolidado, es el aprovechamiento real. Con ello se cumplen las previsiones que nos indica el Artículo 17 LUCyL, delimitando y remarcando claramente la función social de la propiedad.

En los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, el Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Ávila no contiene determinaciones de las que resulten densidades por hectárea superiores a 70 viviendas o 10.000 m2, como impone el Artículo 36 LUCyL. Igualmente, y en general dando cumplimiento a referido precepto legal, en los Sectores de Suelo Urbanizable, el Planeamiento tampoco contiene determinaciones de ninguna clase de las que resulten una densidad por hectárea superior a 70 viviendas o 10.000 m2 por hectárea (Ávila es un Municipio de casi 48.000 habitantes).

Resulta importante subrayar que todo el suelo clasificado como urbano en la Adaptación y Revisión del PGOU, lo es en algún núcleo de población de acuerdo a alguno o varios de los criterios reglamentarios del art. 23 del RUCyL, bien por su completa dotación de servicios, bien por su urbanización previa, bien por su consolidación urbanística. La adaptación no incrementa en suelo urbano respecto al PGOU anterior, excepto en aquellos sectores de suelo urbanizable programados ya desarrollados y con plenas condiciones -urbanización, cesiones y servicios- para su consideración como Suelo Urbano.

Zonas como los Cuatro Postes, al noroeste del Adaja, los bordes de la academia de policía o del plan parcial Tiro de Pichón, entorno de la Ctra. de Villacastín o las proximidades del Cerro Hervero, eran ya en el PGOU vigente y se mantienen en la Adaptación y Revisión como suelo urbano, por asumirse esta clasificación como plenamente acorde a las exigencias reglamentarias actuales.

Conviene a este respecto discriminar en la documentación de esta Adaptación los criterios de análisis y valoración plasmados en los planos y documentos de Información, donde vemos una zonificación de unidades de paisaje o de áreas naturales que se extiende en función de sus valores analizados, como matriz fiel de las decisiones de ordenación, pero sin considerar los límites de clasificación de suelo, de las determinaciones propias de ordenación y la clasificación del suelo que plasman los planos de Ordenación. Estos últimos de mayor precisión y escala propia del suelo urbano -1/1000- son los que establecen los límites del suelo urbano y urbanizable delimitado, en Ávila capital y en las Entidades Locales Menores, junto a las clasificaciones del suelo rústico, común y de protección en sus diversas categorías, prevaleciendo sobre las delimitaciones extensivas y de escala territorial de los planos informativos.

Como muestran los planos temáticos, insertos reducidos en el capítulo del Informe Ambiental incorporado a este documento Refundido, los "valores ambientales; paisajes y lugares singulares y elementos de interés", los "Espacios de Protección Natural" o los "Elementos de interés, Valores geológicos", se diferencian con la lógica de escala y continuidad territorial propia del medio natural, aplicada al análisis del término, pero matizados en los planos de propuesta de protección y ordenación del suelo rústico, en los que aparece ya reflejada la estructura de asentamientos urbanos y sus crecimientos urbanizables planificados.

No hay por tanto "invasión" de suelos valiosos o con valores naturales a proteger por el sistema urbano propuesto, siempre, insistimos, delimitado en la clasificación de lo urbano y urbanizable, desde el PGOU anterior, que esta Adaptación no ha alterado, ni en la capital ni en los núcleos menores.

En cuanto al suelo urbano definido en la presente adaptación como consolidado se atiene a los criterios legales y reglamentarios, manteniendo en suelo urbano no consolidado para su desarrollo mediante actuaciones integradas, aquellas UE del PGOU vigente no desarrolladas, convertidas y ocasionalmente reordenadas -con Ordenación Detallada en Ávila capital- en sectores de suelo urbano No Consolidado bajo criterios y parámetros de regulación del RUCyL.

Las Unidades de Ejecución del PGOU anterior, desarrolladas y ejecutadas se incluyen ya como planeamiento asumido en suelo urbano consolidado.

Cuando derivados de algún convenio municipal -caso de las antiguas UE de Nissan - RENFE o de las Unidades de RENFE, o de alguna fórmula de concierto para la gestión, se han planteado ajustes en dichas Unidades, bien por el desarrollo parcial de viales o infraestructuras, bien por las cesiones dotacionales o de espacios libres públicos, o por el acuerdo para la consecución de algún Sistema General público -Estación de Autobuses-, estos antiguos ámbitos de gestión se actualizan en la adaptación en suelo urbano, incluidos si procede en algún instrumento de actuación integrda -SSUNC-RENFE- o bien aislada, para completar alguna condición de la urbanización -Uaa de Urbanización- o clarificar también alguna alineación -Uaa de Normalización de Fincas-.

Estos casos, siempre determinados por la implicación municipal en la gestión y orientados a la viabilidad del desarrollo para la consecución de algún equipamiento o Sistema General relevante-, no plantean cambios apreciables en la ordenación urbanística del entorno, ni suponen alteraciones ni aumentos de aprovechamientos o densidades respecto al PGOU anterior y mucho menos de aprovechamientos de particulares.

Estos criterios reglamentarios para la definición de las Actuaciones Aisladas en Ávila se han mantenido lógicamente para las definidas en suelo urbano consolidado en las E.L.Menores, que no alteran perceptiblemente la clasificación de suelo urbano del PGOU vigente y se formulan con determinaciones normativas -ordenanzas y densidades edilicias- aún menores que el PGOU anterior.

En estos núcleos menores con los problemas heredados de una clasificación "imprecisa" del suelo urbano y la delimitación de Unidades de Ejecución -ninguna desarrollada-, sobre una estructura de propiedad litigosa, especialmente sujeta a tensiones y controversias urbanísticas en los bordes, como muestran los procesos de participación y el sentido de numerosas alegaciones presentadas, el criterio general de la Adaptación ha sido no alterar los límites vigentes del suelo urbano clasificado. La particular estructura de propiedad en algunos núcleos, cuestiona la viabilidad de los sectores mantenidos como Suelo Urbano No Consolidado en la Adaptación, lo que probablemente demande una fragmentación posterior de los instrumentos de gestión -Unidades de Actuación- para garantizar una ordenación de esas zonas de extensión urbana de mayor viabilidad económica.

Se "congelan" edificaciones consolidadas -p.ej. borde norte de Urraca-Miguel- en suelo urbano, sin extender en ámbitos integrados de gestión el suelo urbano sobre espacios rústicos a proteger.

Merece especial consideración, dentro de las determinaciones de ordenación general, el Aprovechamiento Medio. Se trata del coeficiente base para el reparto equitativo de los beneficios y cargas de la actividad urbanística, que se establecerá en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable. El Aprovechamiento Medio de cada Sector de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del Sector por su superficie total, conforme a las reglas previstas en los Artículos 39.2 y 39.3 LUCyL. Para el cálculo y establecimiento del Aprovechamiento máximo, se han considerado los Sistemas Generales a obtener y su forma concreta de obtención, indicando la misma. Para la obtención de terrenos reservados por el planeamiento para Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, se ha considerado lo prevenido por el Artículo 66 LUCyL, que regula la forma de obtención: Por cesión gratuita, sistema inicialmente planteado desde el Plan (mediante alguno de los sistemas de actuación previstos en el Título III LUCyL), o mediante los sistemas, elegibles como alternativas posteriores, de la expropiación forzosa (conforme a la legislación del Estado) o mediante ocupación directa (conforme a lo previsto en el Artículo 93 LUCyL).

La Edificabilidad máxima en Suelo Urbanizable No Consolidado es el establecido en la ficha particularizada de cada Unidad de Actuación. El Aprovechamiento Máximo se fija para los Sectores Urbanizables, propuestos sin ordenación detallada, mediante un índice de edificabilidad máxima en m2e/m2s establecido en cada ficha particularizada. Para los Sectores ya desarrollados o en desarrollo cuya ordenación detallada asume esta Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, el índice de Aprovechamiento máximo coincidirá con el Aprovechamiento Medio del instrumento asumido.

El Aprovechamiento en los sectores asumidos, no superará en ningún ámbito de gestión por desarrollar, el máximo legal de 1 m^2/m^2 ni las densidades máximas reglamentarias, manteniéndose como criterio global los parámetros de aprovechamiento máximo, invariados respecto a los sectores delimitados por el PGOU anterior.

Recordemos que las áreas de Planeamiento Incorporado del PGOU anterior al vigente del 98, denominadas API, son ámbitos cuya ordenación detallada se ha incorporado conforme a los instrumentos de planeamiento con desarrollo aprobado y que se asume como propio de este Plan, como Suelo Urbano Consolidado.

Estas áreas, ya totalmente desarrolladas en su urbanización y mayoritariamente edificadas, se asumen con las intensidades y aprovechamientos urbanísticos con que fueron aprobadas.

También se consideran como Planeamiento Asumido todos los sectores en desarrollo o con instrumentos de actuación urbanística aprobados, y se regirán normativamente y con los aprovechamientos con que fueron aprobados. Estas Áreas son:

. API 35/1 "FUENTES CLARAS"
. API 46/1 "LA VIÑA"
. API 60/1 "HERVENCIAS BAJAS"
. API 89/1 "UNIVERSIDAD DE SALAMANCA"
. API VICO "AREA 1 DE VICOLOZANO"

En todas ellas se remite al documento definitivamente aprobado de gestión y a las determinaciones de Normativa específica referidas al PGOU de 1998 y aprobadas en el BOP de 25 de junio de 1999.

También se incorporan como ámbitos de suelo urbano consolidado todos los sectores correspondientes con anteriores Unidades de Ejecución que se ha desarrollado, en las condiciones de sus Estudios de Detalle aprobados y ya ejecutados así como los Polígonos de Expropiación definidos por el PGOU anterior y desarrollados. Otros polígonos de Expropiación o Unidades de Ejecución, se mantienen en nuevos instrumentos de gestión definidos en esta Adaptación como Actuaciones Aisladas o Integradas.

Se han incorporado también al Suelo Urbano Consolidado los dos Planes especiales de la Universidad Católica -uno definido como Arroyo Vacas en el PGOU vigente-, e igualmente como ámbitos de suelo urbano consolidado todos los sectores correspondientes con anteriores Unidades de Ejecución que se ha desarrollado, en las condiciones de sus Estudios de Detalle aprobados y ya ejecutados así como los Polígonos de Expropiación definidos por el PGOU anterior y desarrollados. Otros polígonos de Expropiación o Unidades de Ejecución, se mantienen en nuevos instrumentos de gestión definidos en esta Adaptación.

También se consideran los ámbitos de Planeamiento de Desarrollo con Aprobación Definitiva, áreas de Planeamiento Asumido. Siempre su Ordenación será la vigente en los ámbitos de planeamiento asumido con las condiciones de calificación para cada parcela, aprovechamientos y normativa establecidos en el Proyecto de Actuación Aprobado. Se incorporará en los planos de ordenación, como criterio general, la ordenación definitiva aprobada en el P. de Actuación, cuando esté disponible. Estos sectores asumidos aparecen listados en tabla del Anexo de Fichas de Planes Parciales, con la numeración que el PGOU anterior estableció para cada Etapa, y sus condiciones de ordenación detallada, como suelo urbano consolidado, se plasman en esta adaptación, remitiéndose la vigencia de sus condiciones normativas y de aprovechamientos por parcela a los instrumentos de Actuación definitivamente aprobados, asumiendo pues sus determinaciones de ordenación, no sus instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Aparecen grafiados en los planos de ordenación las condiciones de ordenación de los sectores desarrollados, según sus planeamientos de desarrollo. En caso de discrepancias en la calificación de parcelas con las ordenanzas edificatorias actuales, se remite normativamente y son vigentes las ordenanzas del Plan Parcial aprobado definitivamente para cada sector y la calificación por parcelas aprobada en el P. de Actuación.

Se diferencian aquellos sectores asumidos ejecutados de aquellos en proceso de ejecución. Para estos últimos se establecen como Determinaciones de Ordenación General respecto a las de Ordenación Detallada, que podrían ser objeto de modificación mediante Estudios de Detalle, definiéndose como condición de O. General todo el viario reflejado en planos, la posición y ordenación de equipamientos y espacios libres públicos, así como la calificación de uso, edificabilidad máxima y ordenanza de las parcelas.

Las Unidades de Ejecución, Estudios de Detalle en Suelo Urbano y Polígonos de Expropiación ejecutados mediante instrumentos de gestión y asumidos como Suelo Urbano Consolidado por esta Adaptación son:

	UNIDADES DE EJECUCIÓN	INSTRUMENTOS Y FECHAS DE APROBACIÓN DEFINITIVA	
59/1	CARRETERA DE MADRID	Proyecto de Actuación	A.D. 9/11/1998
59/2	PRADO DE SANJUANIEGO	Proyecto de Actuación	A.D. 9/11/1998
		Estudio de Detalle.	A.D. 10/05/1999
66/3	C/ LÓPEZ NÚÑEZ.	Proyecto de Actuación	A.D. 10/05/1999
		Proyecto de Actuación	A.D. 11/12/2003
68/1	RENFE 2	Proyecto de Urbaniz.	A.D. 11/12/2003
		Proyecto de Actuación	A.D. 14/06/2001
68/3	BANDERAS / RENFE	Complementario P.A..	A.D. 21/12/2001
		Proyecto de Actuación	A.D. 10/08/1999
75/2	BAJADA DE COVACHUELAS	Modificación P.A..	A.D. 19/12/2002
		Proyecto de Actuación	A.D. 14/06/2001
86/1	C/ DE LOS BERROCALES	Complementario P.A..	A.D. 16/05/2002
94/1	TALLER PLAZA TOROS	Proyecto de Actuación	A.D. 09/11/1998
		Estudio de Detalle	A.D. 21/12/2001
		Proyecto de Actuación	A.D. 14/06/2001
95/1	NTRA. SRA. SONSOLES	Proyecto de Urbaniz.	A.D. 21/12/2001
		Estudio de Detalle	A.D. 27/11/2000
		Proyecto de Actuación	A.D. 22/03/2001
96/1	CAMINO DEL CEREZO 1	Proyecto de Urbaniz.	A.D. 22/03/2001
		Estudio de Detalle	A.D. 27/11/2000
		Proyecto de Actuación	A.D. 22/03/2001
96/2	CAMINO DEL CEREZO 2	Proyecto de Urbaniz.	A.D. 22/03/2001
	ESTUDIOS DE DETALLE		
	MANZANA 20 CASCO ANTIGUO	Estudio de Detalle	A.D. 30/03/2001
		Estudio de Detalle	A.D. 26/09/1996
		Modificación E.D.	A.D. 07/12/1999
		Proyecto de Actuación	A.D. 27/09/1996
	MANZANA 42 “LA VIÑA”	Proyecto de Urbaniz.	A.D. 28/09/1999
	CUATRO POSTES	Estudio de Detalle	A.D. 30/03/2001
	C/ CAPITÁN GARCÍA V.	Estudio de Detalle	A.D. 25/03/2004
	Ctra. BARCO DE ÁVILA	Estudio de Detalle	A.D. 31/05/2002
	PLANES ESPECIALES		
		PERI y E. Detalle	A.D. 28/07/2000
		Proyecto de Actuación	A.D. 31/10/2000
	PERI Y E.D MERCADO GRANDE	P.A. Complementario	A.D. 28/12/2000
		P.E.	A.D. 06/10/1998
	UNIVERSIDAD POLITÉCNICA	Proyecto de Actuación	A.D. 09/11/1998
	PERI UNIVERSIDAD DE SALAMANCA	P.E.	A.D. 06/10/1998
	POLÍGONOS DE EXPROPIACIÓN		
PE 54/2	MARQUÉS DE STO. DOMINGO		A.D. 07/10/2004

Los sectores Urbanizables Asumidos se listan con la fecha del BOP que recoge la A.

Definitiva del Proyecto de Actuación, instrumento a cuyas condiciones de ordenación y calificación para cada parcela se remite desde esta Adaptación del PGOU.

N°	Nombre Sector	Superf. m2	Aprovechamiento tipo	Aprobación Def. fecha B.O.P.	
Sectores Urbanizables					

PLANEAMIENTO ASUMIDO

PRIMERA ETAPA - ARUP 1 -			0,55 UA/m2		
1	SAN NICOLÁS 1	54.250		05/04/2003	
2	SAN NICOLÁS 2	35.100		25/09/1999	
3	SANTA TERESA	47.300		25/06/2001	
4	CERÁMICA	44.300		24/07/2002	
5	BRASERO	62.700		02/02/2001	
6	CVALLE AMBLÉS	377.900		15/07/2001	
7	CIUDAD DEPORTIVA	51.500		25/07/2000	M.P. 25/10/00
8	SANTO TOMÉ	54.700		sep-02	
9	CASA MISERICORDIA 1	108.500		01/04/2002	
11	FUENTE ALPARGATA	66.900		22/10/1999	
14	DEHESA DEL PINAR	289.800		22/09/1999	
15	FUENTE NUEVA	61.200		27/09/1999	M.P. 1/06/00
16	VEREDA DEL ESQUILEO	60.300		24/09/1999	
17	ZURRA 1	139.200		29/09/1999	
18	ZURRA 2	204.900		jul-03	
SEGUNDA ETAPA - ARUP 2 -			0,52 UA/m2		
7	CERRO HERVERO 1	190.000		04/01/2002	
8	MORUCHAS	149.200		30/05/2001	
9	CAMINEROS 1	114.900		26/02/2002	
10	BOMBEROS	64.200		17/05/2002	
TERCERA ETAPA - ARUP 3 -			0,46 UA/m2		
8	FUENTE DE LA RANA	31.800		12/12/2001	
9	TIRO DE PICHÓN	263.300		mar-03	
11	ACADEMIA	104.150		02/03/2002	

Otra novedad considerable que introduce la LUCyLy su Reglamento RUCyL frente a la Normativa y Legislación Urbanística anterior, es la reconsideración en general del Suelo Urbanizable (Artículo 13 LUCyL y Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de Junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes): Frente al Suelo Urbano, destacar el carácter residual de esta clase de suelo, ya que tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que no puedan ser considerados como Suelo Urbano o Suelo Rústico. Y, efectivamente, han recibido la clasificación como Suelo Urbanizable los terrenos que no han sido considerados como Suelo Urbano o Suelo Rústico; además de terrenos incluidos en el Plan General anterior en Suelos Urbanizables a desarrollar mediante Plan Parcial (un total de 19 Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado). Es decir, el Suelo Urbanizable Delimitado ha quedado constituido por los terrenos cuya transformación en Suelo Urbano se considera adecuada a las previsiones del planeamiento urbanístico, y que a tal efecto se han agrupado en ámbitos denominados Sectores (Artículo 14.a LUCyL).

Para este Suelo Urbanizable Delimitado, se ha procedido a la delimitación de Sectores, indicando su Edificabilidad máxima, densidad máxima; usos globales que refieren a los predominantes, compatibles y prohibidos; y los Sistemas Generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos (Artículo 41.e LUCyL). No se clasifica suelo Urbanizable No Delimitado (Artículo 14.b LUCyL).

Remitimos desde este capítulo de la Memoria Justificativa de los objetivos y propuestas generales, al capítulo anterior para cualquier criterio o determinación establecida por el PGOU para el suelo rústico en sus diversas categorías.

Se han establecido reservas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas señalado en la documentación gráfica -Planos de Ordenación-, cumpliendo los criterios objetivos de la calidad urbana, calidad de vida y cohesión social de la población, otra de las novedades de la LUCyL pormenorizado a través del Artículo 83 del RUCyL:

-Vías públicas: Sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes.

-Servicios urbanos: Sistema de instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica, recogida y tratamiento de residuos y otros que sean necesarios.

-Espacios Libres públicos: Sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo. En Sectores con uso predominante residencial, se han distribuido en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales. En Sectores con uso predominante industrial, se han destinado, preferentemente, a vegetación y arbolado perimetral. En todo caso, el índice de permeabilidad, porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no resulta inferior al 50 por 100.

-Equipamientos: Sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios.

Con la finalidad última de fomentar la cohesión social, el planeamiento general que se revisa y adapta ha procurado en todo momento la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades. Y procurando mejorar la calidad urbana, se respetarán en todo caso las siguientes normas de diseño urbano:

-Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.

-En Suelo Urbano No consolidado y Suelo Urbanizable, el aprovechamiento del subsuelo no superará un 20% del permitido sobre rasante, salvo para aparcamiento o instalaciones.

-En Suelo Urbanizable, la altura máxima de cada fachada de un nuevo edificio no podrá ser superior a tres medios de la distancia a la fachada más próxima.

Los Artículos 45 CE y 9 LUCyL introducen una destacable novedad, como son las llamadas Normas de Aplicación Directa, que la propia Ley de Urbanismo califica de históricas, y que resultan de aplicación "ex lege" a toda clase de suelo; y que, evidentemente, deben ser y han sido recogidas por el documento de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana.

Con la Normativa y las determinaciones recogidas en el documento de Revisión y Adaptación, se ha buscado fomentar los deberes de adaptación al ambiente; es decir, que el uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente. A tal efecto se establecen con

carácter general y con independencia de la clasificación de los terrenos, las siguientes Normas de Aplicación Directa:

-Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo los elementos de cualquier tipo destinados a la seguridad, la publicidad y la decoración, deberán ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.

-En áreas de manifiesto valor natural o cultural, en especial en el interior o en el entorno de los Espacios Naturales Protegidos y de los inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, o las instalaciones de suministro de servicios, degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo. A tal efecto, se exigirá que todas ellas armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios. -En áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos (tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación u otros análogos) no se permitirá ninguna construcción, instalación ni cualquier otro uso del suelo que resulte incompatible con tales riesgos.

Se especifican en apartados siguientes tanto los Sistemas Generales propuestos por el Plan adaptado (conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población, como requiere el Artículo 83 del RUCyL), indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos a saber:

Sistema General de Vías Públicas,

Sistema General de Servicios Urbanos, Sistema General de Espacios Libres Públicos;

así como los Sistemas Locales, entendidos como determinaciones de Ordenación Detallada y la justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos.

SISTEMAS GENERALES DEFINIDOS POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.-

Se han redefinido y clarificado en la adaptación del PGOU todos los Sistemas Generales y Locales, asegurando el holgado cumplimiento de las previsiones de las exigencias del RUCyL, esto es, ratificando para cada categoría de SS.GG. y SS.LL. una asignación de suelo superior a las siguientes determinaciones:

-Sistema General de Espacios Libres Públicos: Con una superficie no inferior a 5 metros cuadrados por habitante, sin incluir en el cómputo sistemas locales ni espacios naturales. -Sistema General de Equipamientos: En una superficie no inferior a 5 metros cuadrados por habitante.

-Sistemas Locales de Espacios Libres Públicos y Equipamientos: Con al menos 15 y 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante, en -Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado, respectivamente; dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas de uso público, por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

El mantenimiento, con los estrictos reajustes que la redefinición y volcado cartográfico imponen en este documento de Adaptación y Revisión, de todos los Sistemas Generales definidos como tales en el PGOU anterior, consolidando como S.G. en suelo urbano equipamientos y Servicios urbanos tan importantes funcional, social y superficialmente como la Academia de Policía, las Universidades, Católica y de Salamanca, con todas sus facultades y equipamientos, el Seminario, el nuevo Palacio de Congresos o los grandes equipamientos sanitarios o educativos y religiosos, permiten garantizar un holgado cumplimiento de los estándares legales por habitante en la actualidad.

Igualmente, los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Delimitado previstos en el Plan General de Ordenación Urbana que deban desarrollarse mediante las correspondientes figuras de planeamiento de desarrollo, deberán respetar, cumplir y prever los Estándares Urbanísticos que se expresan en los Artículos 42 y 46.3 LUCyL y sus precisiones del RUCyL, reflejadas en cada una de las fichas de Sectores incluidas en los anexos, a saber:

-Sistema General de Espacios Libres Públicos: En una superficie no inferior a 5 metros cuadrados por habitante, sin incluir en el cómputo sistemas locales ni espacios naturales. -Sistema General de Equipamientos: En una superficie no inferior a 5 metros cuadrados por habitante.

-Sistemas Locales de Espacios Libres Públicos y Equipamientos: Con al menos 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante, en Suelo Urbanizable Delimitado; y dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas de uso público, por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

La cantidad total de Sistemas Generales previstos en los suelos clasificados como de desarrollo o transformación urbana, tanto en suelo Urbano No Consolidado como en Suelo Urbanizable Delimitado, permiten también justificar el cumplimiento de los estándares legales en el suelo de crecimiento urbanizable proyectado. Manteniendo los parámetros que entendemos vigentes del PGOU anterior, cuyo modelo no se cuestiona desde esta Adaptación y Revisión del mismo, para los cálculos de población horizonte en función de las potenciales viviendas a construir en el suelo de desarrollo, nos saldría una cantidad de SS.GG. que ampliamente duplica, el estándar mínimo legal, tanto de Equipamientos como de Espacios Libres Públicos, sin incluir los importantes S.G. adscritos al nuevo sector Urbanizable Delimitado industrial de extensión del Polígono de Vicolozano.

Si las previsiones del PGOU de 1998 duplicaban ya el estándar de 5 m²/hab. y se han conseguido y ejecutado proporcionalmente los Sistemas Generales, tanto en Equipamientos como en Servicios Urbanos y Espaciso Libres Públicos, al desarrollo del suelo urbano y urbanizable entonces programado, la consolidación del suelo clasificado en esta Adaptación y el incremento de S.G. asociados, especialmente en E.L.P. elevan por encima del doble el estandar por habitante horizonte y lo cuadruplican, en realidad, en relación con la población real actual de Ávila.

Recordemos que tan solo en S. Urbano entre los S.G. existentes y los previstos, la Adaptación propone la cantidad de:

SUELO URBANO	
SISTEMAS GENERALES	SUPERFICIE
SISTEMA GENERAL VÍAS PÚBLICAS-VIARIO-	748111,00
SISTEMA GENERAL VÍAS PÚBLICAS-FERROCARRIL-	147058,00
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	878.597,00
SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS	1554643,00
SISTEMA GENERAL SERVICIOS URBANOS	52923,00
TOTAL m²	3.381.332,00

A estas superficies tendríamos que añadir los S.G. previstos de Espacios Libres Públicos en S. Urbanizable, que suponen un total de 834.673 m² incluyendo el sector del Polígono de Vicolozano II.

Como primera idea, dirigida a explicar el criterio que se ha seguido en la Revisión y Adaptación el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila para determinar tanto los Sistemas Generales como los Sistemas Locales, debemos señalar que nos hemos encontrado con dificultades de interpretación a la hora de verificar cuáles eran dichos sistemas generales establecidos por el plan vigente.

En la medida en que los Sistemas Generales integran la estructura general y orgánica del territorio, en esta adaptación del plan se ha estructurado el conjunto de los sistemas generales de acuerdo al listado inicial que la ley regional de urbanismo propone. Se han mantenido como sistemas generales "externos", asignados al suelo urbanizable, aquellos establecidos por el plan vigente, desarrollados y no desarrollados, con algunas ampliaciones.

Desaparecen los sistemas generales internos de viario del suelo urbanizable -excepto en el Sector Industrial de Vicolozano, planteado con una lógica autónoma-, que pasan a considerarse Sistema Locales, con ligeros ajustes en su escueta configuración como viario estructurante básico que se cederá plenamente urbanizado.

En todos los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado se han introducido como Sistemas Generales interiores reservas de Equipamientos o viarios, integrables dentro del Sistema Urbano Global, garantizando el cumplimiento del art. 88 del RUCyL.

Se han reflejado en serie específica O.3 todos los Sistemas Generales y Locales del núcleo de Ávila. En las E.L.M. los S.G. aparecen reflejados en los Planos de ordenación O.2. Conforme al marco legal urbanístico, se han categorizado los diferentes tipos de Sistemas Generales existentes, actualizando su inventario y reflejándolos con coherencia en los diversos documentos del Plan.

Parece oportuno extenderse en la definición conceptual de estos elementos esenciales en la Ordenación General, que en el caso del Municipio de Ávila, por la tradición de su planeamiento parecen particularmente confusos.

Tradicionalmente en la Legislación Urbanística encontramos el término "Sistemas Generales", aunque el Legislador no se ha tomado el trabajo de definirlos. Así, como referente inmediato, en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio[2], algunas veces parece un concepto reservado a las comunicaciones y sus zonas de protección; en tanto que en otras, parece tener un alcance mucho más amplio. Este sentido amplio, por ejemplo, tenía en el Artículo 25.1 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento[3], la expresión "Sistemas Generales" al emplearse para designar la red general de comunicaciones, los espacios libres públicos, el equipamiento comunitario y las instalaciones encaminadas a lograr el desarrollo del territorio[4].

En una primera aproximación, son pues el conjunto de elementos fundamentales que integran la estructura general básica de la ordenación urbanística determinante de desarrollo urbano, constituidos por las comunicaciones y sus zonas de protección, espacios libres y zonas verdes, equipamientos comunitarios, redes arteriales, grandes abastecimientos, suministros de energía y otros análogos, que a nivel de Plan General de Ordenación Urbana, anulan o condicionan el uso lucrativo del suelo por los particulares por el interés general de la colectividad.

Ahora, debemos referirnos a la LUCyL y a su Reglamento RUCyL. y así, el Artículo 41 LUCyL detalla las determinaciones de ordenación general que deberá establecer el Plan General de Ordenación Urbana; precisando en el Artículo 80 del RUCyL, que se establecerán como determinaciones de ordenación general, la previsión de los siguientes Sistemas Generales (o conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población), indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes sus criterios de diseños y ejecución, así como el sistema de obtención, a saber:

Sistema General de Vías Públicas.

Sistema General de Servicios Urbanos.

Sistema General de Espacios Libres Públicos, con superficie no inferior a 5 metros cuadrados por habitante, sin incluir en el cómputo sistemas locales ni espacios naturales.

Sistema General de Equipamientos, con superficie no inferior a 5 metros cuadrados por habitante.

Por ello, debemos concluir que la intención del Legislador en la LUCyL y el RUCyL es resaltar el carácter público como "condicitio sine qua non" para alcanzar la consideración de Sistema General, que queda definido de la siguiente manera, a saber: "conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población".:

Parecida o idéntica conclusión se obtiene de la lectura detenida del Artículo 100 de la Propuesta de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, para el desarrollo y aplicación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León[5]; que establece que el Plan General de Ordenación Urbana debe señalar y cuantificar los siguientes Sistemas Generales del Municipio, entendidos como el "conjunto de dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de la totalidad del término municipal":

-Sistema General de Vías Públicas, integrado por los espacios e instalaciones asociadas destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población y al transporte de mercancías, definidos por sus alineaciones y rasantes, que puedan considerarse al servicio del término municipal, tales como vías de titularidad estatal, autonómica y provincial, otras vías que tengan carácter estructurante, vías férreas, estaciones, aeropuertos, centros de transporte y distribución de mercancías y demás instalaciones análogas.

[2] *En adelante, TRLS92.*

[3] *En adelante, RP.*

[4] *Actualmente, según lo prevenido al efecto a medio del Decreto 223/1999, de 5 de Agosto, por el que se aprueba la Tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, RHU); será aplicable en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, el Artículo 25.1. apartados b), c) y d) RP; es decir, los epígrafes referidos al sistema general de comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario.*

[5] En adelante, RUCyL.

-Sistema General de Redes de Servicios, integrado por las redes, instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, almacenamiento y tratamiento de residuos, suministro de telecomunicaciones, gas y energía eléctrica y otros que tengan carácter esencial o de interés general y que puedan considerarse al servicio del término municipal, sin perjuicio de su titularidad o gestión pública o privada.

-Sistema General de Espacios Libres Públicos, integrado por los espacios e instalaciones asociadas destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte, que puedan considerarse al servicio del término municipal.

-Sistema General de Equipamientos, integrado por las construcciones, instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, comerciales, deportivos, administrativos, de transporte, de ocio, de seguridad y otros análogos, que puedan considerarse al servicio del término municipal.

Podemos objetivamente comprobar cómo el Artículo 100.1 RUCyL, cuyo criterio general parece ser una "publificación" del concepto de Sistema General, en sus varios apartados matiza el extremo anterior, como se indica a continuación:

SISTEMAS GENERALES (Artículo 100.1 ARUCyL)			
Apartado y clase de Sistema General	Carácter de la dotación urbanística		
	Pública	Privada	Titularidad/gestión pública/privada
a) Sistema General de Vías	X	--	--
b) Sistema General de Redes de Servicios	--	--	X
c) Sistema General de Espacios Libres	X	--	--
d) Sistema General de Equipamientos	?	?	?

Como una primera conclusión a lo expuesto, podemos afirmar que el Artículo 100.1 RUCyL establece como un criterio general el carácter manifiestamente público de los Sistemas Generales, predicándolo expresamente y en cada apartado de los Sistemas Generales de Vías y de Espacios Libres, manteniendo la posible dualidad de titularidad/gestión pública/privada respecto del Sistema General de Redes de Servicios; además de guardar una duda razonable sobre el Sistema General de Equipamientos, al que definiríamos, acudiendo a la caracterización global que hace el Legislador al inicio del precepto, como una dotación urbanística pública.

Claramente complementaria de la conclusión anterior, es la previsión del juego de los Artículos 110 y 113 RUCyL, cuando regulan las determinaciones de ordenación detallada de un Plan General de Ordenación Urbana en Suelo Urbano Consolidado. Según el Artículo 110.a.2ª RUCyL, el Plan General de Ordenación Urbana debe establecer la ordenación detallada del Suelo Urbano Consolidado, que comprende la determinación obligatoria de los "Sistemas Locales de vías públicas, redes de servicios, espacios libres públicos y equipamientos". : El Artículo 113.1 RUCyL pasa a considerar los Sistemas Locales (Suelo Urbano Consolidado) por exclusión respecto del concepto o carácter de Sistema General, como el "conjunto de dotaciones urbanísticas que no tengan el carácter de Sistema General". Y entre ellos, los siguientes:

— Sistema general de vías públicas, integrado por los espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las superficies de aparcamiento y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a las vías públicas.

— Sistema local de redes de servicios, integrado por las redes, instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, recogida de residuos, suministro de gas, energía eléctrica y telecomunicaciones y otros que tengan carácter esencial o de interés general, y que no tengan la condición de sistema general, sin perjuicio de su titularidad o gestión pública o privada.

(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

Número 127 Fascículo tercero Lunes, 4 de Julio de 2005

(viene de fascículo anterior)

— Sistema local de espacios libres públicos, integrado por los espacios e instalaciones asociadas destinados a parques, jardines, áreas de juego infantil, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte, que no tengan carácter de sistema general.

— Sistema local de equipamientos, integrado por las construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, religiosos, comerciales, deportivos, administrativos, de transporte, de seguridad, de ocio y otros análogos, públicos y privados, que no tengan carácter de sistema general.

SISTEMAS LOCALES (Artículos 111.a.2º y 103 ARUCyL)			
Apartado y clase de Sistema Local	Carácter de la dotación urbanística		
	Pública	Privada	Titularidad/gestión pública/privada
a) Sistema Local de Vías	X	--	--
b) Sistema Local de Redes de Servicios	--	--	X
c) Sistema Local de Espacios Libres	X	--	--
d) Sistema Local de Equipamientos	X	X	--

Por lo anteriormente expuesto, a modo de conclusión, hay que afirmar como principio o criterio general que los Sistemas Generales vienen marcados en la LUCyL y el RUCyL por su carácter de dotación urbanística pública; si bien es cierto que no concreta ese carácter respecto de los equipamientos, por lo que acudiendo al principio general que parece ser intención del Legislador aplicable a todo el contenido del precepto, debemos afirmar su carácter público (son Sistemas Generales del Municipio el "conjunto de dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de la totalidad del término municipal"). A contrario sensu, respecto del sistema local de equipamientos cabe predicar su carácter público o privado, ya que en este caso el Legislador ha optado por diferenciar claramente las dos posibilidades en el RUCyL.

En base a todas las consideraciones anteriormente expuestas, en la Revisión y Adaptación del vigente Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Ávila, se han considerado los siguientes Sistemas Generales (debidamente grafiados en los Planos de Estructura General y en plano temático propio -4 hojas Escala 1:5.000- y de Ordenación -Escalas 1:2.000 y 1:1000-y relacionados en la Normativa del Plan General).

SISTEMAS GENERALES EXISTENTES Y PROYECTADOS, POR TIPOS Y CLASES DE SUELO.

EQUIPAMIENTOS. EQ.

NÚMERO	NOMBRE	UBICACIÓN / SUP.[6]	
SUELO URBANO.			
EQ-01	Cementerio.	O2-01 /	72.752
EQ-02	Cementerio Ampliación I.	O2-01 /	39.488
EQ-03	Antiguo Matadero.	O2-04 /	12.443
EQ-04	Parque de Bomberos.	O2-04 /	8.603
EQ-05	Hospital Nª Sra Sonsoles	O2-05 /	51.470
EQ-06	Academia de Policía	O2-06 /	573.311
EQ-07	Centro INEM	02-03 /	9.538
EQ-08	Predio Ferial	O2-03 /	35.247
EQ-09	Seminario Diocesano	O2-04 /	122.138
EQ-10	Casa de Ejercicios	O2-04 /	18.714
EQ-11	Sala de Exposiciones 4 Postes	O2-07 /	2.227
EQ-12	Auditorio Provincial.	O2-07 /	37.900
EQ-13	Archivo Provincial	O2-07 /	2.092
EQ-14	Mansión de los Polentinos.	O2-07 /	7.649
EQ-15	Caballerizas de Capitanía Militar.	O2-07 /	666
EQ-16	Mansión de los Superunda	O2-07 /	592
EQ-17	Torreón de los Guzmanes. Diputación Provincial.	O2-07 /	979
EQ-18	Ayuntamiento.	O2-07 /	583
EQ-19	Ayuntamiento.	O2-07 /	111
EQ-20	Mansión de los Águilas.	O2-07 /	1.038
EQ-21	Mansión de los Verdugo.	O2-07 /	1.140
EQ-22	Biblioteca.	O2-08 /	1.142
EQ-23	Mansión de los Deanes. Museo de Ávila.	O2-08 /	681
EQ-24	Mansión de los Serrano.	O2-08 /	670
EQ-25	Colegio de Formación Profesional Vasco de Zarza.	O2-07 /	9.177
EQ-26	Estación de Autobuses.	O2-08 /	3.856
EQ-27	Convento de Santa Ana. Serv. Territoriales de la Junta.	O2-08 /	4.031
EQ-28	Ministerio de Trabajo.	O2-08 /	1.174
EQ-29	Gobierno Militar.	O2-08 /	1.849
EQ-30	Jefatura de Obras Públicas.	O2-08 /	3.629
EQ-31	Instalaciones Universidad de Salamanca.	O2-08 /	12.281
EQ-32	Escuela de Magisterio.	O2-08 /	13.025
EQ-33	Plaza de Toros.	O2-11 /	20.332
EQ-34	Estadio Adolfo Suárez.	O2-11 /	47.905
EQ-35	Centro de Salud Mental Infantas Elena y Cristina.	O2-12 /	43.564
EQ-36	Residencia Valle Amblés.	O2-12 /	23.098
EQ-37	Residencia INSERSO.	O2-12 /	9.880

[6] En éste cómputo sólo se considera la superficie de la parcela y/o solar.

EQ-38	Centro PRONISA.	O2-12/	25.313
EQ-39	Hospital Provincial.	O2-12 /	23.275
EQ-40	Escuela Universitaria de enfermería.	O2-12 /	3.307
EQ-41	Escuela de Artes y oficios.	O2-12 /	4.005
EQ-42	Monasterio de Santo Tomás.	O2-12 /	98.989
EQ-43	Universidad de Salamanca.	O2-13 /	56.927
EQ-44	Ciudad Deportiva.	O2-12 /	54.135
EQ-45	Ciudad Deportiva Ampliación.	O2-12 /	6.743
EQ-46	Centro Cultural San Francisco.	O2-08 /	7.715
EQ-47	Academia Militar El Pradillo.	O2-04 /	79.259
SUELO URBANIZABLE.			
EQ-48	Cementerio. Ampliación II.	O2-01 /	21.324
SERVICIOS URBANOS. SU.			
SU-01	Mansión de los Nuñez Vela. Palacio de Justicia.		
SU-02	Delegación de Hacienda.	O2-07 /	1.491
SU-03	Estación de Ferrocarril.	O2-08 /	2.191
SU-04	Comandancia de la Guardia Civil.	O2-09 /	14.082
SU-05	Observatorio Metereológico.	O2-09 /	1.833
SU-06	Depósitos de Agua.	O2-12 /	11.637
SU-07	Sub-Estación Transformadora Ávila.	O2-12 /	2.031
SU-08	Silo RENFE	O2-12 /	7.637
SU-09	Antiguos Invernaderos. Planta T de aguas.	O2-12 /	8.712
SU-10	Banco de España	O2-08 /	701
SU-11	Juzgados	O2-08 /	1.330
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. ELP.G			
SUELO URBANO.		O2-07 /	101.525
ELP-01	Tesos de la Muralla.		
ELP-02	Parque del Rastro.	O2-07 /	6.572
ELP-03	Parque de San Segundo.	O2-07 /	23.418
ELP-04	Parque de los Cuatro Postes.	O2-07 /	9.834
ELP-05	Parque de La Encarnación.	O2-02/03 /	10.767
ELP-06	Parque del Arroyo Vacas.	O2-02/03 /	10.478
ELP-07	Parque de la Viña.	O2-04 /	21.232
ELP-08	Parque del Pradillo.	O2-04 /	16.174
ELP-09	Parque de San Antonio.	O2-08 /	63.773
ELP-10	Parque del Río Adaja Puente Romano.	O2-07 /	17.254
ELP-11	Parque del Río Adaja Fábrica de la Luz.	O2-07 /	3.766
ELP-12	Parque del Río Adaja San Nicolás.	O2-07 /	10.248
ELP-13	Parque del Río Adaja 2.	O2-11 /	19.081

ELP-14	Parque del Río Adaja 4.	O2-11 / 1.006
ELP-15	Parque del Río Adaja El Soto.	O2-14 / 91.086
ELP-16	Parque del Río Chico.	O2-11/12/15/ 227.541
ELP-17	Parque Fuente de la Nava.	O2-09 / 45.342
ELP-18	Parque DEL Polígono Industrial.	O2-04 / 33.131
ELP-19	Corredor Verde Cañada Real Soriana.	O2-03/04 / 24.562
ELP-20	Corredor Verde Cordel de Desviación de la Real Soriana.	O2-01/04/05 /58.271
ELP-21	Corredor Verde Cordel de las Merinas.	O2-06/09/10/ 72.483
ELP-22	Parque del Río Adaja Norte.	O2-07 / 11.053
SUELO URBANIZABLE.		O2-07 / 3.236
ELP-22	Parque del Río Adaja 1.	
ELP-23	Parque del Río Adaja 3.	O2-11 / 17.212
ELP-24	Parque del Río Adaja 5.	O2-11 / 42.306
ELP-25	Parque del Río Adaja 6.	O2-14 / 66.707
ELP-26	Parque del Río Chico 1.	O2-15 / 68.074
ELP-27	Parque del Río Chico 2.	O2-16 / 57.225
ELP-28	Parque del Río Chico 3.	O2-16 / 30.517
ELP- 29	Corredor Verde Cordel de las Merinas.	O2-09/10 / 35.043
ELP- 30	Corredor Verde Cordel de Desviación de la Real Soriana.	O2-01 / 14.011
ELP- 31	Corredor Verde Cordel de Desviación de la Real Soriana.	O2-05 / 39.081
ELP- 32	Parque del Río Adaja Norte.- Vaquería-	O2-03 / 16.665

Para los SS.GG. clasificados como Suelo Urbanizable, en cuanto a su obtención por adscripción a sectores, se estará a lo establecido por las determinaciones de ordenación General para el Suelo Urbanizable Delimitado.

La valoración de los Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas se hará conforme a lo dispuesto para su obtención, en la Legislación Estatal y Autonómica.

Se establece un plazo máximo genérico para la obtención de todos los Sistemas Generales de ocho años.

También se define desde el Plan una prioridad para la consecución de los SS.GG. de E.L. Públicos, bajo unos criterios que permitirán al Ayto. gestionar de manera flexible y conveniente la asignación al suelo urbanizable que se incorpore al proceso de urbanización.

Se consideran desde la Ordenación General como criterios para el diseño y ejecución de los Sistemas Generales, los definidos en sus respectivas Ordenanzas -Dotaciones y equipamientos, espacios libres públicos, servicios urbanos- y condiciones normativas - Condiciones de urbanización de los Espacios Libres y del Viario-.

Se plantean desde la Adaptación unos ajustes sobre los SS.GG. externos del Plan vigente, que suponen ligeras ampliaciones, planteadas con el criterio de mejora global del Sistema de Espacios Públicos, tratando de mejorar su continuidad -Río Adaja y Río Chico- e incorporando en lo posible los sistemas de vías pecuarias. Estas incorporaciones influyen ligeramente en el cómputo total de SS.GG. asignados y en los cálculos de su adscripción a los sectores de suelo urbanizable delimitado, tal y como recogen las tablas incluidas en Normativa. Se adscriben directamente dos Sistemas Generales a dos sectores concretos.

También se han introducido ligeros reajustes en el corredor ferroviario, SG 58/2 y 68/1, respecto al PGOU anterior, al incorporar como S.G. en suelo urbano extensiones del corredor, en aquellos dos entornos antes urbanizables del pasillo ferroviario, tratando de dar coherencia a la clasificación zonal y continuidad a los sistemas de espacios libres asociados -bandas laterales- al ferrocarril. Recordemos que el resto del suelo de los corredores ferroviarios, fuera del ámbito continuo del suelo urbano, se clasifica como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

Para el resto de los nuevos SS.GG. propuestos por el PGOU, considerados como internos a los sectores de desarrollo, en S. Urbano No Consolidado y Urbanizable Delimitado, se mantiene su obligatoriedad de cesión urbanizada, tanto para el viario como para los Espacios Libres Públicos, sin apenas variaciones estructurales respecto a la propuesta vigente.

Los SS.GG. propuestos para el nuevo sector urbanizable industrial de Vicolozano, se consideran SS. GG. Internos, aún en su condición de espacios libres de borde en ladera y se compensan de forma autónoma e independiente por el propio sector.

Se han introducido en todos los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, Sistemas Generales internos, generalmente de viario estructurante o conectados al Sistema principal de Espacios Libres de la ciudad en Ávila y para completar los caminos y travesías principales en los núcleos menores, adscritos de forma particularizada para cada sector, tratando de asegurar su consecución vinculada directamente al desarrollo de dichos sectores de desarrollo o transformación en suelo urbano no consolidado.

En estos Sistemas Generales incluidos en sectores de Suelo Urbano No Consolidado, tanto en Ávila capital como en las E.L.M. su obtención se plantea como cesión directa y gratuita.

Los SISTEMAS GENERALES modificados en este Documento Refundido de Aprobación Definitiva son:

Re-delimitación por ajustes cartográficos

SG EQ	EQ 03	Antiguo Matadero
	EQ 04	Parque de Bomberos
	EQ 05	Hospital Nuestra Señora de Sonsoles
	EQ 06	Academia de Policía
	EQ 14	Mansión Polentinos
	EQ 19	Ayuntamiento
	EQ 20	Mansión de los Águila
	EQ 24	Palacio de los Serrano
	EQ 31	Universidad de Salamanca
	EQ 32	Escuela de Magisterio
	EQ 42	Monasterio de Santo Tomás
	EQ 43	Universidad de Salamanca
	EQ 44	Ciudad Deportiva
	EQ 45	Ciudad Deportiva Ampliación
ELP-08		Parque del Pradillo.
ELP-10		Parque del Río Adaja Puente Romano.
ELP-12		Parque del Río Adaja San Nicolás.
ELP-13		Parque del Río Adaja 2.
ELP-15		Parque del Río Adaja El Soto.
ELP-18		Parque DEL Polígono Industrial.
ELP-19		Corredor Verde Cañada Real Soriana.
ELP-22		Parque del Río Adaja 1.
SG SU	SU 01	Palacio de los Nuñes Vela
	SU 02	Delegación de Hacienda
	SU 03	Estación de Ferrocarril
SG ELP ELP-01		Tesos de la Muralla.
ELP-06		Parque del Arroyo Vacas.

Re-delimitación		por ajustes de ordenación general
SG EQ	EQ 08	Predio Ferial
	EQ 12	Auditorio Provincial
	EQ 39	Hospital Provincial
	EQ 48	Academia Militar El Pradillo
SG SU	SU 06	Depósitos de Agua
	SU 07	Sub Estación Transformadora Ávila

SG ELP ELP-07 Parque de la Viña.

ELP-11 Parque del Río Adaja Fábrica de la Luz. ELP-16 Parque del Río Chico.

ELP-20 Corredor Verde Cordel de Desviación de la Real Soriana. ELP-21 Corredor Verde Cordel de las Merinas. ELP-26 Parque del Río Chico 1. ELP-27 Parque del Río Chico 2

ELP- 29 Corredor Verde Cordel de las Merinas.

ELP- 30 Corredor Verde Cordel de Desviación de la Real Soriana. ELP- 31 Corredor Verde Cordel de Desviación de la Real Soriana.

Incorporación por criterios de ordenación general.

SG SU	SU 11	Juzgados

Eliminación por criterios de ordenación general

SG EQ	EQ (33) Piscinas Tiro Pichón (pasa a Dotacional SL)
SG SU	SU (09) Oficinas de Sanidad

Errores en el cálculo de superficie

SG EQ	EQ 30	Jefatura de Obras Públicas

El documento de Adaptación plantea un avance de propuestas estructurales, de condición estratégica, que afectan básicamente a los grandes conjuntos de Sistemas Generales, de Espacios libres Públicos y de Viario.

Más allá de asegurar el sobrado cumplimiento cuantitativo de los Sistemas Generales, Espacios Libres, Equipamientos y Servicios Urbanos de la ciudad en evolución, la adaptación no renuncia a plantear algunas estrategias propositivas orientadas hacia la mejora cualitativa de algunas áreas y corredores singulares de condición estructurante.

Se presenta un plano de Síntesis: Nuevas Acciones Estructurantes, que a escala global de todo el conjunto urbano -1/10.000-, recoge tres grandes líneas de propuesta de actuación urbanística, 1) para la centralidad consolidada en las dos zonas diferenciadas del conjunto histórico amurallado; 2) las estrategias de conectividad y centralidad complementaria que se perfilan en planos detallados anexos; 3) las principales acciones de refuncionalización, orientadas a introducir complejidad en el sistema urbano de las nuevas periferias y mejorar la conectividad global del sistema urbano, entre sus ámbitos de nueva expansión residencial y de estos sectores de expansión con el conjunto central.

Este plano de síntesis se apoya en el plano de verificación de la ordenación vigente, que destaca el sistema público de equipamientos y espacios libres, sobre el fondo del tejido urbano continuo, sirviendo de guía para la localización de las "ventanas" seleccionadas para su desarrollo modelizado, a escala más detallada -1/500-, ámbitos que tratan de formalizar los nuevas ámbitos de centralidad potencial en el sistema urbano global, seleccionadas por su capacidad de regeneración urbana ligada a los procesos planificados de transformación y por su continuidad espacial como grandes corredores estructurantes del conjunto ciudad. Estas áreas proyectadas como espacios o corredores de centralidad potencial alternativa incluyen:

Universidad Católica - Paseo de la Encarnación - Recinto Ferial - Centro de Congresos y Exposiciones

Centro Histórico

Parque lineal Ribera del Adaja - Fábrica de la luz - Equipamientos entorno del Río Chico Corredor de transformación en el espacio ferroviario

La actualización y compleción de los catálogos de bienes y elementos inventariados tanto arquitectónicos como arqueológicos, por este documento de adaptación del PGOU, como determinaciones de ordenación general (Artículo 84 RUCyL) intenta completar eficazmente la regulación protectiva de los referidos valores patrimoniales a conservar.

En dichos catálogos ahora completados y actualizados se recogen los elementos que, por sus valores históricos o culturales, deben ser conservados o recuperados, indicando al efecto las medidas de protección que proceden. En los planos específicos de Ordenación -serie de catalogación- se localizan detalladamente todos los elementos y conjuntos catalogados, así como las delimitaciones de entornos monumentales establecidas. La localización de las áreas arqueológicas se ha plasmado para las existentes en S. Rústico, convertidas en s. Rústico de protección cultural, reflejadas en los planos de Ordenación del Término Municipal.

Así, el catálogo arquitectónico, CATÁLOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS, incluyendo la Normativa de Protección y la identificación de todos los inmuebles catalogados en los grados Integral, Estructural y Ambiental, en el ámbito del término municipal, se mantiene con su estructura documental en 6 tomos:

El Catálogo se presenta en dos volúmenes independientes, Tomos I y II, por ámbitos espaciales, que se complementan con los Planos de Ordenación, serie específica de Catalogación compuesta por 13 hojas a escala 1:1.000 para la ciudad de Ávila.

CATÁLOGO DE PROTECCION DE FACHADAS Y ALTURAS DE EDIFICACION en el Recinto Amurallado, incluyendo la Normativa Gráfica correspondiente que también se recoge en los Planos de catalogación.

CATÁLOGO DE ELEMENTOS HERALDICOS, identificando los escudos localizados en el conjunto edificado de la ciudad. Se completa con un inventario y plano específico anexo de los cruceros del municipio.

CATÁLOGO DE ESTRUCTURAS ZOOMORFAS, que recoge la descripción y localización de los verracos documentados en el término municipal.

En este documento de catálogo edificatorio, se han introducido algunas variaciones que obedecen básicamente al objetivo de su actualización, bajo los criterios de: 1) no entrar a revisar las determinaciones y grados de protección definidos desde el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Ávila, por entender su razonable autonomía respecto del PGOU y sobre todo su coherencia interna propia como instrumento de planeamiento detallado, algo que no parece recomendable alterar sin un re-estudio global de todo el conjunto histórico, 2) corregir tan solo errores o aspectos normativos puntuales contradictorios con la realidad evidente de los bienes o con otras determinaciones normativas del PGOU.

Así, se han introducido por indicación de los técnicos municipales una serie de bienes edificados que por sus evidentes condiciones urbanísticas y arquitectónicas y sus demostrables valores patrimoniales, constituyen ejemplos claros de olvido por el documento en revisión. Las revisiones y actualizaciones asumidas, lo son sobre inmuebles o elementos sujetos a un expediente de licencia en tramitación, lo que supone ya una interpretación sobre el bien catalogado en cuestión.

La portada del Cementerio Monumental y el Mercado de Abastos en categoría Integral, un colegio público en nivel Estructural y siete inmuebles de carácter residencial privado en categoría de protección ambiental, son las nuevas aportaciones.

Otro elenco de elementos incorporados al catálogo, listados y localizados en plano específico anexo al tomo IV, son los numerosos cruceros históricos.

También se han eliminado algunos elementos -2 de nivel estructural y 5 ambiental- que por su estado material de deterioro, ruina física o grado de transformación sufrida en intervenciones recientes, resultan ya claramente incompatibles con su catalogación bajo los grados de protección normativa impuestos por las fichas vigentes. Cuando el grado de deterioro es alto pero se conservan reconocibles elementos arquitectónicos o aspectos parciales valiosos susceptibles de preservación, se han mantenido en el nivel ambiental.

Por las Condiciones de la presente Revisión del PGOU resulta necesario remitir para la mejora y compleción de las determinaciones de ordenación urbanística y prioritariamente de protección y conservación urbana, a la posterior Adaptación y Revisión del Plan Espacial de Protección del Conjunto Histórico de Ávila, documento que habrá de matizar y desarrollar las reglas para su ámbito de aplicación, incluido en el del PGOU, tal y como define el art. 84.3 del RUCyL, de forma que concrete los elementos y complete su grado y condiciones de protección, especialmente en lo referido a los criterios de las letras b y c del art. 84.2 del RUCyL.

Para el catálogo de elementos arqueológicos, de sobresaliente importancia en nuestro municipio abulense, junto a una profunda remoción de la normativa de aplicación, tanto para los conjuntos del suelo urbano y urbanizable como en los yacimientos y hallazgos localizados en el suelo rústico del término, se han producido también notorias incorporaciones en Ávila capital y entorno peri-urbano inmediato y en las siete entidades menores incorporadas. Se han desarrollado en fichas los yacimientos, contenidas en el Tomo VI Catálogo Arqueológico, plasmado en un nuevo Plano específico todos los bienes arqueológicos catalogados en el entorno urbano y urbanizable. Los elementos y hallazgos del Suelo Rústico se localizan también en el Plano de Ordenación del Término Municipal, definiendo en sus ámbitos la categoría de suelo rústico de protección cultural.

La compleción de las regulaciones normativas desde la Ordenanza de Protección Arqueológica, clarificando la definición de los cuatro niveles anteriores de protección en los que se clasifican todos los elementos inventariados y de los tipos de intervención, incluye la regulación del procedimiento y la otorgación de licencias, la imputación de costes derivados, el destino bajo la declaración de utilidad pública de los restos y las responsabilidades técnicas de promotores y técnicos participantes.

CIFRAS RESUMEN DE LA ADAPTACIÓN Y REVISIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA POR CLASES DE SUELO.

CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUPERFICIES
S. URBANO CONSOLIDADO	7.712.767 m²
S. URBANO NO CONSOLIDADO	1.012.213 m²
S. URBANO E. L. MENORES	1.326.584 m²
TOTAL S. URBANO	8.724.980 m²
S. URBANIZABLE DELIMITADO	3.992.066 m²
SS.GG. SUELO URBANO	3.381.332 m²
SS.GG. SUELO URBANIZABLE	834.673 m²
TOTAL S. URBANO Y URBANIZABLE	12.717.046 m²
S. RÚSTICO COMÚN	33.882.000 m²
S. RÚSTICO PROTEGIDO	183.553.600 m²
TOTAL S. RÚSTICO	217.435.600 m²

IV.- SOBRE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.-

Como determinaciones de ordenación detallada para el suelo clasificado en la categoría de Suelo Urbano Consolidado, se ha optado por establecer para el mismo la Calificación (Artículo 93 RUCyL), entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria, para cada parcela y por manzanas, considerando que éstas son el fundamente -en un tejido mixto y heterogéneo históricamente- para establecer lógicas asociables a áreas homogéneas. Igualmente, para esta clase de suelo se hace una regulación detallada del uso, la intensidad de uso y la tipología edificatoria asignados, así como de las demás condiciones, características y parámetros de la urbanización y la edificación.

La asignación de Ordenanza y edificabilidad, las alineaciones y ocasionalmente fondos edificables, u otras condiciones de ordenación, se plasma en los correspondientes Planos de Ordenación, para todas las parcelas incluidas en suelo urbano y urbanizable, en Ávila y en las E.L.M., remitiendo a las condiciones de la Normativa y para las determinaciones en instrumentos de gestión -Unidades aisladas e integradas- a las fichas particularizadas de los anexos.

Como consecuencia de la Adaptación a la LUCyL y el RUCyL, que operan cambios conceptuales en la diferenciación entre Sistemas Generales y Sistemas Locales, se ha realizado la correspondiente previsión de los Sistemas

Locales (entendidos legalmente como el conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de los ámbitos objeto de ordenación detallada), indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes su carácter público o privado, sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos para los de carácter público y localizándolos con precisión en las fichas y planos de ordenación que reflejan la Ordenación Detallada.

Se ha formulado en el documento del Plan General una relación y un sistema de regulación completo de los usos del suelo, en base a la cual se establece la calificación urbanística para cada parcela. En la nueva ordenación aparecen construcciones y/o instalaciones que sin declararse explícitamente fuera de ordenación, se consideran disconformes con las determinaciones del Plan General que se adapta y revisa.

Se ha señalado como plazo general para el cumplimiento de los deberes urbanísticos definidos en los Artículos 18 y 20 LUCyL), el plazo de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada (Artículo 99 RUCyL).

Dadas las peculiares circunstancias y dinámica propia del Municipio de Ávila, no se ha considerado procedente ni oportuno proceder a la delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto (Artículo 42.1.f LUCyL).

SISTEMAS LOCALES

Todos los espacios libres de viario, parques y jardines y en general todo el sistema de espacios libres del conjunto urbano, que no se han definido por su condición netamente estructurante a escala ciudad como Sistemas Generales y representados como tales en los Planos de Ordenación, se definen desde la adaptación como Sistemas Locales. Igualmente todos los equipamientos, dotaciones y servicios urbanos que por su escala o destino funcional no pueden ser considerados como SS.GG. de Equipamientos o de Servicios Urbanos, se han recogido como SS. LL. de equipamientos.

Tanto en los Planos de Ordenación en sus dos series 1/2.000 y 1/1.000, como en los específicos de Sistemas Generales y Sistemas Locales, aparecen plasmados los SS.LL. de Espacios Libres bajo la denominación SELUP, dejando en blanco -sin trama- el ámbito y con unas siglas identificativas que diferencian los espacios de Parques, Jardines y zonas verdes - PJ-, los de Plazas y glorietas -PG-, respecto al espacio estricto continuo del viario local.

En los ámbitos de actuación delimitados como Unidades de Actuación, sobre los que se establece la Ordenación Detallada, se localizan ya con precisión los sistemas locales de cesión, tanto dotacionales como de espacios libres públicos, así como el viario completo con las plazas de aparcamiento legalmente exigidas indicadas sobre el mismo. Estas zonas de cesión diferenciada, se subrayan con códigos gráficos específicos en las fichas particularizadas de los anexos.

Para la regulación y las actuaciones sobre todos los Sistemas Locales, se remite tanto a las Ordenanzas de aplicación, ELP, DC, SP, PK, como a la Normativa técnica incorporada, Normas de Urbanización y Protección de Infraestructuras, que establecen determinaciones para el diseño y urbanización en los ELP y en los viales.

Los cambios y ajustes del Plan en las determinaciones de Ordenación Detallada, tienen que ver principalmente con la asunción como suelo urbano consolidado de los sectores ya desarrollados o en desarrollo urbanístico -aprobados definitivamente sus instrumentos de gestión-, que se recogen con los criterios y normativas de calificación con que fueron aprobados, como Planeamiento Asumido, y de la definición para las Sectores en S.U. No Consolidado que se mantienen con pautas de ordenación detallada. Otros pequeños ajustes derivados del repaso sistemático de los planos de ordenación y que deriva principalmente de ligeras correcciones sobre alineaciones de la edificación o de la redefinición de las distintas clases de Espacios Libres en los Sistemas Generales y Locales, al no afectar directamente aspectos sustanciales ligados al aprovechamiento edificatorio, no suponen modificaciones reseñables en la ordenación detallada del conjunto urbano.

Recordemos que de los ámbitos de actuación delimitados por el Plan anterior, se han mantenido 5 de los Polígonos de Expropiación, como Actuaciones Aisladas de Expropiación, habiéndose eliminado por su consecución los otros 6 -uno asociado a un nuevo puente sobre el Adaja, ahora eliminado de la propuesta, se propone como Sistema General de Espacios Libres Públicos, en continuidad con el sistema del parque de las riberas del Adaja-.Otro de los polígonos de expropiación se mantiene pero como una unidad aislada de Urbanización, para la adecuación de un pequeño espacio libre ya cedido, y los 4 restantes pasan a actuaciones de Normalización de Fincas.

Todas estas actuaciones de carácter aislado, planteadas para la consecución y urbanización de viales y espacios libres públicos de Sistemas Locales, se delimitan en Suelo Urbano Consolidado, respetando mayoritariamente los ámbitos y delimitación de la propiedad que definían los polígonos del Plan vigente, y se sujetan a las condiciones de gestión legalmente regladas, cargándose los gastos de la urbanización y en su caso la expropiación, al Ayuntamiento.

De las anteriores Unidades de Ejecución en suelo urbano -46 en Ávila y 19 en las E.L.M.-, se han desarrollado 16 de ellas, por lo que se mantienen -reordenadas y adaptadas legalmente 28 en Ávila ciudad y se proponen 22 en los núcleos menores anexos, en los que no se ha desarrollado ninguna de las anteriores,

Los nuevos Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, se han definido bajo criterios y condiciones de diseño que serán explicados en el siguiente capítulo del suelo urbano No Consolidado.

De los sectores de suelo Urbanizable que proyectaba el Plan vigente se han desarrollado 22 en Ávila capital, por lo que se mantienen los 18 restantes, con la estricta nueva delimitación de un gran sector industrial como reserva en continuidad del Polígono Industrial de Vicolozano.

Los sectores desarrollados o con aprobación definitiva de sus instrumentos de actuación -no se han producido fragmentaciones durante el desarrollo y tramitación de cada Plan Parcial en varios Unidades de gestión-, se asumen e incorporan al suelo urbano consolidado, con las condiciones de ordenación detallada que definieron sus planes de desarrollo aprobados y con las condiciones normativas y los aprovechamientos por parcela de sus instrumentos de actuación aprobados.

Estos sectores asumidos aparecen listados en tabla del Anexo de Fichas de Planes Parciales, con la numeración que el PGOU anterior estableció para cada Etapa, y sus condiciones de ordenación detallada, como suelo urbano consolidado, se plasman en esta adaptación, remitiéndose la vigencia de sus condiciones normativas y de aprovechamientos por parcela a los instrumentos de Actuación definitivamente aprobados, asumiendo pues sus determinaciones de ordenación, no sus instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Se han incorporado también al Suelo Urbano Consolidado los dos Planes especiales de la Universidad Católica -uno definido como Arroyo Vacas en el PGOU vigente-, así como todos aquellos ámbitos del anterior Planeamiento Incorporado que ya se encuentra desarrollado, el Plan Parcial de las Hervencias Bajas, el Plan Especial de la Universidad de Salamanca y los Estudios de Detalle de Fuentes Claras y de La Viña, pasando a ser conceptualizados en esta Adaptación como Planeamiento Asumido.

Todas estas áreas de planeamiento Especial y de Desarrollo, con destino residencial y dotacional, se asumen por la adaptación como suelo urbano consolidado, en la condiciones de aprovechamiento, ordenación y parcelación definidas en sus instrumentos aprobados de actuación. Así, siempre su Ordenación será la vigente en los ámbitos de planeamiento asumido con las condiciones de calificación para cada parcela, aprovechamientos y normativa establecidos en el Proyecto de Actuación Aprobado. Se incorporará en los planos de ordenación, como criterio general, la ordenación definitiva aprobada en el P. de Actuación.

Con independencia del amparo legal del PGOU anteriormente vigente, se asumen por esta Revisión las Condiciones de Ordenación Detallada de los sectores aprobados, no el instrumento y su vigencia legal.

Se diferencian aquellos sectores asumidos ejecutados de aquellos en proceso de ejecución. Para estos últimos se detallan las Determinaciones de Ordenación

General respecto a las de Ordenación Detallada, que podrían ser objeto de modificación mediante Estudios de Detalle.

El listado definitivo de Actuaciones Aisladas propuestas resulta:

ÁVILA CAPITAL

UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN.

Onésimo Redondo-Renfe

Calle Castor Deán Robledo

Calle del Ferrol Hernández
Travesía de Ocaña
Calle del Tiemblo I
Calle del Tiemblo II
Carretera de Toledo I
Carretera de Toledo II

UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN
Carretera de la Ronda Vieja Calle de los Telares
Calle Fray Luis de San José Calle Juan Jorge.

NÚCLEOS MENORES
UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN.
AL-1 Alamedilla Norte
AL-2 Carretera a Salamanca
SL-1 Calle Pedro Cojo

UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y DE URBANIZACIÓN.

BR-1 Brieva Oeste
AL-3 Alamedilla Sur

V.- SOBRE LOS CRITERIOS Y PRINCIPIOS DE ESTA ADAPTACIÓN EN LA ORDENACIÓN PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.-

Como se puede comprobar de la lectura comparativa de las correspondientes fichas y de la Normativa de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, se ha seguido un escrupuloso cumplimiento y observancia de los Estándares Urbanísticos que novedosamente la LUCyL y el RUCyL exigen para los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado, que son los definidos en los Artículos 101 a 105 del RUCyL, a saber:

Aparcamiento: 2 plazas por cada 100 m2, siendo una de ellas pública.

Espacios libres de uso público: 15 m2 por cada 100 m2 del uso predominante (para el Suelo Urbano No Consolidado) y 20 m2 cada 100 m2 (para el Suelo Urbanizable Delimitado).

Equipamientos: 15 m2 por cada 100 m2 (para el Suelo Urbano No Consolidado) y 20 m2 cada 100 m2 (para el Suelo Urbanizable Delimitado).

En las antiguas Unidades de Ejecución que se mantienen, conceptualizadas ahora como Sectores en Suelo Urbano No Consolidado - Ávila capital y E.L.M.- o en las nuevas que se proponen -todas en las E.L.M.- en el documento de Adaptación, ahora con una nueva numeración en planos y fichas que refiere a su localización en la nueva organización de las hojas de los Planos de Ordenación, se definen Condiciones de Ordenación Detallada para todas las del núcleo central, y se mantienen con determinaciones de Ordenación General las delimitadas en los núcleos menores.

Para el diseño de los Sectores en S. Urbano No Consolidado, se han reajustado ligeramente los límites anteriores de sus ámbitos delimitados, y se ha tratado de asegurar la continuidad del sistema viario, jerarquizando con claridad los espacios de tránsito y los de estricto reparto interno, intentando en lo posible segregar los tipos de movilidades rodada y peatonal o de convivencia cuando así se plantee por posición o densidad edificatoria asignada. La articulación y el tratamiento continuo entre los nuevos espacios libres de cesión y el resto del sistema urbano de espacios libres, Sistemas Locales y Generales, ha sido un criterio esencial en la ordenación, junto a la atención al

contexto consolidado en la elección tipológica del edificado y la regulación de sus características volumétricas. Estos criterios generales de conexión entre los ámbitos de transformación urbana y sus entornos inmediatos, han condicionado, junto a la consideración de la estructura de propiedad y las condiciones físicas del espacio, algunos ajustes en la definición de los ámbitos.

Las condiciones del entorno urbano de algunos sectores en suelo urbano no consolidado, en cuanto a densidades edificatorias y condiciones morfotipológicas, justifican por los criterios de adaptación de esos sectores a su contexto urbanístico ya construido, el mantenimiento de densidades homogéneas en el área, que medidas en algunos casos para el ámbito estricto de las Unidades de Actuación, resultan ligeramente inferiores al estándar de densidad mínima. Esto es así en los Entornos Monumentales del Convento de la Encarnación, en la antigua Fábrica de la luz, en la ribera misma del río Adaja, lugares que por sus excelencias paisajísticas requieren un control paisajístico y unas tipologías edificatorias muy adaptativas al entorno. En las Entidades Locales Menores se cumplen los parámetros correspondientes a núcleos de población menores de 20.000 habitantes.

En las fichas pormenorizadas aparecen las condiciones completas de Ordenanza/s de aplicación, índice de aprovechamiento medio, ajustado exactamente en función de la superficie total medida para el ámbito con las condiciones precisas de la edificación propuesta, edificación que aparece reflejada gráficamente como área de movimiento de la edificación. Los aprovechamientos asignados tratan de mantener en general los asignados por el PGOU vigente para cada zona, siempre condicionados en la adaptación por los máximos legales de densidades y cesiones obligatorias. La representación gráfica diferencia las Condiciones de Ordenación General, con los elementos estructurantes e inamovibles por la Ordenación Detallada, y las Condiciones de Ordenación Detallada, que en las fichas constituye una ventana detallada de los Planos de Ordenación Pormenorizada-1/1.000 con algunas excepciones a 1/2.000 y a 1/500 por tamaños de las Unidades-.

En estas ventanas aparecen claramente diferenciados los distintos tipos de espacios libres públicos y privados, en su condición de Sistemas Generales o Locales, parques y jardines -pj-o plazas y glorietas -pg-, y el nuevo viario definido, en blanco, donde se localizan las plazas de aparcamiento público en superficie, dibujándose incluso las aceras para los viales principales las áreas edificables, con sus alineaciones definidas como límites con las áreas edificables, establecidas en coherencia con las determinaciones de cada Ordenanza edificatoria asignada por parcela.

Desde las Determinaciones de Ordenación del PGOU no se establecen para los sectores en suelo Urbano No Consolidado índices obligatorios mínimos de variedad tipológica y de integración social, que en el desarrollo y gestión de los sectores podrán libremente introducirse.

Se plantea desde la condiciones particulares de desarrollo y gestión de cada ficha, la posible realización de un Estudio de Detalle para concretar o potencialmente re-ajustar ligeramente las condiciones formales establecidas por la ordenación detallada otorgada por este Documento, manteniendo siempre las condiciones definidas como Determinaciones de Ordenación General.

Los cálculos de los sectores y el funcionamiento de sus condiciones para la regulación del aprovechamiento, recogidas en las fichas de UA, se explican en el capítulo de esta Memoria dedicado a la Gestión del PGOU.

El listado definitivo de SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO propuestos resulta:

ÁVILA CAPITAL

1. Fuentes Claras Oeste
2. Arroyo Vacas 3. Las Villas
4. Monasterio Encarnación
5. Arroyo Vacas II
6. Central Lechera
7. Encarnación Canteros
8. Industrial Norte
9. Industrial Centro

10. Industrial Sur
11. Academia-Moruchas
12. Moruchas Sur
13. Moruchas Sur II
14. Moruchas Sur III
15. Paseo Encarnación
16. Puerta del Adaja
17. Fábrica de la Luz Norte
18. Fábrica de la Luz Centro
19. Fábrica de la Luz Sur
20. Horno de San Nicolás
21. Las Gordillas
22. Venta de San Isidro
23. Noviciado de Santa Teresa
24. Subestación Iberdrola
25. Granja Las Gordillas
26. Hospital Provincial
27. Residencia
28. RENFE

NÚCLEOS MENORES.

AL-1 Carretera Salamanca
AL-2 Calle Vacas
AL-3 Calle Arenal

SL-1 Camino Pedro Cojo
SL-2 Camino Tres Cruces I
SL-3 Camino Tres Cruces II
SL-4 Camino de Vancaliente.
SL-5 Calle Alamedilla I
SL-5 Calle Alamedilla II

BR-1 Calle Calvo Sotelo
BR-2 Calle José Antonio
BR-3 Calle Portillo

NI-1 Calle Mayor-Carretera de Ávila
NI-2 Iglesia
NI-3 Camino del Molino I
NI-4 Camino del Molino II
NI-5 Calle Don Sandalio Pérez
NI-6 Calle Huerta del Ángel I

NI-7 Calle Huerta del Ángel II
NI-8 Callejón del Monte

VI-1 Calle Fuente.
VI-2 Plaza del Generalísimo
VI-3 Polígono Industrial

VI.- ESTABILIDAD Y CONTINUIDAD EN EL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

El criterio general que establece la Adaptación del PGOU para el Suelo Urbanizable es el de consolidación del suelo clasificado en el Plan vigente y mantenimiento global de la estructura y densidades propuestas para los sectores, entendiendo que el elevado nivel cuantitativo de desarrollo del suelo programado y la heterogeneidad del "mosaico" en transformación por partes del espacio peri-urbano, hacen justificable la no alteración de las condiciones estructurales del suelo urbanizable vigente.

Así, aún desapareciendo con el nuevo marco legal la lógica de programación en etapas del suelo urbanizable programado, se han mantenido para cada sector, sin apenas modificaciones las delimitaciones previas -las ligeras modificaciones introducidas tratan de mejorar el ajuste a la estructura de propiedad, especialmente en algunos bordes, con una entidad superficialmente irrelevante-, así como los índices de aprovechamiento medio y los usos globales sobre los que se aplican.

En la adaptación del presente plan General se delimitan 19 Sectores de Suelo Urbanizable delimitado, 18 en el núcleo de Ávila -pre-existentes- y 1 en Vicolozano, como ampliación del Polígono Industrial, tal y como aparecen en todos los Planos de Ordenación , en todas sus series y escalas y en el Anexo de fichas.

Se establecen para los mismos determinaciones de Ordenación General que incluyen la delimitación de los Sectores, su índice de edificabilidad máxima, el Uso Global y otras condiciones estructurantes de Ordenación definidas en las fichas pormenorizadas.

La nueva cartografía digital de base catastral, permite sistemas de medición en plano que suponen cambios en las superficies respecto al Plan vigente, en ocasiones muy sustanciales, aspecto que genera una aparente alteración notoria de los cómputos y valores de aprovechamientos urbanísticos.

En algunos sectores se han introducido, algunos ligeros ajustes en los S.G. internos de viario, tratando de plantear para el viario estructurante proyectado una mejor adaptación a las condiciones físicas, en especial topográficas de los lugares. También se reajustan en el Sistema General de Espacios Libres del Río Chico, del Río Adaja o en el cordel de las Moruchas, algunos límites, que suponen globalmente pequeñas ampliaciones para los S.G. externos asignados a los sectores del suelo Urbanizable delimitado.

Zonas como el sector Cerro Herrero 2, Relojero o Castillejos, pese a una topografía complicada se mantienen con ligeros reajustes del viario estructurante, por entenderse viables y oportuno el "remate" urbano de esas expansiones urbanísticas, que en los sectores colindantes ya desarrollados no se resuelven, a la espera de su continuación, especialmente en los grandes sistemas viarios.

Para el viario estructurante propuesto como Sistemas Locales se definen como condiciones vinculantes las reflejadas en los Planos de Ordenación y en las fichas particularizadas de los sectores, que representan el trazado y su sección principal, con una referencia a las secciones tipo definidas a escala 1/200 en Plano específico. De forma complementaria se establecen unas condiciones orientativas, a modo de guías de diseño que recogen diversas alternativas de formalización para el desarrollo de los viales, sobre las condiciones básicas de las secciones tipo vinculantes.

Estas formalizaciones modelizadas incluyen variaciones en planta a los largo de la sección tipo, jugando con la disposición del arbolado y las áreas ajardinadas, las zonas de aparcamientos, el mobiliario urbano y los enclaves de acceso a las infraestructuras subterráneas y de superficie, las paradas del transporte público y de los contenedores de residuos...ofreciendo diferentes posibilidades de diseño y configuración, en planta y sección, para la urbanización del viario, entendida más como un corredor integrado del sistema de espacios libres públicos de la ciudad, que como un canal estricto para la movilidad rodada. Las condiciones materiales y de urbanización de los ELP y viales, vienen también, recordemos, regulados desde la Normativa técnica incorporada a la Normativa.

El cálculo de los aprovechamientos lucrativos para el suelo urbanizable delimitado en sus 19 sectores desde el documento de Adaptación, se explica en el siguiente capítulo de gestión, incluyendo un ejemplo concreto desarrollado sobre las condiciones marcadas en las fichas particularizadas. Las exigencias y los máximos -cesiones, densidades, ocupación, aprovechamientos, se cumplen holgadamente en los cálculos efectuados en cada ficha. No se localizan en la Ordenación General de los sectores los ámbitos de cesión de los Sistemas Locales ni en aquellos de uso global residencial, las obligatorias reservas de al menos el 10% de la edificabilidad residencial del mismo para viviendas con algún tipo de Protección Pública.

Se han retocado ligeramente los índices de aprovechamiento de los sectores, con leves alzas para compensar estrictamente los pequeños incrementos derivados de los reajustes dimensiónales de los Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable.

Los índices de aprovechamiento medio multiplicados por la superficie total del sector - excluidos siempre los S.G.- generan el aprovechamiento máximo del sector, que se considerará siempre un máximo -lucrativo el 90% del mismo-, para el cálculo de la edificabilidad en la Ordenación Detallada. Así, no se podrá superar ese aprovechamiento máximo definido en las fichas, incluso mediante las ponderaciones de usos o de la vivienda en régimen de protección público.

Para cada sector en SUD se establecen en las fichas condiciones de variedad tipológica que supone al menos el 20% del aprovechamiento en uso predominante, así como un índice mínimo igual de variedad de uso.

Cada Plan Parcial que desarrolle un Sector con uso global residencial, habrá de reservar al menos el 10% de la edificabilidad residencial del mismo para viviendas con algún tipo de Protección Pública.

Comentaremos aquí los criterios de asignación y cálculo de los S.G. "externos", adscritos al suelo urbanizable delimitado.

Se adscriben genéricamente los Sistemas Generales externos a los Sectores Delimitados, asignándoles superficies que pertenecen a tres Sistemas Generales relevantes:

- Sistema General de Espacios Libres de Uso Público del Río Chico.

Tiene por objeto obtener un gran espacio de protección a lo largo del río, para ocio y recreo de la población, estructuradora de la zona Sur de Ávila. Esta previsión permite completar paulatinamente el sistema general de parques y zonas verdes con los obtenidos por el desarrollo de los sectores urbanizables.

- Sistema General de Espacios Libres de Uso Público del Río Adaja.

Tiene por objeto completar la protección de las riberas del río Adaja, desde el espacio de ocio de El Soto, con su extensión a lo largo de toda la ribera en su tránsito urbano e inmediaciones.

-Sistema General de Espacios Libres de las Vías Pecuarias a su paso por la ciudad.

La Cañada Real Soriana Occidental, el Cordel de las Merinas, la Vereda de los Esquileos y el cordel -desviación- de la Real Soriana, constituyen corredores verdes de gran potencial, que se han estructurado articulados y en continuidad, incluyéndolos como elementos clave del Sistema General de Espacios Libres Públicos.

En determinados sectores se han asignado directamente algunos Sistemas Generales externos. El Sector 19 Polígono Industrial Vicolozano II, incluye como internos todos los Sistemas Generales adscritos al mismo. Para este caso será admisible la obtención anticipada por cesión de los terrenos asignados por el Plan General al Sistema General de Viario, previamente a la tramitación del Plan Parcial.

La asignación de terrenos de Sistema General Externo a cada sector urbanizable queda recogida en la ficha de cada Sector y en la Tabla resumen de Asignación de Sistemas Generales. Cada Plan Parcial, mediante su Ordenación Detallada, debe asignar suelo edificable para materializar ese aprovechamiento. Dicho suelo se pondrá a disposición del Ayuntamiento para que éste lo asigne de acuerdo con la superficie de suelo de Sistema General Externo establecida, correspondiente al aprovechamiento indicado en la Tabla de Asignación de Sistemas Generales. La cuantía de los Sistemas Generales Externos asignados se establece ponderadamente en función de las condiciones de aprovechamiento y uso para cada sector.

Para los Sistemas Generales no asignados expresamente a un sector, el Ayuntamiento realizará esta asignación ajustándose a los siguientes criterios. Se cumplirá el orden de prioridad establecido, salvo decisión razonada por el Ayuntamiento en función del interés público y la utilidad 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 de los ríos (Adaja o Chico), evitando cesiones de terrenos aislados del mismo; o cuando se trate de 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 específica o genéricamente a cada Sector se refieren en la Ficha correspondiente, en superficie real de SS.GG. como resume la siguiente Tabla. Estas cantidades se definen, salvo correcciones por medición real de la superficie del Sector o de su Sistema General asignado, de manera proporcional, repartiendo el total de SS.GG. externos adscritos al suelo Urbanizable entre los sectores de suelo Urbanizable Delimitados, en función de la edificabilidad máxima de cada sector.

El sistema de adscripción y asignación definido por el PGOU, para los Sistemas Generales en los sectores urbanizables, y sus pautas de aplicación, no condiciona las fórmulas de compensación de repartos y aprovechamientos entre propietarios de los instrumentos de Actuación que desarrollen la gestión de dichos sectores. Desde el instrumento de actuación se establecerán los acuerdos y compensaciones para la total equidistribución, incluyendo los suelos de los Sistemas Generales externos asignados al sector y sus valoraciones, de forma que coincida el aprovechamiento lucrativo de los propietarios de SS. GG. Externos imputados a cada sector con el aprovechamiento de los propietarios de suelo incluidos en el sector delimitado.

En caso de variaciones dimensionales demostrables entre la ficha y la realidad del sector, la variación de los SS.GG. externos asignados será proporcional a dicha variación, positiva o negativa.

TABLA DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE:
DESARROLLADO Y VIGENTE MANTENIDO EN LA ADAPTACIÓN Y REVISIÓN.

Suelo Urbanizable			DESARROLLADOS	VIGENTES	
	ARUP 1-01	58188	58188		
	ARUP 1-02	41251	41251		
	ARUP 1-03	51699	51699		
	ARUP 1-04	46292	46292		
	ARUP 1-05	63784	63784		
	ARUP 1-06	390805	390805		
	ARUP 1-07	53040	53040		
	ARUP 1-08	74235	74235		
	ARUP 1-09	113439	113439		
	ARUP 1-10	124417		P.P.7	124000
	ARUP 1-11	74010	74010		
	ARUP 1-12	320407		P.P.1	320407
	ARUP 1-13	89282		P.P.2	89769
	ARUP 1-14	330820	330820		
	ARUP 1-15	65517	65517		
	ARUP 1-16	62808	62808		
	ARUP 1-17	185683	185683		
	ARUP 1-18	214684	214684		
Total Etapa 1		2360361	1826255		
S. GENERALES		161.510			
	ARUP 2-01	148591		P.P.14	145722
	ARUP 2-02	84575		P.P.15	83746
	ARUP 2-03	78151		P.P.12	73488
	ARUP 2-04	61243		P.P.11	61191
	ARUP 2-05	80183		P.P.8	86480
	ARUP 2-06	78072		P.P.5	78654
	ARUP 2-07	129885	129885		
	ARUP 2-08	172109	172109		
	ARUP 2-09	116051	116051		
	ARUP 2-10	74924	74924		
Total Etapa 2		1023784	492969		
S. GENERALES		79.758			
	ARUP 3-01	140727		P.P.16	140727
	ARUP 3-02	118112		P.P.17	117053
	ARUP 3-03	369020		P.P.18	367340
	ARUP 3-04	290377		P.P.13	283106
	ARUP 3-05	117001		P.P.10	117501
	ARUP 3-06	129634		P.P.9	129634
	ARUP 3-07	40129		P.P.6	42202
	ARUP 3-08	33209	33209		
	ARUP 3-09	292415	292415		
	ARUP 3-10	131819		P.P.4	165225
	ARUP 3-11	141814	141814		
	ARUP 3-12	365129		P.P.3	366846
Total Etapa 3		2169386	467438		
S. GENERALES		155.032			
Nuevo Sector		1.198.975		P.P. 19	1198975
Total Urbanizable 98		**6.752.506**			
Total Urbanizable Desarrollado			**2319224**		
S. GENERALES URBANIZABLE		396.300	161.780		411.154
Total Urbanizable Delimitado mantenido en la Adaptación					3992066

VII.- CRITERIOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA. LA INTERVENCIÓN POSIBLE EN EL MERCADO DE SUELO.

La adaptación del PGOU define criterios y determinaciones que afectan a condiciones y procedimientos de gestión urbanística, para aquellos suelos urbanos, consolidados y no consolidados y urbanizables susceptibles de transformación en sus usos, condiciones de urbanización y edificación.

Se han definido en suelo urbano consolidado, tanto en Ávila capital como en las E.L.M., diversas actuaciones aisladas que se han delimitado con el exclusivo objeto de:

Completar la urbanización de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.

Ejecutar los Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas públicas (no para ampliar el Patrimonio Público de Suelo), en cualquier clase de suelo.

Se han mantenido 4 de los Polígonos de Expropiación del Plan vigente, como Actuaciones Aisladas de Expropiación, más otra nueva que se incorpora; otro de los polígonos de expropiación se mantiene pero como una unidad aislada de Urbanización, para la adecuación de un pequeño espacio libre ya cedido; los 4 restantes pasan a actuaciones de Normalización de Fincas. Se proponen otras 4 nuevas Actuaciones Aisladas de Normalización de Fincas con Urbanización en Ávila y 1 en Brieva.

La gestión de las actuaciones aisladas de expropiación y de urbanización será pública (mediante los Sistemas de expropiación o de contribuciones especiales previstos en su legislación específica) cargándose los gastos de la urbanización y en su caso la expropiación, al Ayuntamiento.

La LUCyL y su Reglamento RUCyL introducen la novedad, a la cual se ha optado por acudir como instrumento de gestión urbanística, de la Normalización de Fincas (Artículos 71 y 75 LUCyL). Esta figura tiene por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico. Se limita a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, y no afecta a las construcciones existentes no declaradas fuera de ordenación. Las variaciones en el valor de las fincas, en su caso, se compensarán en metálico. De forma complementaria se aplicarán las normas sobre Reparcelación. Se aprobará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los afectados, previa notificación a todos los afectados otorgándoles un plazo de audiencia de quince días, y se hará constar en el Registro de la Propiedad.

El Plan General de Ordenación Urbana agrupa terrenos incluidos en Suelo Urbano Consolidado en ámbitos de gestión urbanística, denominados Unidades de Normalización -9-, cuando esta agrupación sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos. Las Unidades se delimitan de forma que se permita la ejecución de las determinaciones del Plan General y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos, incluyendo las parcelas edificables que se transformen en solares y los terrenos reservados para completar las redes de servicios y regularizar las vías públicas existentes.

Las Actuaciones Aisladas de Normalización tienen por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas de Suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico, y en caso necesario completar o rehabilitar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen o recuperen la condición de solar. Se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización, utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización. Los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de normalización asumen en conjunto la condición de urbanizador, y como tal:

-Promueven la actuación, elaborando a su costa el Proyecto de Normalización y presentándolo en el Ayuntamiento.

-Ejecutan la actuación, y si procede la urbanización del viario o espacio público, previa aprobación del Proyecto por el Ayuntamiento, ajustándose en la ejecución a lo dispuesto en el citado Proyecto.

-Financian la actuación por sus propios medios, en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

Siguiendo los criterios, finalidades y objetivos expuestos anteriormente, se han delimitado diez Unidades de Normalización de Fincas (UNF), cinco de ellas con actuación de Urbanización incorporada, debidamente grafiadas en los Planos de Ordenación y en las fichas del Anexo.

Se ha delimitado, igualmente, cinco Unidades Aisladas de Actuación de Expropiación (UAAE), que se desarrollan con alguna de las siguientes finalidades:

Ejecutar los Sistemas Generales y demás Dotaciones Urbanísticas públicas. Sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

La ejecución de las mismas se regirá por el procedimiento general previsto en la Legislación de Expropiación Forzosa. En particular, el justiprecio de los bienes y derechos a expropiar puede determinarse por el Procedimiento Individual regulado en la Legislación sobre Expropiación Forzosa o por el Procedimiento de Tasación Conjunta.

Finalmente, señalar que se ha procedido a delimitar tres Unidades Aisladas de Actuación de Urbanización (UAAU), 2 en Alamedilla del Berrocal y 1 en Narrillos de S. Leonardo. Tienen por objeto completar o rehabilitar la urbanización de parcelas clasificadas en el Planeamiento Urbanístico como Suelo Urbano Consolidado, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.

De conformidad con lo prevenido al efecto por la LUCyL y su Reglamento RUCyL, se prevén a medio de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila Actuaciones Integradas. Están diseñadas para la urbanización de los terrenos clasificados corno Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el art. 24 del RUCyL. Su gestión podrá ser pública o privada; y la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del Sector, habilita la presentación de iniciativas para desarrollar la actuación mediante alguno de los sistemas regulados en la LUCyL. La gestión de las Actuaciones Integradas se desarrollará sobre áreas interiores al Sector o coincidentes con el mismo, denominadas Unidades de Actuación, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación. Con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, el urbanizador será el responsable de ejecutar la actuación, asumiendo las obligaciones establecidas en el Proyecto de Actuación, elaborando los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización cuando no estén contenidos en aquél, y financiando los gastos de urbanización que procedan, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

Hay que hacer una obligada referencia a los criterios de Sectorización del Suelo Urbano y Urbanizable, con la posibilidad de delimitación de una o varias Unidades de Actuación por Sector. Los Sectores son los ámbitos delimitados para la ordenación detallada del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable. En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado, los Sectores se definen en el instrumento de planeamiento general. En Suelo Urbano No Consolidado los Sectores podrán ser discontinuos. En Suelo Urbanizable los Sectores también podrán ser discontinuos, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a Sistemas Generales.

Igualmente, se han delimitado en la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila varias Unidades de Actuación (Artículos 58.3.b, 73 y 127 LUCyL): Son superficies acotadas de terrenos, interiores a los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada. La delimitación de nuevas Unidades de Actuación en el marco de los sectores urbanizables, se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del Sector; de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando una serie de reglas y de acuerdo a las determinaciones del RUCyL:

Se incluirán en la Unidad todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que resulten necesarios para desarrollar la actuación, así como las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares, en cuantía proporcional en aprovechamiento lucrativo de cada unidad, al aprovechamiento global del sector.

En Suelo Urbano No Consolidado las Unidades podrán ser discontinuas. En Suelo Urbanizable también, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a Sistemas Generales.

El aprovechamiento lucrativo total de una Unidad no podrá ser superior ni inferior en más de un 25 por 100, al que resulte de aplicar a su superficie el Aprovechamiento Medio del Sector, como ya hemos indicado anteriormente.

Para el S. Urbano No Consolidado se han delimitado por la adaptación del PGOU, en el núcleo central y en las E. L. Menores, 28 + 22 Unidades de Actuación, respectivamente propuestas desde el PGOU con determinaciones y formalización de Ordenación Detallada para el ámbito de la capital y con determinaciones de Ordenación General para los núcleos menores.

Dos de las Sectores del Suelo Urbano No Consolidado de Ávila capital se plantean discontinuas, para la consecución de dotaciones y espacios libres públicos de cesión.

El total de los 50 Sectores en S.U. No Consolidado que aparecen perfectamente identificadas en los Planos de Ordenación, definen sus condiciones de ordenación y normativas específicas en sus correspondientes fichas anejas a la Normativa del Plan General. Además de todos los datos numéricos, se recoge para cada sector su entorno catastral en las fichas previo a las condiciones de ordenación y condiciones específicas.

Se ha tratado de establecer en cada ficha con claridad las condiciones de ordenación general -aprovechamiento, normativa de referencia y elementos de diseño urbano estructurantes- en las E.L.M. y además de estas condiciones inamovibles de Ordenación General, las condiciones de ordenación detallada en todas aquellas unidades del núcleo central en las que se consideraba imprescindible garantizar una orientación precisa de la ordenación resultante y un control de sus relaciones con sus contextos urbanos consolidados.

En las re-diseñadas se garantiza que el aprovechamiento lucrativo total de cada una de ellas no es superior ni inferior en más de un 25 por 100 al que resulte de aplicar a su superficie el Aprovechamiento Medio del Sector (Artículo 73.2.c LUCyL).

También se ha verificado el cumplimiento de todos los máximos legales en densidad y ocupación de la edificación, y de los mínimos de cesión de sistemas locales de espacios libres públicos y dotaciones. A este respecto en cada caso se propone un destino de los suelos dotacionales, que genéricamente pueden tener carácter lucrativo privado en un 50%.

Mediante el instrumento del Estudio de Detalle se podrá alterar la ordenación detallada asignada desde las fichas del PGOU, manteniendo aquellas condiciones establecidas como Condiciones de Ordenación General, que a efectos de cesiones dotacionales y de espacios libres públicos marcan estrictamente los estándares mínimos legales.

Se incluyen al final de este documento en el capítulo siguiente dedicado a la explicación del Documento, dos ejemplos con los cálculos sobre casos concretos, elegidos con carácter plenamente aleatorio, tanto para una Unidad de Actuación de las que por extensión y cantidad de aprovechamiento resultan más complejas, aportando su desarrollo modelizado añadido, y un Plan Parcial, cuyo desarrollo se ejemplifica como un sector de gestión unitario.

Cuando en la Unidad de Actuación existan bienes de uso y dominio público adquiridos de forma onerosa, el aprovechamiento correspondiente a su superficie pertenecerá a su Administración titular. Para los no adquiridos de forma onerosa, cuando su superficie total fuera igual o inferior a la superficie de los bienes de uso y dominio público que resulten del planeamiento urbanístico, se entenderán sustituidos unos por otros, y si fuera superior, la Administración citada tendrá derecho al aprovechamiento correspondiente al exceso.

Cuando el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento en una Unidad exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, los excesos corresponderán al Ayuntamiento y se incorporarán al Patrimonio Municipal de Suelo.

Los aprovechamientos definidos en las Unidades de Actuación, se consideran máximos totales -índice en m^2/m^2 por la superficie del sector-, no pudiéndose mediante la combinatoria de usos y su ponderación incrementar el techo de aprovechamiento establecido, ni siquiera mediante la inclusión de viviendas en algún régimen de protección.

Si bien en las Unidades propuestas en la adaptación como sectores de s. Urbano No Consolidado, no se prevén defectos de aprovechamiento, para el caso de las potenciales delimitaciones de nuevas Unidades en el suelo Urbanizable, se establece que, cuando el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento en una unidad sea inferior al aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, el Ayuntamiento compensará la diferencia en metálico, o bien en Unidades de Actuación que se encuentren en situación inversa, conforme a las posibilidades regladas en la LUCyL y el RUCyL, o bien asumiendo gastos de urbanización por valor equivalente, o mediante cualquier combinación de dichas posibilidades.

La fijación de los Sistemas de Actuación se ha formulado con carácter orientativo, siguiendo la invitación de los Artículos 41.c, 42.1.c y 42.2.c LUCyL. Siempre considerando el tamaño, aprovechamiento y estructura de la propiedad; y la existencia o no de terrenos de dominio público para esa fijación; así como la previsión de los Sistemas Generales (conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población), indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terre-

nos; al igual que la previsión de los Sistemas Locales (conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de los ámbitos objeto de ordenación detallada), indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes su carácter público o privado, sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos para los de carácter público.

Respecto de la Inspección Técnica de Construcciones (ITC), otra novedad introducida por el Legislador urbanístico autonómico, los Artículos 315 a 318 RUCyL establecen que en un Municipio con el potencial poblacional de Ávila, los propietarios de construcciones deberán promover su inspección por facultativo competente, para supervisar su estado de conservación y su adecuación a las condiciones establecidas en el Artículo 8 LUCyL, con la periodicidad y demás condiciones que se establezcan reglamentariamente. El resultado de la inspección se consignará en un certificado, indicando los desperfectos apreciados y las medidas precisas para subsanarlos. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios la exhibición del último certificado, y en ausencia del mismo realizar la inspección de oficio, a su costa. El nuevo Reglamento de Urbanismo RUCyL establece matizadamente las condiciones para la ITC, que desde la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Ávila, debe quedar abierta la posibilidad para su posterior regulación específica.

Al tratarse de un Municipio con población superior a 20.000 habitantes y que cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con el Artículo 109 LUCyL, se formará y mantendrá en condiciones de pública consulta un Registro de Inmuebles de Venta Forzosa.

PAUTAS PARA UNA POSIBLE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO.

Desde la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila queda abierta la posibilidad para que la Corporación Municipal, siguiendo criterios de oportunidad y conveniencia, articule las medidas orientadas a la creación, formación, fomento y gestión de un Patrimonio Municipal del Suelo (con la finalidad de facilitar la ejecución del planeamiento urbanístico, obtener reservas de suelo para actuaciones previstas en aquel y contribuir a la regulación del mercado inmobiliario) y la elaboración de Programas Municipales de Suelo (con la finalidad de concretar y facilitar la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico que se consideren prioritarias y, en general, contribuir a la regulación del mercado inmobiliario; no excediendo su período de vigencia del mandato de la Corporación municipal que lo aprobará). Son opciones de intervención en el mercado del suelo que nos ofrecen los Artículos 123.2 y 123 a 128 LUCyL, respectivamente, con sus desarrollos en el RUCyL.

En relación con la Organización y Coordinación administrativa, hay que hacer una referencia a las competencias del Municipio que prevé el Artículo 132 LUCyL, esto es, por tratarse Ávila de un Municipio con más de 20.000 habitantes y que cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, adaptado ahora a la LUCyL, ejercerá las competencias urbanísticas que la Administración de la Comunidad Autónoma le delegue por plazo determinado y prorrogable.

Será muy importante el desarrollo y ejercicio de las previsiones del Artículo 140 LUCyL y todo el Título IV del RUCyL sobre la coordinación administrativa.

Se propone desde este documento de Adaptación del PGOU de Ávila en su Estudio Económico, un modelo de funcionamiento económico para una potencial intervención municipal -control y actuación directa- sobre el mercado inmobiliario, aportando reservas de suelo para el Patrimonio Municipal de Suelo y su gestión conforme a las directrices definidas en el necesario Programa Municipal de Suelo.

Esta intervención debe entenderse vinculada a la correcta gestión del aprovechamiento urbanístico y siempre orientada a la consecución, cualificación de los diversos SS.GG. en S. Urbano y Urbanizable, así como al desarrollo de Viviendas en régimen de Protección Pública y a la obtención del suelo necesario para las mismas.

A partir del conocimiento y evaluación previos de la capacidad inversora municipal y de las acciones consideradas como necesidades de intervención previstas desde el PGOU, se formula un esquema de gestión y financiación urbanística desde el Estudio Económico, planteado como una actualización del E. Económico del PGOU vigente.

Si para la proyección de las capacidades de inversión contamos con los Presupuestos Medios de inversión Municipal y con una media estadística de las fuentes externas de financiación pública -Estado + Región- implicadas con su participación en los proyectos y actuaciones concretas realizadas en Ávila en los últimos años, como datos sobre los que basar las estimaciones de recursos, desde una óptica realista y sin introducir factores de cambio ni

descompensaciones sobre la economía municipal interna -capacidad de endeudamiento para el cálculo estimativo de los gastos derivados de las acciones públicas previstas por el PGOU, resulta un balance más sencillo de ponderar.

Así, los costes directos evaluables de las previsiones del Plan, los ciframos esencialmente en los Sistemas Generales propuestos, de Equipamientos, de Espacios Libres Públicos, de Servicios Públicos y de Infraestructuras públicas.

Los Sistemas Locales proyectados, al obtenerse por cesión legal obligatoria del desarrollo de los sectores urbanos no consolidados y urbanizables delimitados, no generan costes, al resolver por completo sus cesiones los desarrollos privados.

También se consideran en el capítulo de inversiones todas las generadas por las Actuaciones aisladas de expropiación y urbanización propuestas -4 Uaae-, con sus gastos derivados de la obtención del suelo y de la urbanización, separando las inversiones públicas de las cargas privadas.

VIII.- EL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U.

En el documento de la Adaptación se han introducido una serie de cambios formales y modificaciones sobre sus partes, textos y planos, que sin alterar sustancialmente su estructura, sí suponen cambios en su orden interno, sus formatos y sus códigos y mecanismos de expresión gráficos.

En el volumen de Normativa, junto a la reordenación del índice, desde la óptica de la máxima fidelidad a la estructura temática que organiza el texto legal de la 5/99 LUCyL y su pormenorizado desarrollo Reglamentario del RUCyL, se han modificado ampliamente algunos capítulos, tanto por la exigencias ampliamente justificadas de responder a su adaptación legal, como por la necesidad, siempre conjugada de conveniencia temática y de oportunidad en la lógica de la adaptación encargada, de completar, corregir y clarificar aspectos parciales.

La adaptación a las categorías regladas del suelo rústico de los distintos suelos no urbanizables del término, ha supuesto, sobre un nuevo inventario analítico del espacio natural del municipio, capaz de actualizar, valorar y representar cartográficamente la compleja estructura territorial -caminos y vías pecuarias, sistema hidrológico, orografía, infraestructuras de comunicación, instalaciones, redes y servicios la redefinición de las diversas clases de suelos por sus condiciones y usos actuales, traducidas a clasificación del suelo rústico en la Ordenación General del Término, con su correspondiente definición normativa reguladora.

La conceptualización de las determinaciones de ordenación establecidas, al amparo del nuevo marco legal, han supuesto cambios y re-estructuraciones notables, con traducción importante al documento normativo.

Una definición clarificada de los Sistemas generales y Locales, en sus distintos tipos, de las condiciones de aprovechamientos y ponderación de usos, de las exigencias de protección y catalogación patrimonial, de los nuevos requerimientos de reservas dotacionales y para la vivienda protegida, de las nuevas categorías del suelo rústico, que suponen precisiones y relaciones normativas muy importantes sobre el plan anterior vigente.

La reorganización de los apartados de Ordenanza, a la luz de una amplia gama de problemas diagnosticados de entendimiento -interpretación- y de aplicación -funcionamiento-, ha partido de la voluntad de conservar al máximo los criterios y formulaciones ya asentadas en la práctica urbanística del municipio, ajustando y reelaborando aquellos aspectos parciales entendidos como técnicamente mejorables. Esto ha supuesto una remoción relativamente importante en la definición y fundamentalmente en la forma de aplicación de la regulación de las Condiciones de los Usos urbanos y una serie de retoques más puntuales en las diversas Ordenanzas de Edificación.

Se ha revisado la regulación de los mecanismos de interpretación del documento del PGOU y la prevalencia de sus partes, así como de los órganos de interpretación, tratando de mejorar su claridad, sin alterar los contenidos normativos definidos por el documento vigente.

Se han simplificado las Condiciones Estéticas de la Normativa, eliminando algunas particulares vigentes para algunas zonas urbanas insuficientemente homogéneas en la actualidad, clarificando levemente las definiciones y sus parámetros reguladores, Se han mantenido, aún en su generalidad normativa, las específicas para el núcleo de Bernuy-Salinero.

Se han actualizado de acuerdo a la vigente normativa sectorial todo el articulado legal y sus referencias -Urbanismo, Patrimonio, Accesibilidad y Barreras, NBE verificando para las normas básicas de edificación la cohe-

rencia y posibilidades de cumplimiento desde la formulación de las Condiciones Técnicas definidas por el Plan -higiene, calidad, seguridad, accesibilidad, Instalaciones y Servicios- y desde las propias Ordenanzas de edificación y Espacios Libres.

También se ha completado el capítulo normativo regulador de las Condiciones de Urbanización y de protección de las Infraestructuras, al margen del mantenimiento del Anexo sobre Condiciones técnicas para la redacción de proyectos de urbanización y de obras de infraestructura.

Finalmente el texto normativo se ha ampliado ligeramente en las condiciones de Documentación y Contenido exigible a los Instrumentos de Planeamiento y Gestión, y de forma más amplia en la regulación de los aspectos de procedimiento y especialmente en los apartados de licencias, actos sujetos, plazos, tramitación y su documentación exigida.

Los cambios y sustituciones en el documento de Catálogo, suponen pequeños ajustes ya descritos y justificados en el capítulo VIII de esta Memoria, así como los que atañen al catálogo arqueológico que se mantiene incluido en el volumen de Normativa. Se ha completado este catálogo arqueológico tanto en su normativa como en su inventario, tras un estudio especializado, hasta 97 elementos -yacimientos y hallazgos-en todo el término municipal.

A pesar de que el "Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación" del Plan General aprobado en 1998, se expresa más como programa que como Estudio Económico, valoramos lo realizado y lo pendiente, incorporando al documento un análisis de lo realizado y una estimación de las nuevas acciones y actuaciones urbanísticas derivadas de la adaptación, especialmente inducidas por la ejecución parcial de los Sistemas Generales previstos en el PGOU de 1998, obliga a su revisión completa desde este Estudio Económico, especialmente en el importante capítulo de las inversiones derivadas de la urbanización y acondicionamiento de los Espacios Libres Públicos También se ha incluido un nuevo capítulo de inversiones asociadas a escenarios futuros de desarrollo local.

La documentación gráfica, planos y fichas se ha re-elaborado por completo, por obvias razones de actualización de la información urbanística, tanto del estado presente del municipio en su desarrollo urbanístico, como por las nuevas exigencias de plasmación de las nuevas pautas de ordenación derivadas de la adaptación, así como por los defectos detectados.

Los Planos del documento de Adaptación, elaborados sobre nuevas bases cartográficas, y con instrumentos de dibujo totalmente informáticos, se apoyan en bases catastrales recientes, tanto en urbana, muy actualizada y completa, como en el suelo rústico del resto del término. Para el análisis y la ordenación del término municipal se han empleado por nivel de actualización y capacidad técnica unas bases cartográficas de restitución fotogramétrica, menos actualizadas, complementadas junto al trabajo de campo directo, por ortoimágenes y fotografías aéreas -JCyL-, cartografía militar y del IGN -1/50.000 y 1/25.000para conseguir completar hasta escalas de definición urbanística, la compleja realidad geográfica.

Si para el Análisis y valoración de las condiciones del término municipal, se ha partido del cotejo en el terreno de la información temática territorial de diversas fuentes, conforme detalla el Inventario Territorial adjunto en la Memoria Informativa del Plan, base para la definición de las categorías normativas del suelo rústico, para el diagnóstico y la evaluación del sistema urbano se ha utilizado eminentemente la comprobación y estudio del Plan General vigente y su grado de desarrollo.

Los Planos de Información que contiene el documento son para el suelo rústico...y para el sistema urbano, son uno de Planeamiento Vigente y Grado de Desarrollo y otro de Verificación de la Ordenación Vigente -color-, ambos a 1/6.000. Este último, que destaca con colores básicos los sistemas de espacios libres y los equipamientos y dotaciones de escala ciudad, sirve de base al Plano de propuesta M1, Síntesis de Nuevas Acciones Estructurantes.

Los Planos de Ordenación, presentan un primer Plano global de todo el Término Municipal, con la Clasificación de todo el suelo del término a escala 1/25.000, y una serie de hojas a escala 1/10.000, y para el sistema urbano, un Plano de Estructura General -1/6.000- y dos series de Ordenación Pormenorizada, de escalas 1/1000 -51 hojas- y 1/2.000 -16 hojas-, además de los correspondientes a las Entidades Locales Menores -8 hojas 1/2.000-.

Se han elaborado como series temáticas dentro de los planos de Ordenación, planos de Sistemas Generales y Sistemas Locales -4 hojas color 1/5.000- retocado en este documento Refundido, un plano de instrumentos de gestión -1/6.000-, la serie de Catalogación -12 hojas a 1/1.000- con todas las protecciones y regulaciones de conservación patrimonial y los planos de Redes e Infraestructuras básicas -Abastecimiento, Saneamiento y Telecomunicaciones, a escala 1/2.000-, basados en la Información actualizada desde el Plan de Infraestructuras

vigente en la ciudad. Se presenta también ligado al suelo Urbanizable, un Plano con las secciones tipo del viario de los sectores Urbanizables delimitados, con las condiciones formales vinculantes definidas a escala 1/200. Estas condiciones del viario tienen un desarrollo mayor, planteado con carácter orientativo, a modo de guías de diseño, que proponen varias alternativas de formalización sobre el esquema ordenador vinculante, en planta y sección, que se adjuntan en el anexo de fichas.

También se incluyó como anexo en el documento de Aprobación Inicial una propuesta modelizada con tres alternativas de ordenación, para la transformación de un área central del conjunto histórico en el recinto amurallado, para el espacio libre de la parcela del Palacio Mansión de los Polentinos, actual Archivo General Militar. La potencial reutilización del gran contenedor histórico con destino dotacional, se plantea como oportunidad para una operación de reordenación urbana de "esponjamiento" intersticial, capaz de soportar la inclusión de nuevas funciones de centralidad públicas, mejorando el sistema de espacios libres -plazas, aparcamientos, conexiones viarias presentándose como ejemplo de actuación de reestructuración del tejido histórico sensible y revitalizadora.

Los anexos de fichas que definen de manera particularizada todas las actuaciones aisladas - normalización de fincas, expropiación y urbanización- y las actuaciones integradas -sectores de s. Urbano No Consolidado y Urbanizable-, se han redactado de nuevo por completo, diseñándose capaces de albergar todas las condiciones de regulación de la Ordenación Detallada establecida para las Sectores en S.U. No Consolidado -coincidentes con los sectores delimitados para el S. Urbano No Consolidado-, además de las Condiciones de considerables como Determinaciones de Ordenación General establecidas para los Sectores del s. Urbanizable delimitado.

Todas las fichas acompañan como documentación gráfica una ventana detallada de los Planos de Ordenación pormenorizada, y para los casos seleccionados de aquellos ámbitos de S. Urbano No consolidado estimados por su extensión, posición e intensidades edificatorias de mayor importancia en la transformación urbana, se incluye también una modelización o propuesta de desarrollo formalizada -en color- como prefiguración proyectual sobre las condiciones básicas de la ficha convencional.

Estos anexos se completan con las tablas numéricas que resumen para cada clase de suelo y cada tipo de actuaciones urbanísticas, todos los ámbitos de gestión del P.G.O.U., resumen sintético de las cifras del mismo que permite tanto cuantificar sus parámetros urbanísticos básicos, como analizar comparativamente la transformación y actualización de los instrumentos de gestión tras la adaptación.

El funcionamiento y lectura de estas fichas en sus parámetros reguladores, de cara al cálculo real de las condiciones urbanísticas particulares de cada ámbito de actuación se plantea, con las premisas intencionales de la sencillez y la eficacia práctica, de forma similar para los sectores de s. Urbano No Consolidado y los de suelo Urbanizable Delimitado.

Se incluyen dos ejemplos de cálculos sobre casos concretos, elegidos con carácter plenamente aleatorio, una Unidad de Actuación de las que por extensión y cantidad de aprovechamiento resultan más complejas, aportando su desarrollo modelizado añadido, y un Plan Parcial, situado en el límite actual del suelo Urbano y consolidado, cuyo desarrollo se ejemplifica como un sector de gestión unitario.

Como reflejo del Proceso de tramitación y Aprobación del Documento, se detallan a continuación los cambios introducidos sobre el Documento Aprobado Inicialmente y sometido a Exposición Pública.

También se incorporan los Informes de Alegaciones que dan cuenta detallada de los contenidos y sugerencias al Plan, con una relación sintética de las respuestas y estimaciones, así como la relación de Informes institucionales recibidos en las fases de participación pública.

(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

Número 127 Fascículo cuarto Lunes, 4 de Julio de 2005

(viene de fascículo anterior)

IX.- AJUSTES EN EL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U.: RESULTADOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y DE LA RESOLUCIÓN DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS.

EL "DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL I".

Respecto al Documento Aprobado Inicialmente y sometido al trámite de exposición pública, se han introducido en el Documento para Aprobación Provisional una serie de ajustes y pequeñas modificaciones. Estos cambios vienen motivados tanto por la supervisión profunda del Documento -técnicos municipales, técnico servicios de las Administraciones informantes, técnicos y particulares a titulo privado- que ha generado una revisión global del instrumento del plan y de todas sus piezas, corrigiendo y mejorando principalmente aspectos técnicos y documentales, como por las numerosas sugerencias aportadas por colectivos y particulares mediante sus alegaciones regladas, atendidas con un elevado grado de estimación positiva.

Justificaremos separadamente los cambios sobre el documento de A. Provisional en base a sus diferentes orígenes:

Cambios derivados de la estimación de alegaciones

Cambios derivados de Informes Institucionales

Cambios derivados de la corrección de errores, considerando que TODAS las modificaciones han sido revisadas y consensuadas con los técnicos y responsables del equipo de gobierno municipal.

1. Cambios derivados de la estimación de Alegaciones.

A tenor de los criterios generales definidos para la consideración y estimación o desestimación de las alegaciones, basados en el mantenimiento de los criterios y objetivos esenciales que orientan la Adaptación del PGOU de Ávila y las decisiones de estimación decididas de forma particularizada para cada alegante, consensuados con el equipo de gobierno y los Servicios Técnicos Municipales, se han generado una serie de ajustes y cambios en el Documento Aprobado Inicialmente.

Según se desarrolla en el Informe Técnico adjunto de Respuesta de Alegaciones, los criterios generales serán referidos desde la respuesta pormenorizada de las alegaciones, en todos aquellos casos relacionados temáticamente con los grupos desglosados principalmente por ámbitos espaciales y clases de suelo.

Predominan la alegaciones sobre aspectos muy concretos relacionados con el régimen de clasificación o calificación de suelo de propiedades o parcelas particulares, cuya respuesta estimativa suele ser clara y concisa. Aquellas otras alegaciones, generalmente presentadas por colectivos o agentes institucionales, que plantean múltiples cuestiones o que contienen aspectos de carácter más general o con mayor trascendencia sobre las estrategias del PGOU -propuestas de revisión normativa, régimen de clasificación de suelos, reconsideraciones de aprovechamientos urbanísticos requieren lógicamente una consideración más pormenorizada y generan consecuentemente una respuesta desglosada y parcial.

Son frecuentes la alegaciones que atañen a edificios o parcelas del conjunto histórico incluidos en el ámbito del PEPCHA y sujetos a su regulación y afectados por algún régimen de protección y catalogación.

Se plantean en este grupo varias solicitudes de reconsideración de los grados de catalogación y protección de edificios, que contradicen el criterio general de la Adaptación de no revisar sistemáticamente el catálogo, sino reajustar aquellos cambios y modificaciones derivados de errores manifiestos o de la necesidad de adaptación a una realidad alterada. También se plantean propuestas de reordenación de alineaciones en estos bienes, especialmente en los interiores de manzanas del conjunto tradicional, que por sus implicaciones en la configuración de esos complejos tejidos históricos -patios y jardines, pasos, anexos edificados afectando a varias parcelas o incluso al conjunto de propiedades de la manzana, exigirían una revisión sistemática de su ordenación. Los diversos problemas detectados en la Ordenación del ámbito PEPCHA, demandan una revisión exhaustiva de sus criterios de regulación, en paralelo a la actualización de la catalogación de los bienes arquitectónicos y arqueológicos, que excede claramente las condiciones de esta Adaptación del PGOU a la LUCyL y su Reglamento, y que deberá ser abordada por el Ayuntamiento, como encargo específico, posteriormente.

En relación con los Contenidos del Catálogo y su demanda de actualización comentaremos en las respuestas a los Informes Sectoriales, la solicitud del Servicio Territorial de Patrimonio de la Junta de Castilla y León, la imposibilidad de revisión sistemática de fichas y entornos de los elementos protegidos, plenamente recomendada, según lo anteriormente comentado desde el PGOU.

Si no se procede a la Revisión completa del PEPCHA y del catálogo, resulta muy problemático aceptar alegaciones que afectan directamente a parcelas colindantes con las alegadas o bien alegaciones que afectan a terceros por modificar una categoría de protección.

Así, solo se han admitido las alegaciones sobre estos apartados vinculadas con algún proceso administrativo ya iniciado por licencia, en la medida que la resolución de esta ya supone una interpretación del PEPCHA o del Catálogo.

Debemos recordar que ya el Informe Previo de Condiciones para la Adaptación del PGOU vigente, estableció para la Adaptación un marco limitado de elaboración del Planeamiento, que tiene que ver, básicamente, con los nuevos conceptos y parámetros establecidos por la LUCyL 5/1999.

En este sentido, insistimos, esta Adaptación nunca ha cuestionado el Modelo Territorial establecido por el PGOU anterior y ha tratado de limitar su intervención a los aspectos en los que la LUCyL y sus matices Reglamentarios en vigor son más innovativos, esto es, en los ámbitos del Suelo Rústico, en sus distintas categorías y en los sectores del Suelo Urbano No Consolidado.

Entendiendo la Planificación Urbanística como una realidad dinámica y para que esto sea posible, cada una de las acciones de planificación debe estar limitada por sus objetivos. Consideramos que una mejora posterior del PEPCHA no contradice en absoluto nuestro trabajo, sino más bien debe entenderse como una necesidad complementaria.

Se han recogido algunas propuestas de ajustes en la ordenación de parcelas concretas, bien para ajustar su calificación de uso, bien sus condiciones de edificación, siempre manteniendo sus niveles de protección y sin afectar a propiedades colindantes.

Los entornos monumentales declarados -BÍC- se han revisado e introducido pequeños ajustes en la serie de planos de catalogación, tras la revisión sistemática de la descripción literaria de las Delimitaciones Aprobadas.

Son varias las alegaciones, especialmente de colectivos y del sector de la promoción, que insisten en mantener los ámbitos urbanizables y urbanos con planeamiento ya aprobado y en desarrollo, con las condiciones urbanísticas con que fueron aprobados definitivamente. Este criterio que ha estado siempre presente en la Revisión del PGOU, se ratifica, subrayado en todas las partes del documento, memoria, normativa, fichas y planos.

Se grafían explícitamente los ámbitos de planeamiento desarrollado, que mantienen las condiciones de ordenanza y aprovechamiento de sus instrumentos de gestión aprobados definitivamente y asumidos ahora enteramente por el PGOU adaptado.

También aparece como solicitud recurrente en varios colectivos profesionales, el mantenimiento por el PGOU revisado de los aprovechamientos otorgados para los sectores del suelo urbanizable por el Plan anterior vigente. Bajo el criterio general de no alterar el modelo urbano ni la clasificación de suelo, y ante los pequeños reajustes que esta actualización del PGOU propone -para los SS.GG., las superficies medidas con los nuevos instrumentos y bases cartográficas y los sistemas de cómputo de la edificabilidad, reglados de acuerdo al nuevo reglamento urba-

nístico RUCYL-, se han retocado los cálculos de los aprovechamientos de los sectores que así lo requieran, con el criterio global de mantener estrictamente la edificabilidad y el aprovechamiento real asignado por el PGOU vigente.

Con los ajustes cuantitativos de los SS.GG. adscritos al suelo urbanizable, se han reajustado los cálculos y retocado los aprovechamientos para mantener constantes las condiciones en cada Sector Urbanizable Delimitado, conforme a las determinaciones del PGOU anterior.

Ligeras variaciones cuantitativas de los Sistemas Generales adscritos al suelo Urbanizable Delimitado, respecto al documento anterior, tienen que ver con ajustes al catastral de algunos ámbito sectorizados -entorno del Río Chico- y con una extensión del Sistema General Parque Norte del río Adaja. Se adscriben directamente vinculados al desarrollo de dos sectores urbanizables, este nuevo S. General del río Adaja y la ampliación del Cementerio, en la que se localiza la zona para el crematorio.

Los criterios y fórmulas de cálculo de aprovechamientos y condiciones para la ordenación detallada, ligeramente reajustadas de conformidad a la nueva lógica impuesta por el RUCYL, tanto para los sectores tanto de suelo urbanizable como para el suelo urbano no consolidado, se explican mejor en el documento -memoria, normativa y fichas, tratando de hacer plenamente legible su sencilla aplicación.

En las alegaciones de colectivos profesionales y particulares del sector inmobiliario y de la construcción, se plantean también sugerencias y propuestas de corrección sobre cuestiones normativas del PGOU y en especial aspectos concretos de Ordenanza.

Se ha procedido a una revisión y compleción sistemática de la Normativa Urbanística del Documento, con la colaboración de los Técnicos Municipales, que aborda en los ajustes realizados buena parte de los aspectos cuestionados en las alegaciones.

Retoques en las definiciones de los usos básicos, globales y pormenorizados, y en sus compatibilidades; actualización de los distintos tipos de Sistemas Generales, existentes y propuestos por el Plan y de la explicación de sus sistemas de obtención y asignación; la recuperación del concepto de planeamiento asumido; la reordenación de todas las definiciones y conceptos reguladores de la edificación, con la compleción de sus términos y de los esquemas gráficos explicativos; la mejora explicativa y regulación de los parámetros edificatorios de algunas Ordenanzas de Edificación, como el bloque lineal y la torre, las dotaciones comunitarias, el espacio libre público o el jardín privado, recuperando la tipología residencial de vivienda pareada; una completa remoción de la Ordenanza Arqueológica, con la actualización de los yacimientos y hallazgos y la clarificación de sus niveles de protección y de las condiciones de tramitación y las exigencias de licencia; la regulación de algunas instalaciones y elementos constructivos, el incremento en las condiciones de los garajes y sus requerimientos, en algunas determinaciones de accesibilidad o de habitabilidad, condiciones incluidas en el capítulo sobre Condiciones de Higiene y Calidad; la actualización de algunas referencias normativas y legales; son los principales apartados revisados y reformulados de la Normativa del PGOU.

En los ámbitos sectorizados en Suelo Urbano No Consolidado, antiguas Unidades de Ejecución, y actuales Sectores en Suelo Urbano No Consolidado en su mayoría, objeto de una importante re-ordenación por el documento de adaptación del PGOU para su ajuste a la LUCyL 5/1999, se ha encontrado en las alegaciones bastante contestación, al reajustarse aprovechamientos respecto al PGOU anterior.

Pese al esfuerzo de plantear la Ordenación Detallada para todos los ámbitos de U.A. en el núcleo central de Ávila, se han presentado numerosas alegaciones con propuestas de reordenación y solicitudes, en general, de incremento de aprovechamientos. La respuesta a estas demandas ha pasado por re-estudiar las condiciones propuestas y encajarlas de forma global, bajo los criterios de ordenación y control del espacio, especialmente público, que ha guiado la Ordenación de todo el Suelo Urbano.

En la medida en que del proceso de alegaciones se pueden deducir algunas dificultades de interpretación de las fichas de los sectores, tanto del S.U.N.C. como del S. Urbanizable Delimitado, se han desarrollado las fichas, con una extensión de formato y la aportación de datos que traten de clarificar sus determinaciones.

Se han asumido con los ajustes pertinentes y bajo estricto consenso con los Servicios Técnicos Municipales, las ordenaciones propuestas para algunas Unidades de Actuación, tratando de mantener sus aprovechamientos, en todo caso dentro de los actuales parámetros legales, los más próximos a los asignados por el PGOU anterior vigente.

Las Gordillas, Íberdrola, el Hospital Provincial, la Fábrica de la Luz y la Ribera del Adaja, o el corredor de Renfe, son ámbitos de transformación urbana que por su importancia estratégica y estructurante, han sido objeto de ligeras reconsideraciones y reajustes para asegurar su mejor viabilidad bajo el intento de control y condiciones detalladas para los elementos públicos -viales, E.L.P. dotaciones-. El factor de oportunidad ante cuestiones tan estratégicas como el suelo de reserva para la futura Estación de Autobuses, o la rehabilitación con destino hotelero de la ruinosa Fábrica de la Luz, en la Ribera del Adaja, ha permitido reconsideraciones sobre la ordenación anteriormente propuesta, siempre en la dirección de garantizar el control y la mejora dotacional y patrimonial públicas. También las Unidades de uso característico industrial del Plan se han retocado en sus límites y aprovechamientos.

Los planos de Ordenación y las fichas particularizadas plasman todos los cambios propuestos en la ordenación, con sus implicaciones gráficas y numéricas.

Han sido numéricamente importantes las alegaciones de particulares que solicitan ajustes o ampliaciones de los límites de clasificación de suelo urbano en los Núcleos Menores, especialmente en Narrillos de S. Leonardo. El PGOU adaptado ha mantenido como criterio general los ámbitos de clasificación y sectores del PGOU anterior, con sus aprovechamientos, planteando ligeros retoques en función del parcelario o de viales a urbanizar. Tratando de adaptarse a la realidad catastral y edificatoria presente, y atendiendo lógicamente aquellas alegaciones que demuestran errores o desajustes importantes y evidentes de la Ordenación planteada, heredados generalmente de una ordenación imprecisa sobre bases cartográficas de escaso detalle, se mantienen los ámbitos y extensión de los sectores de S. Urbano no consolidado propuestos, homogeneizando las tipologías edificatorias a las que permite la Ordenanza RUE / RUS.

Con la recuperación de la tipología RUS en todo el ámbito del PGOU, se han retocado los ámbitos de gestión del S. Urbano No Consolidado de los núcleos menores, ámbito en el que se han eliminado y reajustado algunos sectores en estos suelos, sin incrementos superficiales ni de edificabilidades.

Sería necesario, entendemos, reconsiderar globalmente la ordenación de algunos núcleos menores incorporados, a partir del levantamiento de una cartografía más detallada, que permita conocer con mayor precisión la estructura física del espacio en estos asentamientos urbanos y en sus bordes.

Otro grupo sustancial de alegaciones presentadas tiene como contenido común la solicitud de reclasificación urbanística de fincas en suelo rústico, común o protegido, para su consideración como urbanizable, tanto delimitado como no delimitado. Bien en el entorno inmediato del núcleo urbano, en los alrededores de las instalaciones del golf de Naturávila o bien en fincas y dehesas con caseríos tradicionales de explotación agropecuaria, se proponen numerosas reclasificaciones para el desarrollo de urbanizaciones residenciales de baja densidad.

Una variante de este conjunto de propuestas de reclasificación de suelo rústico la constituyen aquellas alegaciones que cuestionan las calificaciones del suelo rústico de protección en las proximidades del sistema urbano de la capital o de algunos núcleos menores, solicitando su reconsideración como suelo rústico común o como urbanizable, delimitado o no delimitado. Especialmente numerosas son las solicitudes de este tipo en el ámbito de suelo Rústico de Protección de Entorno Urbano, debido a su lógica "estratégica" de posición.

Desde la justificación de los criterios de Adaptación del PGOU, manifiestamente documentados en la Memoria del PGOU, se ha considerado como línea de trabajo esencial el mantenimiento del modelo urbano del Plan anterior, sin someter a reconsideración los ámbitos de clasificación del suelo. Con la excepción del sector propuesto para la ampliación del Polígono Industrial de Vicolozano, por su necesidad justificada, no se han abordado reconsideraciones que afecten a las clasificaciones del suelo urbanizable.

Atender cuestiones de oportunidad alegadas, alterando esta lógica defendida, supondría una notable modificación de los criterios básicos de la Adaptación incluso de sus bases contractuales. Por otra parte, para el suelo rústico en sus diferentes categorías, se mantendrán con carácter general los criterios de clasificación, por su condición reglada y su pertinente justificación frente a la lógica global de las solicitudes recibidas, atentas a intereses y argumentos de oportunidad ajenos, mayoritariamente, al interés público.

Un revisión global del Suelo Rústico Común, permitirá en algunos casos ligeros reajustes de los límites entre clases de suelo rústico, para mejorar oportunamente su adaptación a la realidad física del terreno y sus elementos estructurantes reconocibles.

Así, se ha pasado a Suelo Rústico Común el suelo de protección de entorno entre la ronda de circunvalación y el actual límite de suelo urbano y urbanizable, así como las pequeñas islas en el borde este del suelo urbano, que

se unifican como Rústico Común, eliminando algunas zonas de régimen de protección injustificadas en partes de propiedades periurbanas.

Se han completado en su estricta delimitación actual, de acuerdo al reciente inventario de la JCyL, los Yacimientos Arqueológicos del término, completando y actualizando la catalogación, tanto en suelo urbano y urbanizable -traídas de aguas, verraco enterrado, cementerio árabe, Tenerías de S. Segundo, Acueducto...- como en s. rústico. Se han introducido por ello algunos pequeños ajustes en los ámbitos de S. Rústico de Protección Cultural y también en la Natural de Riberas, así como en el conjunto del Suelo Rústico Común, revisado en sus delimitaciones.

El resto de alegaciones no incluidas en los grandes grupos referidos, contienen peticiones, solicitudes o propuestas singulares que en cada caso particular han sido atendidas, respondidas e incorporadas, si ha procedido su estimación, al documento de adaptación del PGOU, siempre pequeñas correcciones que afectan a parcelas concretas y se plasman en los planos de ordenación correspondientes.

El Documento de Aprobación Provisional I, aprobado con carácter previo en Octubre de 2004, al recoger los cambios y ajustes anteriormente expuestos, ha sido sometido a un nuevo trámite de participación pública, con publicación y trámite de notificación a todos los alegantes e interesados durante el proceso anterior.

Se han recogido durante este nuevo periodo de Participación Pública, nuevas Alegaciones, que han sido contestadas y consensuadas en el correspondiente Informe Técnico de Alegaciones II, que se adjunta también como Anexo.

Derivados de aquellas Alegaciones estimadas total o parcialmente, y de los Informes sectoriales y de organismos recibidos, se han introducido nuevos ajustes, de entidad menor y carácter estrictamente puntual, pero que suponen pequeños retoques en fichas, memoria, normas, catálogo y planos del documento.

2. Cambios derivados de Informes Institucionales.

De los diferentes informes recibidos de los organismos y administraciones públicas, se derivan una serie de condicionantes, exigencias y recomendaciones, que implican ajustes y correcciones de signo muy diverso. Desde la compleción y actualización de algunos datos - infraestructuras, referencias legales y normativas, catálogos de protección...- hasta la reconsideración de algunas propuestas presentadas en el documento -Palacio de Polentinos, desvíos de Vías Pecuarias en sus trazados urbanos pasando por la corrección de algunos errores materiales en planos y erratas del documento.

Se sintetizan a continuación los Informes y sus contenidos esenciales, cuyas aportaciones serán recogidas y sus condicionados corregidos. Tanto los Informes del Servicio Territorial de Cultura, como el de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, coinciden globalmente con algunas de las cuestiones o problemas suscitados por alegantes colectivos o particulares o detectan problemas interpretativos comunes en el documento o sus determinaciones.

Como consecuencia del informe del Servicio de Cultura se ha revisado y completado el catálogo arqueológico y se han corregido en la medida de lo posible las aparentes deficiencias y contradicciones de los Entornos Monumentales declarados en los planos de catalogación del Plan General, justificándose la no reconsideración global del Catálogo Arquitectónico, por los criterios de encargo referidos en el capítulo anterior.

Derivados del exhaustivo Informe de la C.T.U. se han introducido numerosos retoques y correcciones en el documento, tanto en planos como en normativa urbanística. La exigencia de mejora en la claridad explicativa y justificativa de algunos criterios y mecanismos de funcionamiento adoptados por la presente Adaptación, compartida por determinados alegantes, se ha traducido en una mayor explicación dentro del documento de su funcionamiento y de la justificación de las decisiones y mecanismos adoptados.

Ajustes complementarios de los introducidos por los proyectos técnicos definitivos de Infraestructuras viarias -ejecutados- de la circunvalación con sus nudos, el nudo de acceso al núcleo de Vicolozano conexión con la autopista, y algunas ampliaciones de viales y travesías en curso, han sido actualizados en este nuevo documento de A. Provisional.

En relación con la reconsideración de la propuesta planteada desde el PGOU para la manzana del Palacio de Polentinos, en uso actual por el Ejercito de Tierra, reiterar su carácter indicativo, como base preliminar y orientativa

en sus diversas alternativas, para su discusión y potencial concreción posterior. Esta proposición "consultiva" se eliminará ahora del documento del PGOU.

Especialmente aportativos pese a su presentación en el avanzado estado de tramitación del documento, resultan los Informes... de los grupos políticos del P.S.O.E. e I.U. Más allá de coincidencias y discrepancias con sus recomendaciones generales y estratégicas para el PGOU y la ciudad, se ha valorado su completo alcance, objeto de una estimación pormenorizada. Cuestiones normativas e instrumentales, han sido incorporadas en la medida de su coincidencia con los criterios técnicos del equipo redactor.

3. Cambios derivados de la corrección del documento para la subsanación de errores materiales.

El repaso global del documento motivado por la fase de consulta y participación pública, así como derivados de las Alegaciones y de los Informes institucionales referidos en los apartados anteriores, ha supuesto la introducción de una serie amplia de pequeñas correcciones y ajustes en todas las partes del Documento del Plan. En una serie de sesiones de supervisión entre los Servicios Técnicos Municipales y el equipo redactor, se han revisado los Planos de Información y Ordenación, las Fichas de Sectores, los Catálogos, la Normativa Urbanística y las Memorias, consensuando los cambios a realizar sobre el documento aprobado inicialmente y cotejando en un proceso paulatino, las nuevas propuestas de ordenación para algunos ámbitos o sectores retocados.

No procede la enumeración pormenorizada de todos los múltiples pequeños ajustes gráficos, en buen medida motivados por errores de actualización cartográfica subyacentes desde el PGOU anterior. Bajo la premisa de mejorar la legibilidad y claridad de manejo del documento, tanto los planos como las fichas pormenorizadas de los sectores han sufrido una remoción, tratando de pulir su capacidad informativa y de eliminar posibles contradicciones entre documentos. Se incorporan en el documento ejemplos explicativos del funcionamiento de las fichas y los mecanismos de cálculo -aprovechamientos, cesiones públicas, Sistemas Generales y Locales para el desarrollo de los sectores tanto en Suelo Urbano No Consolidado, definidos con Ordenación Detallada en Ávila capital, como en Suelo Urbanizable Delimitado, con pautas y Determinaciones de Ordenación General.

La actualización de algunos instrumentos de gestión -incorporación de dos Actuaciones Aisladas de Urbanización, con Normalización de Fincas, eliminación de dos Unidades de Actuación...- ha supuesto lógicamente el consiguiente ajuste en el documento -tablas, planos, fichas, memorias, normativa-.

El aparato Normativo ha sido también revisado en profundidad, procurando completar y corregir sus disfunciones, a indicación de los técnicos municipales, sin alterar sustancialmente las fórmulas, parámetros y mecanismos que con razonable eficacia han venido manejándose con el PGOU vigente. Se ha tratado de mejorar la claridad de las definiciones y conceptos urbanísticos reglados, así como de adecuar las condiciones de las Ordenanzas edificatorias a la voluntad de la Ordenación de la ciudad y el término. El siempre difícil equilibrio entre consolidación de instrumentos y patrones de regulación normativa vigentes y su mejora por incorporación de nuevas pautas, ha supuesto en este caso una ardua labor de compleción parcial del documento Normativo en esta lógica de Adaptación del Plan, orientada al pulimento instrumental sin reconsideraciones globales sobre las formas de reglar el desarrollo urbanístico y los tipos y condiciones de la edificación consolidados en Ávila.

Se mantienen en el Documento de Aprobación Provisional del PGOU las propuestas indicativas de Mejora Urbana recogidas en tres grandes líneas de propuesta de actuación urbanística, en un Plano de Síntesis: Nuevas Acciones Estructurantes, ligeramente retocado. Estas grandes estrategias, recordemos se estructuran: 1) para la centralidad consolidada en las dos zonas diferenciadas del conjunto histórico amurallado; 2) las estrategias de conectividad y centralidad complementaria que se perfilan en planos detallados anexos; 3) las principales acciones de refuncionalización, orientadas a introducir complejidad en el sistema urbano de las nuevas periferias y mejorar la conectividad global del sistema urbano, entre sus ámbitos de nueva expansión residencial y de estos sectores de expansión con el conjunto central.

También se han introducido cambios en el capítulo XII de la Memoria relativo a Criterios de Gestión Urbanística, y la formulación de unas Pautas para la Intervención Pública en el Mercado de Suelo, con un modelo prefigurado de inversión urbanística municipal.

Todos los cambios introducidos en todos los documentos del PGOU, se actualizan lógicamente en los apartados en que se aparecen referidos en esta Memoria Justificativa.

En la última fase de participación pública, sobre el documento para A. Provisional previamente aprobado -octubre 2004-, se han introducido algunos nuevos retoques y correcciones materiales en aras de su mejor funcionamiento instrumental. Estos ajustes no han supuesto, en ningún caso, alteraciones en la clasificación de suelo.

EL "DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL II"

La preocupación por la claridad y eficacia explicativa del documento del Plan General, ha hecho introducir matices y ligeras correcciones sobre algunos capítulos explicativos, como las tablas resumen de sectores y asignación de Sistemas Generales en el s. Urbanizable Delimitado, así como en los ejemplos de funcionamiento de los sectores, tanto en Suelo Urbano No Consolidado, como en el Urbanizable Delimitado.

Cambios puntuales en los documentos de la Adaptación y Revisión del PGOU, introducidos en el trámite de Aprobación Provisional:

Memoria: se han ampliado y revisado, además del presente capítulo actualizado, las justificaciones y ejemplos explicativos de los cálculos de sectores y se ha redactado el Informe Ambiental.

Normativa: pequeños retoques y ajustes derivados de alegaciones y sugerencias de los Servicios Técnicos Municipales que se traducen en que se han matizado las obras permitidas en los elementos catalogados, para permitir el rasgado de huecos verticales en planta baja, manteniendo la composición...; retoques en la explicación de los SS.GG. y su asignación en el suelo urbanizable -cuadro resumen-; excepciones en la normativa de garajes; exención de aprovechamientos en sótanos y semisótanos y parcialmente en portales; condiciones singulares del Polígono desarrollado y su UA asociada en Vicolozano; determinaciones de la normativa de protección Arqueológica; gráficos explicativos de criterios de medición de conceptos generales de Ordenanza edificatoria; fondos máximos en la Ordenanza de Bloque abierto; retoques en la Ordenanza CA de Casco Antiguo; aclaración cómputos en bajo-cubierta; condiciones de protección sectorial en las Ordenanzas del Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

Catálogo: se han introducido ajustes en las fichas de los elementos catalogados nºs A-308, A-113, E-375, E-342 y E-400, E/A-76 y coordinado convenientemente con los planos de la serie de catalogación y su correlato en los de ordenación pormenorizada.

Fichas de sectores: se modifican ligeramente condiciones en las fichas de las Uaa NF 8-2, vinculándola al Convenio redactado que se adjunta, en la Uaa NFU 8-3, y Uaa NFU 11-5, en la UA 3-4, 3-6 y 7-5, en las fichas de las Entidades Menores y en las de los P.P. 3, Camineros II, dividido en dos subsectores por la participación municipal en dicho sector, el 5, 8, 9, y el PP 3, ventanas de ordenación de sus correspondientes planos de Ordenación. En los PP. incorporados como suelo urbano por estimarse como Planeamiento asumido, se incorpora una tabla resumen de los sectores del PGOU anterior desarrollados, con sus fechas de Aprobación Oficial.

Planos de Ordenación: derivadas fundamentalmente de errores y problemas detectados por las Alegaciones y los informes sectoriales, se introducen las siguientes modificaciones en la ordenación de parcelas: C/ Travesía de Gracia, ordenación del JP interior; parcelas de Travesía del Hospital y C/ Empedrada; parcelas catalogadas en C/ José Mª Pemán y El fresno; afección de la autovía -Ronda- en el cementerio; altura en la parcela de la Central Sindical de Funcionarios; edificabilidad en el Jardín Histórico de Marqués de Sto. Domingo -E/A 076-; se localizan los aprovechamientos asignados por el Plan anterior en parcelas de Dotacionales privados; aclarar centroides con alturas y aprovechamientos en dos parcelas entre hojas diversas del Plan; subrayar realineación en C/ Castor Deán Robledo, acotadas en la UAA NF; recoger la realidad edificada en el Molino de la Losa; ajustar JP de parcela interior para consolidar edificación a rehabilitar en C/ Pedro de Lagasca; en Narrillos de S. Leonardo, recuperar en el borde norte la ordenación -viario y realineación del PGOU vigente-, retomando una Alegación de la fase anterior, se plasma una propuesta de ampliación de la edificación dotacional en la parcela de la Casa de Misericordia.

Otro Capítulo ahora añadido de forma complementaria a esta Memoria Justificativa, es el Informe Ambiental, redactado conforme a las exigencias del nuevo Reglamento de Urbanismo, y formulado como capítulo independiente, derivado del capítulo VI de esta Memoria, bajo la estructura y exigencias de tramitación del RUCyL.

EL "DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA"

Se subsanan algunas deficiencias detectadas por el Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila, corrigiéndose la referencia exacta a la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León;

precisándose en el art. 79 de la Normativa la limitación también de los retranqueos laterales para la edificación en manzana Cerrada en el ámbito del PEPCHA, salvo existencia previa; y priorizando el documento de Catálogo en las condiciones de interpretación de posibles discrepancias del PGOU regladas en el art. 6.2 de la normativa, en lo tocante a bienes catalogados e incluyendo la referencia expresa al art. 84.3 del RUCyL para la remisión a un posterior Plan Especial de Protección que concrete los elementos y complete su grado y condiciones de protección, especialmente en lo referido a los criterios de las letras b y c del art. 84.2 del RUCyL.

Como sugerencias y aportaciones del Dictamen Medioambiental emitido con carácter positivo como requisito vinculante para la Aprobación Definitiva de la Adaptación con fecha de 30 de marzo de 2005, por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y Léon, se recogen algunas precisiones en el presente documento Refundido.

Siguiendo las recomendaciones de la Sección de Ordenación y Mejora I del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Ávila, en su Informe de abril de 2004, se registran los trazados antiguos de algunas vías pecuarias con propuesta de desvío formulada y mantenida por el PGOU vigente en los bordes urbanizables de Ávila capital. Estos ajustes se plasman en los planos de la Serie O.3 de Sistemas Generales y Locales, que definen diferenciadas todas las vías pecuarias en el sistema urbano.

Se remite como positiva recomendación desde este documento de Adaptación y Revisión del PGOU a una futura Ordenanza de Energías Renovables, proyectada como Ordenanza Municipal específica, para todo tipo de edificios e instalaciones de nueva planta.

Derivados del Informe de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo de Castilla y León, trasladados al Acuerdo de Aprobación como Condicionandos a resolver para la Aprobación Definitiva de la Adaptación y Revisión del P.G.O.U., se introducen diversos ajustes y correcciones en el documento, a partir de un Informe de respuesta consensuado al Informe de Ponencia, asumido y aprobado por pleno municipal.

Estos cambios, son entendidos como modificaciones y subsanación de errores para la correcta adaptación al nuevo texto del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, RUCyL, marco que introduce precisiones y matices a considerar sobre el texto de la LUCyL 5/1999 que desarrolla, y que han obligado a acomodar algunos conceptos y criterios de regulación urbanística en el proceso de redacción de la Adaptación sobre el documento Aprobado Inicialmente y ahora sobre el de Aprobación Provisional. Se han eliminado las definiciones contradictorias o redundantes con los conceptos de precisa reglamentación legal o definidos en el RUCyL.

Se refieren, y justifican los diversos ajustes ahora introducidos en el Refundido, en cada apartado concreto del Documento, en la presente Memoria Justificativa, explicando los cambios en las Memorias, Normativa, Catálogo, Fichas, Anexos y Planos de Ordenación.

Se han subrayado y aclarado especialmente los criterios de clasificación del suelo, asignación de Sistemas Generales, delimitación de Unidades Urbanas en SUC, Condiciones de cálculo de los aprovechamientos en los sectores de suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Delimitado, revisión de los catálogos, normativas y regulación de los usos en suelo rústico, concreción de plazos y deberes urbanísticos en cada clase de suelo, actualización de las referencias legales al RUCyL y sus matices y pormenores respecto a la LUCyL, reordenando algunos capítulos de las memorias y completando otros en la parte justificativa. Se asignan directamente Sistemas Generales en todos los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, se justifican para los sectores debidamente todos los parámetros reglamentarios incluyendo las densidades edificatorias y se recupera el ámbito de ordenación de la Estación de RENFE, en un Sector de Suelo Urbano No Consolidado -discontinuo para la consecución del equipamiento de la futura Estación de Autobuses-, manteniendo las condiciones del Convenio.

Todos los cambios asumidos y las justificaciones exigidas por el Informe de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo de Castilla y León, se relacionan y detallan en el Informe para el Refundido: Respusta a la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo, Anexo a este documento de Memoria.

ANEXO I: INFORMES TÉCNICOS DE RESPUESTA DE ALEGACIONES

1. INFORME AL DOCUMENTO DE A. INICIAL.

Índice

Relación de Alegantes y Alegaciones

Criterios de Consideración y Estimación de las Alegaciones

Respuesta Pormenorizada.

2. INFORME AL DOCUMENTO DE A. PROVISIONAL

Índice

Relación de Alegantes y Alegaciones

Criterios de Consideración y Estimación de las Alegaciones Respuesta Pormenorizada.

INFORME DE RESPUESTA a la PONENCIA TÉCNICA DEL CONSEJO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN, SESIÓN DE 22 DE MARZO.

(Este Anexo I se adjunta en documentos aparte)

ANEXO II: EJEMPLOS DE CALCULOS DE SECTORES:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

SSUNC

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	**SSUNC**

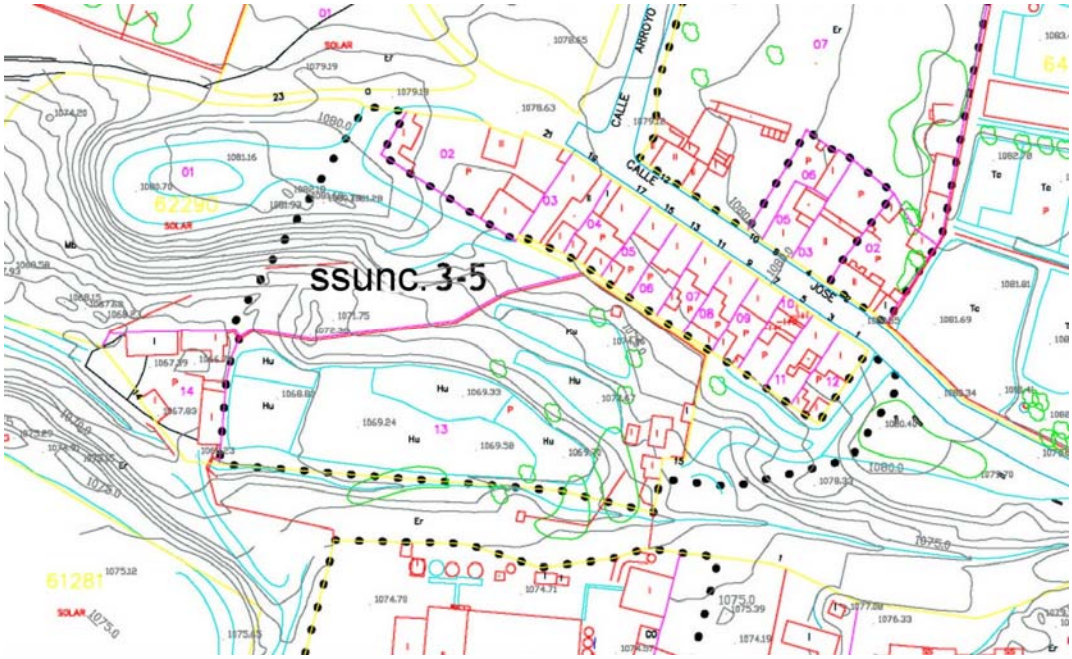
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 3-5**
DENOMINACIÓN	ARROYO VACAS 2
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.01 h 03

SUPERFICIE Bruta **9.083 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA **0,442 m²/m²**

USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL

ORDENANZAS DE APLICACIÓN
Privado **RUI-JP**
Público **ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas <70 viv/ha Nº Mínimo de viviendas > -	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

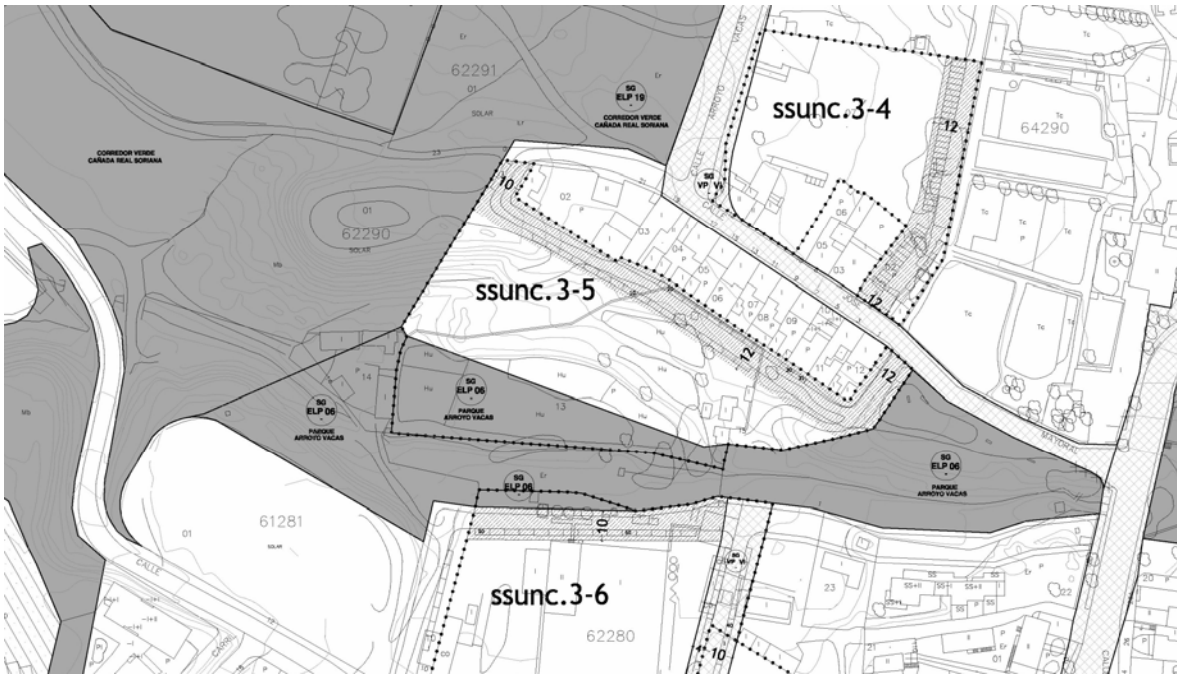
Ordenanzas de aplicación Residencial Unifamiliar Intensivo	Edificabilidad máxima en Uso predominante 3.099,75 m²	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO** A. lucrativo privado= 2.789,77 m² (90% de 3.099,75 m²) A. de cesión Ayto.= 309,98 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-ELP	**2.070 m²**
Estos Sistemas Generales de Espacio Libre Público, se proponen como Parque Urbano, y los terrenos privados de los mismos, habrán de cederse para su incorporación al Sistema Urbano global de S.G. de E.L.P.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	464,96 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	464,96 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras. Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	2.170 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	62: 31 públicas y 31 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



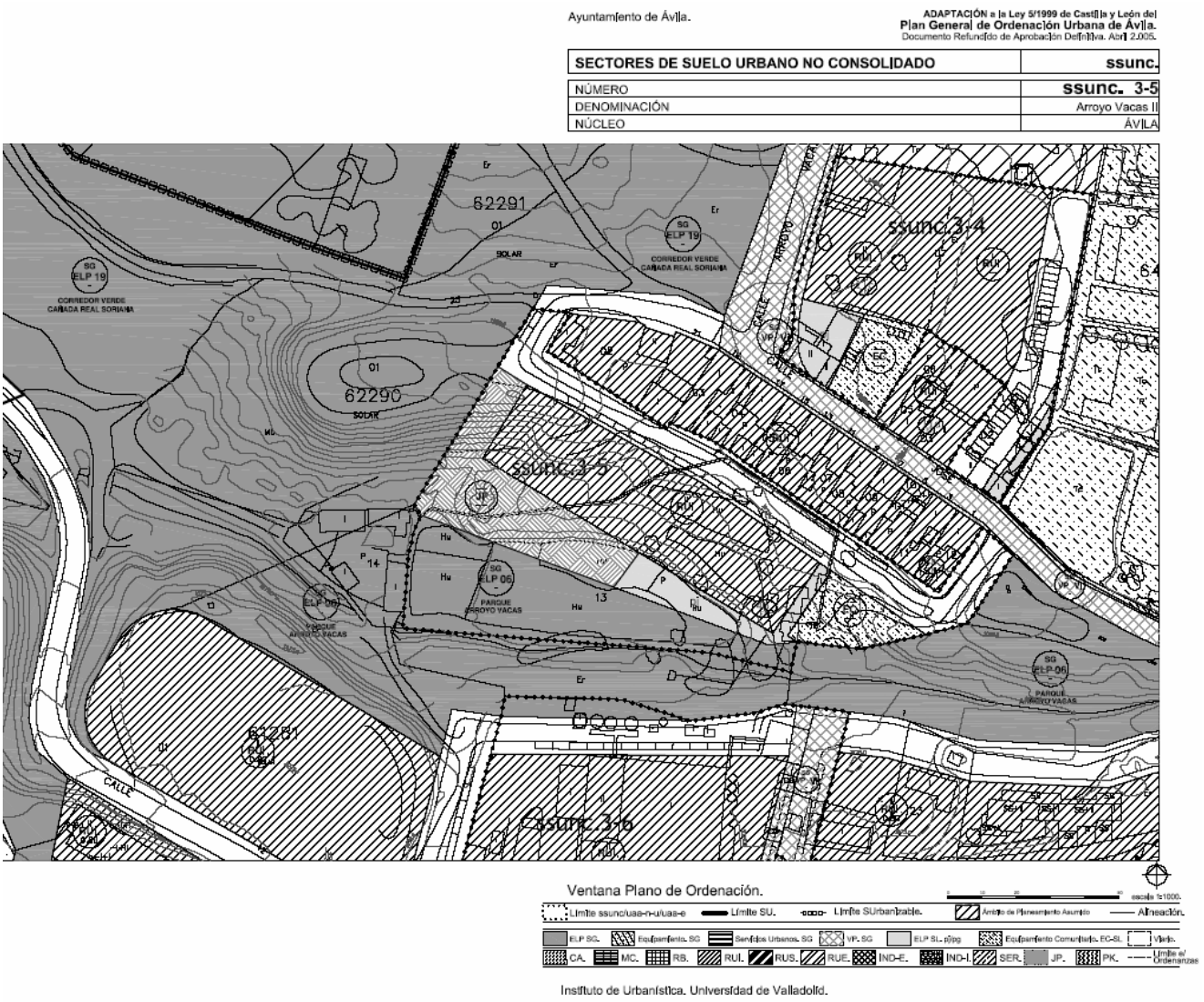
C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

	ORDENACIÓN
Ordenanzas de aplicación Residencial Unifamiliar Intensivo Jardín Privado	 2.500 m² 1.389 m²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general. **Nº de viviendas previsto** 16 viviendas	
	CESIONES
Sistemas Locales: Equipamientos Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	 472 m² 482 m²
Viario público Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.	2.170 m²
Plazas de aparcamiento Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	31 plazas públicas en superficie y otras 31, al menos, privadas en uso y titularidad.
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**



CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL:

Las grafiadas en el esquema de O. General anterior, que incluyen una zona de SS.GG. de E.L.P. para ampliar el corredor de la Vía Pecuaria, de 2.070 m² –Parque Arroyo Vacas- y el viario vinculante, con unas dimensiones de sección obligatorias de 12 m. y de forma orientativa según las secciones tipo aportadas en el anexo de fichas.

El suelo público incluido en el ámbito del sector hace partícipe al Ayto., como un propietario más, a efectos de cargas y aprovechamientos, que equidistribuirá el proyecto de actuación, estableciendo el cómputo acorde al art. 238 del RUCyL.
Así, los terrenos municipales –Alijares- participan a efectos de equidistribución en el Sector al igual que el resto de las propiedades.

El ámbito de suelo de SS.GG. incluido en el sector, ya tiene calculada su compensación en el aprovechamiento global asignado a todo el ámbito, considerando que –únicamente- a efectos de cálculo se excluyen dichos SS.GG.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA:
Las grafiadas en plano anexo de esta ficha.

La Ordenanza RUI de Unifamiliar intensiva, de aplicación, por condiciones de frente mínimo –5,5 m- implica un máximo de 17 viviendas en hilera, en esta ordenación de 100 m., en dos hileras asimétricas, de 49,50 m. y 44 m. respectivamente de longitud máxima de fachada

continua, con una separación de 6,5 m. –calle peatonal intermedia-. Se plantea un espacio libre privado como jardín, de 1.389 m².
Todos los Equipamientos de las fichas de sectores, localizadas en plano, serán de uso público.

El aprovechamiento lucrativo total, resultante de multiplicar el índice de edificabilidad máxima por la superficie del sector -excluyendo según establece el RUCyL, los SS.GG.-, está dado como un máximo para todas las fichas en uso predominante, y aquí se colmata totalmente con la edificabilidad residencial propuesta y dibujada. Cabrían un máximo de 17 viv. adosadas de 202 m² construidos reales –como el uso predominante es Residencial Colectivo, cuya ponderación corresponde a la Unidad, su conversión en Residencial Unifamiliar adosado, definida por la Ordenación Detallada, supone multiplicar por el coef. de ponderación definido para esta tipología y uso 1,11 lo que supone 182,3 m² de uso predominante-.
El aprovechamiento de cesión para el Ayto. es de 310 m².

El nº máximo de viviendas, aquí establecidas por condiciones físicas de ordenación = 17 viv. Este número máximo aparece en términos absolutos en la ficha, en Condiciones de O. General, seguido de su traducción a densidad relativa en viv/ha., para garantizar el cumplimiento Reglamentario
Esta densidad edificatoria se ajusta a los parámetros medios de la Unidad Urbana definida para su entorno, que en esta zona del Arroyo Vacas y en el delicado entorno Monumental del Monasterio de la Encarnación, exigen tipologías edificatorias unifamiliares y alturas adaptadas al arrabal histórico y al entorno paisajístico del B.I.C., sin generar incrementos de población o densidad edilicia respecto a los pre-existentes en la zona actualmente.

Como **Sistemas Locales de cesiones**:

Se localizan para Equipamientos prácticamente los mínimos legales, en parcela independiente, aquí 472 m². Las Dotaciones de cesión SIEMPRE serán de uso colectivo y pública, sin generar aprovechamiento lucrativo privado cuando su destino sea de titularidad también pública.
También los Espacios Libres y Áreas verdes ELP, que aquí se reservan en 482 m²
Los Viales y espacios libres con urbanización y ejecución de infraestructuras, aquí son 2170 m².
Se han localizado las 34 plazas de aparcamiento en superficie.

Mediante el Estudio de Detalle se podría cambiar la Ordenación Detallada del Sector, o dividir su ámbito de gestión en varias unidades, manteniendo como parámetros y determinaciones de Ordenación General –criterio general para todas las fichas-:

La superficie bruta, el índice de edificabilidad máxima y las Ordenanzas de aplicación, así como el Sistema General incluido.

Las cesiones de EC y las de E.L.P. se ajustarían a los mínimos legales de 15 m2 cada 100 m2 de uso predominante.
El 10% del aprovechamiento en uso predominante = 310 m2 para la Ordenación propuesta, es de cesión para el Ayto. En caso de cambiar el aprov. , el lucrativo correspondiente a los propietarios será siempre como máximo el correspondiente 90% del mismo en uso predominante.

De introducirse vivienda con algún grado de Protección Pública –no obligatorio en S. Urbano No Consolidado-se considerará la ponderación con coeficiente 1,25, aplicado al aprovechamiento lucrativo en uso predominante. Éste nunca superará el máximo reglamentario del 50%, esto es, de 1.652 m2 de uso predominante.

En todo caso el aprovechamiento máximo establecido como máximo para el Sector, será un techo de edificabilidad para cualquier ponderación, incluyendo la vivienda con algún régimen de protección.
La posibilidad de utilizar el aprovechamiento con otros usos compatibles –comercial, servicios privados...- se hará bajo la ponderación prevista para dichos usos en la Normativa, en relación a la unidad del uso predominante, la residencia colectiva, y verificado la ordenación.

EJEMPLO: FICHAS EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	S.S.U.D.

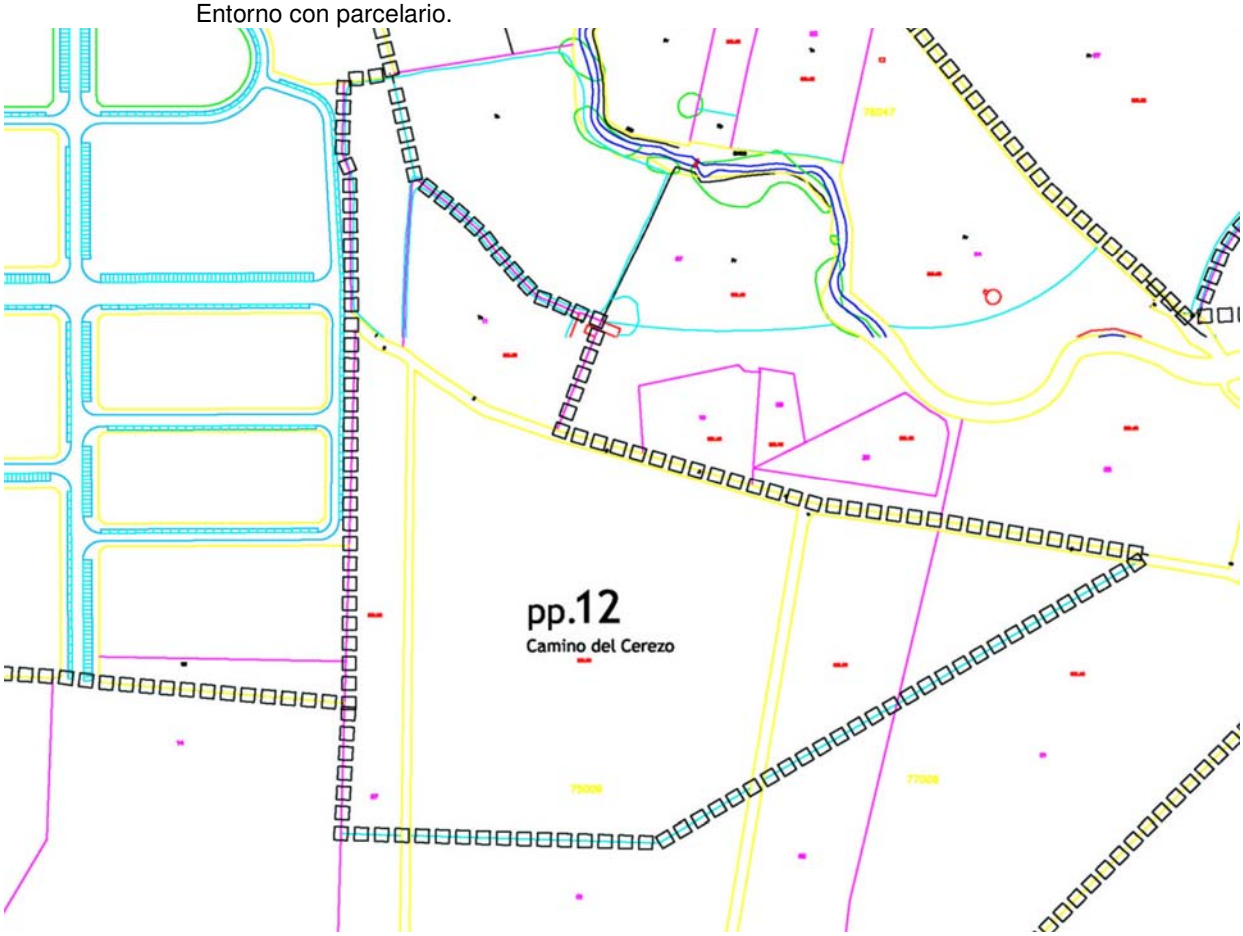
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**S.S.U.D. 12**
DENOMINACIÓN	CAMINO DEL CEREZO
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector 15

SUPERFICIE NETA		**73.488 m²**
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		**0,6 m²/m²**
USO PORMENORIZADO PREDOMINANTE		**RESIDENCIAL**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**MC, RB, RUI, RUS, RUE, SER, JP**
	Público	**ELP, DC**
DENSIDADES EDIFICATORIAS	Nº Máximo de viviendas <70 viv/ha Nº Mínimo de viviendas > 40 viv/ha	

Entorno con parcelario.



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Altura máxima de cuatro plantas. La cota mínima de planta baja de edificación y de pavimento del Sistema viario debe respetar las cotas de rasante señaladas en los Planos de Ordenación, fragmento incluido en la ficha siguiente, o intermedias entre éstas.	**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

Aprovechamiento máximo 44.093 m²	**APROVECHAMIENTOS**
Aprovechamiento lucrativo privado 39.683,70 m²	**90%**
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector 33.965 m²	
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SS.GG. asignados al sector 5.719 m²	
	CESIONES -MINIMOS LEGALES-
Sistemas Locales: Espacio libre público y Equipamientos > 20m²/100m² const. de uso predominante. Conforme a los mínimos legales.	
Viario local: el dibujado como estructurante. Se permitirá, manteniendo las secciones tipo vinculantes, una variación dimensional del 10% en el proyecto de Urbanización Viales y espacios libres con urbanización y ejecución de infraestructuras.	8186 m²
Sistemas Generales Adscritos:	
Internos: No tiene **Externos:** Para compensar	12.365 m².
Plazas de aparcamiento	
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	2 /100 m² const.
	PLAZOS
Plazos para establecer la Ordenación Detallada:	8 años máximo.
	Índices variedad RUCyL
Índice de variedad de uso: al menos el 20% del aprovech.. **Índice de variedad tipológica**: al menos el 20% del aprovech. **Índice de integración social:** al menos el 10% del aprovech.	

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS para la O. DETALLADA

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

CIFRAS RESUMEN ORDENACIÓN GENERAL:

Superficie NETA total sector, excluyendo los S.G. externos asignados: 73.488 m2.

Índice de edificabilidad máxima 0,6 m2/m2, aplicable sobre la edificabilidad neta del sector. APLUCSEC= 73.488 X 0,6 = 44.093 m² de Aprovechamiento máximo total, en uso predominante.

Aprovechamiento lucrativo privado máximo: 39.683,70 m² en uso predominante = 90% del Aprovechamiento máximo. El resto será de cesión municipal. Cesión para compensación de SS.GG. externos -superficie asignada de 12.365 m2- = 5.719 m² a detraer del anterior aprovechamiento lucrativo privado.

Este aprovechamiento se calcula multiplicando el índice de Aprovechamiento medio del sector x 0,9 x la superficie de SS.GG. adscritos al sector. El índice de aprovechamiento medio se calcula dividiendo el aprovechamiento máximo APLUCSEC entre la superficie bruta -la neta del sector más los SS.GG. externos-, que para este ejemplo es de 0,5139 m²/m².

Aprovechamiento lucrativo privado de los propietarios internos del sector.= 33.965,70 m². Viario estructurante -dibujado-, considerado genéricamente como S. Local : 8.186 m².

Esta edificabilidad deberá traducirse en un nº de viviendas, recordemos, entre 510 y 294, cifras correspondientes a las densidades máxima y mínima definidas en la ficha del sector.

Cesiones internas:

Viario local: mínimo el dibujado 8.186 m2 -Se considera vial estructurante vinculante, en trazado y sección tipo, como Sistema Local, con una variación superficial máxima del 10%-. E.L.Públicos: mínimo legal de 20 m2 cada 100 m2 de uso predom. Equipamientos: mínimo legal de 20 m2 cada 100 m2 de uso predom. Plazas aparcamientos 2 -1 en superficie- como mínimo cada 100 m2 de uso predominante. Se calcularán exactamente y localizarán con la Ordenación Detallada.

Ejemplos de Ordenación Detallada.

Se plantean dos ejemplos de ordenación posibles para el sector, con una distribución de tipologías diferente, que permite aproximarse -consumir- bastante al máximo de aprovechamiento asignado, un primer caso con mezcla tipológica que incluye la vivienda aislada y otro exclusivamente con tipologías colectivas.

Caso 1: Mezcla de tipologías de bloque, manzana cerrada y unifamiliar aislado.

Mezcla tipológica aproximada del 33 % MC + 36 % RB + 31% RUE

Las parcelas edificables se dividen en tres tipologías, una con Ordenanza RUE, otra MC y otra RB, con superficies libres edificables de 18.000 m², 3.400 m², y 9.600 m² respectivamente.

Se garantizaría así holgadamente el cumplimiento de los índices de variedad de uso y tipológica.

La edificabilidad que asignamos a cada parcela, en uso predominante, es:

RB: 15.582 m², en tres bloques de B+IV. El E.L.Privado supone unos 7000 m²

MC: 12.615 m² en una manzana compacta en esquina de B+III, con patio interior. RUE: 14.130 m², que ponderados respecto al 1 del residencial colectivo (0,8) supone 11.304 m² reales de vivienda aislada.

La edificabilidad lucrativa consumida es de 42.328 m² en uso predominante, muy cercana al máximo asignado, de los cuales, 38.095,20 m² son privados y los 4.232,80 m² de aprovechamiento de cesión municipal, podrían localizarse en una parcela independiente, un bloque propio, en la que podría localizarse a su vez el 10 % de aprovechamiento en vivienda protegida, para cumplir el índice de integración social mínimo. Como estas viviendas con régimen de protección tienen una ponderación de uso -coef. 1,25-, se obtendrían 5.291 m² de edificación real para Vivienda Protegida.

Se localiza en parcela diferenciada la edificabilidad -5.719 m²- que compensará los SS.GG. externos, en este caso, como ejemplo, en otro bloque. Se calculan unas 30 viv. aisladas RUE, 100 viv. en MC y 90 viv. en RB, privadas y 47 en régimen protegido, lo que hace un total aproximado de 267 viviendas -las densidades máx. y mín. según determina el sector para el cumplimiento del RUCyL, recordemos que son: 510 v. y 294 v.-.

Este ejemplo se calcula a partir de una ordenación modelizada con unos viales de reparto de 11.720 m².

También se proponen en la Ordenación 13.600 m² de E.L.Públicos y una parcela de Equipamiento público de 8.500 m². que se localizará independiente y exenta en la Ordenación Detallada.

Recordemos que los E.L.Públicos y Equipamientos de cesión: mínimo de 20 m2 cada 100 m2 de uso predominante respecto al aprovechamiento máximo del sector, eran igual a 8.818 m². Estas cesiones serán de uso público y colectivo, sin aprovechamiento lucrativo para el caso de ser de titularidad pública -al menos el 50%-.

Con el aprovechamiento real obtenido en este caso 1 con la Ordenación Detallada, los mínimos legales suponen 8.465,7 m² de equipamientos e igual cantidad de E. Libres Públicos.

Caso 2: todo el sector con Residencial en Bloque o Manzana Cerrada RB / MC.

Superficie máx. edificable: 31.106 m2 x 1,4 de índice de edificabilidad -x1 coef. Ponderación por uso de viv. Colectiva RB ó MC- =43.548 m2 edific. Uso predom. El aprovechamiento lucrativo será -90% del máximo- = 39.193 m²

Se ha calculado este otro ejemplo de ordenación con un viario de reparto perimetral que supone 7.822 m² que unidos a los 8.186 m² de viario estructurante, suman 16.008 m² de viales públicos y locales en total.

También mantiene como en la propuesta del caso 1 anterior, 13.600 m² de E.L.Públicos y una parcela de Equipamiento de 8.500 m².

El área residencial resultante tendría aplicable un índice de edificabilidad 1,4 m²/m² y se podría dividir en dos parcelas, una de 3.110 m² de superficie, para localizar la cesión municipal del aprovechamiento -10%- que supone 4.354,8 m² de edificabilidad, y otra parcela de 27.996 m² de superficie, para el aprovechamiento privado, ambas con igual índice 1,4 de edificabilidad. El bloque de B+III plantas o la MC de III, permitirían materializar la edificabilidad perfectamente.

Esta edificabilidad residencial se deberá materializar en un número de viviendas, siguiendo los estándares del RUCyL, comprendido entre los máximos y mínimos establecidos aquí de 510 y 294 respectivamente.

Para cumplir con los índices mínimos reglamentarios de variedad de uso y de variedad tipológica, deberá plantearse en la O. Detallada un grado de variación entre la aplicación de la Ordenanza de Bloque y la de Manzana Cerrada, de al menos el 20% del aprovechamiento.

También el 10% al menos del aprovechamiento, recordemos, deberá ser en viviendas bajo algún régimen de protección pública, para cumplir el índice de integración social reglamentario.

Condiciones Generales para los sectores del Suelo Urbanizable Delimitado:

— Para el Sistema General de E.L.Públicos del Río Chico se ha propuesto una ligera variación respecto al Plan vigente -menos viales cargados- lo que supondrá la revisión -teórica- de sus costes y de los aprovechamientos compensatorios, repercutible a todo el s. urbanizable -en función del aprovechamiento respectivo de cada sector.

— Se establece en los términos del Plan anterior, una edificabilidad en uso predominante para compensar, por cada sector, la superficie libre de SS.GG. externo asignado, en una proporción -edificabilidad / superficie de SS.GG.- para cada uno de los sectores y expresado en una tabla comparativa adjunta en normativa. Esta edificabilidad compensatoria de los SS.GG. externos asignados a cada sector, se detraerá del aprovechamiento lucrativo privado y será igual proporcionalmente -90% del aprovechamiento medio del sector aplicado sobre la superficie bruta, esto es, incluyendo los suelos de S.G. externos- entre los propietarios internos del sector y los de SS.GG. externos asignados en cada sector.

— El sistema de cálculo de los Sistemas Generales y los aprovechamientos de cada sector Urbanizable, se resume en una tabla de síntesis ajunta en el anexo de fichas y en el art. 31, Imputación de Sistemas generales de la Normativa Urbanística.

— Se consideran Sistema Locales todos los viales internos grafiados en los planos, que son de trazado vinculante, por concebirse como viario estructurante básico. Se cederán completamente urbanizados y con los servicios urbanos básicos resueltos, de acuerdo a las condiciones del Viario reflejadas en normativa y en secciones tipo, tanto

vinculantes como orientativas. Se entienden vinculantes en estos viales dibujados las anchuras y condiciones fijas de las secciones tipo asignadas, pudiendo asumirse variaciones superficiales hasta el 10% de la superficie medida en ficha, en el proyecto de Urbanización.

— Se condiciona a localizar el aprovechamiento de cesión municipal en una parcela independiente.

— Hasta no tener planteada la Ordenación Detallada, esto es, cuantificables las cantidades de cada uso pormenorizado en las parcelas, no se pueden ponderar los usos con sus coeficientes "tipológicos" y obtener los usos lucrativos reales consumidos en total, respecto al unitario de la residencia colectiva.

— Las cesiones locales para Equipamientos, además de las de E.L.Públicos se plantean desde la ficha, con carácter de uso público y colectivo. Su titularidad será al menos en un 50% también pública, por lo que en ese porcentaje, no generarán en aprovechamiento lucrativo.

— Recordemos que todo sector debe incluir una cantidad de Viviendas de protección pública, en porcentaje de al menos el 10% del aprovechamiento lucrativo total y que tienen un coeficiente de Ponderación de 1,25, esto es, se multiplicará por 0,8 para el cálculo del aprovechamiento de uso predominante, la edificabilidad elegida en este tipo de vivienda protegida.

— En todo caso la edificabilidad máxima dado en m² de uso predominante para cada sector, se considera un máximo de edificabilidad tope por sector, al margen de la variedad de usos y su posible ponderación, al alza o a la baja, que la ordenación detallada "distribuya" incluyendo la vivienda protegida.

— Esta edificabilidad residencial se deberá materializar en un número de viviendas que medidas siguiendo los criterios del RUCyL, quede comprendido entre los máximos y mínimos establecidos como Condiciones de Ordenación General en cada ficha de sector, como densidades máximas y mínimas de edificación, establecidas de acuerdo con las exigencias del RUCyL para el SUD.

— En caso de variaciones dimensionales demostrables entre la ficha y la realidad del sector, que suponga variación del aprovechamiento máximo del sector, la variación de los SS.GG. externos asignados en cada caso será proporcional a dicha variación, positiva o negativa.

Este Documento de Adaptación y Revisión del PGOU de Ávila, ha sido redactado por el equipo del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, bajo la dirección del profesor D. Juan Luís de las Rivas y en su redacción ha participado el equipo de PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.. que ha sido coordinado por D. Gregorio Vázquez Justel, arquitecto urbanista y principal redactor,

Fdo. D. Juan Luís de las Rivas Sanz

Director del Instituto Universitario de Urbanística Universidad de Valladolid

Valladolid, 25 de abril de 2005.

ESTUDIO ECONÓMICO

DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. JUNIO DE 2005

(REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA A LA LEY 5/1999, DE 8 DE ABRIL, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN)

Estudio Económico. Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

Contenido:

ESTUDIO ECONÓMICO DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

FEBRERO DE 2005 (Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana

de Ávila a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León)

Estudio Económico. Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila

1. Naturaleza del Estudio Económico en el marco de la presente Adaptación:

Vigencia de un modelo urbano en proceso de realización

a. Alcance del Estudio Económico, de acuerdo con la nueva legislación regional, y en un proceso de planeamiento que no revisa las previsiones de crecimiento del Plan General sometido a Adaptación

b. Las previsiones de crecimiento y transformación del PGOU de 1998

c. Apuntes sobre la vigencia del "Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación" del Plan General aprobado en 1998

2. Balance de las previsiones establecidas en el Plan General aprobado en 1998.

Aproximación a lo alcanzado y acciones pendientes

3. Ajustes de inversión derivados de la presente Adaptación: la urbanización de los Sistemas Generales de Espacios Libres

4. Acciones realizadas y pendientes vinculadas por la adaptación a Actuaciones

Aisladas y a Unidades de Actuación

5. Inversiones asociadas a escenarios futuros de desarrollo local

6. Capacidad inversora del Ayuntamiento de Ávila. Orientación de la financiación de las acciones más relevantes desde el punto de vista urbanístico

a. Singularidad económica de las grandes actuaciones públicas: evidencia de la necesidad de alcanzar un marco de concierto económico más estable entre las administraciones públicas

b. Inversión derivada de los presupuestos municipales: penalización por un contexto de financiación municipal precario

1. Naturaleza del Estudio Económico en el marco de la presente Adaptación: Vigencia de un modelo urbano en proceso de realización.

a. Alcance del Estudio Económico, de acuerdo con la nueva legislación regional, y en un proceso de planeamiento que no revisa las previsiones de crecimiento del Plan General sometido a Adaptación.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de Enero, recoge el Estudio Económico entre los documentos que debe incluir un Plan General, concretando en su Artº 116:

"El estudio económico del Plan General de Ordenación Urbana debe recoger sus determinaciones escritas sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, y además: a) Cuando en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se incluyan sistemas generales de forma genérica, el estudio económico debe señalar las previsiones y prioridades para su distribución y concreción.

b) Asimismo el estudio económico debe señalar las previsiones y prioridades para asignar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas que resulten necesarias para desarrollar los sectores de suelo urbanizable no delimitado".

Tengamos en cuenta que, una vez eliminada la programación urbanística por el legislador Estatal, consecuencia en su día de un criterio liberizador, es el Reglamento el que recupera la programación para Castilla y León en la medida en que ella dependa del proceso urbanístico.

La programación se vincula así a los beneficios directos en equipamientos y otros elementos de estructura urbana que derivan directamente de la ejecución del plan. En este sentido el Estudio Económico más que replantear la financiación del Municipio, se refiere exclusivamente a lo que el Plan dice que pretende conseguir: la financiación de los elementos que son objetivo específico del Plan, es decir los Sistemas Generales y las dotaciones públicas, redefinidas en el propio Reglamento.

No sólo se facilita así el estudio económico, en un sentido pragmático y a la vez programático, sino que se elimina la carga de evaluar desde un solo sector —el urbanístico- las finanzas municipales. Pensemos que dichas finanzas están hoy muy comprometidas por otras cargas y sometidas a un debate general, aquél que conduce a la necesidad de un nuevo "Pacto Local" y que se recoge en términos de reivindicación en el Libro Blanco elaborado por la Federación Española de Municipios y Provincias.

En nuestro caso es sin duda evidente que no nos encontramos ante un nuevo Plan General, por lo tanto el estudio económico de la presente Adaptación se desarrolla en un contexto estable definido por la voluntad municipal de no introducir en el término de Ávila nuevas perspectivas de desarrollo y garantizar la consolidación del Modelo Urbano definido en el Plan General que se trata de adaptar a la legislación regional, algo que se verifica si tenemos en cuenta:

• La presente Adaptación del PGOU vigente no altera los sectores de desarrollo urbano clasificados como Suelo Urbanizable Delimitados. Al mantenerse los aprovechamientos y las cargas, se mantienen las previsiones del Estudio Económico del Plan Vigente.

• Como resultado de la Adaptación no se clasifican suelos bajo la categoría de Suelo Urbanizable No Delimitado —a excepción de la ampliación del Polígono Industrial de Vicolozano-. Con ello se pretende no alterar al modelo de desarrollo continuo y compacto vigente ni siquiera con impactos aleatorios. Por ello la presente Adaptación no está afectada por lo recogido en el art. 116. b. del Reglamento.

• Hay algunos ajustes en Suelo Urbano No Consolidado -nuevas o corregidas UAs- y se redefine el conjunto de los Sistemas Generales, con algunos matices en su asignación aunque manteniendo su estructura y lógica. Estos dos apartados los vemos más adelante.

Por otro lado es fácil comprobar que el Plan General que estamos adaptando —el aprobado en 1998- realiza una cuantificación clara de sus propuesta de ordenación y propone un estudio económico que podríamos considerar vigente, es decir, en todo caso más necesitado de una actualización, conducida exclusivamente a verificar lo realizado, que de una adaptación: el "Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación" que incluye su Memoria aquel Plan sigue siendo válido y cumple con lo exigido en el Reglamento que desarrolla la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

b. Las previsiones de crecimiento y transformación del PGOU de 1998.

En la Memoria de la presente Adaptación se ha recogido con precisión el estado de ejecución del Plan General que se adapta. Nos remitimos a lo allí expuesto, aunque más adelante recordamos la situación actual.

Sin embargo podemos hacer un balance a grandes rasgos de su alcance, en la medida que han sido dichas dimensiones las que han justificado el planteamiento municipal de no introducir nuevos desarrollos, más aún cuando se encuentran en un proceso intenso de cumplimiento que se desea sea eficiente.

Los datos generales del programa son los siguientes:

- 2.300 nuevas viviendas en suelo urbano —Unidades de Actuación y sustituciones.

- 20.513 nuevas viviendas en Suelo Urbanizable —sectores en sus tres cuatrienios.

- 148.000 m2 edificables de suelo industrial, ampliables hasta 60.000m2 en el sector de camineros —desarrollo mixto.

- 39,60 Has. de Sistema General de zonas verdes vinculados al río Adaja y al río Chico.

El Plan era entonces consciente de un sobredimensionado del suelo residencial, que justifica en beneficio del mercado y que sin embargo considera oportuno por ofrecer un espacio diseñado que facilite que el exceso de previsión cuente con una referencia espacial estable.

Todo ello, considerando además el importante grado de cumplimiento del plan en un plazo de tiempo pequeño, justifican la opción que orienta la presente Adaptación, su mesura al servicio de la eficacia y estabilidad de un modelo en pleno proceso de desarrollo, y en un momento todavía demasiado temprano para permitir valoraciones globales del carácter, logros y decurso de dicho modelo.

c. Apuntes sobre la vigencia del "Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación" del Plan General aprobado en 1998.

Como se indica en el "Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación" del Plan General aprobado en 1998, "buena parte del papel regulador del Plan sobre la conformación física de la ciudad escapa de la programación", los tiempos y previsiones de la ciudad no quedan limitados por los contenidos que el plan hace programáticos. La viabilidad financiera de las acciones está asociada a la concertación entre administraciones públicas, "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". Es evidente que la Adaptación del Plan General no discute la necesidad, allí destacada, de compromiso por la Corporación Municipal en cada ejercicio económico en la inversión vinculada al desarrollo del plan y de gestión, sobre todo en las infraestructuras de servicio que garantizan la calidad urbana y que dependen de financiación de otros organismos.

La Adaptación, liberada de la carga temporal de la programación, retoma la propuesta del Plan sin referencia a cuatrienios, es decir, el Estudio Económico se vincula al programa como simple listado estructurado de acciones, conservando sus interdependencias. En este sentido la Adaptación considera muy oportuna la referencia a las dotaciones públicas del estudio económico, y realiza un esfuerzo —en memoria y Normativa- por diferenciar con claridad los sistemas generales, reconociendo en su memoria que era el Programa del plan sujeto a adaptación donde se encontraba una exposición más clara de ellos.

En los siguientes apartados planteamos una actualización del programa distinguiendo lo realizado de lo no realizado, constituyendo esto último el objeto pendiente del Estudio Económico.

Y en la medida en que se mantiene la referencia al Plan de 1998, se destacan específicamente los pocos cambios que podrían afectar al Estudio económico: en relación con la asignación de sistemas generales de espacios libres y en relación con los ajustes en Actuaciones Aisladas y en Unidades de Actuación.

2. Balance de las previsiones establecidas en el Plan General aprobado en 1998. Aproximación a lo alcanzado y acciones pendientes.

A pesar de que el "Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación" del Plan General aprobado en 1998, se expresa más como programa que como estudio económico, valoramos lo realizado y lo pendiente.

De las previsiones establecidas por el PGOU de 1998 respecto a Equipamientos, recordemos, definidas como necesidades en suelo urbano según el SUPUESTO 2 (60.000 habitantes), como proyección intermedia de población, el grado de cumplimiento, esto es, el desarrollo efectivo de esas actuaciones ha sido muy bajo, máxime cuando estaríamos en esta adaptación en un plazo temporal equivalente al final de la 2ª etapa, esto es, el 2º cuatrienio según la programación anterior. Un repaso somero por capítulos muestra un balance desigual. Así, de las propuestas de Viarios Estructurantes, se ha desarrollado la variante Norte y no la Ronda Sur. El Nuevo Puente sobre el Adaja, junto al histórico en el tramo urbano, no se ha ejecutado y se elimina ahora en la propuesta de la Adaptación, pasando a SS.GG. en suelo urbano. Los Sistemas Generales de Infraestructuras básicas —abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica,- propuestos, tienen un nivel medio de realización en sus acciones...siendo más elevado en este capítulo la ejecución de los proyectos considerados como Sistemas Locales de Infraestructuras. Otras propuestas programadas como las de Rehabilitación de la Catedral, la Muralla y a la Rehabilitación del Conjunto Histórico, con algunas propuestas de peatonalización e intervención en espacios libres públicos se han ejecutado, a excepción de la más ambiciosa del ARI para el conjunto histórico, cuya puesta en marcha se está gestionando actualmente.

Entre las propuestas conseguidas y acciones ejecutadas o en desarrollo, destacan especialmente los Campus de la Universidad Católica, con todas sus Instalaciones asociadas —varios proyectos en marcha como la Biblioteca,

la Universidad de Salamanca, con diversos edificios e instalaciones, el Centro de Estudios Místicos, los Nuevos Juzgados en el antiguo Instituto Vallespín, las sedes territoriales de varias Consejerías de la Administración autonómica, el Archivo Municipal, la operación del Museo del Prado en la Mansión de los Águila o la exitosa rehabilitación de los Serrano en Centro Cultural, el importante Auditorio y Centro Cultural de S. Francisco, la Reordenación de la Plaza del Mercado Grande, con la construcción del aparcamiento subterráneo, el aparcamiento para autobuses para turistas, o entre las actuaciones de recualificación de espacios libres públicos, las diversas peatonalizaciones del conjunto histórico intramuros, las áreas de S. Segundo y el Puente Romano sobre el Adaja, los Tesos de la Muralla, reseñando solamente aquellas propuestas concebidas como Sistemas Generales. También debemos mencionar las actuaciones de tratamiento y reordenación viaria en ejes tan importantes como el Bulevar de Hervencias, la Avda. de Juan Pablo II, la Avda. de Madrid, los desarrollos en curso del Bulevar Valle Amblés o de la Ctra. de Toledo, que junto a la conclusión de la variante Norte y a la ejecución del desdoblamiento parcial de la ronda, han supuesto operaciones de transformación sustancial de la estructura viaria global de la ciudad.

A estas propuestas, recogidas en el documento de Programa de Actuación y Estudio Económico del PGOU de 1998 y valoradas separadamente, debemos añadir como proyecto más sobresaliente el nuevo Centro de Congresos, equipamiento de importancia regional, además de diversas actuaciones “menores” de equipamiento y servicios de rango local o las numerosas obras de mejora de infraestructuras básicas.

El balance de acciones desarrolladas, respecto a las generosas previsiones —en tres cuatrienios, recordemos- del PGOU anterior, resulta globalmente positivo, superándose la cuantía de inversión prevista, especialmente en algunas valoraciones de capítulos de infraestructuras y en la propuesta de participación financiadora institucional.

Recordemos como establecía el PGOU objeto de esta Adaptación y Revisión, la VALORACION ECONOMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACION

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. 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.

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 (excluidas 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 (excluidas 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.

(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

Número 127 Fascículo quinto Lunes, 4 de Julio de 2005

(viene de fascículo anterior)

FINANCIACION DEL PROGRAMA DE ACTUACION

ORGANISMO ---------- SISTEMA	AYUNTAMIENTO	JUNTA	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%

SISTEMA GENERAL

ORGANISMO ---------- ETAPAS	AYUNTAMIENTO	JUNTA C Y L	OTROS	PRIVADOS
1º ETAPA	506.000	3.757.000	3.810.000	220.000
2ª ETAPA	792.000	2.710.000	290.000	1.240.000
3º 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

SISTEMA LOCAL

ORGANISMO ---------- ETAPAS	AYUNTAMIENTO	JUNTA C Y L	OTROS	PRIVADOS
1º ETAPA	192.000	80.000	20.000	550.000
2º ETAPA	320.000	60.000	20.000	297.000
3º 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
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					

Se adjuntan en Anexo final las tablas de Actuaciones del PGOU de 1998, corregidas en sus cuantías e indicando el grado de ejecución de las actuaciones valoradas.

3. Ajustes de inversión derivados de la presente Adaptación: la urbanización de los Sistemas Generales de Espacios Libres.

La ejecución parcial de los Sistemas Generales previstos en el PGOU de 1998, obliga a su revisión completa desde este Estudio Económico, especialmente en el importante capítulo de las inversiones derivadas de la urbanización y acondicionamiento de los Espacios Libres Públicos. Si bien el nivel de desarrollo del Suelo Urbanizable Programado ha sido elevado, como se analiza en la Memoria Informativa de esta Adaptación, y por tanto la consecución de los espacios de cesión asociados como Sistema General Externo a estos sectores urbanizables desarrollados ha generado la importante superficie de 161.780 m², la urbanización de esos espacios sigue una evolución mucho más lenta, con un bajo nivel de ejecución global en lo que atañe a las administraciones públicas.

Si los Sistemas de Espacios Libres concebidos como grandes corredores verdes y parques urbanos asociados a las riberas del Adaja y del Río Chico, se han conseguido urbanizar con muy positivos resultados en sus tramos más urbanos —ha sido de suma importancia la conclusión de la canalización del Río Chico, mediante proyecto ejecutado por la Confederación Hidrográfica del Duero-, y el parque de El Soto se está adecuando como un valioso espacio público que acerca el medio natural a la ciudad, la evolución de los desarrollos urbanizables y la edificación de los planes parciales ejecutados sigue una elevado ritmo que hace aún más evidente el retraso en la cualificación y extensión de los espacios de parques del Adaja y del Río Chico referidos. La inminente culminación de los grandes ejes viales de la zona sur, Bulevar del Valle Amblés, o el acabado eje de Juan Carlos I, corredores urbanos concebidos como soportes funcionales sobre los que localizar diversos equipamientos y dotaciones, públicas y privadas, hará más patente la necesidad de avanzar en la adecuación de los Sistemas de Espacios Libres, sustento articulador, además, de los sistemas locales de espacios libres que deben también concluir su urbanización.

Desde las determinaciones de la Memoria Justificativa de la Adaptación y Revisión, se orienta genéricamente la gestión de los recursos obtenidos por la actividad urbanizadora —cesiones, licencias y tasas...-, hacia la cualificación urbanística de las zonas de extensión urbana, siempre bajo los criterios reglados de prioridad y estructuración que el Ayuntamiento decida, garantizando desde el compromiso efectivo con la "reinversión" pública la calidad de la ciudad que se va creando y cumpliendo el espíritu legal que anima la consecución de los estándares dotacionales.

En la Revisión y Adaptación del vigente Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Ávila, se han considerado los siguientes Sistemas Generales, clarificados según las categorías de la LUCyL, y diferenciando los existentes y ya conseguidos en el momento de la adaptación —en Suelo Urbano- de los propuestos, denominados externos desde el PGOU anterior y asignados al Suelo Urbanizable Delimitado. Comentaremos que la Adaptación incorpora sobre los SS.GG. del PGOU que revisa, más allá del reajuste dimensional de todos los suelos —lo que genera un notorio incremento superficial, también de los Sistemas Generales-una ligera extensión del Sistema de parques del Río Chico, una antigua vaquería próxima a la ribera del Adaja, incorporada al Sistema de parque Norte de su ribera, y la propuesta del equipamiento EQ-47 Academia Militar El Pradillo. La Ampliación del cementerio II se sigue manteniendo, reajustada, adscrita directamente al sector urbanizable colindante.

EQUIPAMIENTOS. EQ.

NÚMERO	NOMBRE	UBICACIÓN / SUP.[1]
SUELO URBANO.		
EQ-01	Cementerio.	O2-01 / 72.752
EQ-02	Cementerio Ampliación I.	O2-01 / 39.488
EQ-03	Antiguo Matadero.	O2-04 / 12.443
EQ-04	Parque de Bomberos.	O2-04 / 8.603
EQ-05	Hospital Nª Sra Sonsoles	O2-05 / 51.470
EQ-06	Academia de Policía	O2-06 / 573.311
EQ-07	Centro INEM	02-03 / 9.538
EQ-08	Predio Ferial	O2-03 / 35.247
EQ-09	Seminario Diocesano	O2-04 / 122.138
EQ-10	Casa de Ejercicios	O2-04 / 18.714
EQ-11	Sala de Exposiciones 4 Postes	O2-07 / 2.227
EQ-12	Auditorio Provincial.	O2-07 / 37.900
EQ-13	Archivo Provincial	O2-07 / 2.092
EQ-14	Mansión de los Polentinos.	O2-07 / 7.649
EQ-15	Caballerizas de Capitanía Militar.	O2-07 / 666
EQ-16	Mansión de los Superunda	O2-07 / 592
EQ-17	Torreón de los Guzmanes. Diputación Provincial.	O2-07 / 979
EQ-18	Ayuntamiento.	O2-07 / 583
EQ-19	Ayuntamiento.	O2-07 / 111
EQ-20	Mansión de los Águilas.	O2-07 / 1.038
EQ-21	Mansión de los Verdugo.	O2-07 / 1.140
EQ-22	Biblioteca.	O2-08 / 1.142
EQ-23	Mansión de los Deanes. Museo de Ávila.	O2-08 / 681
EQ-24	Mansión de los Serrano.	O2-08 / 670
EQ-25	Colegio de Formación Profesional Vasco de Zarza.	O2-07 / 9.177
EQ-26	Estación de Autobuses.	O2-08 / 3.856
EQ-27	Convento de Santa Ana. Serv. Terr. de la Junta.	O2-08 / 4.031
EQ-28	Ministerio de Trabajo.	O2-08 / 1.174
EQ-29	Gobierno Militar.	O2-08 / 1.849
EQ-30	Jefatura de Obras Públicas.	O2-08 / 3.629
EQ-31	Instalaciones Universidad de Salamanca.	O2-08 / 12.281
EQ-32	Escuela de Magisterio.	O2-08 / 13.025
EQ-33	Plaza de Toros.	O2-11 / 20.332
EQ-34	Estadio Adolfo Suárez.	O2-11 / 47.905
EQ-35	Centro de Salud Mental Infantas Elena y Cristina.	O2-12 / 43.564
EQ-36	Residencia Valle Amblés.	O2-12 / 23.098
EQ-37	Residencia INSERSO.	O2-12 / 9.880
EQ-38	Centro PRONISA.	O2-12/ 25.313
EQ-39	Hospital Provincial.	O2-12 / 23.275
EQ-40	Escuela Universitaria de enfermería.	O2-12 / 3.307
EQ-41	Escuela de Artes y oficios.	O2-12 / 4.005
EQ-42	Monasterio de Santo Tomás.	O2-12 / 98.989
EQ-43	Universidad de Salamanca.	O2-13 / 56.927
EQ-44	Ciudad Deportiva.	O2-12 / 54.135
EQ-45	Ciudad Deportiva Ampliación.	O2-12 / 6.743
EQ-46	Centro Cultural San Francisco.	O2-08 / 7.715
EQ-47	Academia Militar El Pradillo.	O2-04 / 79.259
SUELO URBANIZABLE.		
EQ-48	Cementerio. Ampliación II.	O2-01 / 21.324

[1] *En éste cómputo sólo se considera la superficie de la parcela y/o solar.*

SERVICIOS URBANOS. SU.

SU-01	Mansión de los Nuñez Vela. Palacio de Justicia.	O2-07 / 1.278
SU-02	Delegación de Hacienda.	O2-07 / 1.491
SU-03	Estación de Ferrocarril.	O2-08 / 2.191
SU-04	Comandancia de la Guardia Civil.	O2-09 / 14.082
SU-05	Observatorio Metereológico.	O2-09 / 1.833
SU-06	Depósitos de Agua.	O2-12 / 11.637
SU-07	Sub-Estación Transformadora Ávila.	O2-12 / 2.031
SU-08	Silo RENFE	O2-12 / 7.637
SU-09	Antiguos Invernaderos. Planta T de aguas.	O2-12 / 8.712
SU-10	Banco de España	O2-08 / 701
SU-11	Juzgados	O2-08 / 1.330

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. ELP.G

SUELO URBANO.

ELP-01 Tesos de la Muralla.	O2-07 / 101.525
ELP-02 Parque del Rastro.	O2-07 / 6.572
ELP-03 Parque de San Segundo.	O2-07 / 23.418
ELP-04 Parque de los Cuatro Postes.	O2-07 / 9.834
ELP-05 Parque de La Encarnación.	O2-02/03 / 10.767
ELP-06 Parque del Arroyo Vacas.	O2-02/03 / 10.478
ELP-07 Parque de la Viña.	O2-04 / 21.232
ELP-08 Parque del Pradillo.	O2-04 / 16.174
ELP-09 Parque de San Antonio.	O2-08 / 63.773
ELP-10 Parque del Río Adaja Puente Romano.	O2-07 / 17.254
ELP-11 Parque del Río Adaja Fábrica de la Luz.	O2-07 / 3.766
ELP-12 Parque del Río Adaja San Nicolás.	O2-07 / 10.248
ELP-13 Parque del Río Adaja 2.	O2-11 / 19.081
ELP-14 Parque del Río Adaja 4.	O2-11 / 1.006
ELP-15 Parque del Río Adaja El Soto.	O2-14 / 91.086
ELP-16 Parque del Río Chico.	O2-11/12/15/ 227.541
ELP-17 Parque Fuente de la Nava.	O2-09 / 45.342
ELP-18 Parque del Polígono Industrial.	O2-04 / 33.131
ELP-19 Corredor Verde Cañada Real Soriana.	O2-03/04 / 24.562
ELP-20 Corredor Verde Cordel de la Real Soriana.	O2-01/04/05 /58.271
ELP-21 Corredor Verde Cordel de las Merinas.	O2-06/09/10/ 72.483
ELP-22 Parque del Río Adaja Norte.	O2-07 / 11.053

SUELO URBANIZABLE.

ELP-22 Parque del Río Adaja 1.	O2-07 / 3.236
ELP-23 Parque del Río Adaja 3.	O2-11 / 17.212
ELP-24 Parque del Río Adaja 5.	O2-11 / 42.306
ELP-25 Parque del Río Adaja 6.	O2-14 / 66.707
ELP-26 Parque del Río Chico 1.	O2-15 / 68.074
ELP-27 Parque del Río Chico 2.	O2-16 / 57.225
ELP-28 Parque del Río Chico 3.	O2-16 / 30.517
ELP-29 Corredor Verde Cordel de las Merinas.	O2-09/10 / 35.043
ELP-30 Corredor Verde Cordel de Desviación la Real Soriana.	O2-01 / 14.011
ELP-31 Corredor Verde Cordel de Desviación la Real Soriana.	O2-05 / 39.081
ELP-32 Parque del Río Adaja Norte.– Vaquería-	O2-03 / 16.665

Para estos últimos SS.GG. clasificados como Suelo Urbanizable, en cuanto a su obtención por adscripción a sectores, se estará a lo establecido por las determinaciones de ordenación General para el Suelo urbanizable y su valoración así como la de las demás dotaciones urbanísticas se hará conforme a lo dispuesto para su obtención, en la Legislación Estatal y Autonómica.

Se establece un plazo máximo genérico para la obtención de todos los Sistemas Generales de ocho años. También se define desde el Plan una prioridad para la consecución de los E.L. Públicos, bajo unos criterios que permitirán al Ayuntamiento gestionar de manera flexible y conveniente la asignación al suelo urbanizable que se incorpore al proceso de urbanización.

Se consideran desde la Ordenación General como criterios para el diseño y ejecución de los Sistemas Generales, los definidos en sus respectivas Ordenanzas —DC Dotaciones y equipamientos, espacios libres públicos, servicios urbanos- y condiciones normativas —Condiciones de urbanización de los Espacios Libres y del Viario-.

Estas condiciones deberán cumplirse mediante la actuación pública —municipal- y sus costes de urbanización son objeto de valoración en este Estudio, actualizando los costes de urbanización respecto a las valoraciones del PGOU de 1998, ahora en expresados en euros.

Recordemos que para los Adaptación del PGOU establece su adscripción a los Sectores, que se localizan en tres conjuntos básicos de Sistema General externo:

- Sistema General de Espacios Libres de Uso Público del Río Chico.

Tiene por objeto obtener un gran espacio de protección del río y de ocio y recreo, que irá completando paulatinamente los sistemas generales de parques y zonas verdes ya obtenidos por el desarrollo de los sectores urbanizables del PGOU vigente a los que se encontraban adscritos, y en cuyo diseño estructurante se han introducido ligeros reajustes.

- Sistema General de Espacios Libres de Uso Público del Rio Adaja.

Tiene por objeto completar la protección de las riberas y el espacio de ocio de El Soto, con su extensión a lo largo de toda la ribera en su tránsito urbano e inmediaciones, así como hacia le norte del sistema urbano, extender los espacios de parque de ribera.

- Sistema General de Espacios Libres de las Vías Pecuarias a su paso por la ciudad.

La Cañada Real Soriana Occidental, el Cordel de las Merinas, la Vereda de los Esquileos y el cordel —Desviación- de la Real Soriana, constituyen corredores verdes de gran potencial que se han procurado estructurar articuladas y en continuidad, asignadas como S.G. de Espacios Libres Públicos.

La asignación de terrenos de Sistema General externo a cada sector urbanizable, se ha realizado de forma proporcional al aprovechamiento de cada sector en uso predominante, buscando la compensación de forma global, esto es, ponderado para todo el suelo urbanizable la relación de todos los S.G. externos a conseguir en suelo. Este suelo de S.G. externos se traduce en una ratio común para todos los sectores urbanizables en unidades de edificabilidad —m^2 de edificación en uso predominante-.

Así, la formulación de cada Plan Parcial estableciendo la Ordenación Detallada, 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 de la forma señalada a continuación, correspondiente al aprovechamiento indicado en la Tabla de Asignación de Sistemas Generales.

La cuantía de los S.G. externos asignados se ponderará en función de las condiciones de uso de cada sector, conforme a los criterios generales de la presente adaptación, que establece un sistema de coeficientes de ponderación por usos. De esta manera la relación entre suelo de S.G. externos a conseguir y aprovechamiento que lo compensa se hace siempre en uso predominante. Este aprovechamiento edificatorio que compensa los Sistemas Generales externos, se detraerá del aprovechamiento lucrativo real del sector —que será como máximo el 90% del aprovechamiento máximo

El Sector 19 Polígono Industrial Vicolozano II, incluye como internos todos los S.G. adscritos al mismo, que compensa con su aprovechamiento de cesión obligatoria, sin participar del conjunto de S.G. externos de la ciudad.

El Ayuntamiento realizará la 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 de los ríos (Adaja o Chico), evitando cesiones de terre-

nos 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.

En algunos casos aparecen referidos en las fichas correspondientes de los sectores los terrenos de Sistema General Externo adscritos al mismo de forma directa —dos sectores-, por así justificarlo razones conjuntas de posición y propiedad del suelo.

En total, se considerarán como inversiones la Urbanización de SS.GG. en S. Urbano: E.L.P. nuevos conseguidos = 511.830 m² -Cañadas 247.972 + Río Chico 199.252 + Polígono Industrial 33.417 + Río Adaja Fábrica de la Luz: 4.345 + RA S. Nicolás: 10409 + R.A. 2: 15429 + R.A. 4: 1006-, a los tenemos que sumar la urbanización, como Nuevos Equipamientos de 22.545 m² —Recinto Ferial- = 534.375 m² de SS.GG. en S. Urbano.

A los que habría que añadir la Urbanización SS.GG. en S. Urbanizable: 411.154 m² asignados de E.L.P. con carácter predominante de parques y zonas verdes.

Una estimación económica de la urbanización de los nuevos Sistemas Generales que se prevén en Suelo Urbano, alcanza 4.007.812 euros.

La urbanización y acondicionamiento, en las pautas y condiciones técnicas definidas desde esta Adaptación, de los Sistemas Generales externos asignados al Suelo Urbanizable, supondría 2.878.078 euros.

Estos nuevos capítulos de inversión se incorporan en la presente actualización de las previsiones económicas del Plan General adaptado, junto a los nuevos equipamientos en proyecto o en curso de ejecución. Recordemos entre los Equipamientos de mayor relieve, con inversión pública directa, el Centro de Congresos y Auditorio, la futura Estación de Autobuses interrelacionada con la Estación de RENFE, el nuevo tanatorio —con crematorio- Municipal en la ampliación del Cementerio prevista, la sede del Museo del Prado en la mansión de los Águila o la sede de las Ciudades Patrimonio de la Humanidad, sin olvidar por su importancia estratégica la propuesta de Área de Rehabilitación Integrada ARI para el conjunto histórico.

Otras actuaciones previstas para la consecución de equipamientos o dotaciones públicas se plantean asociadas a los desarrollos privados que la Adaptación del PGOU formula entre sus actuaciones aisladas —Renfe, Nissan- e integradas —Gordillas, Iberdrola, Hospital Provincial, Fábrica de la Luz- y que comentaremos en el siguiente capítulo de este Estudio.

Desarrollaremos un capítulo específico con aquellos proyectos e inversiones asociadas a “escenarios futuros de desarrollo local”, estudios o acciones estratégicas para orientar algunas acciones de mejora urbanística global de Ávila.

En cuanto a los Sistemas Locales de dotaciones y espacios libres públicos, generados como cesiones de los sectores urbanizables delimitados, se establecen las siguientes condiciones:

Las Cesiones de Sistemas Locales Dotacionales será en toda su magnitud, en superficie de suelo y en parcelas independientes, siempre superior a los mínimos legales, de uso y titularidad completamente pública, al igual que los Espacios Libres Públicos. Las dotaciones privadas no entran en el cómputo de cesiones obligatorias legales.

Debemos recalcar que en el suelo urbanizable delimitado, los viales interiores, aún los definidos desde la Adaptación como estructurantes, se consideran Sistemas Locales y se entregarán totalmente urbanizados al Ayuntamiento, tras el desarrollo de los sectores. Como criterio general para la Ordenación Detallada en los sectores, las parcelas de cesión al Ayuntamiento, tanto las dotacionales como las correspondientes para materializar el aprovechamiento de cesión —10% al menos del aprovechamiento máximo del sector en uso predominante-, serán parcelas exclusivas e independientes.

Conforme establece la LUCyL y su Reglamento, las cesiones de espacios libres se efectuarán totalmente urbanizadas, bajo unas condiciones específicas definidas en la Normativa de esta Adaptación, por lo que no se derivarán, en principio, gastos de urbanización en los ámbitos de cesión de los sectores tanto en el suelo Urbano No Consolidado, como en el Suelo Urbanizable No Delimitado.

4. Acciones realizadas y pendientes vinculadas por la adaptación a Actuaciones Aisladas y a Unidades de Actuación.

El PGOU de 1998 valoró globalmente las actuaciones públicas derivadas de los instrumentos de gestión en suelo urbano consolidado y no consolidado. En la medida que la Adaptación ha introducido importantes ajustes y actualizado el grado de desarrollo de estos instrumentos, se reformarán las previsiones inversoras del PGOU adaptado.

Los cambios y ajustes propuestos por la Adaptación del Plan respecto al de 1998, en las determinaciones de Ordenación Detallada, tienen que ver principalmente con la asunción como suelo urbano consolidado de los sectores ya desarrollados o en desarrollo urbanístico —aprobados definitivamente sus instrumentos de gestión-, que se recogen con los criterios y normativas de calificación con que fueron aprobados, como Planeamiento Asumido, y de la definición para las Unidades de Actuación que se mantienen con pautas de ordenación detallada. Otros pequeños ajustes derivados del repaso sistemático de los planos de ordenación y que deriva principalmente de ligeras correcciones sobre alineaciones de la edificación o de la redefinición de las distintas clases de Espacios Libres en los Sistemas Generales y Locales, al no afectar directamente aspectos sustanciales ligados al aprovechamiento edificatorio, no suponen modificaciones reseñables en la ordenación detallada del conjunto urbano.

Recordemos que de los ámbitos de actuación delimitados por el Plan anterior, se han mantenido 5 de los Polígonos de Expropiación, como Actuaciones Aisladas de Expropiación, habiéndose eliminado por su consecución los otros 6 —uno asociado a un nuevo puente sobre el Adaja, ahora eliminado de la propuesta, se propone como Sistema General de Espacios Libres Públicos, en continuidad con el sistema del parque de las riberas del Adaja-.Otro de los polígonos de expropiación se mantiene pero como una unidad aislada de Urbanización, para la adecuación de un pequeño espacio libre ya cedido, y los 4 restantes pasan a actuaciones de Normalización de Fincas incluyendo la urbanización —UaaN-U-.

Todas estas actuaciones de carácter aislado, planteadas para la consecución y urbanización de viales y espacios libres públicos de Sistemas Locales, se delimitan en Suelo Urbano Consolidado, respetando mayoritariamente los ámbitos y delimitación de la propiedad que definían los polígonos del Plan vigente, y se sujetan a las condiciones de gestión legalmente regladas (arts. 69 y 71 LUCyL), cargándose los gastos de la urbanización y en su caso la expropiación, al Ayuntamiento.

Las Actuaciones Aisladas propuestas son:

ÁVILA CAPITAL

UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN.

Calle Ajates

Onésimo Redondo-Renfe

RENFE

Calle Castor Dean Robledo

Calle del Ferrol Hernández

Travesía de Ocaña

Calle del Tiemblo I

Calle del Tiemblo II

Carretera de Toledo I

Carretera de Toledo II

UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN

Carretera de la Ronda Vieja

Puerta del Adaja

Calle de los Telares

Calle Fray Luis de San José

Calle Juan Jorge.

NÚCLEOS MENORES

UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN.

AL-1 Alamedilla Norte

AL-2 Carretera a Salamanca

SL-1 Calle Pedro Cojo

UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y DE URBANIZACIÓN.

BR-1 Brieva Oeste

AL-3 Alamedilla Sur

En total 1.186 m² que se incluyen como Unidades de Actuación Aislada de Expropiación, que habrá que costear, más las cesiones inscritas en Unidades de Actuación Aislada de Normalización, que suponen 838 m² en Ávila capital y 1.059 m² en las Entidades Locales menores, y su Urbanización, que significa 1.368 m² en Ávila capital y 5.109 m² en las Entidades Locales Menores. Se valorará diferenciando lógicamente los costes entre la capital y los núcleos menores, tanto en costes del suelo como en los gastos de urbanización.

Así, la estimación económica de los costes de consecución del suelo incluido en actuaciones aisladas —expropiaciones y normalización de fincas- se cifra en unos 736.700 euros a los que habría que añadir los gastos de urbanización que suponen unos 421.000 euros. Se reflejan en la tablas estos nuevos gastos de inversión, descontados, lógicamente, de las previsiones vigentes o desarrolladas.

Destacamos aquellas actuaciones aisladas que generan un mayor beneficio público, al conseguir dotaciones o aprovechamientos de cesión municipal reseñables y que junto con las actuaciones integradas, este Estudio pondera globalmente como aportaciones de ingresos —en suelo, edificabilidad o monetarios-.

La transformación del entorno de la Estación mediante un nuevo Convenio adaptado, incluido en una Actuación Aislada de Normalización y Urbanización, permite el canje de un espacio como Sistema general para localizar la nueva Estación de Autobuses, la futura transformación del entorno interior y exterior de la actual estación ferroviaria y la previsible transformación del corredor y espacios de tránsito ferroviario y la obtención de unos edificios como dotaciones públicas de cesión -7.854 m²-, así como una importante edificabilidad residencial con tres bloques —más de 6.000 m²- para viviendas en régimen de protección pública.

Por lo que atañe a las Actuaciones Integradas, de las anteriores Unidades de Ejecución en suelo urbano —46 en Ávila y 19 en las E.L.M.-, se han desarrollado 16 de ellas, por lo que se mantienen —reordenadas y adaptadas legalmente 28 en Ávila ciudad y se proponen 22 en los núcleos menores anexos, en los que no se ha desarrollado ninguna de las anteriores,

De los sectores de suelo Urbanizable que proyectaba el Plan vigente se han desarrollado 22 en Ávila capital, por lo que se mantienen los 18 restantes, con la estricta nueva delimitación de un gran sector industrial como reserva en continuidad del Polígono Industrial de Vicolozano. Los sectores desarrollados o con aprobación definitiva de sus instrumentos de actuación —no se han producido fragmentaciones durante el desarrollo y tramitación de cada Plan Parcial en varios Unidades de gestión-, se asumen e incorporan al suelo urbano consolidado, con las condiciones de ordenación detallada que definieron sus planes de desarrollo aprobados y con las condiciones normativas y los aprovechamientos por parcela de sus instrumentos de actuación aprobados.

En las Unidades de Actuación que se mantienen — Ávila capital y E.L.M.- o proponen —todas en las E.L.M.- en el documento de Adaptación, ahora con una nueva numeración en planos y fichas, se definen Condiciones de Ordenación Detallada para todas las del núcleo central, y se mantienen con determinaciones de Ordenación General las delimitadas en los núcleos menores.

Para el diseño de los Sectores en S. Urbano No Consolidado, se han reajustado ligeramente los límites anteriores de sus ámbitos delimitados, y se ha tratado de asegurar la continuidad del sistema viario, jerarquizando con claridad los espacios de tránsito y los de estricto reparto interno, intentando en lo posible segregar los tipos de movilidades rodada y peatonal o de convivencia cuando así se plantee por posición o densidad edificatoria asignada. La

articulación y el tratamiento continuo entre los nuevos espacios libres de cesión y el resto del sistema urbano de espacios libres, Sistemas Locales y Generales, ha sido un criterio esencial en la ordenación, junto a la atención al contexto consolidado en la elección tipológica del edificado y la regulación de sus características volumétricas. Estos criterios generales de conexión entre los ámbitos de transformación urbana y sus entornos inmediatos, han condicionado, junto a la consideración de la estructura de propiedad y las condiciones físicas del espacio, algunos ajustes en la definición de los ámbitos.

El listado definitivo de UNIDADES DE ACTUACIÓN propuestas resulta:

ÁVILA CAPITAL

Fuentes Claras Oeste
Arroyo Vacas
Las Villas
Monasterio Encarnación
Arroyo Vacas II
Central Lechera
Encarnación Canteros
Industrial Norte
Industrial Centro
Industrial Sur
Academia-Moruchas
Moruchas Sur
Moruchas Sur II
Moruchas Sur III
Paseo Encarnación
Puerta del Adaja
Fábrica de la Luz Norte
Fábrica de la Luz Centro
Fábrica de la Luz Sur
Horno de San Nicolás
Las Gordillas
Venta de San Isidro
Noviciado de Santa Teresa
Subestación Iberdrola
Granja Las Gordillas
Hospital Provincial
Residencia

NÚCLEOS MENORES.

AL-1 Carretera Salamanca
AL-2 Calle Vacas
AL-3 Calle Arenal

SL-1 Camino Pedro Cojo
SL-2 Camino Tres Cruces I

SL-3	Camino Tres Cruces II
SL-4	Camino de Vancaliente.
SL-5	Calle Alamedilla I
SL-5	Calle Alamedilla II
BR-1	Calle Calvo Sotelo
BR-2	Calle José Antonio
BR-3	Calle Portillo
NI-1	Calle Mayor-Carretera de Ávila
NI-2	Iglesia
NI-3	Camino del Molino I
NI-4	Camino del Molino II
NI-5	Calle Don Sandalio Pérez
NI-6	Calle Huerta del Ángel I
NI-7	Calle Huerta del Ángel II
NI-8	Callejón del Monte
VI-1	Calle Fuente.
VI-2	Plaza del Generalísimo
VI-3	Polígono Industrial

En las Unidades de Actuación con Ordenación Detallada se establecen unas cesiones de espacios libres públicos y dotaciones, definidas desde la propuesta diseñada, que suponen cuantías en ocasiones ligeramente superiores a los mínimos legales y también ocasionalmente establecen condiciones cualitativas específicas para algunas cesiones- Recordemos que las determinaciones de Ordenación Detallada se pueden modificar justificadamente mediante un Estudio de Detalle y en este caso las cesiones obligatorias serían los mínimos reglamentarios. En las Unidades de Actuación de los núcleos Menores, que se definen con Determinaciones de Ordenación Detallada, los estándares son igualmente los mínimos legales. En todo caso, las Dotaciones definidas en los sectores, serán siempre públicas al 100%.

Conforme establece la LUCyL y su Reglamento, las cesiones de espacios libres se efectuarán totalmente urbanizadas, bajo unas condiciones específicas definidas en la Normativa de esta Adaptación, por lo que no se derivarán, en principio, gastos de urbanización en los ámbitos de cesión de los sectores tanto en el suelo Urbano No Consolidado, como en el Suelo Urbanizable No Delimitado.

Entre las principales Unidades de Actuación que generan equipamientos o espacios libres públicos de cesión propuestos bajo condiciones específicas desde la Adaptación del PGOU, destacamos entre los sectores ya existentes como Unidades de Ejecución adaptadas desde el Plan del 1998, la del Hospital Provincial, propiedad de la Diputación de Ávila, que por su extensión y elevado aprovechamiento, generará una importante cesión de edificabilidad y de suelo dotacional y donde se clarifica la cesión —incluida en el sector en su re-delimitación durante el proceso de redacción de la Adaptación- de una edificación residencial con destino a centro vecinal municipal y sus espacios de jardín aledaños; la Unidad del antiguo Convento de Las Gordillas, proyectada para la rehabilitación del monumento y parte de su entorno con uso hostelero, junto a un desarrollo residencial controlado en forma —volumetría y posiciónque se carga con la ejecución de un aparcamiento subterráneo, además de las reglamentarias plazas en superficie de calle; así como las Unidades de Ejecución de la Fábrica de la Luz, Norte, Centro y Sur, que se han reordenado para conseguir un valioso espacio de ribera como Sistema general de parque en continuidad, y en la central, para conservar la fábrica, rehabilitada permitiendo un uso hotelero y dotacional privado, que arroja una cesión dotacional de un edificio de la antigua fábrica de considerable valor patrimonial.

Otras Unidades reordenadas en la adaptación como la del Horno de S. Nicolás, Las Gordillas, o las Central Lechara, Arroyo Vacas y todo el entorno de la Encarnación y la Universidad católica, se han proyectado, con determinaciones de Ordenación detallada, para conseguir unas cesiones de espacios libres, Sistemas Generales o Locales, de condiciones específicas en localización y dimensiones.

La Unidad de Actuación incorporada en la adaptación en el ámbito de la Subestación de transformación eléctrica de Iberdrola, se propone, con un aprovechamiento alto, compensar la transformación técnica de la instalación, reducida notablemente en superficie y soterrada, y obtener unos amplios espacios libres de parque público y unas pistas deportivas, centro incluido como carga de urbanización, junto a la creación de un viario estructurador de la zona y su entorno.

Todas estas cesiones de espacios libres, zonas verdes y estanciales, viarios e infraestructuras funcionales aparejadas, las cesiones en suelo o en dotaciones concretas y los aprovechamientos de cesión legal -10% de aprovechamiento en todas las Unidades menos en una incluida en el recinto del Conjunto Histórico-, suponen una notable cuantía económica que el patrimonio municipal deberá gestionar como ingreso financiero destinado a su vez a inversiones de carácter urbanístico, conforme al espíritu del ordenamiento legal urbanístico.

Una primera aproximación general cifraría el valor total de los recursos —suelo, edificabilidad y posibles compensaciones monetarias- obtenidos por el desarrollo privado de las actuaciones aisladas e integradas de la presente Adaptación y Revisión del PGOU en unos 82 millones de euros, a los que habrá que sumar las cesiones del suelo urbanizable delimitado, evaluables en unos 230 millones de euros.

5. Inversiones asociadas a escenarios futuros de desarrollo local.

Si en la presente adaptación del PGOU, se ha ratificado la vigencia y validez del modelo urbanístico propuesta para Ávila, retocado en su pequeñas disfunciones y corregido en su evolución —actualizado-, de acuerdo a las nuevas condiciones del marco legal y reglamentario, esto es, se está reforzando la estabilidad del modelo, no podemos dejar de plantear como necesaria la reflexión global sobre el mismo y para ello apuntamos una serie de recomendaciones urbanísticas estratégicas.

Se esboza en este capítulo una secuencia de propuestas, que a nivel de estudio preliminar o proyecto de viabilidad, permita mejorar las condiciones urbanísticas globales del sistema urbano, como garantía de futuro para la ciudad, planteamiento complementario a las acciones y pautas de ordenación previstos en el Plan General.

1. Estudio estratégico para la implantación de un Centro Logístico de Transporte, que valore las demandas y posibilidades de un sistema intermodal de mercancías y prevea las posibles alternativas de localización asociada o independiente de a otras funciones urbanas.

2. Estudio preliminar de Accesos Ferroviarios, contemplando las interacción entre pasajeros y mercancías, servicios e infraestructuras ferroviarios y nuevas actividades inducidas por la remodelación del área central de la actual estación de RENFE, orientada por la futura llegada del Ferrocarril de Alta Velocidad. De forma complementaria se deberá orientar el Proyecto de la futura Estación de Autobuses, trasladada desde su actual emplazamiento, que por su relación funcional y espacial con al estación ferroviaria, exige repensar conjuntamente la ordenación de su entorno urbano, accesos y conexiones, aparcamientos...

3. Estudio de idoneidad para la implantación de la Ciudad Deportiva, que plantee una adecuada localización de unas grandes instalaciones deportivas de escala ciudad, en el borde urbano sur, en suelo rústico común, analizando su viabilidad funcional y los impactos ambientales y funcionales sobre el entorno y el resto del sistema urbano.

4. Estudio estratégico de creación de un Centro de I+D, futuro Campus Tecnológico, en relación con los recintos universitarios de la ciudad y sus potenciales sinergias de actividad, instalaciones y servicios derivados.

5. Estudio global de la Red Arterial, para la consolidación de la Red Interurbana y la evaluación actualizada del sistema de la movilidad general urbana, incluyendo posibles estudios específicos complementarios para el transporte público, la implantación de nuevos aparcamientos o sistemas de movilidad alternativa.

6. Revisión del Plan Espacial de Protección del Conjunto Histórico, que se replantee en clave propositiva el centro Histórico como ventaja competitiva, actualizando la actual problemática instrumental del PEPCHA actual, su articulación con el PGOU adaptado y su catálogo, la propuesta en desarrollo del ARI y otros Planes sectoriales o Proyectos específicos de una ciudad Patrimonio de la Humanidad. Esta propuesta puede contener diversos estudios o documentos preliminares de acercamiento proyectual o diagnóstico.

Una estimación económica de estos estudios se cifraría en millones de euros:

1.0,3 M.; 2.0,6 M.; 3.0,1 M. 4.0,15 M.; 5.0,9 M.; 6.0,7 M. que suman un total de 2,75 M.

6. Capacidad inversora del Ayuntamiento de Ávila. Orientación de la financiación de las acciones más relevantes desde el punto de vista urbanístico.

a. Singularidad económica de las grandes actuaciones públicas: evidencia de la necesidad de alcanzar un marco de concierto económico más estable entre las administraciones públicas.

Es difícil discutir la idea de que en el marco actual de financiación municipal las acciones de inversión pública con mayor impacto urbano son ajenas al desarrollo del planeamiento o al estricto cumplimiento de sus previsiones, salvo en la consecución de suelo para sistemas generales y locales, y sólo en los casos previstos. Ya el Estudio Económico del Plan de 1998 asigna sólo un 18% en la carga de financiación para sistemas generales y locales vinculada al programa de actuación. El resto depende de la capacidad de concierto del Ayuntamiento con las administraciones de la Comunidad Autónoma o del Estado (63%) y, en mucha menor medida, con el sector privado (18%).

Efectivamente, es el concierto económico entre administraciones públicas, hoy sujeto a acciones coyunturales y decisiones de oportunidad, el que permite financiar intervenciones estratégicas asociados a proyectos con verdadero impacto urbano, con una clara incidencia en la mejora de la ciudad ya que suelen ser concebidas como generadores de calidad urbana o como atractores, es decir generadores de valor económico o de ventajas competitivas.

En este sentido acciones muy relevantes hoy en curso se han generado y desarrollado con independencia del Plan General: el Nuevo Auditorio y Centro de Congresos —de alcance incuestionable- está financiado por la Junta de Castilla y León; la otra acción cultural de mayor alcance a medio plazo depende de un organismo autónomo del Estado, el Museo del Prado; las acciones sobre las Riberas del Adaja y del Río Chico— incluidas sólo intencionalmente en el pasado Plan, pero muy relevantes- las financia otro organismo del Estado, la Confederación Hidrográfica del Duero, a su vez y como en otros casos sometida a los ritmos acelerados de los Fondos Estructurales de la UE.

El problema de financiación no está sólo en estas grandes acciones de carácter estratégico pero extraordinarias, sino en otras muchas que debemos considerar ordinarias pero que dependen de decisiones ajenas al municipio y sometidas a una gran incertidumbre en sus tiempos, en la valoración de sus necesidad y en la voluntad de llevarlas a buen término: pensemos en la EDAR o en la consolidación de la Universidad Pública en Ávila —U. de Salamanca-. Hay casos extremos donde la incertidumbre se aumenta a tenor de la dimensión de las inversiones y de la autonomía de los gestores sectoriales: la mejora de los grandes accesos viarios y de la red arterial, la construcción de un puente, la llegada del ferrocarril de Alta Velocidad, la instalación de un centro logístico, o la simple instalación de una estación de autobuses. Pero también podemos pensar en acciones que pueden parecer muy sencillas, como en la construcción de un centro escolar, una guardería o de un centro de salud, siempre dependientes no sólo del presupuesto para nuevas edificaciones de las administraciones regionales correspondientes —que actúan con gran autonomía-, sino de la dotación económica asociada a su puesta en marcha, de mayor alcance. En todos ellos el plan urbanístico, en nuestro caso su adaptación a un nuevo marco legal, sólo es hábil para establecer localizaciones, dimensionar espacios y establecer reservas de suelo. Pero no cuenta con capacidades para establecer o condicionar la financiación de las acciones y proyectos.

Esto no sólo tiene incidencia en la ciudad existente sino en los nuevos barrios, donde sabemos que el desarrollo urbano sólo es capaz de conseguir suelo.

La capacidad de convenio, asociada al liderazgo y al trabajo de los gestores públicos locales, debe ser fortalecida por marcos de programación de amplio alcance, tales como los planes de desarrollo regional, y al despliegue del concierto estable entre administraciones públicas. La colaboración (paternariado o partnership) públicopúblico

es la base firme desde la que desplegar una correcta colaboración públicoprivado, donde también los convenios urbanísticos pueden encontrar un marco de referencia que les de pleno sentido.

Es aquí y sólo aquí donde la programación del plan puede ser útil, en la medida en que responde a una estrategia de ciudad, a un proyecto de ciudad que permite superar una acción sin armonía o sin referencias estructurantes de la inversión pública.

En el caso de la presente Adaptación el horizonte de este proyecto de ciudad coincide básicamente con el del Plan que se adapta, por lo que parte de una comprensión precisa del modelo urbano que está en proceso de consolidación en Ávila: un modelo continuo y compacto, incluso en los núcleos de población menores, limitada la expansión urbana a espacios en el Sur y el Este del espacio urbano consolidado, y con una concepción de la transformación urbana al servicio de la mejora del entorno urbano allí donde se plantean unidades de actuación, también sirviendo a la estructura urbana en la medida de lo posible.

El Plan General que se adapta no detectaba déficit relevantes en dotaciones públicas, ni siquiera en los sistemas locales, y concibe el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable como estrategia de generación de un sistema viario estructurador e interconectado —casi siempre objetivo interno de la nueva urbanización- y consecución de un continuo de sistemas generales de parques urbanos, además de las cesiones propias para dotaciones de acuerdo con la ley. En esta línea, la presente adaptación es fiel a este planteamiento y tan sólo propone algunas mejoras locales y puntuales. Sin embargo no hay una reprogramación de los sistemas públicos, respondiendo a la enunciada en el programa vigente, limitada en sus objetivos, sabedora de las dificultades de financiación y apoyada en la amplitud de los sistemas públicos existentes.

b. Inversión derivada de los presupuestos municipales: penalización por un contexto de financiación municipal precario.

El crecimiento urbano es una fuente directa de ingresos para el municipio como consecuencia de los ingresos como tasas derivadas de los procesos de urbanización. Pero también lo es indirectamente por la posible enajenación de solares asociados a las cesiones de aprovechamiento urbanístico en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable. La legislación urbanística de Castilla y León vincula dichos ingresos al Patrimonio Municipal de Suelo, y vincula con claridad su destino —art 374 del Reglamento-:

“Los bienes de los patrimonios públicos de suelo, incluidos los ingresos obtenidos por su enajenación, deben destinarse a alguno de los siguientes fines de interés social, siempre que estén previstos en alguno de los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico vigentes, o que estén vinculados a su ejecución:
a) Construcción de viviendas con protección pública.

b) Ejecución de sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.

c) Compensación a propietarios cuyos bienes:

1º. Hayan sido objeto de expropiación.

2º. Hayan sido objeto de ocupación directa.

3º. Estén incluidos en unidades de actuación en las que el aprovechamiento permitido por el planeamiento sea inferior al aprovechamiento que corresponde a dichos propietarios.

d) Conservación, gestión y ampliación del propio patrimonio o de otros patrimonios públicos de suelo, entendiendo incluidos los siguientes conceptos:

1º. Los gastos necesarios para la conservación del patrimonio, tales como tributos, seguros y costes de mantenimiento, limpieza, seguridad y otros análogos.

2º. Los gastos de urbanización necesarios para que los terrenos del patrimonio alcancen la condición de solar.

3º. Los gastos necesarios para la ampliación del patrimonio mediante cesión, expropiación, compra, permuta o cualquier otro título.

4º. Los intereses, gastos de tramitación y comisiones de los créditos cuyos fondos hayan sido adscritos al patrimonio.

e) Con carácter excepcional, otros fines de interés social que merezcan tal consideración conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, y que estén previstos en los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico vigentes”.

Por lo tanto queda en la práctica limitada la acción de las administraciones municipales con los recursos económicos obtenidos de las cesiones de aprovechamiento a una lógica de desarrollo de acciones asociadas a la mejora de la calidad urbana, al servicio de la cual está el Patrimonio Municipal de Suelo, tales como infraestructuras o dotaciones públicas, viviendas protegidas y la propia buena gestión de dicho patrimonio.

Comentaremos de forma panorámica algunos datos económicos del ayuntamiento abulense, que nos sitúen la cuantía proporcional de las actuaciones urbanísticas en el conjunto de los presupuestos anuales y el alcance de las aportaciones —dependenciade otras administraciones públicas.

Según los Presupuestos Municipales, la cuantía del Gasto total desde el año 1998 — entrada en vigor del PGOU- hasta el 2004, incluido, ha sido, atendiendo al concepto actualizado de Obligaciones Reconocidas de:

En miles de euros

Ejercicio	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
A. Obligaciones	24.510,953	26.088,253	37.708,658	38.966,852	36.976,071	44.688,606	45.928,606
B. Inversiones Urbanísticas	1.792,622	520,292	1.171,277	2.097,337	1962,999	1.385,844	9.323,059
% B / A	7,1 %	1,9 %	3,1 %	5,3 %	5,3 %	3,1 %	20 %

Por establecer un ratio comparativo durante estos ejercicios 1998-2004, ambos inclusive, los conceptos de inversión neta destinados a infraestructuras y actuaciones urbanísticas, incluyendo las inversiones en terrenos —Infraestructuras ferroviarias, Edificio Centro Polivalente, Edificios, Terrenos y bienes naturales del municipio, Vías Públicas, Terrenos e infraestructuras varias, Reparación, Mantenimiento y Construcción de edificios...- , como muestra la tabla superior, suponen porcentajes relativamente bajos del total de la inversión realizada, con un incremento destacable en el último ejercicio -2004- en el que pasa al 20% aproximadamente, quintuplicando la media porcentual de los ejercicios anteriores.

También debemos subrayar que en relación con la cuantía programada desde el Estudio del PGOU del 1998, la inversión anual se ha visto ampliamente superada — todos los ejercicios excepto el 1999-, con puntas sobresalientes como la del año 2004, por inversiones urbanísticas tanto corrientes como excepcionales.

Una idea de la participación de otras instituciones es la financiación, extraída de los datos de los presupuestos municipales y considerando los capítulos resumen de ingresos ejecutados, nos la aporta el ejemplo del ejercicio 2003, cuando las aportaciones de ingresos externos al Ayuntamiento supusieron en torno al 30 %.

Aportaciones de otras Administraciones.	Cuantía en euros
DEL ESTADO	8.190.191,96
TRANSF. DE LA CC.AA.	4.338.874,62
TRANSF. DIPUTACION	5000,00
TRANSF. FEMP	6.010,12
TRANSF. ENTIDADES PRIVADAS	334.342,75
TRANSF. FONDOS EUROPEOS	1.127.377,70
TOTAL	14.001.797,15
TOTALES de INGRESOS	**46.408.178,70**

Este ratio de ingresos externos en el periodo de vigencia del PGOU que estamos analizando, oscila apenas, manteniéndose prácticamente constante en los últimos años:

Ejercicio	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
%	33 %	35 %	32 %	32 %	30 %	30 %	30 %

Un ejemplo de las aportaciones y financiación de actuaciones concreta los extraemos del último ejercicio 2004, atendiendo a los derechos reconocidos:

Actuaciones	Derechos reconocidos
TRANSF.CCAA.CIUDAD DEPORTIVA	340.747,00
TRANSF.CCAA.INFORMACION Y ORIENTACION	5.863,00
TRANSF.CCAA.CASA DE ACOGIDA	32.900,00
TRANSF.CCAA.LUDOTECA	41.660,74
TRANSF.CCAA.PLAN IGUALDAD OPORTUNIDADES	11.000,00
TRANSF.CCAA.JORNADAS GITANOS	30.200,00
TRANSF.CCAA.ALOJAMIENTO ALTERNATIVO	37.978,00
TRANSF.CCAA.PLAN MUNICIPAL DROGAS	22.822,50
TRANSF.CCAA.TALLER ANIMACION COMUNITARIA	76.900,00
TRANSF.CCAA.AYUDA DE EMERGENCIA	31.519,00
TRANSF.CCAA.TELEASISTENCIA	19.493,00
TRANSF.CCAA.CONSEJO SOCIAL CENTRO-NORTE	11.916,00
TRANSF.CCAA.CENTRO SOCIAL SUR	11.916,00
TRANSF.CCAA.INTERVENCION FAMILIAR	86.594,00
TRANSF.CCAA.EXCLUS.SOCIAL, ORIENT.Y ASESORAM.	0,00
TRANSF.CCAA.CONTRATOS EXCLUSION	36.481,00
TRANSF.CCAA.GERENCIA AYUDA A DOMICILIO	470.530,00
TRANSF.CCAA.ACTIVIDADES CULTURALES	2.000,00
TRANSF.CCAA.AGENTES DE EMPLEO	107.649,54
TRANSF.CCAA.EDUCACION ADULTOS	5.300,00
TRANSF.CCAA.SERV.REGIONAL COLOCACION	309,84
TRANSF.CCAA.ACCIONES OPE-AA EMPLEO	135.674,22
TRANSF.CCAA.FOMENTO DE EMPLEO	167.703,93
TRANSF.CCAA.DISCAPACITADOS	44.527,20
TRANSF.CCAA.INFORMAC.Y ASESOR.CONSUMIDORES	4.799,93
TRANSF.CCAA.DEFENSA EXTRAJ.CONSUMIDORES	2.000,00
TRANSF.CCAA. HABILIDADES PARENTALES MENORES	0,00
TRANSF.CCAA.ESCUELA TALLER	353.542,12
TRANSF.CCAA.TALLER EMPLEO	540.497,15
TRANSF.CC.AA.TURISMO	5.940,00
TRANSF.CCAA.EQUIPAMIENTO SEGURIDAD	0,00
TRANSF.CCAA.OTRAS TRANSFERENCIAS	274.698,31
TRANSF.CCAA.FORMACION PROFESIONAL MUJERES	5.000,00
TRANSF.CCAA.EDUCACION AMBIENTAL	65.609,15
PROYECTO SENECA	0,00
TRANSF.CCAA.S.R.C.	0,00
TRANSF.CCAA.ESTUDIOS DE MERCADO	11.900,00
TRANSF.CCAA.PLAN FIP	58.307,75
TRANSF.CC.AA.JUVENTUD	22.065,00
TRANSF.CC.AA.ELECCIONES	0,00
TRANSF.CC.AA.PROYECTO HERMYONE	299.125,93

SUBVENCION PLAN DE CALIDAD OAC	0,00
TRANSF. ACTIV. DEPORTIVAS	24.000,00
TRANSF. CC.AA. ACTIVIDADES FORMACION (MUJERES EXCL)	7.460,00
TRANSF.CC.AA. ESTUDIOS REALIZACION PLANES	6.000,00
TRANSF. CC.AA. FOMENTO ASOCIACIONES JUVENILES	0,00
ANUALIDAD 2004 PROGRAMAS AMBIENTALES	31.726,33
TRANSF.DIPUTACION PROV.CASA ACOGIDA	0,00
TRANSF.AUTOBUS UNIVERSITARIO	9.015,18
TRANSF.CONCURSO HIPICO	47.021,26
TRANSF.CONVENIO ECOEMBES	67.479,85
TRANSF. FEMP	7.500,00
TRANSF.INJUVE ESPACIO JOVEN	180.000,00
TRANSF.CCAA.FONDO COOPERACION LOCAL	402.606,59
TRANSF.CCAA.FONDO APOYO MUNICIPAL	337.429,25
TRANSF.CCAA.PLAN EMERGENCIA	0,00
TRANSF.CCAA.GALERIA BOMBEROS (PRESIDENCIA)	0,00
TRANSF.CC.AA. ARI FOMENTO	0,00
TRANSF.CCAA. ETAP 0,00	
TRANSF.CCAA.CENTRO MUNICIPAL DE CONGRESOS	769.238,58
TRANSF.CCAA. EDIFICIO CUARTEL	500.000,00
TRANSF.CCAA.ESPACIO JOVEN	180.000,00
TRANSF.CCAA. EQUIPOS SEGURIDAD INVERSION	120.000,00
TRANSF.CCAA. PUERTAS EPISCOPIO	0,00
TRANSF.CCAA. E. NATURAL SAN SEGUNDO	0,00
TRANSF.CCAA. CENTRO RECEPCION DE VISITANTES	210.000,00
TRANSF.CCAA. FOMENTO CONSEJERIA PRESIDENCIA	0,00
TRANSF.CCAA.OTRAS TRANSFERENCIAS	21.091,49
TRANSF.CCAA. APARCAMIENTO VEHICULOS	175.000,00
TRANSF.CCAA. GRADAS PISTA ATLETISMO	97.000,00
TRANSF.DIPUTACION SERV.INCENDIOS	0,00
TRANSF.ENTIDADES PRIVADAS VIAL TIRO PICHON	0,00
TRANSF.FONDOS EUROPEOS RIO ADAJA	440.081,78
TRANSF.FONDOS EUROPEOS DEPORTE ESCOLAR (P.DIANA)	32.011,46
TRANSF.FONDOS EUROPEOS PLAN DE CALIDAD OAC	0,00
TRANSF.FONDOS EUROPEOS PROGR.SENECA	38.224,00

El mantenimiento de las tendencias, tanto de incremento presupuestario, como de asignaciones a inversiones urbanísticas, puede justificarse plenamente desde la importante generación de recursos provenientes de los propios desarrollos urbanísticos. Las previsiones analizadas en este documento de la adaptación del PGOU, permiten entrever un horizonte de desarrollo de los instrumentos de gestión propuestos en el Suelo Urbano No Consolidado, que complementado con una paulatina ejecución de los sectores del suelo urbanizable delimitado vigentes, suponen cuantiosas fuentes de obtención de recursos, que avalan la compensación de las previsiones de gastos urbanísticos aquí mantenidas, sin alterar cuantitativamente los niveles de endeudamiento municipal ni la dependencia de aportaciones y transferencias externas.

NORMATIVA

DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. JUNIO 2005

(REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA A LA LEY 5/1999, DE 8 DE ABRIL, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN)

TITULO I - OBJETO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

CAPITULO I. — OBJETO Y VIGENCIA DEL PGOU. 6 Artículo 1 - Objeto. 6 Artículo 2 - Ámbito. 6 Artículo 3 - Ejecutividad y vigencia. 6 Artículo 4 - Documentación integrante del Plan General.

CAPITULO II. — PRINCIPIOS GENERALES E INTERPRETACIÓN. 7 Artículo 5 - Principios generales informadores del Plan. 7 Artículo 6 - Interpretación y relación con otras normas y ordenanzas. 7 Artículo 7 - Ajuste de las determinaciones del Plan.

CAPITULO III. — INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 8 - Información y publicidad.

TITULO II - DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

CAPITULO I. — SOBRE LOS ELEMENTOS DEL PLAN QUE COMPONEN LA ORDENACIÓN GENERAL.

Artículo 9 - Determinaciones de Ordenación General establecidas por el PGOU.

Artículo 10 - Objetivos generales del Plan.

CAPITULO II. — CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 11 - Clasificación.

CAPITULO III. — SISTEMAS GENERALES

Artículo 12 - Relación de Sistemas Generales.

Artículo 13 - Sistema de obtención de los SSGG.

Artículo 14 - Criterios de Diseño y ejecución.

CAPITULO IV. — CATALOGACIÓN Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

Artículo 15 - Pautas de Catalogación:

Artículo 16 - Normativa de Protección.

CAPITULO V. — DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECCIÓN 1 ª. NORMAS GENERALES

Artículo 17 - Relación de Sectores.

Artículo 18 - Densidades máximas en SUNC.

Artículo 19 — Densidades mínimas en SUNC.

Artículo 20 - Usos predominantes, compatibles, prohibidos y complementarios.

Artículo 21 - Edificabilidad.

Artículo 22 — Índices de variedad tipológica e integración social.

SECCIÓN 2ª. PLANEAMIENTO ASUMIDO.

Artículo 23 - Concepto

CAPITULO VI. — DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECCIÓN 1ª. NORMAS GENERALES

Artículo 25 - Relación de Sectores.

Artículo 26 - Usos Globales en SUD.

Artículo 27 — Índices de variedad tipológica, de uso e integración social.

SECCIÓN 2ª. IMPUTACIÓN DE SISTEMAS GENERALES

Artículo 31 - Imputación de Sistemas Generales.

CAPITULO VII. — CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO RÚSTICO.
SECCIÓN 1ª. CONCEPTO Y CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO EN ÁVILA.
Artículo 32 - Concepto y Categorías de Suelo Rústico.
SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DEL SUELO RÚSTICO.
Artículo 33 - Condiciones generales del suelo rústico.
Artículo 34 - El Suelo Rústico Común (SRC):
Artículo 35 - Suelo Rústico con Régimen Singular de Protección. 28
Artículo 36 - Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional. SRAT. 29
Artículo 37 - Suelo Rústico de Entorno Urbano. SREU. 29
Artículo 38 - Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.
Artículo 39 - Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN)
Artículo 40 - Suelo Rústico de Protección Cultural —Yacimientos arqueológicos-

TITULO III - DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA
CAPITULO I. — ASPECTOS GENERALES
Artículo 41 - Calificación de Suelo.
Artículo 42 - Actuaciones Aisladas en S. Urbano.
Artículo 43 - Actuaciones Integradas.
Artículo 44 - Ponderación en los sectores.
Artículo 44 - Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.
Artículo 45 - Sistemas Locales
Artículo 46 - Reserva para Viviendas de Protección Pública.
CAPITULO II. - CONDICIONES DE USO ORDENACIÓN DE LOS USOS.
Artículo 47 - Contenido y alcance, clases de Usos.
Artículo 48 - Usos Básicos.
Artículo 49 - Usos Pormenorizados.
Artículo 50 - Residencial Multifamiliar
Artículo 51 — Residencial Colectivo.
Artículo 52- Residencial Unifamiliar Intensiva.
Artículo 53 - Residencial Unifamiliar Pareada
Artículo 54 - Residencial Unifamiliar Extensiva.
Artículo 55 - Industrial Intensiva.
Artículo 56 - Industrial Extensiva
Artículo 57 - Equipamientos Comunitarios.
Artículo 58 - Servicios Públicos e infraestructuras.
Artículo 59 - Servicios Privados.
Artículo 60 - Comercial.
Artículo 61 - Aparcamiento.
Artículo 62 - Núcleo Rural.
Artículo 63 - Espacios Libres Públicos.
Artículo 64 - Jardín Privado.
Artículo 65 - Usos Globales

CAPITULO III. — CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.
SECCIÓN 1ª. CONCEPTOS, ELEMENTOS Y CONDICIONES GENERALES.
Artículo 66 - Definiciones y condiciones de aplicación.
Artículo 67 - PARCELAS
Artículo 68 - DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
Artículo 69 - OCUPACIÓN DE LA PARCELA
Artículo 70 — VOLÚMENES DE LA EDIFICACIÓN
Artículo 71 - ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE APLICACIÓN
Artículo 72 - CUBIERTAS Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DEL EDIFICIO
Artículo 73 - TIPOS DE HABITACIONES, VIVIENDAS Y APARTAMENTOS. EDIFICACIÓN PRINCIPAL
Artículo 74 - SOBRE LOS ESPACIOS HABITABLES. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN USO Y DIMENSIÓN
Artículo 75 - SOBRE EL APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS
Artículo 76 - Sobre los Bienes de Interés Cultural y sobre Rehabilitación
SECCIÓN 2ª. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y DE ESPACIOS LIBRES.
Artículo 77 - Ordenanzas de edificación, aplicación y clases.
Artículo 78 - Ordenanza de Casco Antiguo (CA).
Artículo 79 - Ordenanza de Manzana Cerrada (MC)
Artículo 80 - Ordenanza de Residencial en bloque (RB)
Artículo 81 - Ordenanza de Residencial unifamiliar intensiva (RUI)
Artículo 82 — Ordenanza de Residencial Unifamiliar Pareada (RUS)
Artículo 83—Ordenanza de Residencial unifamiliar extensiva (RUE)
Artículo 84- Ordenanza Industrial intensiva y extensiva (INDI-INDE)
Artículo 85 - Ordenanza de Equipamiento comunitario (EQ)
Artículo 86 - Ordenanza de Servicios Públicos e Infraestructuras (SP)
Artículo 87 - Ordenanza de Servicios privados (SER)
Artículo 88 - Ordenanza de Aparcamiento (PK)
Artículo 89 - Ordenanza de Núcleo rural (NR)
Artículo 90 - Ordenanza de Espacios libres de uso público (ELP)
Artículo 91 - Ordenanza de Jardín privado (JP)
CAPITULO IV — ORDENANZA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
Artículo 92 - Ordenanza de Protección Arqueológica
Artículo 93 — Condiciones para la licencia urbanística
Artículo 94 — Niveles de Protección
Artículo 95 — Licencias y Procedimiento
Artículo 96 — Costes derivados de intervenciones arqueológicas
Artículo 97 — Utilidad Pública de los restos arqueológicos
Artículo 98 — Responsabilidades técnicas.
CAPITULO V. — CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN
Artículo 99 - Condiciones Estéticas.
Artículo 100 - Condiciones Estéticas Generales en las zonas no afectadas por la declaración de Conjunto.
Artículo 101 — Núcleo de Bernuy - Salinero

CAPITULO VI. — CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD
Artículo 102 - Condiciones Generales de Higiene y de Calidad, de seguridad y de Accesibilidad
Artículo 103 - Instalaciones y servicios
Artículo 104 - Accesibilidad y Seguridad
Artículo 105 - Condiciones de los garajes
Artículo 106 - Habitabilidad
Artículo 107 — Declaración de ruina
CAPITULO VII. — NORMAS DE URBANIZACIÓN Y PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
Artículo 108 - Condiciones del viario
Artículo 109 - Condiciones de los Espacios Libres Públicos
Artículo 110 - Protección de Infraestructuras.
CAPITULO VIII. — FUERA DE ORDENACIÓN
Artículo 111 - Usos Disconformes con el Planeamiento.

TITULO IV - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICOS, Y DE INTERVENCIÓN EN LOS USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN.
CAPITULO I. — INTRODUCCIÓN. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO EXISTENTES.
Artículo 112 - Planeamiento existente
CAPÍTULO II. — DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.
Artículo 113 - Estudios de Detalle.
Artículo 114 - Planes Especiales.
Artículo 115 - Planes Parciales en Suelo Urbanizable Delimitado.
Artículo 116 - Proyectos de Actuación.
Artículo 117 - Proyecto de Urbanización.
Artículo 118 - Proyectos de Expropiación y de Normalización.
Artículo 119 - Proyecto de Reparcelación.
CAPITULO III. — INTERVENCIÓN EN LOS USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN.
Artículo 120 - Actos sujetos a Licencia.
Artículo 121 — Licencias de Obra mayor
Artículo 122 — Licencias de Obra Menor
Artículo 123 — Actos no sujetos a licencia
Artículo 124 - Documentación para la solicitud de Licencia.
Artículo 125 - Procedimiento para concesión de licencias.
Artículo 126 - Concesión de Licencias.
Artículo 127 - Condiciones generales de las Licencias.
Artículo 128 - Condiciones específicas de las Licencias.
Artículo 129 - Alineaciones y Rasantes.
Artículo 130 - Plazos y prorrogas para la ejecución de obras de edificación.
Artículo 131 - División y Segregación de terrenos destinados a Sistemas Generales.

ANEXOS A ESTA NORMATIVA

Tomo A.

1.- Fichas de Unidades de Actuación, Actuaciones Aisladas de Expropiación, de Urbanización y Normalización de Fincas.

2.- Fichas de Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.

3.- Guía de Condiciones Formales para el nuevo Viario Proyectado.

Tomo B.

Condiciones técnicas para la redacción de proyectos de urbanización y de obras de infraestructura.

TITULO I - OBJETO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

CAPITULO I. — OBJETO Y VIGENCIA DEL PGOU.

Artículo 1 - Objeto.

La presente Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Ávila tiene por objeto su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León; modificada por la Ley 10/2002, de 10 de julio; así como a su Reglamento de Urbanismo, Decreto 22 /2004 además de aquellas modificaciones que de acuerdo con dicho objeto se consideran necesarias y oportunas para la correcta ordenación del término Municipal.

Artículo 2 - Ámbito.

El régimen de clasificación y uso del suelo que define este Plan General afecta a la totalidad del término municipal de Ávila, incluidos los denominados “núcleos menores”.

Artículo 3 - Ejecutividad y vigencia.

1. El presente Plan general es ejecutivo, vinculando tanto a las administraciones públicas como a los particulares e implica la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en él y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución.

2. Tras su entrada en vigor, conforme a lo determinado al efecto por la ley de Urbanismo de Castilla y León, la vigencia de este Plan será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión en los supuestos legalmente establecidos.

Artículo 4 - Documentación integrante del Plan General.

1. El Plan General está integrado por los siguientes documentos: a) Memoria Informativa y Justificativa.

b) Normativa Urbanística —con Anexos de Fichas de Ordenación y Condiciones Técnicas de Urbanización

c) Catálogos Arquitectónico y Arqueológico. d) Estudio Económico.

e) Planos de Ordenación Urbanística y otros planos relacionados. El listado de planos es el que sigue:

A. Información.

- Análisis valores ambientales del término municipal. Serie 1:50.000. 9 planos

1. Mapa topográfico básico.

Vegetación y usos detallados.

2. Usos generales
3. Unidades ambientales
4. Elementos de interés
5. Instrumentos de protección
6. Propuesta de protección del suelo rústico
7. Espacios de protección natural
8. Caminos y lugares.

-Planeamiento vigente y grado de desarrollo. Plano 1:10.000.

-Verificación ordenación vigente. Plano 1:10.000.

B. Ordenación

-Clasificación del suelo: ordenación general del término municipal, Plano por hojas 1:20.000, y plano resumen 1:25.000. -E. Estructura general sistema urbano. Plano 1:6.000

-O. Planos de ordenación pormenorizada

O.1 ordenación pormenorizada. Serie 1:1.000. 54 planos.

O.2 entidades locales menores. Serie 1:1.000.y 1:5000 8 planos.

O.3 sistemas generales y sistemas locales.1:5.000.4 planos

O.4 instrumentos de gestión. Plano 1:6.000.

O.S secciones de viario. Plano 1:500. -C. Planos de catálogo.

C.1 planos de catálogo. Serie 1:1000. 13 planos.

C.A plano de ámbitos de protección arqueológica. Plano 1:5000

Anexo. situación de los cruceros en el núcleo urbano. Plano 1:5.000.

-R. Planos de redes e infraestructuras.

R.1 red de abastecimiento. Serie 1:2.000. 15 planos.

R.2. Red de saneamiento. Serie 1:2.000. 15 planos.

R.3 red de telecomunicaciones. Serie 1:2.000. 6 planos.

R 4 Red de alumbrado público. Serie 1:2.000 14 planos.

-M. Planos de modelización.

M.1 síntesis nuevas acciones estructurantes.1:10.000

-Anexos de fichas:

Sectores S.U.N.C. 50 fichas.

Unidades de actuación aislada de expropiación. 4 fichas.

Unidades de actuación aislada de urbanización. 3 fichas.

Normalización de fincas y urbanización. 11 fichas.

Planes parciales. 19 fichas.

2. Estos documentos tendrán el carácter y alcance que les confiere la normativa urbanística de aplicación.

CAPITULO II. — PRINCIPIOS GENERALES E INTERPRETACIÓN.

Artículo 5 - Principios generales informadores del Plan.

Son principios generales inspiradores del presente Plan General de Ordenación Urbana los recogidos en la Legislación Urbanística vigente del Estado y de la Comunidad Autónoma de Castilla y León. Entre ellos destacan los principios de sostenibilidad y protección del medio ambiente, de protección del patrimonio cultural, de búsqueda de eficiencia y calidad urbana, de cohesión social y de garantía de equidistribución de las cargas urbanísticas.

Artículo 6 - Interpretación y relación con otras normas y ordenanzas.

1. La interpretación del Plan General se hará conforme a lo establecido en el Artículos 3 y 4 del Código Civil, predominando en caso de contradicción entre la normativa y los planos, lo establecido por la primera con carácter general, salvo las excepciones señaladas a continuación. La interpretación se realizará siempre conforme a lo dispuesto en la Memoria del Plan y a los principios informadores establecidos a continuación, sin perjuicio de las correcciones de errores que sean necesarias y estrictamente ajustadas a los supuestos establecidos por las Normas Administrativas.

2. 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:

-Catálogo de Elementos e Inmuebles Protegidos —en lo tocante a bienes catalogados-.

-Planos de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana -Planos del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico. -Normativa Urbanística

-Condiciones Particulares de sectores en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable —Anexo Fichas-.

-Normas Urbanísticas y Condiciones Particulares del Plan Especial de

Protección del Conjunto Histórico.

-Memoria.

-Normas de Urbanización (Anexo correspondiente).

3. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se atenderá 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.

4. En cuanto a las precisiones formales derivadas determinaciones de la ordenación detallada propuesta, la documentación gráfica —fichas y planospredomina sobre los textos.

5. 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.

6. El Ayuntamiento podrá elaborar instrucciones interpretativas de algunos o todos los artículos, al efecto de concretar y complementar la Normativa, siguiendo para ello el mismo procedimiento y publicidad que para su aprobación o modificación en función del tipo de determinaciones a las que afecte.

7. En el caso de que existan Normas territoriales o sectoriales de obligado cumplimiento u Ordenanzas Municipales específicas que incidan en aspectos regulados por esta normativa, prevalecerán aquéllas teniendo la presente regulación carácter supletorio.

8. Corrección Material de Error:

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

1.2. 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.

9. Interpretación de concepto indeterminado:

a) 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.

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

Artículo 7 - Ajuste de las determinaciones del Plan.

1. Constituyen ajuste de las determinaciones del Plan, y sin que supongan una modificación en el sentido de la ordenación, aquellas concreciones posteriores que tengan por objeto una definición más precisa o regularizada y coherente con los límites y las finalidades de aquél, expresadas en la Memoria Justificativa, sin causar en ella perjuicios a terceros.

(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

Número 127 Fascículo sexto Lunes, 4 de Julio de 2005

(viene de fascículo anterior)

2. Las delimitaciones, alineaciones o rasantes, y demás determinaciones que se ajusten conforme a lo dispuesto en el apartado anterior integrarán la norma o determinación que complementen, reflejándose y motivándose en el propio instrumento de planeamiento, gestión o licencia que las contenga. No serán consideradas como correcciones de errores, salvo que por su entidad tengan esa consideración y deban someterse al procedimiento establecido al efecto por las Normas Administrativas.

CAPITULO III. — INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 8 - Información y publicidad.

1. Los instrumentos de Planeamiento y gestión urbanísticos serán públicos. La consulta urbanística se realizará de acuerdo con su condición reglada, establecida en los Arts. 426 a 429 del RUCyL. Para información general, en el Ayuntamiento se mantendrá un ejemplar a disposición del público.

2. El Ayuntamiento facilitará la reproducción de los documentos gráficos y escritos que componen las determinaciones del Planeamiento y Gestión urbanísticos, con la finalidad de que puedan ser adquiridos por toda persona o entidad que lo solicite, en soporte papel o informático y con la exacción de tasa establecida por las Normas fiscales Municipales.

TITULO II - DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

CAPITULO I. — SOBRE LOS ELEMENTOS DEL PLAN QUE COMPONEN LA ORDENACIÓN GENERAL.

Artículo 9 - Determinaciones de Ordenación General establecidas por el PGOU.

Este documento del PGOU de Ávila establece como determinaciones de ordenación general los objetivos y propuestas generales, la clasificación de suelo para todo el ámbito municipal, la previsión de los Sistemas Generales en sus diferentes categorías, la catalogación de elementos culturales y naturales a proteger, la delimitación en los suelos urbano no consolidado y urbanizable delimitado, de los sectores con sus parámetros asignados de regulación básica en usos e intensidades, así como la normativa de regulación y protección de cada clase de suelo rústico.

Artículo 10 - Objetivos generales del Plan.

1. Toda actuación urbanística en el término municipal de Ávila habrá de perseguir los objetivos señalados en la Legislación de Urbanismo de Castilla y León que se concretan en la Memoria de este Plan General, objetivos y propuestas de alcance global, definidos a partir de la actualización del análisis y los diagnósticos existentes sobre las condiciones urbanísticas actuales del municipio, en coherencia con el marco regulador normativo de rango supramunicipal y sectorial.

2. A tal efecto, y siguiendo la sistemática de la Ley, se ha distinguido entre Ordenación General y Ordenación Detallada. La Ordenación General es la heredera de la anterior “estructura general y orgánica del territorio”, manteniéndose en el presente Plan en su función estructurante del ordenamiento, ajustada a las nuevas determinaciones legales, con el fin último de dinamizar la adaptación de los planes a las nuevas necesidades mediante procedimientos más flexibles.

CAPITULO II. — CLASIFICACIÓN DEL SUELO Artículo 11 - Clasificación.

1. Toda la superficie del término municipal queda incluida en alguna de las siguientes clases y categorías de suelo: a) Urbano, en las categorías de Consolidado, y No Consolidado.

b) Urbanizable, en la categoría de Delimitado.

c) Rústico, en sus diversas categorías.

2. Dentro de la clase de suelo en la que haya sido incluido por este Plan, el Régimen urbanístico de cada terreno será el que determina la legislación urbanística.

CAPITULO III. — SISTEMAS GENERALES Artículo 12 - Relación de Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales son aquellas dotaciones o equipamientos urbanísticos públicos y, excepcionalmente algunas privadas conforme a lo establecido por la Legislación urbanística, que cumplen una función estructurante del sistema urbano, por lo que se consideran al servicio de la población de Ávila en su conjunto.

2. En los Planos de Estructura General y en plano específico (Escala 1:5.000) y en los Planos de Ordenación (Escala 1:1000) aparecen grafiados los Sistemas Generales definidos por el Plan General.

3. Los Sistemas Generales se han clasificado conforme a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, distinguiendo entre Sistema General de Equipamientos, de Servicios Urbanos, de Vías Públicas y de Espacios Libres Públicos; y son los que se relacionan a continuación:

NÚMERO	NOMBRE	PLANO	SUP.[1]
SUELO URBANO.			
EQ-01	Cementerio.	O2-01	/ 72.752
EQ-02	Cementerio Ampliación I.	O2-01	/ 39.488
EQ-03	Antiguo Matadero.	O2-04	/ 12.443
EQ-04	Parque de Bomberos.	O2-04	/ 8.603
EQ-05	Hospital Nª Sra Sonsoles	O2-05	/ 51.470
EQ-06	Academia de Policía	O2-06	/ 573.311
EQ-07	Centro INEM	02-03	/ 9.538
EQ-08	Predio Ferial	O2-03	/ 35.247
EQ-09	Seminario Diocesano	O2-04	/ 122.138
EQ-10	Casa de Ejercicios	O2-04	/ 18.714
EQ-11	Sala de Exposiciones 4 Postes	O2-07	/ 2.227
EQ-12	Auditorio Provincial.	O2-07	/ 37.900
EQ-13	Archivo Provincial	O2-07	/ 2.092
EQ-14	Mansión de los Polentinos.	O2-07	/ 7.649
EQ-15	Caballerizas de Capitanía Militar.	O2-07	/ 666
EQ-16	Mansión de los Superunda	O2-07	/ 592
EQ-17	Torreón de los Guzmanes. Diputación Provincial.	O2-07	/ 979
EQ-18	Ayuntamiento.	O2-07	/ 583
EQ-19	Ayuntamiento.	O2-07	/ 111
EQ-20	Mansión de los Águilas.	O2-07	/ 1.038
EQ-21	Mansión de los Verdugo.	O2-07	/ 1.140
EQ-22	Biblioteca.	O2-08	/ 1.142
EQ-23	Mansión de los Deanes. Museo de Ávila.	O2-08	/ 681
EQ-24	Mansión de los Serrano.	O2-08	/ 670
EQ-25	Colegio de Formación Profesional Vasco de Zarza.	O2-07	/ 9.177
EQ-26	Estación de Autobuses.	O2-08	/ 3.856
EQ-27	Convento de Santa Ana. Serv. Territoriales de la Junta.	O2-08	/ 4.031
EQ-28	Ministerio de Trabajo.	O2-08	/ 1.174
EQ-29	Gobierno Militar.	O2-08	/ 1.849
EQ-30	Jefatura de Obras Públicas.	O2-08	/ 3.629
EQ-31	Instalaciones Universidad de Salamanca.	O2-08	/ 12.281
EQ-32	Escuela de Magisterio.	O2-08	/ 13.025
EQ-33	Plaza de Toros.	O2-11	/ 20.332
EQ-34	Estadio Adolfo Suárez.	O2-11	/ 47.905
EQ-35	Centro de Salud Mental Infantas Elena y Cristina.	O2-12	/ 43.564
EQ-36	Residencia Valle Amblés.	O2-12	/ 23.098
EQ-37	Residencia INSERSO.	O2-12	/ 9.880
EQ-38	Centro PRONISA.	O2-12	/ 25.313
EQ-39	Hospital Provincial.	O2-12	/ 23.275
EQ-40	Escuela Universitaria de enfermería.	O2-12	/ 3.307
EQ-41	Escuela de Artes y oficios.	O2-12	/ 4.005
EQ-42	Monasterio de Santo Tomás.	O2-12	/ 98.989
EQ-43	Universidad de Salamanca.	O2-13	/ 56.927
EQ-44	Ciudad Deportiva.	O2-12	/ 54.135
EQ-45	Ciudad Deportiva Ampliación.	O2-12	/ 6.743
EQ-46	Centro Cultural San Francisco.	O2-08	/ 7.715
EQ-47	Academia Militar El Pradillo.	O2-04	/ 79.259

[1] En éste cómputo sólo se considera la superficie de la parcela o solar.

SUELO URBANIZABLE.				
EQ-48	Cementerio. Ampliación II.	O2-01	/	21.324
SERVICIOS URBANOS. SU.				
SU-01	Mansión de los Nuñez Vela. Palacio de Justicia.	O2-07	/	1.278
SU-02	Delegación de Hacienda.	O2-07	/	1.491
SU-03	Estación de Ferrocarril.	O2-08	/	2.191
SU-04	Comandancia de la Guardia Civil.	O2-09	/	14.082
SU-05	Observatorio Metereológico.	O2-09	/	1.833
SU-06	Depósitos de Agua.	O2-12	/	11.637
SU-07	Sub-Estación Transformadora Ávila.	O2-12	/	2.031
SU-08	Silo RENFE	O2-12	/	7.637
SU-09	Antiguos Invernaderos. Planta T de aguas.	O2-12	/	8.712
SU-10	Banco de España	O2-08	/	701
SU-11	Juzgados	O2-08	/	1.330
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. ELP.G				
SUELO URBANO				
ELP-01	Tesos de la Muralla.	O2-07	/	101.525
ELP-02	Parque del Rastro.	O2-07	/	6.572
ELP-03	Parque de San Segundo.	O2-07	/	23.418
ELP-04	Parque de los Cuatro Postes.	O2-07	/	9.834
ELP-05	Parque de La Encarnación.	O2-02/03	/	10.767
ELP-06	Parque del Arroyo Vacas.	O2-02/03	/	10.478
ELP-07	Parque de la Viña.	O2-04	/	21.232
ELP-08	Parque del Pradillo.	O2-04	/	16.174
ELP-09	Parque de San Antonio.	O2-08	/	63.773
ELP-10	Parque del Río Adaja Puente Romano.	O2-07	/	17.254
ELP-11	Parque del Río Adaja Fábrica de la Luz.	O2-07	/	3.766
ELP-12	Parque del Río Adaja San Nicolás.	O2-07	/	10.248
ELP-13	Parque del Río Adaja 2.	O2-11	/	19.081
ELP-14	Parque del Río Adaja 4.	O2-11	/	1.006
ELP-15	Parque del Río Adaja El Soto.	O2-14	/	91.086
ELP-16	Parque del Río Chico.	O2-11/12/15	/	227.541
ELP-17	Parque Fuente de la Nava.	O2-09	/	45.342
ELP-18	Parque DEL Polígono Industrial.	O2-04	/	33.131
ELP-19	Corredor Verde Cañada Real Soriana.	O2-03/04	/	24.562
ELP-20	Corredor Verde Cordel de Desviación de la Real Soriana.	O2-01/04/05	/	58.271
ELP-21	Corredor Verde Cordel de las Merinas.	O2-06/09/10/		72.483
ELP-22	Parque del Río Adaja Norte.	O2-07	/	11.053
SUELO URBANIZABLE.				
ELP-22	Parque del Río Adaja 1.	O2-07	/	3.236
ELP-23	Parque del Río Adaja 3.	O2-11	/	17.212
ELP-24	Parque del Río Adaja 5.	O2-11	/	42.306
ELP-25	Parque del Río Adaja 6.	O2-14	/	66.707
ELP-26	Parque del Río Chico 1.	O2-15	/	68.074
ELP-27	Parque del Río Chico 2.	O2-16	/	57.225
ELP-28	Parque del Río Chico 3.	O2-16	/	30.517
ELP- 29	Corredor Verde Cordel de las Merinas.	O2-09/10	/	35.043
ELP- 30	Corredor Verde Cordel de Desviación de la Real Soriana.	O2-01	/	14.011
ELP- 31	Corredor Verde Cordel de Desviación de la Real Soriana.	O2-05	/	39.081
ELP- 32	Parque del Río Adaja Norte.– Vaquería-	O2-03	/	16.665

Artículo 13 - Sistema de obtención de los SSGG.

1. Los Sistemas Generales podrán ser obtenidos por cesión gratuita mediante alguno de los Sistemas de Actuación previstos en la legislación urbanística; mediante expropiación forzosa; mediante ocupación directa; o bien mediante cualquier forma o instrumento civil, administrativo, mercantil, judicial, etc... admitido en derecho. Para los clasificados como Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable su obtención se realizará por adscripción a sectores y se estará a lo establecido por las determinaciones de ordenación general para el Suelo Urbanizable.

2. La valoración de los Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas se hará conforme a lo dispuesto para su obtención, en la legislación Estatal y Autonómica.

3. Se establece un plazo máximo para la obtención de todos los Sistemas Generales de ocho años.

4. Se define una prioridad para la consecución de los Espacios Libres Públicos que el Ayuntamiento gestionará en la asignación al suelo urbanizable que se incorpore al proceso de urbanización. Algunos sectores urbanizables delimitados tienen asignado un Sistema General concreto. Todos los SS.GG. en Suelo Urbano a conseguir, están asignados e incluidos en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 14 - Criterios de Diseño y ejecución.

Se consideran criterios de Ordenación General para el diseño y ejecución de los Sistemas Generales los definidos en sus respectivas Ordenanzas —Equipamientos Comunitarios, espacios libres públicos, servicios urbanos- y condiciones normativas —Condiciones de urbanización de los Espacios Libres y del Viario-, remitiéndonos en cuanto al contenido de este artículo, por razones sistemáticas, a lo dispuesto por la presente Normativa para la Ordenación General en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

CAPITULO IV. — CATALOGACIÓN Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

Artículo 15 - Pautas de Catalogación:

1. Determinados inmuebles, tanto edificios, como instalaciones, construcciones y espacios, están adscritos a un régimen especial que contempla la finalidad de su conservación, total o parcial, y a cuyas determinaciones se vincula su utilización.

2. A estos efectos y como documentos de este Plan General, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, se establece un catálogo de Edificaciones protegidas referido a aquellas que se encuentran fuera del ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico y cuyo régimen específico y diferenciado de edificación y uso se regula en este Capítulo y en otros por remisión. Se realiza asimismo un catálogo arqueológico, que recoge los yacimientos y lugares con valores arqueológicos del municipio.

3. El Catálogo de elementos arquitectónicos, los cruceros, elementos heráldicos y elementos zoomórficos, así como el catálogo arqueológico, se recogen con su documentación gráfica correspondiente, en Volúmenes específicos como Anexo al documento del PGOU.

Artículo 16 - Normativa de Protección.

Se considera Ordenación General, además de la relación de elementos catalogados, todas las medidas de protección, en sus distintos niveles, que se prevén en el catálogo edificatorio y en sus respectivas Ordenanzas., considerándose el resto de las determinaciones como de Ordenación Detallada, también reguladas por su respectiva Ordenanza. Asimismo se considera Ordenación General la normativa de protección arqueológica, con la relación de elementos y áreas a las que se aplica, con sus medidas y niveles de protección. El resto de determinaciones de estas materias tendrán la consideración de Ordenación Detallada, aplicándose, en caso de duda, el principio de mayor protección y de consideración como Ordenación General y no Detallada.

CAPITULO V. — DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECCIÓN 1 ª. NORMAS GENERALES

Artículo 17 - Relación de Sectores.

En la presente Adaptación del Plan General se delimitan 28 Sectores de Suelo Urbano No Consolidado en el núcleo de Ávila y 22 en los núcleos menores, que coinciden en cada caso con el ámbito de gestión de una Unidad de Actuación, siendo uno de ellos discontinuo. Tales ámbitos son los que aparecen grafiados en los planos de ordenación denominados “O.2 Entidades Locales Menores“ y “O.4 Instrumentos de Gestión”, y sus condiciones específicas son las establecidas al efecto en el Anexo 1 (fichas de Unidades de Actuación). Se considera Ordenación General, además de lo establecido en la presente sección, la delimitación de los sectores y las condiciones vinculantes de ordenación establecidos en las fichas de cada Unidad, con su representación gráfica específica, su aprovechamiento medio máximo y las Ordenanzas de aplicación.

Artículo 18 - Densidades máximas en SUNC.

Las densidades máximas son las establecidas en la ficha de cada Sector, siempre por debajo de la densidad máxima de población de 70 viviendas por hectárea y de la densidad máxima edificatoria de 10.000 m2 por hectárea, conforme a las determinaciones del Art. 86 del RUCyL.

Para los núcleos menores incorporados, por su población, las densidades máximas estarán conforme al citado art. 86 del RUCyL, en 50 viviendas por Hectárea.

Artículo 19 — Densidades mínimas en SUNC.

Las densidades mínimas que establece el PGOU son las que figuran en la ficha de cada sector, genéricamente por encima de las 40 viv. /Ha. en Ávila capital y de 20 viv./Ha en los núcleos menores. En determinadas zonas de transformación interior sobre ámbitos monumentales, las densidades edificatorias se adaptan al entorno, justificando circunstancialmente el uso de tipologías y densidades edificatorias bajas, acordes con las condiciones urbanas y sociales pre-existentes.

Artículo 20 - Usos predominantes, compatibles, prohibidos y complementarios.

Los usos predominantes, compatibles, prohibidos y complementarios serán los regulados y definidos en el Título III, Capítulo II, denominado "Condiciones de Uso", que se reflejan en las determinaciones de Ordenación Detallada de esta normativa.

Artículo 21 - Edificabilidad.

La edificabilidad en cada sector será la establecida en su ficha correspondiente, y habrá de cumplirse de acuerdo con las condiciones que cada ordenanza de edificación establece y a la que las fichas se remiten, relacionadas en el Título III, Capítulo III, denominado "Condiciones de Edificación", y que se reflejan en las determinaciones de ordenación Detallada de esta normativa.

Artículo 22 — Índices de variedad tipológica e integración social.

Desde las Determinaciones de Ordenación del PGOU no se establecen para los sectores en suelo Urbano No Consolidado índices obligatorios mínimos de variedad tipológica y de integración social, que en el desarrollo y gestión de los sectores podrán libremente introducirse.

SECCIÓN 2ª. PLANEAMIENTO ASUMIDO.

Artículo 23 - Concepto

Las áreas de Planeamiento Incorporado del PGOU anterior, denominadas API, son ámbitos cuya ordenación detallada se ha incorporado conforme a los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados en su día, y se asumen como propias de este Plan, pertenecientes al Suelo Urbano Consolidado. Estas Áreas son:

. API 35/1 "FUENTES CLARAS"

. API 46/1 "LA VIÑA"

. API 60/1 "HERVENCIAS BAJAS"

. API 89/1 "UNIVERSIDAD DE SALAMANCA" . API VICO "AREA 1 DE VICOLOZANO"

El API 35/1 "Fuentes Claras" se regula por las condiciones establecidas en el Estudio de Detalle de la manzana 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. Esta área se complementa con las determinaciones de Normativa específica referidas al PGOU de 1998 y aprobadas en el BOP de 25 de junio de 1999.

El API 46/1 "La Viña" se regula por el Estudio de Detalle del mismo nombre. Esta área se complementa con las determinaciones de Normativa específica referidas al PGOU de 1998 y aprobadas en el BOP de 25 de junio de 1999.

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. Esta área se complementa con las determinaciones de Normativa específica referidas al PGOU de 1998 y aprobadas en el BOP de 25 de junio de 1999.

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 Ávila, 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. Esta área se complementa con las determinaciones de Normativa específica referidas al PGOU de 1998 y aprobadas en el BOP de 25 de junio de 1999.

El API VICO "AREA 1 DE VICOLOZANO" se regula por las condiciones establecidas en el Plan Parcial Vicolozano, Área 1, con la Modificación de noviembre de 1995 en su admisión del cerramiento exterior de parcelas y de retranqueos mínimos, complementadas con la normativa del Plan General de 1998. Esta área se complementa con las determinaciones de Normativa específica referidas al PGOU de 1998 y aprobadas en el BOP de 25 de junio de 1999.

Se han incorporado también al Suelo Urbano Consolidado los dos Planes especiales de la Universidad Católica —uno definido como Arroyo Vacas en el PGOU vigente-.

Se incorporan igualmente como ámbitos de suelo urbano consolidado todos los sectores correspondientes con anteriores Unidades de Ejecución que se ha desarrollado, en las condiciones de sus Estudios de Detalle aprobados y ya ejecutados así como los Polígonos de Expropiación definidos por el PGOU anterior y desarrollados. Otros polígonos de Expropiación o Unidades de Ejecución, se mantienen en nuevos instrumentos de gestión definidos en esta Adaptación.

Las Unidades de Ejecución, Estudios de Detalle en Suelo Urbano y Polígonos de Expropiación ejecutados mediante instrumentos de gestión y asumidos como Suelo Urbano Consolidado por esta Adaptación son:

	UNIDADES DE EJECUCIÓN	**INSTRUMENTOS Y FECHAS DE APROBACIÓN DEFINITIVA**
59/1	CARRETERA DE MADRID	Proyecto de Actuación A.D. 9/11/1998
59/2	PRADO DE SANJUANIEGO	Proyecto de Actuación A.D. 9/11/1998
		Estudio de Detalle. A.D. 10/05/1999
66/3	C/ LÓPEZ NÚÑEZ.	Proyecto de Actuación A.D. 10/05/1999
		Proyecto de Actuación A.D. 11/12/2003
68/1	RENFE 2	Proyecto de Urbaniz. A.D. 11/12/2003
		Proyecto de Actuación A.D. 14/06/2001
68/3	BANDERAS / RENFE	Complementario P.A.. A.D. 21/12/2001
		Proyecto de Actuación A.D. 10/08/1999
75/2	BAJADA DE COVACHUELAS	Modificación P.A.. A.D. 19/12/2002
		Proyecto de Actuación A.D. 14/06/2001
86/1	C/ DE LOS BERROCALES	Complementario P.A.. A.D. 16/05/2002
94/1	TALLER PLAZA TOROS	Proyecto de Actuación A.D. 09/11/1998
		Estudio de Detalle A.D. 21/12/2001
		Proyecto de Actuación A.D. 14/06/2001
95/1	NTRA. SRA. SONSOLES	Proyecto de Urbaniz. A.D. 21/12/2001
		Estudio de Detalle A.D. 27/11/2000
		Proyecto de Actuación A.D. 22/03/2001
96/1	CAMINO DEL CEREZO 1	Proyecto de Urbaniz. A.D. 22/03/2001
		Estudio de Detalle A.D. 27/11/2000
		Proyecto de Actuación A.D. 22/03/2001
96/2	CAMINO DEL CEREZO 2	Proyecto de Urbaniz. A.D. 22/03/2001
	ESTUDIOS DE DETALLE	
	MANZANA 20 CASCO ANTIGUO	Estudio de Detalle A.D. 30/03/2001
		Estudio de Detalle A.D. 26/09/1996
		Modificación E.D. A.D. 07/12/1999
		Proyecto de Actuación A.D. 27/09/1996
	MANZANA 42 "LA VIÑA"	Proyecto de Urbaniz. A.D. 28/09/1999
	CUATRO POSTES	Estudio de Detalle A.D. 30/03/2001
	C/ CAPITÁN GARCÍA V.	Estudio de Detalle A.D. 25/03/2004
	Ctra. BARCO DE ÁVILA	Estudio de Detalle A.D. 31/05/2002
	PLANES ESPECIALES	
		PERI y E. Detalle A.D. 28/07/2000
		Proyecto de Actuación A.D. 31/10/2000
	PERI Y E.D MERCADO GRANDE	P.A. Complementario A.D. 28/12/2000
		P.E. A.D. 06/10/1998
	UNIVERSIDAD POLITÉCNICA	Proyecto de Actuación A.D. 09/11/1998
	PERI UNIVERSIDAD DE SALAMANCA	P.E. A.D. 06/10/1998
	POLÍGONOS DE EXPROPIACIÓN	
PE 54/2	MARQUÉS DE STO. DOMINGO	A.D. 07/10/2004

También se consideran los ámbitos de Planeamiento de Desarrollo con Aprobación Definitiva, áreas de Planeamiento Asumido. Siempre su Ordenación será la vigente en los ámbitos de planeamiento asumido con las condiciones de calificación para cada parcela, aprovechamientos y normativa establecidos en el Proyecto de Actuación Aprobado. Se incorporará en los planos de ordenación, como criterio general, la ordenación definitiva aprobada en el P. de Actuación, cuando esté disponible.

Con independencia del amparo legal del PGOU anteriormente vigente, se asumen por esta Revisión las Condiciones de Ordenación Detallada de los sectores aprobados, no el instrumento y su vigencia legal.

Estos sectores asumidos aparecen listados en tabla del Anexo de Fichas de Planes Parciales, con la numeración que el PGOU anterior estableció para cada Etapa, y sus condiciones de ordenación detallada, como suelo urbano consolidado, se plasman en esta adaptación, remitiéndose la vigencia de sus condiciones normativas y de aprovechamientos por parcela a los instrumentos de Actuación definitivamente aprobados, asumiendo pues sus determinaciones de ordenación, no sus instrumentos de planeamiento de desarrollo. Así, se grafían en los planos de ordenación las condiciones de ordenación de los sectores desarrollados, según sus planeamientos de desarrollo. En caso de discrepancias en la calificación de parcelas con las ordenanzas edificatorias actuales, se remite normativamente y son vigentes las ordenanzas del Plan Parcial aprobado definitivamente para cada sector y la calificación por parcelas aprobada en el P. de Actuación.

Se diferencian aquellos sectores asumidos ejecutados de aquellos en proceso de ejecución. Para estos últimos se establecen como Determinaciones de Ordenación General respecto a las de Ordenación Detallada, que podrían ser objeto de modificación mediante Estudios de Detalle, definiéndose como condición de O. General todo el viario reflejado en planos, la posición y ordenación de equipamientos y espacios libres públicos, así como la calificación de uso, edificabilidad máxima y ordenanza de las parcelas.

CAPITULO VI. — DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECCIÓN 1ª. NORMAS GENERALES

Artículo 25 - Relación de Sectores.

1. La presente Adaptación del Plan General establece 19 Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, 18 en el núcleo de Ávila y 1 en Vicolozano, ampliación del Polígono Industrial, y que son los que aparecen grafiados como tales en el plano denominado “Clasificación de Suelo”. Sus condiciones específicas se desarrollan en el Anexo de Fichas de Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.

2. Se considera Ordenación General, además de lo establecido en la presente sección, la delimitación de los Sectores, y el índice de edificabilidad, el Uso Global y las condiciones de Ordenación General establecidos en las fichas de cada Sector. En las fichas de los sectores se definen los elementos estructurantes del viario, con sujeción a unas secciones tipo de viario público, que se formulan en dos niveles, uno vinculante que define sus dimensiones y otro orientativo, con recomendaciones de diseño.

3. Los Sectores de Suelo Urbanizable con Plan Parcial aprobado se consideran asumidos de acuerdo al artículo 24 de esta Normativa y se incorporan al Suelo Urbano Consolidado, con los aprovechamientos otorgados por sus instrumentos de planeamiento de desarrollo, sometiéndose a las determinaciones Normativas del instrumento de Planeamiento Parcial aprobado, aplicables en cada caso.

Artículo 26 - Usos Globales en SUD.

Los usos globales definen el uso predominante para cada Sector sin ordenación detallada en la ficha correspondiente del Anexo 2.

Artículo 27 — Índices de variedad tipológica, de uso e integración social.

Para cada sector en SUD se establecen en las fichas condiciones de variedad tipológica que supone al menos el 20% del aprovechamiento en uso predominante.

Igualmente todos los sectores al establecer la Ordenación Detallada definirán al calificar las parcelas con Ordenanzas de Edificación que garanticen al menos el 20% del aprovechamiento del sector en usos compatibles con el predominante, que podrán ser las edificaciones de viviendas con protección pública.

Cada Plan Parcial que desarrolle un Sector con uso global residencial, habrá de reservar al menos el 10% de la edificabilidad residencial del mismo para viviendas con algún tipo de Protección Pública.

SECCIÓN 2ª. IMPUTACIÓN DE SISTEMAS GENERALES Artículo 31 - Imputación de Sistemas Generales.

1. Se adscriben genéricamente los Sistemas Generales externos a los Sectores Delimitados, asignándoles superficies que pertenecen a tres Sistemas Generales relevantes:

- Sistema General de Espacios Libres de Uso Público del Río Chico. Tiene por objeto obtener un gran espacio de protección a lo largo del río, para ocio y recreo de la población, estructuradora de la zona Sur de Ávila. Esta previsión permite completar paulatinamente el sistema general de parques y zonas verdes con los obtenidos por el desarrollo de los sectores urbanizables.

- Sistema General de Espacios Libres de Uso Público del Rio Adaja.

Tiene por objeto completar la protección de las riberas del río Adaja, desde el espacio de ocio de El Soto, con su extensión a lo largo de toda la ribera en su tránsito urbano e inmediaciones.

-Sistema General de Espacios Libres de las Vías Pecuarias a su paso por la ciudad.

La Cañada Real Soriana Occidental, el Cordel de las Merinas, la Vereda de los Esquileos y el cordel —desviación- de la Real Soriana, constituyen corredores verdes de gran potencial, que se han estructurado articulados y en continuidad, incluyéndolos como elementos clave del Sistema General de Espacios Libres Públicos.

En determinados sectores se han asignado directamente algunos Sistemas Generales externos.

2.El Sector 19 Polígono Industrial Vicolozano II, incluye como internos todos los Sistemas Generales adscritos al mismo. Para este caso será admisible la obtención anticipada por cesión de los terrenos asignados por el Plan General al Sistema General de Viario, previa a la tramitación del Plan Parcial.

3.La asignación de terrenos de Sistema General Externo a cada sector urbanizable queda recogida en la ficha de cada Sector y en la Tabla resumen de Asignación de Sistemas Generales. Cada Plan Parcial, mediante su Ordenación Detallada, debe asignar suelo edificable para materializar ese aprovechamiento. Dicho suelo se pondrá a disposición del Ayuntamiento para que éste lo asigne de acuerdo con la superficie de suelo de Sistema General Externo establecida, correspondiente al aprovechamiento indicado en la Tabla de Asignación de Sistemas Generales. La cuantía de los Sistemas Generales Externos asignados se establece ponderadamente en función de las condiciones de aprovechamiento y uso para cada sector, según refleja la Tabla.

4.Para los Sistemas Generales no asignados expresamente a un sector, el Ayuntamiento realizará esta asignación ajustándose a los siguientes criterios. Se cumplirá el orden de prioridad establecido, salvo decisión razonada por el Ayuntamiento en función del interés público y la utilidad 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 de los ríos (Adaja o Chico), evitando cesiones de terrenos aislados del mismo; o cuando se trate de cesión del sistema viario, vinculación más próxima al sistema viario general ya desarrollado o en ejecución.

5.El Plan Parcial también podrá proponer esta asignación, que en cualquier caso es competencia final del Ayuntamiento. Los terrenos de Sistema General Externo adscritos específica o genéricamente a cada Sector se refieren en la Ficha correspondiente, en superficie real de SS.GG. como resume la siguiente Tabla. Estas cantidades se definen, salvo correcciones por medición real de la superficie del Sector o de su Sistema General asignado, de manera proporcional, repartiendo el total de SS.GG. externos adscritos al suelo Urbanizable entre los sectores de suelo Urbanizable Delimitados, en función de la edificabilidad máxima de cada sector.

6.El sistema de adscripción y asignación definido por el PGOU, para los Sistemas Generales en los sectores urbanizables, y sus pautas de aplicación, no condiciona las fórmulas de compensación de repartos y aprovechamientos entre propietarios de los instrumentos de Actuación que desarrollen la gestión de dichos sectores. Desde el instrumento de actuación se establecerán los acuerdos y compensaciones para la total equidistribución, incluyendo los suelos de los Sistemas Generales externos asignados al sector y sus valoraciones, de forma que coincida el aprovechamiento lucrativo de los propietarios de S.S. GG. Externos imputados a cada sector con el aprovechamiento de los propietarios de suelo incluidos en el sector delimitado.

7. En caso de variaciones dimensionales demostrables entre la ficha y la realidad del sector, la variación de los SS.GG. externos asignados será proporcional a dicha variación, positiva o negativa.

TABLA DE ASIGNACIÓN DE SS.GG. EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

TABLA DE ASIGNACIÓN DE SISTEMAS GENERALES A LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Expresa la superficie de sistema general que libera cada sector con el aprovechamiento asignado en su ficha respectiva para compensación de la misma (superficies expresadas en m2 de terreno):

Sector	Superficie neta	Índice edificab.	APLUCSEC	SSGG Ext.	AM	APCSGE	ALP	ALP-APCSGE
1- Ciudad Transporte	320.407	0,28	89.714	27.927	0,2577	6.474	80.743	74.269
2 – Valladolid	89.769	0,72	65.531	21.324	0,5898	11.311	58.962	47.651
3 - Camineros 2	366.846	0,44	161.412	45.267	0,3917	15.958	145.271	129.413
4 - Cerro Hervero 2	165.225	0,53	87.569	24.558	0,4614	10.198	78.812	68.630
5 - Los Castillejos	78.654	0,60	47.192	13.233	0,5139	6.117	42.473	36.356
6 – Relojero	42.202	0,53	22.367	6.272	0,4614	2.604	20.130	17.526
7 - Cº Viejo Tornadizos 1	124.000	0,72	89.280	25.036	0,5990	13.498	80.352	66.854
8 - Cº Viejo Tornadizos 2	86.480	0,6	51.888	14.551	0,5139	6.726	46.699	39.963
9 - Cº Viejo Tornadizos 3	129.634	0,53	68.706	19.268	0,4614	8.002	61.835	53.833
10 – Molinillo	117.501	0,53	62.275	17.464	0,4614	7.294	56.047	48.753
11 - Casa Misericordia 2	61.191	0,60	36.715	10.296	0,5139	4.762	33.043	28.281
12 - Camino del Cerezo	73.488	0,60	44.093	12.365	0,5139	5.719	39.684	33.965
13 – Bartolo	283.106	0,53	150.046	42.079	0,4614	17.472	135.050	117.578
14 - El Soto 1	145.722	0,60	87.433	24.520	0,5139	11.341	78.690	67.349
15 – Bachiller	83.746	0,60	50.248	14.091	0,5139	6.517	45.223	38.704
16 - El Soto 2	140.727	0,53	74.585	20.917	0,4614	8.686	67.126	58.440
17 - Bachiller 2	117.053	0,53	62.038	17.397	0,4614	7.224	55.834	48.610
18 - Rompidas Viejas	367.340	0,53	194.690	54.599	0,4614	22.673	175.221	152.548
19 – Políg. Vicolozano II	1.198.975	0,40	479.590	423.419 int	0,40	152.430	431.631	431.631*
Total núcleo urbano	2.793.091	-	1.444.885	411.154		172.576	1.385.310	1.128.723
Total con Vicolozano II	3.992.066	-	1.924.475	834.673		---	1.732.027	1.560.354

CLAVES DE LA TABLA DE ASIGNACION DE SISTEMAS GENERALES

SECTOR
Denominación del Sector.
SUPERFICIE
Superficie neta del Sector en m2. No incluye los terrenos asignados a Sistemas Generales externos, ni de vías pecuarias si existiesen asignadas como tales.
INDICE EDIFICABILIDAD
Edificabilidad máxima propia del Sector, en m2 edificables por m2 del Sector, excluidos los Sistemas generales –externos-.
APLUCSEC
Aprovechamiento máximo del Sector (producto de la Edificabilidad por la Superficie del Sector en m² de aprovechamiento de uso predominante
SSGG. Externo
Superficie de terreno de Sistema General Externo asignado al sector.
AM
Aprovechamiento medio
APCSGE
Aprovechamiento en m² de uso predominante correspondiente a los propietarios de los SS.GG. asignados.
ALP
Aprovechamiento lucrativo privado de los propietarios
ALP –APCSG
Aprovechamiento de los propietarios del sector neto

* En el sector de Vicolozano II están incluidos los SS.GG.

CAPITULO VII. — CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO RÚSTICO.

SECCIÓN 1ª. CONCEPTO Y CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO EN ÁVILA.

Artículo 32 - Concepto y Categorías de Suelo Rústico.

1. Se consideran como Suelo Rústico todos aquellos terrenos que deben ser preservados del proceso urbanizador, bien porque en dichos suelos concurren especiales valores intrínsecos -naturales, históricos, paisajísticos o agropecuarios- y deben ser sometidos a algún régimen específico de protección, o bien porque se consideran inadecuados para su urbanización por estar ligados a usos agrarios. Su régimen se ajustará a la legislación del suelo Estatal, a la legislación Autonómica aplicable, así como a aquella legislación sectorial que pueda implicar limitaciones en el Suelo Rústico. Los terrenos que pertenecen a este tipo de suelo están delimitados, según sus categoría, en los Planos de Ordenación a Escala 1:10.000. Cualquiera que sea su categoría subdivisoria, general o especial, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico.

2. Se definen seis categorías de Suelo Rústico, en función de los objetivos que se pretenden conseguir en el modelo territorial que se propone, así como por los valores de distinta índole que aconsejan su protección en cada caso y de acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica. Son: a) Suelo Rústico Común (SRC).

b) Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SRAT).

c) Suelo Rústico de Entorno Urbano. (SREU)

d) Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras: Infraestructuras de Transporte (SRPIT)

e) Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN), compuesto por los suelos correspondientes a las siguientes situaciones de protección:

SRPN1, Suelo Rústico de Protección Natural: Áreas de interés faunístico y agroforestal.

SRPN2, Suelo Rústico de Protección Natural: Áreas serranas. SRPN3, Suelo Rústico de Protección Natural: Riberas y ecosistemas acuáticos.

SRPN4, Suelo Rústico de Protección Natural: Berrocales singulares. SRPNIH Infraestructuras Históricas (Cañadas).

f) Suelo Rústico de Protección Cultural, Yacimientos y áreas arqueológicas.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DEL SUELO RÚSTICO.

Artículo 33 - Condiciones generales del suelo rústico.

1. Aplicación de las presentes condiciones generales.

Se definen con carácter genérico y para todos los suelos clasificados Rústicos en el Término Municipal de Ávila las siguientes condiciones de uso, parcelación y edificación, que serán de aplicación básica en dichos suelos. Los Suelos Rústicos de Protección deberán, además, cumplir con las condiciones específicas establecidas en cada caso.

El régimen de deberes y limitaciones de los propietarios del suelo rústico será el definido por los arts. 72 y 73 del RUCyL., con las particularidades definidas a continuación:

2. Sobre las parcelaciones en suelo rústico

En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que en ningún caso puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza y en ningún caso por debajo de las 6 Has. de parcela mínima. Las actividades autorizables en ningún caso conducirán a la implantación de servicios urbanos o a la formación de núcleo de población.

3. Edificaciones permitidas en Suelo Rústico.

3.1. Además de las limitaciones contenidas en cada una de las categorías de Suelo Rústico, y del régimen de usos permitidos, autorizables y prohibidos allí particularizado, se permitirán en general edificaciones 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.

3.2. Previa justificación y sujetas a autorización de uso excepcional, podrán realizarse edificaciones vinculadas a los usos siguientes: a) Ocio de la población y deportivas.

b) Acampada.

c) Instalaciones de utilidad pública e interés social.

3.3. De acuerdo con lo establecido en la presente normativa, en suelo rústico común podrán autorizarse edificios destinados a vivienda siempre que se encuentren vinculados a alguna de las actividades permitidas en este tipo de suelo. 3.4. Serán de aplicación, de forma suplementaria y de acuerdo con su tipología edificatoria, las Condiciones de Edificación y parámetros de medición de las determinaciones definidas en esta Normativa para el Suelo Urbano. 3.5. Con carácter complementario a la definición reglamentaria se establece la condición para todas la edificaciones de evitar la constitución de núcleo de población, definido como la agrupación de más de tres construcciones próximas de uso residencial o alojamiento de personas de cualquier tipo, en una superficie menor de 10.000 m², medidos en cualquier dirección.

4. Condiciones de la edificación destinada a la producción agropecuaria.

4.1. Estas Edificaciones siempre vinculadas directamente al uso tradicional se consideran usos permitidos en S. Rústico de Protección Agropecuaria y S. Rústico Común, siendo usos autorizables en el resto de categorías y cumplirán en todo caso las siguientes condiciones:

A) Casetas destinadas a aperos:

a) Separación a linderos: 4 metros.

b) Superficie construida: menor de 30 m2.

c) Altura máxima de edificación: 4,50 metros.

Estas construcciones podrán instalarse en cualquier parcela con explotación agropecuaria. Su vinculación con el uso rústico se demostrará mediante el I.A.E. documentado de la actividad.

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 m2.

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 mínima del 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 m2.

D) Almacenes de materias y productos derivados o vinculados a la explotación agropecuaria.

Cumplirán los mismos requisitos que el apartado anterior c) establos y criaderos.

4.2. 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. 4.3. Los caseríos agrícolas tradicionales que alberguen usos residenciales de algún tipo se regirán por las condiciones del apartado 7 y 10 de esta normativa, dependiendo de su régimen de explotación y tenencia. 4.4. Otras Edificaciones cumplirán las condiciones de los apartados 8 y 9. En el caso de instalaciones especiales se ajustarán a las condiciones de su Normativa Sectorial de aplicación —telefonía y telecomunicaciones, redes de energía,..- y especialmente a las imposiciones de la Normativa Ambiental.

5. Condiciones de la edificación vinculada al servicio de las obras públicas Los proyectos de edificación vinculadas a las obras públicas 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.

5.1. 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 m2.

c) Separación a otras Edificaciones: 250 metros.

d) Ocupación: 40%, con un límite máximo de 500 m2 cubiertos por cada 5000 m2 o fracción.

e) Altura máxima: 4,50 metros.

5.2. 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 m2.

6. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de interés público o dotaciones en Suelo Rústico.

Se cumplirán las condiciones que establezca la legislación sectorial y se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

6.1. No se podrá levantar ninguna construcción vinculada a actividades declaradas de utilidad publica e interés social o dotaciones en Suelo Rústico en parcela de dimensión inferior a 3 Has. (30.000 m2).

6.2. Las construcciones se separarán 10 metros de los linderos de la finca.

6.3. No se superará con la ocupación de las edificaciones más del 20% de la superficie de la finca, con un máximo de 2.000 m2 por edificación en planta, o parte proporcional del exceso de la parcela mínima. 6.4. No se rebasará la altura de 7 metros, ni la de 2 plantas.

7. Condiciones de la edificación de vivienda familiar

7.1. No se podrá construir ninguna edificación destinada a uso residencial en

parcelas que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

a) Parcelas cuya proximidad a los núcleos urbanos existentes o a las zonas de expansión definidas por este plan sea menor de 1000 metros, medidos en cualquier dirección.

b) Parcelas situadas frente a vías públicas, con anchura de rodadura superior a dos metros, no inscritas en el Catastro y sin uso agropecuario.

c) Parcelas que carezcan o en las que no se garanticen mediante proyecto específico los servicios de agua potable, de evacuación de aguas y de energía eléctrica.

d) Parcelas con Edificaciones preexistentes, o en proyecto con licencia concedida, próximas y a menos de 200 metros lineales medidos desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.

7.2. La parcela no podrá ser edificada si no cumple las siguientes condiciones: a) Afectación del terreno o parcela a la edificación, acreditándose registralmente la cualidad de indivisible.

b) Retranqueos de la edificación, con respecto a los límites de la propiedad, establecidos para cada tipo de edificación.

c) Un tamaño mínimo de parcela igual o superior a 30.000 m2.

7.3. Las viviendas no podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva y deberán adaptarse al entorno, adecuando su implantación y respetando el relieve, la vegetación y los cursos de agua preexistentes. Las condiciones de la vivienda serán las definidas para el suelo urbano.

7.4. Se cumplirán las condiciones generales higiénicas de vivienda de suelo urbano.

7.5. Con carácter general, se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Separación a linderos: 5 metros.

b) Parcela mínima: la establecida anteriormente.

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.

7.6. La vivienda provisional asegurará con documentación técnica suficiente el control del impacto de su instalación, en especial la garantía de solvencia técnica y ambiental de sus suministros de servicios básicos y de sus vertidos.

7.8. Los Caseríos tradicionales existentes podrán conservarse o rehabilitarse para el usos de vivienda, manteniendo las condiciones tipológicas y constructivas preexistentes. Cuando se proponga un uso residencial público —turismo rural, hostelería...- las condiciones de la edificación cumplirán las de la Ordenanza de Servicios Privados de esta Normativa. Se permiten en estos caseríos tradicionales documentados en planos de Ordenación, incrementos de edificabilidad del 15% sobre el aprovechamiento de la edificación existentes consolidada a la entrada en vigor del Plan, siempre que se rehabiliten y mantengan las condiciones actuales de las edificaciones tradicionales.

8. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial o de energía, incompatibles con la implantación urbana.

8.1. Se distinguen dos categorías:

a) Las que resulten incompatibles con los suelos urbanos industriales, por cumplir alguno de los siguientes requisitos:

- Que se destinen a primer almacenaje de productos transformados 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.

8.2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela inferior a 5.000 m2.

8.3. Las industrias señaladas en el apartado 1.a), se separarán: -De cualquier edificación con otro uso: 100 metros. -De linderos: 20 metros.

8.4. Las industrias señaladas en el apartado 1.b), se separarán: - De linderos: 50 m.

- De suelo urbano: 2.000 m.

8.5. En ambas categorías 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.

9. Condiciones de la edificación vinculada a las explotaciones mineras o extractivas.

Se aplicarán a aquellas instalaciones que estén vinculadas con la extracción de materia prima, o la transformación de material propio del suelo rústico: explotaciones forestales, áridos, piedra, etc.

9.1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela inferior a 5.000 m2.

9.2. Las Edificaciones de las instalaciones se separarán:

- De linderos: 50 m.

- De suelo urbano: 2.000 m.

9.3 La edificación cumplirá además las siguientes condiciones:

-Ocupación máxima: 10% de parcela.

-La altura máxima: 9 metros, salvo elementos puntuales del proceso de producción.

-Se arbolará perimetralmente.

-Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en estas Normas para suelo urbano.

9.4. La implantación de cualquier edificación o instalación industrial deberá atender la normativa sectorial aplicable, incluidas las estrategias medioambientales que se establezcan en canteras, explotaciones de áridos o similares para la amortiguación del impacto y la restauración del paisaje.

10. Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población 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.

11. Condiciones de la edificación 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.

12. Condiciones generales en Suelo Rústico asociadas a la defensa, protección y reserva de infraestructuras y cauces naturales.

12.1. Sin perjuicio de la normativa específica, sectorial y concurrente, que aplique cada organismo competente en cuanto a protección y servidumbres de la edificación y de las instalaciones en relación con las infraestructuras viarias y cursos de agua, el PGOU establece:

1. La protección sistemática de todos los caminos públicos del municipio de Ávila, que se mantendrán como tales, quedando prohibidos todos los cierres o vallados que impidan la libre circulación. Los propietarios de parcelas limítrofes garantizarán la no invasión por cultivos u otros usos de los caminos reconocidos como tales en el catastro de Rústica vigente y plasmados en el Plano de Ordenación del Término. Serán considerados caminos públicos, más allá de las servidumbres históricas existentes sobre los mismos, todos aquellos que comunican poblaciones, caseríos o agrupaciones residenciales entre sí y lugares o parajes históricos singulares. Asimismo se considerarán caminos públicos los accesos a los cursos de agua con tradición de servidumbre de paso.

2. 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.

3. 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 25 metros en la Red de carreteras del Estado y 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 cuando exista cerramiento o de 16 m. respecto al eje del camino, cuando no existan cerramientos, bandas en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de Edificaciones o implantación de instalaciones. Los cerramientos y vallados estarán en todos los casos al menos a 3 m. del eje del camino o la vía.

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.

12.2. Serán de aplicación con carácter subsidiario todas las determinaciones de la Normativa sectorial aplicable.

13. Licencias de edificación en suelo rústico.

13.1.: Son usos permitidos con carácter general en el suelo rústico, salvo

particularidades en cada categoría de suelo de protección:

a) Las Edificaciones que corresponden con usos de 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).

13. 2. Se tramitarán sujetos al procedimiento general de autorización de uso, conforme al art. 68 del RUCyL las solicitudes de licencias de las siguientes Edificaciones:

a) Las de interés público 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.

Artículo 34 - El Suelo Rústico Común (SRC):

1. Concepto de Suelo Rústico Común (SRC).

Se incluyen en esta categoría terrenos que deben ser preservados de la urbanización para los que no es necesario su inclusión en ninguna categoría de protección específica de las recogidas en esta normativa.

2. Sobre los usos permitidos en el suelo Rústico Común

Se consideran usos permitidos por ser conformes a la naturaleza del suelo rústico común 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.

f) Las obras públicas e infraestructuras, así como las instalaciones necesarias para la ejecución, conservación y servicio.

3. Sobre los usos compatibles -autorizables- en suelo rústico común:

3.1. Son usos compatibles en suelo rústico común, sujetos al trámite de Autorización como usos excepcionales:

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 Área 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 de acuerdo con lo establecido en esta normativa.

f) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

g) La instalación de vertederos de residuos controlados.

3.2. Para la implantación de los usos relacionados como compatibles será necesario, según el procedimiento de autorización de uso reglado en los arts. 57 y 58 del RUCyL:

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.

3.3. 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.

3.4. No se considerarán fuera de ordenación los usos existentes pertenecientes a cualquiera de los tipos a que se refiere el presente artículo. 3.5. Se consideran usos prohibidos los no mencionados en los apartados anteriores como permitidos o compatibles sujetos a Autorización.

Artículo 35 - Suelo Rústico con Régimen Singular de Protección.

La riqueza y variedad de los valores ambientales, productivos y culturales existentes en el Término de Ávila exigen que el Plan establezca, en el marco de la legislación vigente, diferentes ámbitos de protección con determinaciones específicas, bajo las siguientes categorías de Suelo Rústico:

Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SRAT). Suelo Rústico de Entorno Urbano. (SREU) Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras:

Infraestructuras de transporte (SRPIT)

Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN), compuesto por los suelos correspondientes a las siguientes situaciones de protección:

SRPN1, Suelo Rústico de Protección Natural: Áreas de interés faunístico y agroforestal.

SRPN2, Suelo Rústico de Protección Natural: Áreas serranas.

SRPN3, Suelo Rústico de Protección Natural: Riberas y ecosistemas acuáticos.

SRPN4, Suelo Rústico de Protección Natural: Berrocales singulares SRPNIH Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras Históricas (Cañadas).

Suelo Rústico de Protección Cultural —Yacimientos arqueológicos

Artículo 36 - Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional. SRAT.

1. El Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional tiene por objeto preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, ligadas a la estructura de poblamiento tradicional, incluidas estructuras parcelarias en torno a lo edificado o en los bordes de los núcleos de población.

2. Se incluyen en este Suelo los terrenos, delimitados según plano, situados en el entorno próximo a los núcleos de La Alamedilla del Berrocal y de Bernuy, configurados como una red de pequeñas parcelas de pastizal compartimentadas por muros tradicionales de piedra y con restos de vegetación natural en sus bordes, y que componen el corazón de los espacios parcelados caracterizadores de un conjunto relevante del paisaje histórico abulense.

3. La parcela mínima para segregaciones es la Unidad mínima de cultivo, de 6 Has de superficie.

4. Se consideran usos permitidos en este suelo exclusivamente aquellos agropecuarios que han generado la estructura del asentamiento.

5. En este suelo se considera uso prohibido cualquier tipo de construcción o de actividad que transforme las condiciones de partida de los terrenos que se protegen.

6. Excepcionalmente podrán autorizarse, como usos compatibles sujetos a Autorización, construcciones vinculadas a equipamientos y servicios públicos o vinculados al desarrollo turístico o local, casas rurales o similares, siempre que se respeten las condiciones iniciales de los espacios, especialmente en los caseríos tradicionales, sus parcelaciones, accesos y sus límites construidos, la vegetación y el relieve preexistentes. Dichas construcciones, además de cumplir lo establecido para el suelo rústico común, garantizarán una ocupación de parcela menor del 30% del total de la superficie vinculada a la construcción y un 60% del suelo sin pavimentar, garantizando la recarga del acuífero y la estructura tradicional de los suelos, formados por prados permeables.

Artículo 37 - Suelo Rústico de Entorno Urbano. SREU.

1. El Suelo Rústico de Entorno Urbano tiene por objeto principal preservar y proteger el paisaje y las perspectivas tradicionales de las murallas y el conjunto histórico de la Ciudad de Ávila -Patrimonio Cultural Mundial- desde el Oeste.

2. Se incluyen en este Suelo los terrenos, delimitados según plano, situados al noroeste del núcleo de Ávila, cuya protección se considera necesaria para la preservación paisajística de los accesos visuales relacionados con las vistas de y desde este borde noroeste del casco histórico. Compuestos por lugares de la margen izquierda del río Adaja, son los espacios abiertos ligados a los bordes del río y laderas adyacentes cuya preservación garantiza la protección de las vistas de las murallas, en un lugar todavía hoy apenas urbanizado.

3. En este Suelo sólo se consideran como usos permitidos los ligados a actividades agropecuarias, sin ningún tipo de edificación o construcción asociada y las obras públicas e infraestructuras. No se establecen usos compatibles —autorizables- y se establece como uso prohibido cualquier desarrollo o parcelación urbanísticos, incluida la vivienda unifamiliar, ya que debe conservarse la condición de espacios libres, única forma de proteger las vistas hacia y desde las Murallas de la ciudad de Ávila.

Artículo 38 - Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

1. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras de Transporte. SRPIT.

a. Todos los suelos no urbanos ocupados por las distintas carreteras, autovías y autopista que atraviesan el término municipal, con sus espacios limítrofes de límite de edificación por afección sectorial —espacios ya expropiados, en sus bandas laterales, entorno de los nudos sea la que fuera su titularidad, se consideran por el Plan General como Suelos Rústicos de Protección de Infraestructuras, en función de las afecciones y servidumbres legalmente establecidas.

b. Dichos espacios estarán sujetos a la delimitación y limitaciones al uso —usos permitidos, autorizables y prohibidos- de las zonas de dominio público, servidumbre y afección, que establecen las normativas sectoriales específicas:

-Ley 2/1990, de Carreteras de la Comunidad de Castilla León

-Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y R. D. 1812/1994.

-R.D. 1211/1990 de "Normas Urbanísticas reguladoras del Sistema General Ferroviario"

Subsidiariamente se cumplirá lo establecido en el art. 33.12 de la presente normativa.

2. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras de transporte de energía.º

a. Las redes de distribución eléctrica de alta tensión.

Se definen las Servidumbres de paso aéreo de energía eléctrica de acuerdo con el art. 158 del R.D. 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (B.O.E. 2712-2000), que afectan a las líneas del término municipal de Ávila:

"La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá: g

a) El vuelo sobre el predio sirviente.

b) El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.

a. El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.

b La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior."

Asimismo, de acuerdo con el punto 3 del art. 162g

"En todo caso, y para las lineas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja difinida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dichja proyección."

El cálculo de la proyección y la distancia reglamentaria se realiza según lo prescrito en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3.151/68 (BOE 27-12-68).

b. Gasoductos, oleoductos y otras redes de transporte de energía y de telefonía.

Se atendrán en cada caso a las determinaciones de su Normativa Sectorial específica, de forma complementaria a las condiciones de la clasificación del suelo rústico en que se encuentren.

Los espacios afectados por estas infraestructuras estarán sujetos a la delimitación y limitaciones al uso —usos permitidos, autorizables y prohibidos- de las afecciones que establecen las normativas sectoriales específicas.

Artículo 39 - Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN)

1. El Suelo Rústico de Protección Natural está constituido, en primer lugar, por todos aquellos que la legislación sectorial incluye, por diversas razones, dentro de esta categoría, que en el caso de Ávila son los terrenos que pertenecen en la actualidad a sitios Natura 2000 (Zonas de Especial Protección para las Aves y Lugares de Interés Comunitario) así como a los ámbitos de protección de la Cigüeña Negra (Ciconia nigra) y el Águila Imperial (Aquila adalberti).

2. El Suelo Rústico de Protección Natural está constituido, además, por aquellos terrenos que posean valores naturales dignos de protección, entre los que destacan:

-Todos los ecosistemas acuáticos, los cauces y arroyos del término municipal grafiados en los planos de ordenación, en una anchura variable y definida según plano, mínima en todo caso de 20 m. en cada una de sus márgenes, contados a partir de la ribera, establecida esta cuando corresponda por la línea de máxima avenida. -Las zonas de dehesa sobre montes o pastizales, dotadas de una vegetación digna de protección, bien sea de pastizal, matorral o de arbolado, y en general, todos aquellos espacios que por contigüidad y por continuidad participen en la formación de redes y corredores ecológicos, uniendo espacios valiosos o permitiendo el desplazamiento a su través

de poblaciones interesantes de fauna y flora: espacios adyacentes a cauces y vías pecuarias que posean un valor ecológico elevado, parcelas cultivadas junto a montes o riberas, espacios poblados por sotos o agrupaciones arbóreas y arbustivas dispersas, setos y líneas de vegetación leñosa. En estas zonas quedan incluidos los principales espacios ligados a la cría de ganado vacuno de raza avileña.

-Los sectores en los que aparecen de manera singular los característicos berrocales graníticos típicos del municipio, no incluidos en las categorías anteriores.

3. En los Suelo Rústico de Protección Natural queda expresamente prohibida toda edificación ajena al cumplimiento de su finalidad específica, que es su conservación o la explotación agrícola y ganadera. Las obras de infraestructura pública o las necesarias para su manutención estarán justificadas en sus trazados o desarrollo por estos suelos y sometidas a previa Evaluación de Impacto Ambiental. Quedan expresamente prohibidos en estos suelos los usos industriales, comerciales y de almacenamiento así como las viviendas de cualquier tipo, salvo en las subcategorías en las que se indique lo contrario, y según sus condiciones.

4. Los Suelo Rústico de Protección Natural aparecen grafiados en planos bajo diferentes sub-categorías, con el fin de ajustar sus condiciones a sus características singulares. Las sub-categorías establecidas y sus condiciones específicas son las siguientes:

a) SRPN1, Suelo Rústico de Protección Natural: Áreas de Interés Faunístico y Agro-Forestal.

-Esta categoría tiene como objeto la protección de las masas arboladas y sus ecosistemas, admitiendo los usos de explotación pecuaria y forestal que resulten compatibles con el encinar. Suelo constituido por los terrenos de dehesa y similares en el municipio de Ávila, donde confluyen intereses y valores faunísticos, paisajísticos, agrarios, ganaderos —ligadas a la raza avileña- y forestales. Se incluyen asimismo las zonas de pastizal más relevantes, mezcladas con frecuencia con espacios arbolados, en rodales o dehesas, y berrocales. Entre todos ellos componen un mosaico que caracteriza los paisajes valiosos del entorno de Ávila, organizados por usos tradicionales en los que prevalece el uso ganadero. -Se consideran como usos permitidos en estos suelos las construcciones ligadas a las obras públicas y las infraestructuras.

-Se establecen como usos compatibles autorizables las edificaciones de tipología tradicional, asociadas en su uso históricamente a la explotación agropecuaria de estos espacios, compatibles con su conservación, granjas del tipo alquería o estructuras propias de las dehesas castellanas, que podrán incluir en cada caso una vivienda unifamiliar, según la definición del RUCyL, respetando siempre la parcela mínima. -Se definen además otros usos compatibles sujetos a Autorización, cuyo desarrollo y Edificaciones ligadas estarán siempre sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental previa, serán:

1. Actividades de ocio, deportivas o culturales en sintonía con la naturaleza.

2. Los declarados de interés público que justifiquen su implantación en el medio natural, tolerándose la explotación maderera que no suponga un impacto negativo sobre el ecosistema.

3. Explotaciones agropecuarias compatibles con el encinar o masa arbórea de que se trate. 4. Granja-Escuela.

b) SRPN2, Suelo Rústico de Protección Natural: Áreas Serranas.

-Son las zonas de montaña media en el entorno de Ávila, caracterizadas por una vegetación de piornales y matorrales, en convivencia con algunas repoblaciones recientes. En estas áreas se consideran como usos prohibidos los no ligados directamente a su conservación, que se entienden como usos permitidos. Las obras de infraestructura pública o las necesarias para su manutención estarán justificadas en sus trazados o desarrollo por estos suelos y sometidas a previa Evaluación de Impacto Ambiental y consideradas como usos compatibles sujetos a Autorización.

c) SRPN3, Suelo Rústico de Protección Natural: Riberas y ecosistemas acuáticos.

-Pertenecen a esta categoría de suelo los espacios ligados a los humedales, naturales o artificiales, y a los cauces de los ríos y arroyos, delimitados en planos cuando se desarrollan por suelos sin otro tipo de protección natural. El uso permitido es el implícito a la naturaleza de este suelo es el de mantenimiento del medio natural en torno a los cauces de agua, fomentándose la recuperación de los bosques en galería y las asociaciones vegetal propia de los humedales. -Son usos sujetos a Autorización los siguientes:

i) Agrícolas que no supongan alteración o perjuicio del medio ni disminuya el bosque o arbolado de ribera.

ii) De ocio, sobre todo en aquellos espacios ligados a la extensión de parques públicos.

El resto de usos y actividades no relacionadas se consideran usos prohibidos.

d) SRPN4, Suelo Rústico de Protección Natural: Berrocales singulares.

- Son los berrocales graníticos típicos del municipio, no incluidos en las categorías anteriores, en el entorno de Alamedilla.

- En estas áreas singulares se consideran usos permitidos todos los usos ligados a la estricta conservación del medio natural. El resto se establecen como usos prohibidos. No se definen usos compatibles autorizables.

e) SRPNIH Suelo Rústico de Protección Natural: de Infraestructuras Históricas (Cañadas).

a. El Suelo Rústico de Protección Natural de Infraestructuras Históricas está destinado a proteger las Vías Pecuarias que discurren por el término municipal, conforme a los trazados establecidos por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Ávila.

b. Se recogen en planos sólo las cañadas y otras vías pecuarias principales, refiriéndose este plan al inventario oficial de vías pecuarias como documento de referencia de cara a establecer las vías protegidas en cualquiera de las modalidades previstas por la legislación específica: las cañadas, cordeles y veredas en el municipio de Ávila, con sus espacios asociados como descansaderos, etc, cuyas anchuras legales correspondientes están establecidas por la legislación sectorial para cada tipo.

c. Con el fin de preservar y proteger las vías pecuarias, los propietarios de las parcelas adyacentes evitarán cualquier forma de invasión o de apropiación de las mismas, quedando expresamente prohibidos cualquier tipo de cierre que impida la libre circulación por las mismas y cualquier tipo de obra que modifique el firme y el carácter originario de la vía pecuaria, salvo en los caso en los que la autoridad ambiental competente conceda un permiso específico. El régimen de usos permitidos, autorizables y prohibidos se remite a las condiciones de la normativa sectorial y a las preceptivas autorizaciones del Servicio Territorial de Medio Ambiente tutelar.

Artículo 40 - Suelo Rústico de Protección Cultural —Yacimientos arqueológicos

Se definen como suelos rústicos con protección cultural:

Los yacimientos y hallazgos arqueológicos catalogados, localizados en el suelo rústico e indicados en los planos de ordenación del término municipal. Un elenco de dichos elementos aparece en el capítulo de esta Normativa correspondiente a la Ordenanza Arqueológica, que regula todos los elementos de protección arqueológica del municipio. En el actual estado de los trabajos y del conocimiento arqueológico del territorio municipal de Ávila, tanto en el Conjunto Urbano como en el resto del término, resulta imposible precisar las actuaciones arqueológicas necesarias en cada caso concreto, por lo que solo se pueden apuntar unos parámetros generales de actuación.

Los usos permitidos en estos ámbitos son los de las actividades tradicionales de explotación agrícola y forestal. Se definen como usos autorizables todas las edificaciones vinculadas en uso a la explotación tradicional agrícola, ganadera, forestal piscícola o cinegética.

Quedan expresamente definidos como usos prohibidos en esta categoría de suelo rústico el resto de los usos no permitidos ni autorizables y en especial los residenciales, industriales y comerciales.

TITULO III - DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

CAPITULO I. — ASPECTOS GENERALES

Artículo 41 - Calificación de Suelo.

1. 1. El Suelo Urbano Consolidado, el incluido en las áreas de Suelo Urbano No Consolidado del núcleo de Ávila y el Suelo Urbanizable Delimitado con planeamiento e instrumentos de gestión aprobados y asumidos, cuentan con ordenación detallada, siendo sus condiciones de uso, sus condiciones de edificación, intensidad, etc., las establecidas a continuación y por sus respectivas Fichas de este documento de Plan General de Ordenación Urbana, además de lo derivado de su grado de catalogación u otras circunstancias particulares.

2. 2. En Suelo Urbanizable, los Planes Parciales adecuarán su normativa a la del Plan General para Suelo Urbano.

Artículo 42 - Actuaciones Aisladas en S. Urbano.

El presente Plan General contempla el desarrollo de actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano, mediante las figuras de Actuaciones Aisladas de Urbanización y de Expropiación, distintas de las edificatorias, y de Actuación Aislada de Normalización de fincas y Urbanización, grafiadas en los planos como ámbitos de Urbanización, Expropiación o Normalización, cuyas determinaciones son las establecidas en este Título, en los Planos de

Ordenación y en sus respectivas fichas (Anexo 1), que se desarrollarán conforme a lo establecido por la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 43 - Actuaciones Integradas.

1. El Plan define una serie de ámbitos para su desarrollo mediante Actuaciones integradas en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar con el cumplimiento de los deberes establecidos en el RUCyL. Para los sectores de Suelo Urbano No Consolidado el Plan define las determinaciones completas de Ordenación Detallada, que podrán ser modificadas desde el instrumento urbanístico del Estudio de Detalle posterior.

2. El Sistema de Actuación propuesto con carácter general e indicativo es el de Compensación, sin perjuicio de la aplicación del Sistema de Concierto en los supuestos previstos legalmente, y de otros supuestos en los que esta normativa o los planos de ordenación establezcan otro Sistema.

3. Los equipamientos y dotaciones de cesión establecidos por los sectores con Determinaciones de Ordenación Detallada, serán de uso público o colectivo.

Artículo 44 - Ponderación en los sectores.

Se establecen como coeficientes de ponderación una serie de índices que afectan a los usos pormenorizados, a efectos del cálculo de equidistribución en cada uno de los sectores de desarrollo, tanto en Suelo Urbano No Consolidado como Urbanizable Delimitado. Definidos para cada sector respecto al uso predominante como unidad, y en función del mismo, el reparto ponderado de aprovechamiento para otros usos compatibles, se establecen con los valores de la tabla siguiente los restantes usos pormenorizados, de forma que su aplicación se efectúe dividiendo entre el coeficiente de ponderación los m² de aprovechamiento de cada uso, para obtener el aprovechamiento real en m² de uso predominante.

Tabla de Coeficientes de Ponderación definidos respecto al predominante —unitario-, bien RESIDENCIAL, bien INDUSTRIAL.

USO PREDOMINANTE =1 RESIDENCIAL	C. Pond.
PONDERACIÓN RESPECTO AL PREDOMINANTE	
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y COLECTIVO	1
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO	0,9
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADO	1,1
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADO	1,6
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8
DOTACIONAL , EQUIPAMIENTO Y S.P.	1,5
SERVICIOS PRIVADOS Y COMERCIAL	1,1
INDUSTRIAL	0,9
NÚCLEO RURAL	0,8
USO PREDOMINANTE =1 INDUSTRIAL	
PONDERACIÓN RESPECTO AL PREDOMINANTE	
INDUSTRIAL	1
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y COLECTIVO	1,1
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO	1
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADO	1,2
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADO	1,8
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8
DOTACIONAL, EQUIPAMIENTO Y S.P.	1,3
SERVICIOS PRIVADOS Y COMERCIAL	0,9

La adecuada mezcla funcional y tipológica que se deriva de la aplicación de los Usos Pormenorizados definidos en esta Normativa, se complementa con su ponderación de cara a la correcta equidistribución de aprovechamientos, conforme a las exigencias legales.

Para la vivienda protegida se aplicará una ponderación respecto al unitario de 1,25, tanto cuando el predominante se residencial multifamiliar y colectivo como cuando sea industrial. Ello equivale, para el cálculo real del aprovechamiento total, a multiplicar por 0,8 el aprovechamiento asignado a vivienda protegida en el desarrollo de la unidad (1m2 de aprovechamiento asignado por uso predominante equivale a 1,25m2 edificado real de vivienda protegida).

Artículo 44 - Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

Los deberes urbanísticos definidos en los artículos 18 —condición de solar en suelo urbano- y 20 —suelo urbanizable- de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León deberán cumplirse en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada. En el S. Urbano Consolidado, no se establecen plazos.

Los plazos para establecer la Ordenación Detallada se definen en los sectores de S.U.N.C. y S.U.D.

Artículo 45 - Sistemas Locales

1. El Plan define y localiza en los Planos de Ordenación los Sistemas Locales de Equipamientos y Espacios Libres Públicos, además del viario no incluido como Sistema General. Se recogen las condiciones generales de todos los sistemas locales existentes a la aprobación del Plan, incluidos los obtenidos en sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable aprobados y en desarrollo o ejecución.

2. Las condiciones de diseño de los sistemas locales serán las definidas en sus respectivas ordenanzas: DC Dotaciones y equipamientos, espacios libres públicos, servicios urbanos, aparcamientos, y condiciones normativas o Condiciones de urbanización de los Espacios Libres y del Viario. Este artículo, por razones sistemáticas, se remite a lo dispuesto por la presente Normativa para la Ordenación General en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

Artículo 46 - Reserva para Viviendas de Protección Pública.

Para el Suelo Urbano no se prevé reserva alguna de viviendas sometidas al régimen de protección pública. En el Suelo Urbanizable residencial se dispone una reserva de suelo, establecida por las determinaciones para el Suelo Urbanizable Delimitado de este Plan General, que será la definida como mínimos por la Ley 10/2002 de Modificación de la LUCyL.

CAPITULO II. - CONDICIONES DE USO ORDENACIÓN DE LOS USOS.

Artículo 47 - Contenido y alcance, clases de Usos.

1. El presente Plan organiza los usos en Suelo Urbano y Urbanizable, en Básicos para el Suelo Urbano y Urbanizable, Pormenorizados o Característicos para el suelo Urbano y Globales para el suelo Urbanizable. El Plan establece los usos pormenorizados como determinación de ordenación detallada en cada parcela de suelo urbano, consolidado y no consolidado, mediante la correspondiente Ordenanza de Edificación o de Espacio Libre, que los contiene y regula. Los usos pormenorizados —también denominados característicos- asignados por el Plan a cada parcela, se dividen en predominantes, compatibles y prohibidos, en función de su complementariedad e idoneidad urbanística. Para los sectores delimitados en suelo Urbanizable el Plan establece los usos globales.

USOS BÁSICOS:	Públicos
Usos asociados a una actividad.	Privados
	Colectivos.

Son usos públicos: los resultantes sobre un bien de dominio público.

Son usos privados: los usos privados o particulares sobre un bien privado.

Son usos colectivos: los usos colectivos sobre un bien privado.

USOS PORMENORIZADOS:	
Agrupación de usos básicos en S. Urbano.	Predominantes
	Compatibles
USOS GLOBALES:	Prohibidos
Asignación de usos básicos en S. Urbanizable	Característicos.

El uso Predominante corresponde con el uso característico del PGOU anterior. Los Usos Pormenorizados son referencia para las Ordenanzas en Suelo Urbano y Urbanizable, aquí en desarrollo de los usos globales.

2. En el Suelo Rústico los usos son definidos y regulados dentro de la Ordenanza de esta clase de suelo. En cualquier caso, la obligatoriedad de los usos definidos por el Plan se aplicará sin perjuicio de lo dispuesto en otras normas legales cuya aplicación sea preferentemente, bien por razones de jerarquía normativa o de competencia.

3. Son Usos Básicos los que denominan las actividades y utilizaciones elementales del espacio en el Suelo Urbano. Un conjunto de Usos Básicos configura un Uso Pormenorizado. Por la naturaleza de su gestión, pueden ser públicos, colectivos o privados:

a) Son usos públicos los vinculados a los servicios públicos realizados o prestados por la Administración Pública o por gestión de particulares sobre bienes de dominio público. En los usos públicos se incluyen los servicios realizados por la Administración Pública en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación. En todos los inmuebles 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.

b) 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.

c) Son usos colectivos aquellos de propiedad privada destinados al uso y servicio público o semipúblico, 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 puede ser considerado de utilidad pública e interés social incluso cuando no haya sido recogido como tal uso por el Plan. 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.

4. Los Usos Pormenorizados, definidos por agrupación de Usos Básicos, sirven para definir la utilización de los terrenos y su intensidad de uso en cada una de las zonas con ordenación detallada. La asignación de uso pormenorizado a cada parcela o edificación se realiza mediante su Ordenanza de Edificación correspondiente, recogida en los Planos de Ordenación. En cada caso se admitirán los usos indicados por cada Ordenanza o los establecidos en la definición del Uso Pormenorizado.

5. Uso Compatible es aquél que puede coexistir con el Uso Predominante sin perder ninguno de ellos las condiciones y efectos que les son propios. Su interrelación necesaria obliga a cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del predominante. Así, por Uso Compatible se entenderá el de otra actividad ajena a la específica del Uso Característico o Pormenorizado, con los condicionantes establecido en sus tablas de cada.

6. Uso Prohibido es aquél que por su incompatibilidad zonal intrínseca o por su incompatibilidad funcional con el uso característico, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Son usos prohibidos todos los que no son compatibles y, por ello, no se recogen en las tablas que definen los Usos Pormenorizados.

7. Los Usos Globales son los que el Plan General de Ordenación Urbana utiliza para hacer una asignación genérica de uso a los terrenos incluidos en sectores de Suelo Urbanizable. Los Usos Globales están definidos por agrupaciones de usos pormenorizados indicando los usos predominantes, compatibles y prohibidos.

Artículo 48 - Usos Básicos.

1. En el ámbito del presente Plan se definen los usos básicos que se refieren a continuación, cuya concreción se establece en los artículos siguientes:

- Residencial Unifamiliar
- Residencial Multifamiliar

- Residencial Colectivo
- Comercial
- Administrativo y Servicios Privados
- Hostelería
- Espectáculo y Reunión
- Equipamiento Colectivo
- Servicios públicos
- Talleres
- Industria
- Agrícolas y ganaderos
- Almacenamiento
- Deportivo
- Garaje y estacionamiento
- Espacios Libres
- Parques y Jardines
- Viario e Infraestructuras

2. Residencial Unifamiliar.

Corresponden a este uso los espacios, locales, dependencias y edificios destinados al alojamiento o residencia familiar, correspondiendo una única vivienda a cada parcela. Este uso es compatible con algunos administrativos y de servicios privados -despacho profesional del titular de la vivienda-, así como los de garaje y trastero, en las condiciones que establece el Plan en su combinación reguladora para los usos pormenorizados.

3. Residencial Multifamiliar

Corresponden a este uso los espacios, locales, dependencias y edificios destinados al alojamiento o residencia familiar, en edificaciones con varias viviendas en cada parcela.

4. Residencial Colectiva.

Corresponden a este uso los espacios, locales, dependencias y edificios destinados al alojamiento, tanto de tipo individual como en régimen comunitario (ancianos, religiosos, militares, estudiantes y análogos).

5. Comercial.

Es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados a la exposición y venta al por mayor o menor, o a la prestación de servicios privados al público en general. Estos usos no se podrán ubicar por encima de plantas con uso residencial. A los efectos de este uso básico, 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.

La accesibilidad a las plazas de garaje vinculadas a este uso será directa desde los elementos comunes de acceso, comunicación y distribución del edificio.

El uso Comercial corresponde a los siguientes niveles y categorías:

1. Nivel I. Se incluyen:

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 m2 de venta.

(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial
de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

Número 127 Fascículo séptimo Lunes, 4 de Julio de 2005

(viene de fascículo anterior)

b) Establecimiento especializado: Establecimiento comercial de medianas dimensiones, con superficie de venta hasta 499 m2. Se diferencia del tipo tradicional por su surtido más amplio referido a gamas limitadas de bienes de consumo.

c) Autoservicios (de 40 a 119 m2), Superservicios (de 120 a 399 m2) y Supermercados (de 400 a 1.499 m2): 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 II, con las siguientes categorías:

a) Supermercados y otras instalaciones comerciales con una superficie de venta de mayor de 1500m2, considerados Medianos Establecimientos comerciales a los efectos de la Ley 16/2002 de Comercio de Castilla y León, que requieren una licencia municipal específica.

b) Medianas y grandes superficies especializadas, con superficie de venta y exposición entre 500 y 1.500 m2. 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 m2 de superficie de venta y exposición).

c) Exposición y venta exclusiva de muebles, en salas de exposición.

d) Exposición y venta de automóviles y toda clase de vehículos, en salas de concesionarios.

3. Nivel III:

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) Grandes Supermercados, Hipermercados y Centros Comerciales colectivos: establecimiento detallista de gran superficie (a partir 2.000 m2 de superficie de venta) en régimen de libre servicio o de gestión asociada, situado normalmente en zonas periféricas a la ciudad consolidada. Tienen la consideración de “Gran Establecimiento Comercial” según el art. 6º de la Ley 7/1996 de Ordenación del Comercio Minorista desarrollado en la Ley 16/2002 de Comercio de Castilla y León, y que requieren una autorización regional específica.

6. Administrativo y Servicios Privados.

Se incluyen en este uso los locales en los que se realicen actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado (Banca, Bolsa, Seguros y similares), así como actividades de profesionales —asesorías, estudios técnicos, consultas y despachos, sedes empresariales

7. Hostelería.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios, locales o dependencias de servicio al público que se destinan al alojamiento eventual o temporal de personas, como hoteles, hostales, paradores, pensiones, los dedicados a la restauración y en general los regulados por la legislación específica de turismo. Este uso no se podrá ubicar por encima de plantas con uso residencial. El acceso a los usos hosteleros será independiente de los posibles usos residenciales o administrativos coexistentes. Se excluyen de este uso básico los bares, cafeterías y restaurantes, que incluyan también usos de espectáculos o que por sus condiciones de funcionamiento, se consideran bares especiales o discotecas, incluidos en el uso siguiente. Estos usos pueden llevar vinculados usos como terrazas al aire libre, puestos de bebidas, o aquellos con carácter temporal para los que se expida la oportuna licencia municipal.

8. Espectáculo y Reunión.

Es el uso destinado al público con fines de cultura o recreo. En este uso se incluyen teatros, cines, salas de exposiciones y otros locales como Bares y pubs con espectáculo o música en directo, salas de fiestas, restaurantes, discotecas y similares, que por sus condiciones funcionales suponen un impacto en el entorno urbano. Estos usos no se podrán ubicar por encima de plantas con uso residencial. Los locales de bar musical, discotecas o análogos deberán implantarse en edificio exclusivo y no se permitirán cuando, pese a su factible implantación individual, debido a efectos auditivos produzcan efectos de contaminación sonora o repercusión ambiental incompatibles con las normativas municipales y autonómica sectoriales.

9. Equipamiento Colectivo.

Corresponden con este uso los locales, edificios o dependencias públicas o privadas susceptibles de ser destinados a las siguientes actividades:

Escolar: Se incluyen es este uso básico, el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación, enseñanza o investigación, tales como academias, centros de enseñanza básica, secundaria, formación profesional, guarderías. . .

Cultural: Es el uso de los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión del saber, tales como bibliotecas, teatros, archivos, museos. . .

Asociativo: El que corresponde a los locales destinados a actividades socioculturales o de relación como centros de asociaciones, agrupaciones. . .

Religioso: Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados al culto o directamente relacionados con el mismo como templos, mezquitas, casas parroquiales, conventos. . .

Asistencial: Es el uso correspondiente a los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a enfermos, con o sin alojamiento para los mismos, tales como dispensarios, clínicas, ambulatorios...los centros y residencias de tercera edad, o los tanatorios, con sus diversas instalaciones asociadas. Las consultas privadas de especialistas se consideran despachos profesionales excepto cuando la superficie destinada a la actividad supere los 250 m2, o sea necesaria la instalación de maquinaria que exija autorizaciones del Ministerio de Industria.

Todas estas actividades pueden tener gestión o titularidad pública o privada.

10. Servicios Públicos.

Aquellos usos correspondientes a aquellas actividades de servicio a la comunidad, de raíz o carácter estrictamente público, como son los de cementerio, matadero, policía, bomberos...

11 .Talleres.

Se consideran talleres los locales o Edificaciones destinadas a la realización de actividades de artes y oficios que no entrañan molestias y son necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen, como talleres de artesanía, joyería, pequeñas industrias artesanales (cerámica, alimentación...) con las limitaciones establecidas para cada uso pormenorizado.

Este uso no podrá situarse por encima de Plantas con uso de vivienda, salvo en el caso de viviendas unifamiliares con talleres artesanos ligados a dicho uso residencial.

Asimismo deberán cumplir siempre las condiciones establecidas por la legislación de actividades clasificadas, y cumplirán con las Normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, así como con el

Reglamento Municipal de Ruidos y con el resto de la legislación sobre protección ambiental (contaminación atmosférica, olores, peligro de explosión, incendios, etc.) e industrial que les sean de aplicación.

12. Industria.

Es el uso correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para obtener y transformar materias primas, así como posteriores transformaciones, incluyendo envasado, transporte y distribución. Asimismo deberán cumplir siempre las condiciones establecidas por la legislación de actividades clasificadas, y cumplirán con las Normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, así como con la Reglamentación de actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León y con el resto de la legislación sobre protección ambiental (contaminación atmosférica, olores, peligro de explosión, incendios, etc.) e industrial que les sean de aplicación.

13. Agrícola o ganadero.

Es el uso aplicable a las naves, instalaciones o Edificaciones destinadas a guarda y conservación de maquinaria agrícola y estabulación de animales domésticos o productivos.

14. Almacenamiento.

Es el uso que corresponde a los locales destinados a guarda, conservación y distribución de productos, sin servicio de venta directa al público.

Este uso no podrá situarse por encima de Plantas con uso de vivienda, salvo en el caso de viviendas unifamiliares con talleres artesanos ligados a dicho uso residencial.

En caso de almacenes de superficie mayor a 1000 m2, deberán cumplir las condiciones de uso de Industria.

15. Deportivo.

Es el uso que corresponde a los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, como gimnasios públicos o privados, polideportivos, pistas de atletismo y similares.

La titularidad del uso podrá ser pública o privada, y nunca podrá estar situada por encima de otros usos básicos como vivienda colectiva o unifamiliar y hostelería.

16. Garaje y/o estacionamiento.

Corresponden a este uso los espacios o edificios de estancia permanente de

vehículos automóviles de cualquier clase, así como los destinados a la conservación

y reparación del automóvil incluso lavado y engrase, así como las instalaciones

auxiliares de oficinas y similares necesarias para el desarrollo de dicha actividad.

Este uso se divide en las siguientes situaciones:

· En superficie, situado perimetralmente a las vías públicas o espacios con uso de Parques y Jardines o de Espacios Libres, siempre que se garantice la existencia de las precisas especies vegetales y plantaciones, y siempre en aquellas áreas señaladas al efecto por el Plan.

· En el subsuelo de dichas vías públicas o espacios con uso de Parques y Jardines o de Espacios Libres, siempre que se garantice la existencia de las precisas especies vegetales y plantaciones, y siempre en aquellas áreas señaladas al efecto por el Plan.

· En edificios, ya sea en sótano o planta baja, como uso compatible — complementario de todos los otros básicos que lo exigen obligatoriamente como el residencial, dotacional, servicios privados o comercial–. Como aparcamiento privado se permitirán en superficie de la parcela libre, en las zonas ocupables señaladas al efecto en los planos del proyecto.

· En edificio exclusivo como servicio discrecional al público.

Las condiciones Técnicas y regulación de su obligatoriedad se define en el art. 105 de esta Normativa.

17. Espacios Libres.

Corresponden a este uso los espacios libres destinados al ocio y esparcimiento, de carácter colectivo o individual, y en general todos aquellos espacios urbanos que componen el sistema de plazas y calles peatonales, espacios de paseo y de disfrute de la vida urbana.

18. Parques y Jardines.

Corresponden a este uso los espacios libres destinados básicamente a plantaciones de arbolado y jardinería, para garantizar las condiciones de bienestar, salubridad, reposo... de la población, su protección o aislamiento en determinadas zonas, así como la mejora ambiental. Podrán tener carácter público o privado.

19. Viario e Infraestructuras.

Corresponden a este uso los espacios libres destinados al sistema de transporte público o privado: caminos, carreteras, calles, canales, líneas de ferrocarril, así como el espacio público destinado a infraestructuras urbanas básicas, como líneas de tendido eléctrico, colectores, teléfonos, etc.

Artículo 49 - Usos Pormenorizados.

1. Se consideran usos pormenorizados las agrupaciones de usos básicos, dispuestos con las restricciones propias de cada uso básico y con las limitaciones -intensidades de uso, compatibilidad,...- establecidas para cada uso pormenorizado.

2. Se establecen los siguientes usos pormenorizados, definidos a partir del uso básico predominante:

- Residencial Multifamiliar
- Residencial Colectiva
- Residencial Unifamiliar Intensiva
- Residencial Unifamiliar Pareada
- Residencial Unifamiliar Extensiva
- Industrial Intensiva
- Industrial Extensiva
- Equipamientos Comunitarios
- Servicios Públicos e infraestructuras
- Servicios Privados
- Comercial
- Aparcamiento
- Núcleo rural
- Espacios Libres Públicos
- Jardín Privado

3. En las tablas siguientes de desarrollan para cada uso pormenorizado, los usos compatibles con sus limitaciones si las tuvieran. Los usos predominantes aparecen referidos en negrita y en ocasiones conllevan un mínimo obligatorio.

4. Cuando un uso básico no aparezca o no tenga condiciones, se entiende que es un uso prohibido. Los usos de viario e infraestructuras estarán siempre incluidos en los pormenorizados aún cuando no se refieran explícitamente.

5. Los porcentajes mínimos señalados sobre los usos básicos, se refieren a la superficie construible, en relación con el total de los compatibles

6. En los usos pormenorizados residenciales el mínimo de vivienda no será exigible cuando las edificaciones estén destinadas a los usos básicos de hostelería, administrativo o colectivo.

Artículo 50 - Residencial Multifamiliar

Es un uso formado por el uso básico predominante de residencial multifamiliar, admitiendo comercio, oficinas además de los siguientes usos compatibles:

Uso Básico	Condiciones
Residencial Uni y multi-familiar.	Vivienda unifamiliar y pluri-familiar. Todas las plantas
Residencial Colectiva.	Todas las plantas
Comercial	Nivel I y II. Planta baja, sótano y entreplanta.
Administrativo	Todas las plantas
Hostelería	Todas las plantas, por debajo de vivienda.
Espectáculo y Reunión.	Planta baja, sótano y entreplanta.
Equipamiento Colectivo.	Todos, en Planta baja, sótano y entreplanta.
Deportivo	Planta baja, sótano y entreplanta.
Almacenamiento.	Planta baja, sótano y entreplanta.
Garaje y/o estacionamiento.	1,25 plazas por vivienda al menos
Parques y Jardines.	Todo

Artículo 51 – Residencial Colectivo.

Es un uso formado por el uso básico predominante de residencial colectivo, admitiendo comercio, oficinas y la pequeña industria artesanal además de los siguientes usos compatibles:

Uso Básico	Condiciones
Residencial Uni y multi-familiar.	Vivienda unifamiliar y pluri-familiar. Todas las plantas
Residencial Colectiva.	Todas las plantas
Comercial	Nivel I y II. Planta baja, sótano y entreplanta.
Administrativo	Todas las plantas
Hostelería	Todas las plantas.
Espectáculo y Reunión.	Planta baja, sótano y entreplanta.
Equipamiento Colectivo.	Todos, en Planta baja, sótano y entreplanta.
Talleres	Planta baja y sótano hasta 250 m²
Deportivo	Planta baja, sótano y entreplanta.
Almacenamiento.	Planta baja, sótano y entreplanta.
Garaje y/o estacionamiento.	1,25 plazas por cada 100 m² edificados de uso predominante al menos
Parques y Jardines.	Todo

Artículo 52- Residencial Unifamiliar Intensiva.

Es el uso formado por el básico predominante de residencial unifamiliar, adoptando además los siguientes usos compatibles:

Uso Básico	Condiciones
Residencial unifamiliar.	Vivienda unifamiliar
Administrativo y S. Privados	Despachos profesionales del titular de la vivienda
Deportivo	Planta baja y sótano.
Garaje y/o estacionamiento.	1,25 plazas por vivienda al menos
Parques y Jardines.	Todo

Artículo 53 - Residencial Unifamiliar Pareada

Es el uso formado por el básico predominante de residencial unifamiliar, adoptando además los siguientes usos compatibles:

Uso Básico	Condiciones
Residencial unifamiliar.	Vivienda unifamiliar
Administrativo y S. Privados	Despachos profesionales del titular de la vivienda
Deportivo	Planta baja y sótano.
Garaje y/o estacionamiento.	1,25 plazas por vivienda al menos
Parques y Jardines.	Todo

Artículo 54 - Residencial Unifamiliar Extensiva.

Es el uso formado por el básico predominante de residencial unifamiliar, adoptando además los siguientes usos compatibles:

Uso Básico	Condiciones
Residencial unifamiliar.	Vivienda unifamiliar
Administrativo y S. Privados	Todos
Espectáculo y Reunión	Uso exclusivo
Hostelería	Uso exclusivo
Deportivo	Planta baja
Garaje y/o estacionamiento.	1,25 plazas por vivienda al menos
Parques y Jardines.	Todo

Artículo 59 - Servicios Privados.

Uso formado por el predominante administrativo y de servicios privados, en edificios o instalaciones de titularidad privada con uso público como estaciones de servicio, hostelería, las ventas tradicionales, edificios exclusivos de oficinas...Los bares musicales, discotecas y salas de espectáculos se implantarán en edificio independiente. Se admitirán además condicionados los usos compatibles siguientes:

Uso Básico	Condiciones
Residencial unifamiliar.	(10% máximo) Vivienda dependiente
Administrativo y serv. privados	Todas las Plantas
Comercial	Niveles I y II, Todas las Plantas
Hostelería	Todas las Plantas
Espectáculo y reunión	Todas las Plantas
Talleres	25% máximo
Almacenamiento	30% máximo ligado a la actividad
Garaje y/o estacionamiento.	2 plazas cada 100 m² edificados de uso predominante al menos
Parques y Jardines	Todo

Artículo 60 - Comercial.

Edificios o instalaciones de titularidad privada con uso básico predominante de comercio en todos sus niveles admitiendo además condicionados los usos compatibles siguientes:

Uso Básico	Condiciones
Residencial unifamiliar.	(10% máximo) Vivienda dependiente
Comercial	Todas las Plantas
Administrativo	(10% máximo)
Hostelería	Todas las plantas
Espectáculo y reunión	(25% máximo)
Talleres	25 % máximo
Almacenamiento	50% máximo
Garaje y/o estacionamiento.	2 plazas cada 100 m² edificados de uso predominante al menos
Parques y Jardines	Todo

Artículo 61 - Aparcamiento.

Uso formado por el básico predominante de garaje y estacionamiento, permitiéndose además los siguientes usos compatibles condicionados:

Uso Básico	Condiciones
Garaje y/o estacionamiento.	Todos
Parques y Jardines	Todos

Artículo 62 - Núcleo Rural.

Es un uso formado por el uso básico predominante residencial unifamiliar, adoptando además los siguientes usos compatibles:

Uso Básico	Condiciones
Residencial uni y plurifamiliar.	Vivienda unifamiliar y plurifamiliar. Todas las plantas
Residencial Colectiva.	Todas las plantas
Comercial	Nivel I y II. Todos los niveles. Planta baja, sótano y entreplanta.
Administrativo	Planta baja, sótano, entreplanta, y primera
Hostelería	Todas las plantas.
Espectáculo y Reunión.	Planta baja, sótano y entreplanta.
Equipamiento Colectivo.	Todos, en Planta baja, sótano y entreplanta.
Talleres	Planta baja y sótano hasta 500 m²
Agrícola o ganadero	Planta baja y entreplanta.
Almacenamiento.	Planta baja, sótano y entreplanta.
Garaje y/o estacionamiento.	1,25 plazas cada vivienda al menos
Parques y Jardines.	Todo

Artículo 63 - Espacios Libres Públicos.

Uso formado por el básico predominante de Parques y Jardines, permitiéndose además los siguientes usos compatibles condicionados:

Uso Básico	Condiciones
Espectáculo y Reunión.	Dependiente
Administrativo	Dependiente
Deportivo	Todo
Viario e infraestructuras	20% máximo
Garaje y/o estacionamiento	20% máximo en superficie
Parques y Jardines	Todo

Artículo 64 - Jardín Privado.

Uso formado por el básico predominante de Parques y Jardines, con la característica de ser de propiedad privada, permitiéndose además los siguientes usos compatibles condicionados:

Uso Básico	Condiciones
Deportivo	Todo
Garaje y/o estacionamiento.	30 % máximo
Parques y Jardines	Todo

Artículo 65 - Usos Globales

1. Los Usos Globales son utilizados por el presente Plan General de Ordenación Urbana para hacer una asignación genérica de uso a los terrenos incluidos en cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable.

2. A efectos de la aplicación de este Plan, se consideran la siguiente clasificación de Usos Globales:
   - Residencial
   - Industrial

3. Los usos globales se definen por los usos pormenorizados que los forman, que deberán concretarse en la elaboración posterior de las figuras de planeamiento que desarrollen las previsiones del Plan General. La conversión de usos globales en pormenorizados respetará lo establecido en estas ordenanzas. En el desarrollo de los Planes parciales los usos globales asignados por el PGOU deben ser transformados en Pormenorizados, por sectores.
4. Residencial.
   De carácter residencial, con cierto uso de equipamientos:
   - Usos Predominantes: todos los residenciales.
   - Usos Compatibles: todos los equipamientos.
   - Usos prohibidos: los industriales.
5. Industrial.
   De carácter industrial, con cierto uso de equipamientos:
   - Usos Predominantes: todos los industriales y de almacenaje.
   - Usos Compatibles: todos los equipamientos y comercial, salvo asistencial.
   - Usos prohibidos: residenciales salvo unifamiliar vinculado(10% máx).

CAPITULO III. — CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN 1ª. CONCEPTOS, ELEMENTOS Y CONDICIONES GENERALES.

Artículo 66 - Definiciones y condiciones de aplicación.

1. A efectos de la aplicación de las Ordenanzas, Condiciones y Normas de Edificación, cuantas veces se emplee en los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes, con carácter normativo, 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.

Artículo 67 - PARCELAS

1. Parcela

Es 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.

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. 1.2. Parcela Neta.

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

1.4. 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 y superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas. Las condiciones de forma de la parcela mínima serán las que permitan la inscripción de un rectángulo de superficie igual o mayor que la dimensión de la fachada mínima por su fondo. La longitud mínima de fachada deberá mantenerse en un fondo mínimo de modo que pueda inscribirse un rectángulo cuyas dimensiones sean de Longitud= 5 m. mínimo x Fondo= 9 mínimo y cuya área sea al menos de 45 m². Para poder edificar será obligatorio cumplir estos mínimos de superficie y 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 obligatoria de vial o de suelo Libre de Uso Público implícita en la Ordenación.

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

2. Solar

Son aquellas parcelas de suelo clasificado como urbano en el Plan General por cumplir las condiciones del art. 24 del RUCyL y que, además, sean aptas para la edificación.

3. 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:

1. lindero frontal: aquel que delimita el frente de la parcela hacia la(s) vía(s) pública(s).

2. lindero posterior, testero o trasero: linde o lindes opuestas al lindero frontal, en su caso.

3. linderos laterales: los restantes límites que separan la propiedad respecto de los predios colindantes.

4. en caso de linderos curvos, el Ayuntamiento determinará los tramos que conformen cada clase de lindero, con la interpretación que mejor se acomode a las definiciones anteriores.

4. Alineaciones

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 terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos. Corresponde a la alineación exterior.

b) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior. 5. Rasantes

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

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.

3. Rasante natural del terreno.

Es la correspondiente al perfil natural del terreno.

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. También sirve para diferenciar la planta sótano -cuando la distancia hasta la cara inferior del forjado es menor o igual a 0,90 m- de la planta baja -cuando la distancia hasta la cara inferior del forjado es mayor de 0,90 m-.

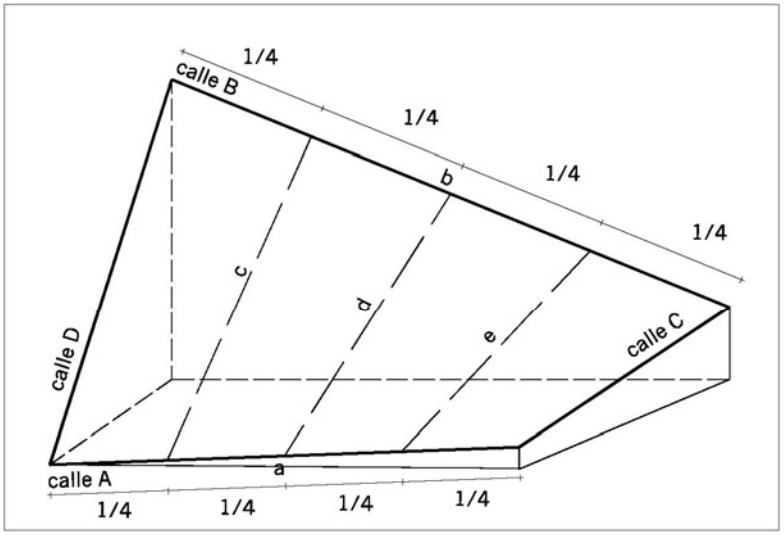
5. Rasante definitiva.

Es la correspondiente al perfil definitivo del terreno y sirve para la medición de las alturas de la edificación, una vez acabado el edificio..

6. Perfil del terreno de parcela

En caso de movimiento de tierras la inclinación máxima del perfil del terreno definitivo —rasante ideal entre calles opuestas- que se permitirá será del +/25% de la inclinación de la rasante ideal. El desnivel del terreno entre parcelas colindantes no podrá ser superior en 1,5 m. en una banda de 3 m. de ancho colindante con estos linderos, que tendrá una pendiente inferior al 50%.

RASANTE IDEAL ENTRE CALLES OPUESTAS



RASANTE IDEAL

Artículo 68 - DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. Plano 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. En caso de fachada con directriz curva, los planos de fachada se compondrán del conjunto de tramos rectos de 6,00 m. como mínimo de ancho o desarrollo, de la poligonal que circunscriba dicha directriz. Por “fachada exterior” 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.

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. En las nuevas edificaciones se prohíbe crear medianerías.

3. Línea de edificación

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

1. Edificación en línea

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

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.

3. Edificación remetida.

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

4. Retranqueo

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

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.

1. Retranqueo voluntario

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

5. Separación entre Edificaciones

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

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.

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.

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. 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.

Artículo 69 - OCUPACION DE LA PARCELA

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.

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 de calle, denominada como planta de sótano o baja, 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.

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 semi-cerrados, ni aquellas construcciones que excluya la Ordenanza de aplicación.

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.

5. Jardín Privado o Espacio libre de parcela

a) 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.

b) Las condiciones de ordenación de Jardín Privado son las de la Ordenanza de JARDIN PRIVADO, incluida en este Volumen.

6. Definición y Condiciones de los patios

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. Estos patios pueden estar incluidos en una o varias parcelas. 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 excepción en la medición de alturas se incluirán las plantas sótano si se acogen al esquema del art. 71.

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 mancomunidades 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.

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. 3. Patios de parcela.

El espacio no construido y consolidado como espacio libre por la Ordenación se define como patio de parcela, con independencia de su inclusión en alguna de las categorías tipológicas anteriores.

4. 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 y separación entre fachadas de patio utilizará esa nueva altura.

Artículo 70 - VOLÚMENES DE LA EDIFICACIÓN

1. 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 anterior.

1. Entrantes.

Se admiten terrazas o porches 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. Se excluyen de esta condición los soportales a vía pública que tienen las condiciones de tratamiento del espacio libre público.

2. Cuerpos salientes.

Son los cuerpos habitables y ocupables cerrados, semi-cerrados 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 no desmontables en toda la altura libre de piso o bien, cerramientos opacos que superen la altura de dos metros. Se consideran como semi-cerrados cuando tengan los dos contornos laterales cerrados totalmente mediante cerramientos no desmontables o con cerramientos opacos que superen la altura de dos metros. Son cuerpos salientes abiertos, los que no están en las condiciones anteriores. Estarán separados de las edificaciones colindantes al menos 1 m. y su altura mínima sobre la acera será de 2,80 m. libres. 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. Deberá separarse de la medianería colindante al menos 60 cm. Si existe un cuerpo saliente cerrado de fábrica en dicha medianería, podrá tratarse o cerrarse en el mismo fondo del existente; en cuyo caso deberá presentarse documentación fotográfica justificativa.

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.

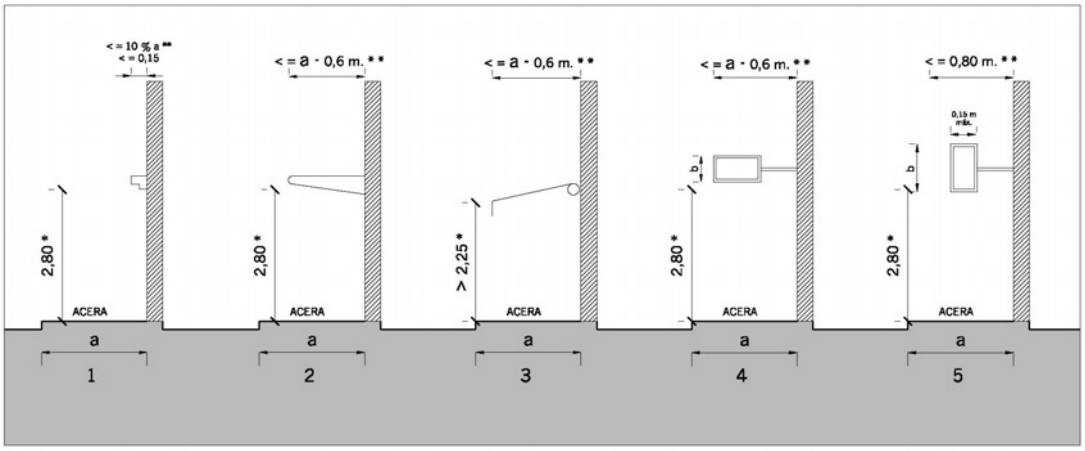
b) el vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos en el espacio libre interior de manzana, no podrá ser superior al 7% de la profundidad media del patio o espacio interior de parcela en esa dirección. No se permiten cuerpos salientes cerrados o semi-cerrados que rebasen el fondo edificable o la alineación interior del patio de manzana.

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 ya en esta normativa. 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 2,80 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.

4. Ejemplo indicativo de regulación de los elementos salientes en fachada, toldos y rótulos



Elementos salientes en fachadas. Toldos y Rótulos.

1. ELEMENTOS SALIENTES: ESCAPARATES Y MOLDURAS

** < = 7% del ancho de la calle cuando no existe acera, con máximo absoluto en cualquier caso de 0,15 metros

2. ELEMENTOS SALIENTES: MARQUESINAS

** <= 15% del ancho de la calle cuando no existe acera, con máximo absoluto en cualquier caso de 6,00 metros

3. TOLDOS

* >= 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

** <= 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

5. ROTULOS PUBLICITARIOS PARALELOS AL PLANO DE FACHADA.
** <= ancho máximo permitido de alero. Saliente propio máximo de 0,15 m.

Artículo 71 - ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE APLICACION

1. Altura de la edificación

a) Es la distancia vertical, expresada en metros, medida desde la cota media de la rasante definitiva oficial de la acera, o cuando aquella no existiera o se trate del interior de parcela, de la rasante definitiva 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.

b) 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 — en CA, MC y RB- o esté grafiada en los planos de Ordenación. La posible planta bajo cubierta no se incluye en este número.

c) 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. Estas determinaciones son válidas para las alturas de fachadas y edificios definidas en el Catálogo.

d) 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 rasante ideal de la calle, o bien respecto a la cota que establezca el proyecto de acuerdo con este Apartado, permitiéndose la edificación, computable, sobre la altura máxima teórica —paralela a la rasante ideal-, según el gráfico indicativo. Para la edificación de bloque o manzana continua en pendiente supone la necesidad de banqueo de la edificación cada vez que se alcance la altura máxima. Se dan dos supuestos para los solares en desnivel:

Construcción en un único bloque: se mantendrá la altura máxima de calle en los 16 primeros metros. A partir de los 16 m. de fondo se banqueará obligatoriamente el edificio, de modo que la altura de la fachada interior del siguiente cuerpo no podrá superar la altura máxima medida desde la intersección de dicha fachada con la rasante definitiva del terreno.

Construcción en varios bloques: cada bloque se medirá conforme a lo indicado en el punto anterior, considerando como punto de partida para la medición de alturas de los bloques interiores la intersección de la fachada de dichos bloques con la rasante definitiva del terreno o patios —en el caso de no coincidir se aplicará la más restrictiva-.

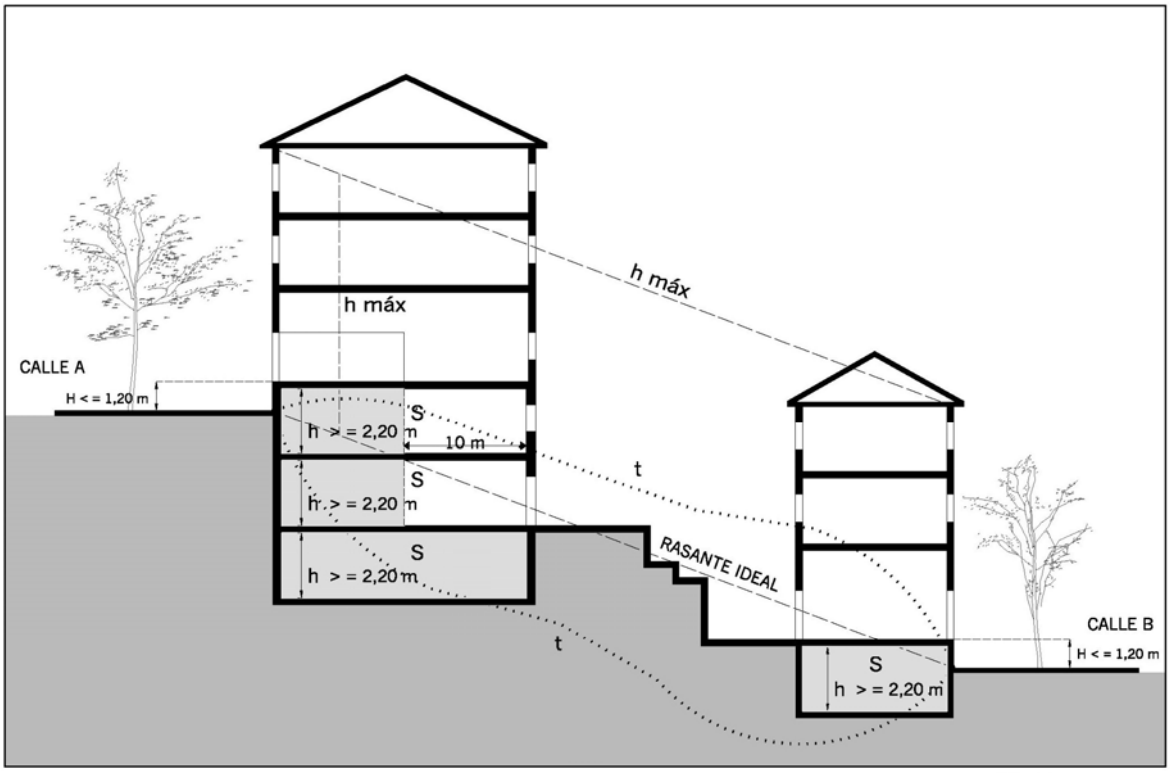
EJEMPLO DE CORRECCION ADMISIBLE DE COTA DE PLANTA BAJA CON RETRANQUEO R S I N RETRANQUEO EDIFICACIÓN DE 3 PLANTAS

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 y de sótanos, en caso de destinar éstos a determinados usos.

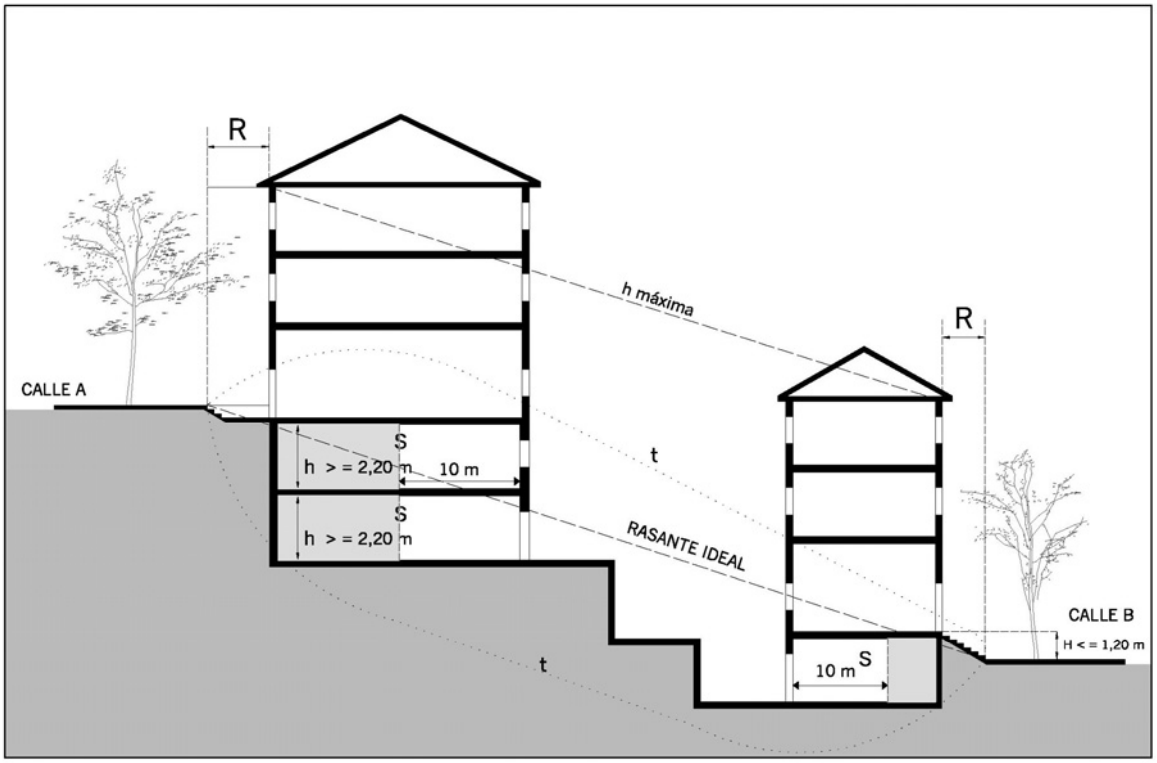
h = altura máxima de planta baja sobre rasante (1,20 m.)

Las plantas denominadas S —sótanos-, lo serán en función de que sobresalgan o no 0,90 m de la rasante definitiva de patio o terreno. Si fuera planta en toda su altura y por el lado opuesto estuviera enterrada, se computará edificabilidad en 10 m. de fondo.



Sin Retranqueo.
Ejemplo de Corrección admisible de cota de Planta Baja.

Zonas que no computan edificabilidad.



Con Retranqueo R.
Ejemplo de Corrección admisible de cota de Planta Baja.

Zonas que no computan edificabilidad.

e) 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.

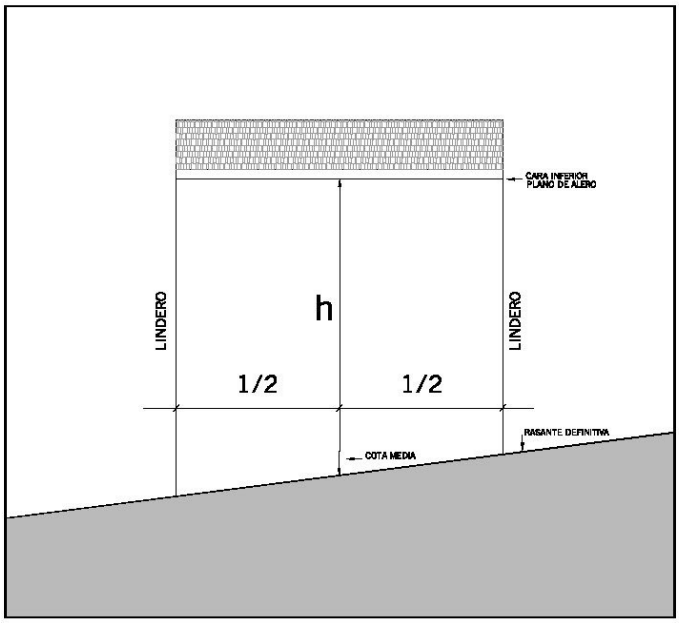
Consecuentemente podrán construirse edificios de altura inferior a la marcada, excepto en edificios catalogados en Protección Integral, Estructural o Ambiental, en los que debe respetarse la altura existente, o en su caso, la que se establezca en su correspondiente ficha de Catálogo.

2. Medición de alturas de un edificio

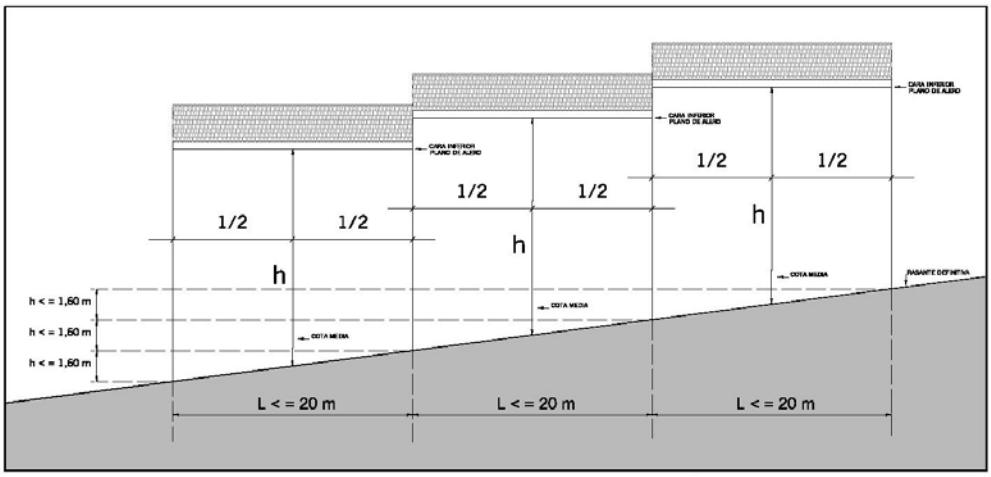
Para edificios en zonas de Ordenanza CA, MC, RB, RUI, RUS o RUE, la determinación del punto en que se medirá la altura será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:

a) Edificios con frente a una sola vía. Banqueos.

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. Estos banqueos de fachada, de 1,60 m. obligatorios cada 20 m. lineales máximos de fachada sobre calle o solar en pendiente, no supondrán obligatoriamente banqueos de forjados interiores, siempre y cuando se cumplan el resto de condiciones de esta normativa.



a) Edificios con frente a una sola vía.
1. Con diferencia de cota igual o menor a 1,60 m.
Fachada.



a) Edificios con frente a una sola vía.
2. Con diferencia de cota mayor a 1,60 m.
Fachada.

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 definitiva, hasta el punto equidistante entre ambos frentes. Para cada dos fachadas confluentes, 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 4 metros;

b) pertenezca a la misma parcela; y

c) que cumpla la condición anterior de diferencia máxima de

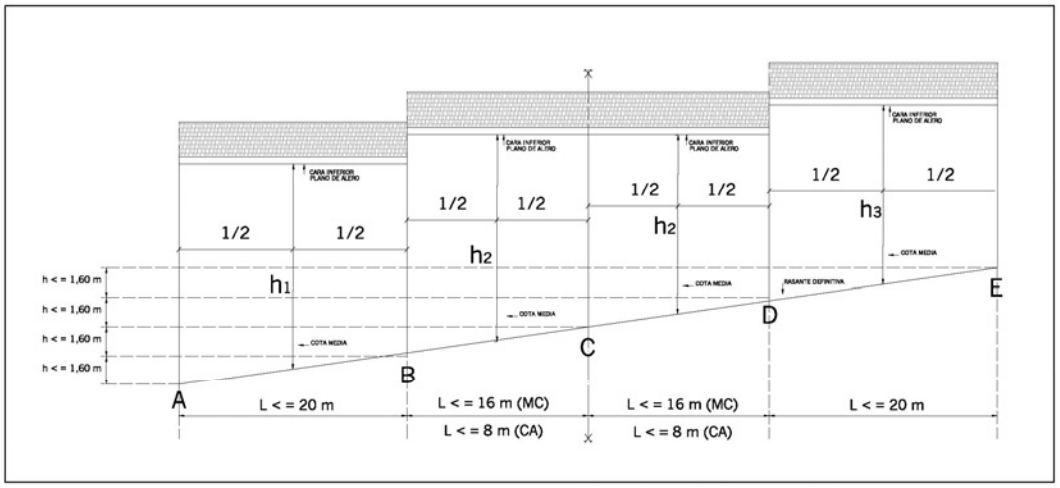
1,60 m. entre cotas de rasante extremas en cada fachada. En caso de que tres fachadas a distintas calles estuvieran comprendidas dentro del caso anterior, a cada par de fachadas confluentes se les aplicará la regla de la altura máxima de ese par.

c) Edificios con frente a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán.

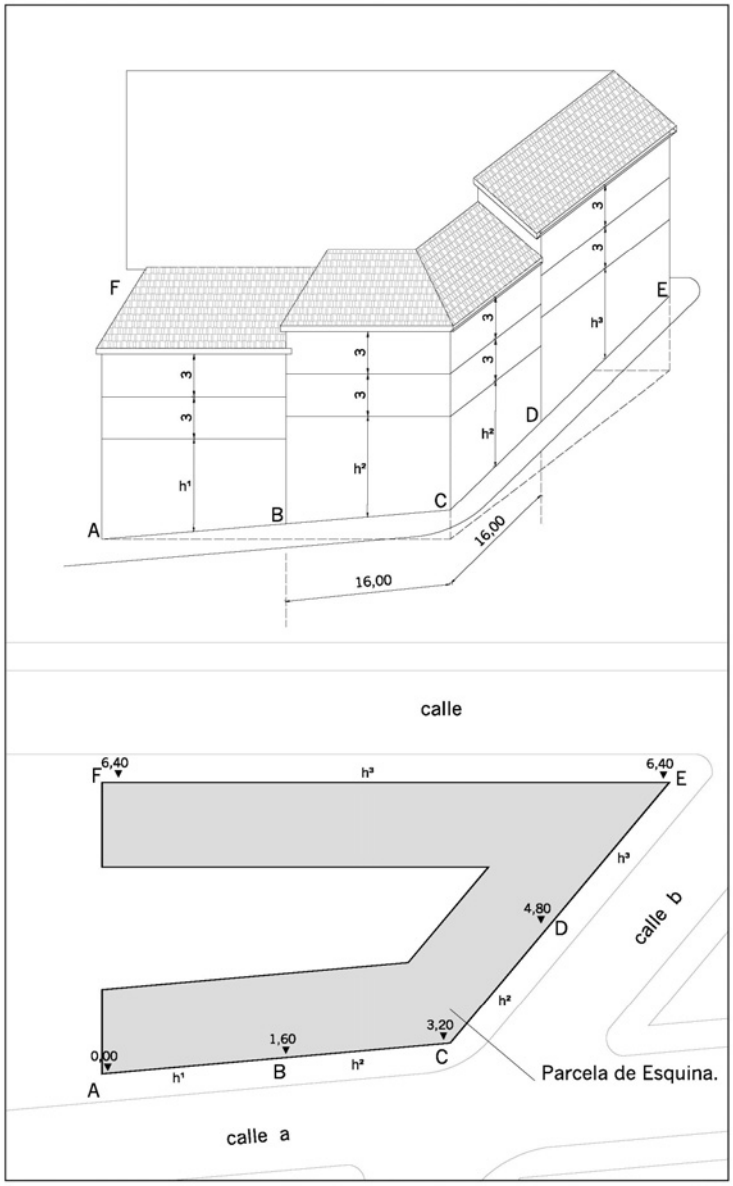
En los edificios sobre solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán se regulará la medición y fijación de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios independientes. La altura máxima correspondiente a cada fachada se aplicará hasta la línea equidistante entre las fachadas afectadas y su medición se hará de acuerdo a lo establecido en las condiciones del art. 71. 1.d.

3. 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.



b) Edificios con frente a dos vías formando esquina o chaflán.
Con diferencia de cota mayor a 1,60 m.
Ej. de Medición de Altura en Manzana Cerrada.
Fachadas calle a y calle b.



b) Edificios con frente a dos vías formando esquina o chaflán.
Con diferencia de cota mayor a 1,60 m.
Ej. de Medición de Altura en Manzana Cerrada.
Axonométrica y Planta.

(El ejemplo es puramente indicativo).

hl. Punto de línea de fachada de cota media entre puntos A y B, que tienen (Apartado D/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 5.2.b.).

h3. Caso similar al h1, entre cotas D y E.)

4. 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 correspondiente de Definiciones sobre plantas de una edificación.

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.

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.

3. Altura aparente de planta baja

Es la distancia media entre la rasante definitiva de la calle 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).

Artículo 72 - CUBIERTAS Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DEL EDIFICIO

1. Cubiertas

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.

a) La cubierta del edificio, cuya cara superior arrancará de la arista superior del alero o cornisa, tanto en el caso de fachada exterior como en el interior para el caso de fachada a Jardín Privado, estará como máximo a 0,70 metros por encima de la altura máxima, que determina la altura máxima admisible del edificio -altura del edificio y canto del alero- fijada por las Ordenanzas de aplicación en cada caso y de acuerdo al criterio de medición de alturas del art. 70.1. En edificios con Ordenanza MC, RB y NR, la cubierta estará contenida por debajo del plano virtual que parte de la arista superior del alero y que tiene una pendiente máxima del 50% (cincuenta por ciento), excepto en RU - Residencial Unifamiliar- que podrá llegar al 70%. La cubierta sobre plantas retranqueadas se regirá por los criterios anteriores, considerando como arranque del nuevo plano 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. En edificios con fondo igual o menor de 6 m. podrá ser a un agua.

El Ayuntamiento podrá autorizar una pendiente mayor cuando lo justifique el ocultamiento de medianerías existentes.

b) En edificios con Ordenanza MC, RB y RUI o RUE, y NR, la cumbrera de la cubierta no se elevará más de 5,00 metros por encima de la altura del edificio. 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 del 7% del ancho de la calle o separación entre edificios, con un máximo de 80 cms., ni más de 30 cms. sobre los cuerpos volados inferiores si existiesen, ni tendrá un canto superior a 0,50 metros.

2. Otros elementos constructivos.

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.

a) Los remates de cajas de escaleras y ascensores, en ningún caso podrán sobrepasar la altura máxima de 5,50 metros por encima de la altura máxima permitida de la edificación.

b) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y las antenas de telecomunicación, radio y televisión y elementos de climatización, serán regulados por la normativa sectorial de aplicación en cada caso.

c) Los remates ornamentales como columnatas, frontones triangulares, falsas fachadas, etc.; se permitirán siempre que no generen incrementos de altura sobre los máximos permitidos y obedezcan en su composición a la del resto de la fachada, asegurando su alineación con el sistema de huecos del alzado principal al menos.

d) Buhardas, con ancho exterior máximo de 1,70 m., altura frontal máxima de 1,40 metros desde su arranque de cubierta hasta su alero, y con retranqueo mínimo de 1,00 metros desde el plano exterior de fachada principal. La altura desde el pavimento acabado interior hasta la carpintería de la buharda será como máximo de 1,20 m. 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 máxima de la fachada correspondiente. La inclinación máxima de cubiertas laterales será del 100%; la inclinación máxima de la cubierta delantera, si no existiese frontón, será de 60%; el canto máximo del alero será 0,30 m. Estas determinaciones serán de aplicación en todos los edificios.

e) 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-RUS-RUE, donde las dimensiones máximas anteriores eran de 2,00 m. y 3,00 m.). La suma de frentes de huecos (incluyendo buhardas y huecos planos acristalados) no podrá sobrepasar el 50% de la longitud de la fachada correspondiente, con el límite anteriormente establecido para las buhardas. El retranqueo mínimo respecto al plano exterior de fachada será el que resulte de la intersección de dicho plano con el faldón de cubierta. Estas determinaciones serán de aplicación en todos los edificios.

f) 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 m., con un fondo máximo de terraza (medido perpendicularmente al plano de fachada) de 5,00 metros. Estas determinaciones serán de aplicación en todos los edificios.

Los pisos ático (frente retranqueado en toda la longitud de fachada, con un mínimo de 3 m.) tratarán de manera integrada en sus acabados la parte de terraza o cubierta, plana o inclinada, de su retranqueo a fachada. La altura máxima de cornisa de los áticos será de 3 m medidos sobre el solado acabado de la terraza. En todo caso estarán integrados bajo la envolvente máxima de la cubierta incluyendo también la altura del peto en la misma.

g) Se permiten las cubiertas planas en todas las Ordenanzas excepto en CA.

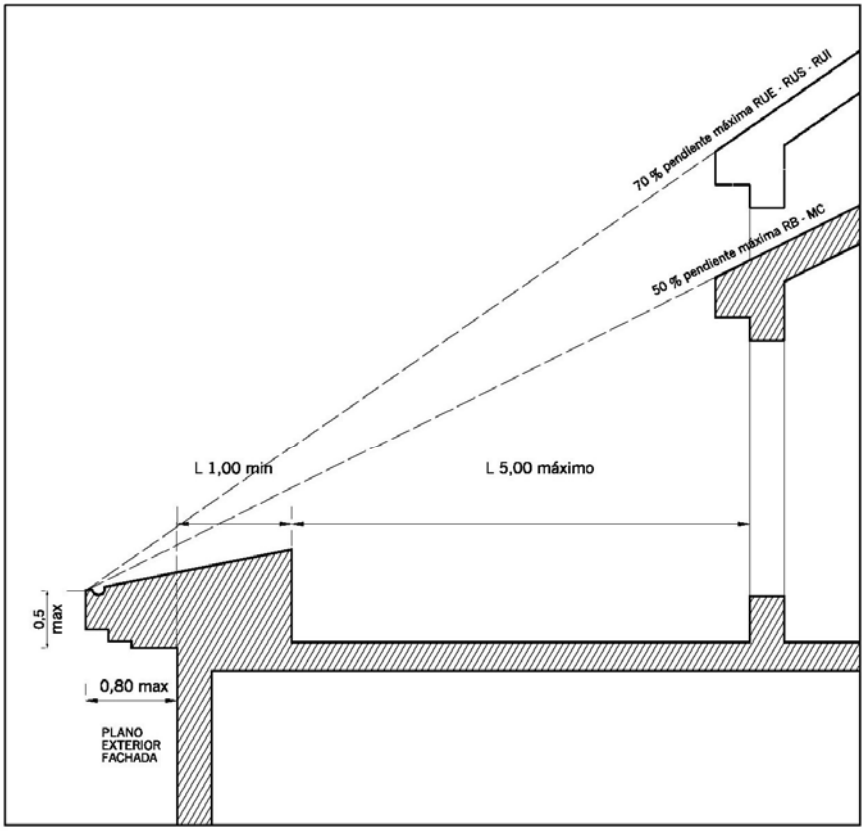
h) Los torreones de esquina son admitidos en todas las Ordenanzas excepto en la Ordenanza de CA, que se adecuará a lo más restrictivo del PEPCHA y en la NR. Por encima de éstos no se admitirán áticos ni buhardas.

Los torreones podrán alcanzar 3,00 metros de altura máxima por encima de la altura máxima autorizada, y limitando su desarrollo frontal al 10% 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.

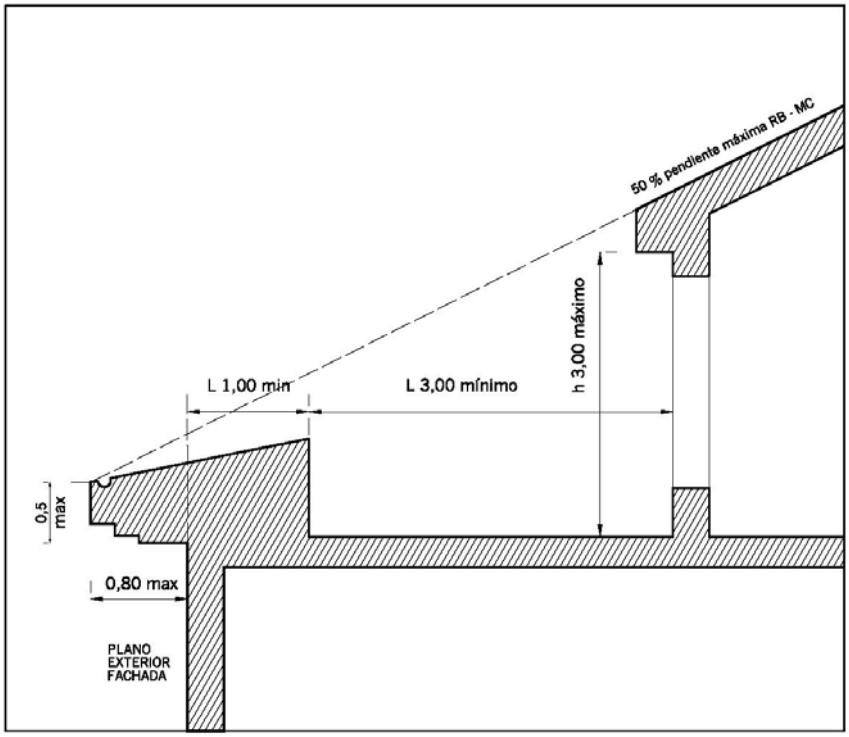
i) Los depósitos al exterior del plano de cubierta únicamente se admitirán en el faldón interior a patio y cuando queden ocultos por los petos, trames, rejillas o elementos ornamentales admitidos en fachada, y sin que sobrepasen la altura de éstos.

j) Se permitirán los paneles solares debidamente integrados estéticamente en cubierta, especialmente en el Conjunto Histórico.

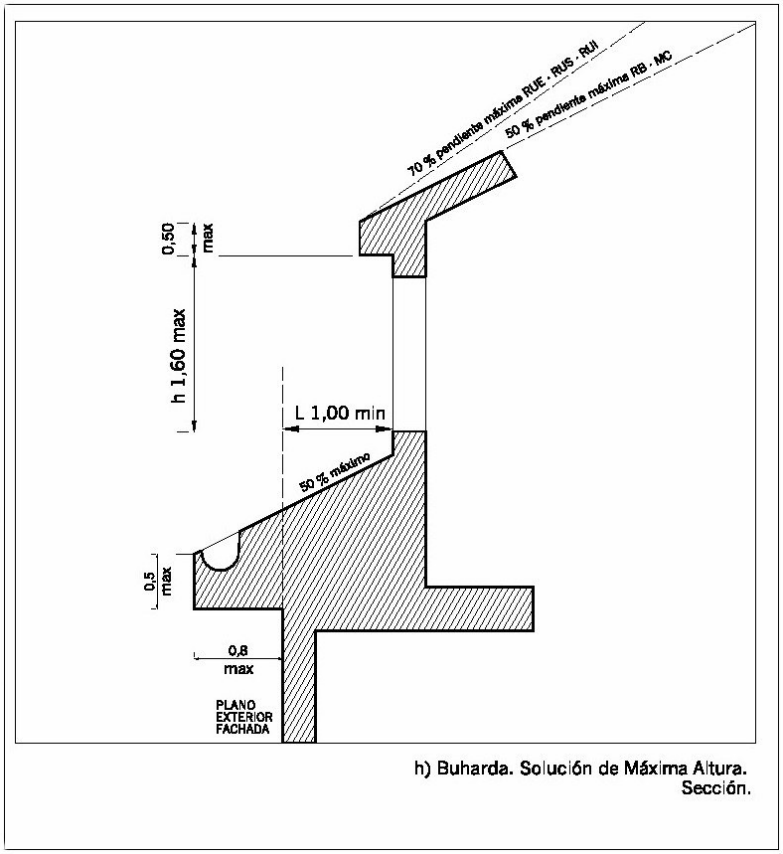
3. Construcciones por encima de la altura en edificios con Ordenanza MC, , RB, NR: Gráfico indicativo.



j) Solución de Hueco de Terraza en cubierta. Sección.



j) Solución de Hueco de Terraza en cubierta. Áticos. Sección.



h) Buharda. Solución de Máxima Altura. Sección.

Artículo 73 - TIPOS DE HABITACIONES, VIVIENDAS Y APARTAMENTOS. EDIFICACIÓN PRINCIPAL

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.

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.

Las Condiciones de Habitabilidad se definen en el capítulo VI, Condiciones de Higiene y Calidad, de esta Normativa.

3. Vivienda

Es toda unidad residencial familiar de más de 50 m2 construidos. Se distingue del apartamento, que se define a continuación, 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).

1. Vivienda interior

Es aquella en la que ninguna de sus habitaciones vivideras abren a calles, plazas públicas, o espacios libres de uso público. únicamente 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 (del pro-

yecto 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. En actuaciones de rehabilitación de inmuebles se permitirán apartamentos hacia patios interiores que cumplan la normativa de patios.

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 Pluri-familiar en manzana Cerrada, o Bloque Lineal.

3. Vivienda libre

Es aquella que no goza de régimen de protección o subvención pública alguna, sin condiciones en su régimen de venta o alquiler. 4. Apartamento o estudio

Es aquella unidad residencial de 50 m2 como máximo y con un sólo dormitorio, este último separado o integrado dentro del salón-estudio. Para aplicar las equivalencias entre nº de apartamentos y viviendas, para cómputos de densidades y cesiones, será de aplicación el criterio del art. 86 del RUCyL. 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.

5. Edificación Principal

Es la edificación que alberga la mayor proporción de un mismo Uso Pormenorizado en una parcela.

Artículo 74 - SOBRE LOS ESPACIOS HABITABLES. CONDICIONES DE LA EDIFICA CION SEGUN USO Y DIMENSION

1. Sótanos

Se entiende por sótano toda planta inferior a la planta baja de un edificio, definida esta última según el apartado siguiente.

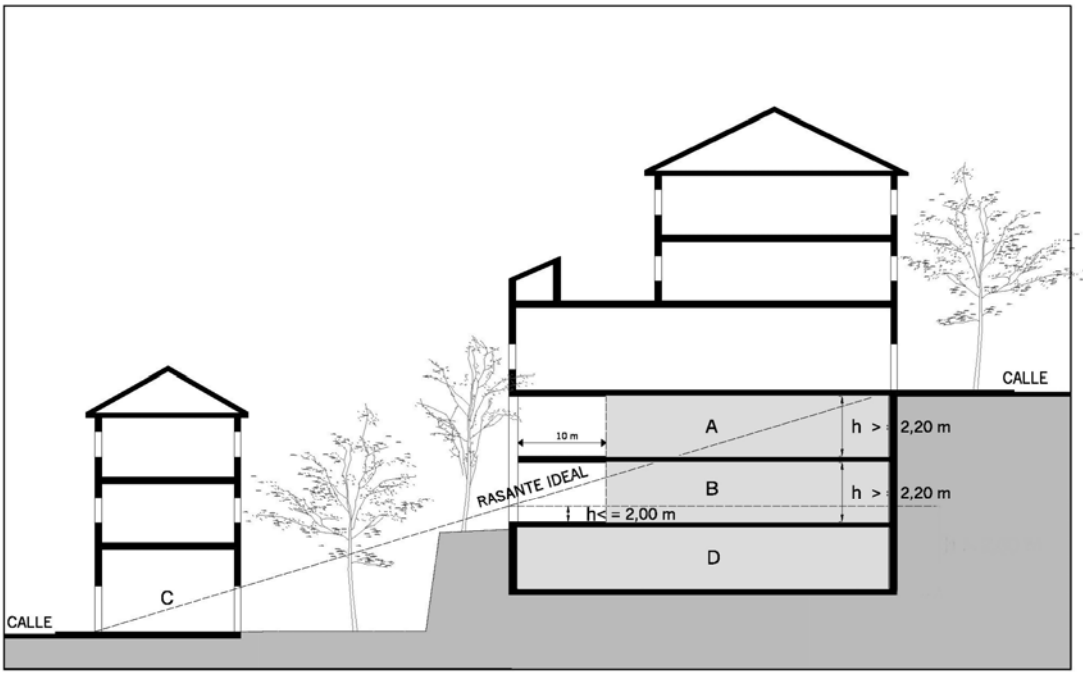
En los sótanos no se permiten usos de vivienda. Tampoco se admiten en planta sótano establecimientos con uso Terciario de oficinas, comercio, hostelería, restauración o bar especial, ni Equipamiento Cultural o Recreativo salvo que constituyan parte de un establecimiento con tales usos en planta baja. No obstante, puede aplicarse la excepción a esta norma si los sótanos cumplen con las condiciones del Apartado siguiente.

La altura libre mínima de la planta sótano será en todo caso de 2,20 metros, excluidos ya en este mínimo libre posibles descuelgues de estructura e instalaciones. Las condiciones de medición de alturas serán las del art. 72.1.
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 patio o para vivienda interior de esta normativa, 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 de los patios, 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 de las viviendas interiores 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.

EJEMPLO GRAFICO



Zonas que no computan edificabilidad.

(NOTAS: Las plantas A y B son consideradas sótano, con las particularidades siguientes. Su altura en fachada interior computa para la condición de dimensión mínima de patio y a efectos de edificabilidad en los 10 m. primeros de crujía.

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 excepciones de usos, por tener su cota de arranque de fachada interior a más de 2 metros por debajo de la rasante ideal.)

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.

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 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.

4. Portales.

A partir de cuatro viviendas comunes tendrán una superficie mínima diáfana de 2,5 m x 2,5 m. Sus condiciones se regulan en el art. 104.2 de esta Normativa. 5. 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.

(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial
de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

Número 127 fascículo octavo Lunes, 4 de Julio de 2005

(viene de fascículo anterior)

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.

6. 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. Se permitirá solamente en la Ordenanza de Bloque exento RB.

7. Soportal o porche.

Se considera soportal a vía pública el espacio situado bajo la edificación abierto y de uso totalmente público. Su fondo mínimo será de 4 m. y estará siempre exento del cómputo de edificabilidad.

Se consideran porches aquellos espacios libres cubiertos, terrazas o aledaños a extensiones acotadas de la edificación, con carácter privado, que pueden tener acceso desde espacio público o privado y que a efectos de edificabilidad computan al 50%.

8. 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, nunca inferior a 2,60 m. libres.

9. Ático

Se denomina ático a la edificación por encima de la altura máxima de cornisa, y retranqueada respecto al plano de fachada exterior al menos 3 m. Se permitirán los áticos conformes a la regulación volumétrica del edificio —alturas, cubiertas- y a las consideraciones para el cómputo de edificabilidad de esta normativa. Su cubierta nunca será objeto de aprovechamiento. Se permiten en todas las Ordenanzas excepto en la CA.

10. Planta bajo cubierta

Es aquella comprendida entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta. Los espacios vivideros deben estar vinculados en uso a la planta inferior excepto en casos de rehabilitación de inmuebles, que podrán ser independientes, así como en la Ordenanza CA. Para los espacios no vivideros, debe constar en el proyecto de ejecución de obra, tanto en las memorias como en planos la ejecución, el acceso a todas las zonas no vivideras del bajo cubierta, para inspección municipal o mantenimiento, desde zona común; dichos espacios no vívideros no podrán enajenarse y deberán quedar inscritos en el registro como zonas comunes del edificio. El aprovechamiento de la planta bajo cubierta se admite en todos los casos, computando edificabilidad en las condiciones que determina el Plan General. En las plantas bajo cubierta utilizables como espacios vivideros, los paramentos verticales de todas las habitaciones tendrán como mínimo 1,50 metros de altura libre y todas las habitaciones o dependencias habitables tendrán una superficie del 50% con altura mayor o igual a 2,50 m.

11. Trasteros de vivienda

Son aquellas dependencias de servicio independientes pero ligadas en exclusiva a una única vivienda. Computan en todos los casos a efectos de aprovechamiento a partir de la superficie de 6 m² por vivienda que estará exenta. El número máximo de trasteros será igual al número de plazas de aparcamiento.

12. 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 podrán ajustarse a sus propios requerimientos si la ficha de catálogo admite tales intervenciones.

Artículo 75 - SOBRE EL APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

1. Edificabilidad

Es una determinación del planeamiento —calificación- que se establece mediante índice de superficie edificable máxima en m² por m² de parcela asignada por el Planeamiento a cada una de las unidades de actuación aisladas o integradas, 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 4 siguiente.

2. Sectores

1. Son Áreas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado aquellas delimitaciones 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 Actuación constituirá un único instrumento de gestión para el desarrollo de un Sector.

2. En Suelo Urbanizable Delimitado se definen 19 Sectores, para cuyo desarrollo se estará a lo dispuesto por La ley de Urbanismo de Castilla y León.

3. Aprovechamiento

1. Aprovechamiento Medio

a) Se define el Aprovechamiento como una determinación a fijar por la Ordenación Detallada tal y como viene establecido en el artículo 107 RUCyL..

b) En Suelo Urbanizable se excluirán del cómputo de edificabilidad los terrenos afectados a sistemas generales y se incluirán los sistemas locales no existentes adscritos a cada Sector.

2. Aprovechamiento Real en Suelo Urbano Consolidado

Se define como Aprovechamiento Real de cada parcela de Suelo Urbano Consolidado la superficie máxima edificable autorizada por el Plan, aplicable a la parcela bruta y precisamente la menor de las dos siguientes: aquella derivada de las condiciones de parcela y de volumen admitidas por la Ordenanza que corresponda o aquella derivada de la aplicación del coeficiente de edificabilidad señalado en los Planos de Ordenación.

3. Aprovechamiento Lucrativo en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, El aprovechamiento lucrativo en cada parcela es el que establezca la Ordenación Detallada de los sectores, resultante del reparto del a. lucrativo del sector. Este viene establecido como un máximo en las fichas particularizadas del PGOU para cada sector.

El aprovechamiento correspondiente a los propietarios es el que determine en cada clase de suelo el RUCyL, en el suelo urbano consolidado el real - art. 40- y en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable según los arts. 42 y 44 del RUCyL respectivamente.

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 las plantas, con las precisiones siguientes.

a) Computarán como superficie total edificada todas las plantas, incluidas las superficies de ático y bajo cubierta, buhardillas y trasteros con las siguientes excepciones que no computarán:

· Planta(s) sótano en todos los usos y ordenanzas.

· Espacio de espera de entrada a garaje y rampa de entrada a garaje, excepto en vivienda unifamiliar cuando el garaje se realice en planta baja.

· Las calles peatonales de ancho superior a 6,00 metros interiores a centros comerciales pero exteriores a los locales comerciales.

· Aquella porción de planta bajo cubierta susceptible o no de uso que tenga una altura libre interior, inferior a 1,50 metros o sea inaccesible.

· Los patios interiores abiertos o cerrados, los soportales y las plantas diáfanas, según la definición anterior del art. 74.

· Los cuartos de instalaciones e infraestructuras necesarias para el funcionamiento del edificio, con un máximo de 1 m2 por vivienda.

· Los portales en un 50% de la superficie.

· Los soportales de la edificación abiertos a vía pública.

b) 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%

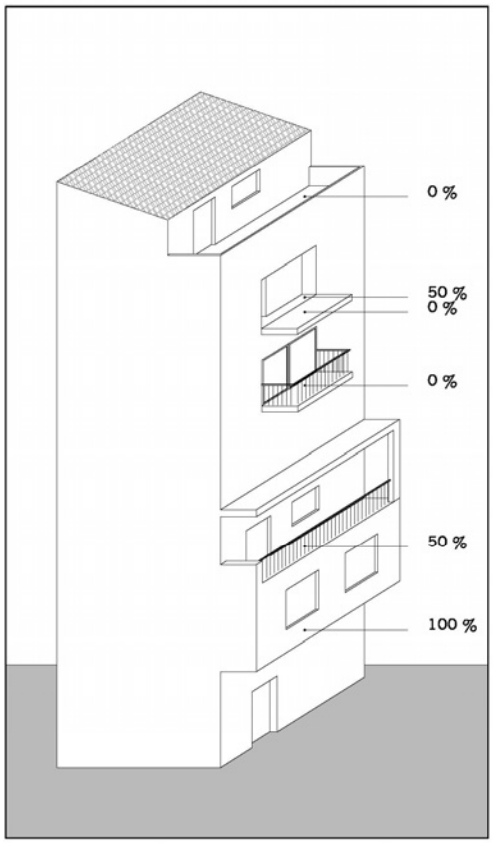
· cuerpos salientes semicerrados: 50%

· cuerpos salientes abiertos: 0%

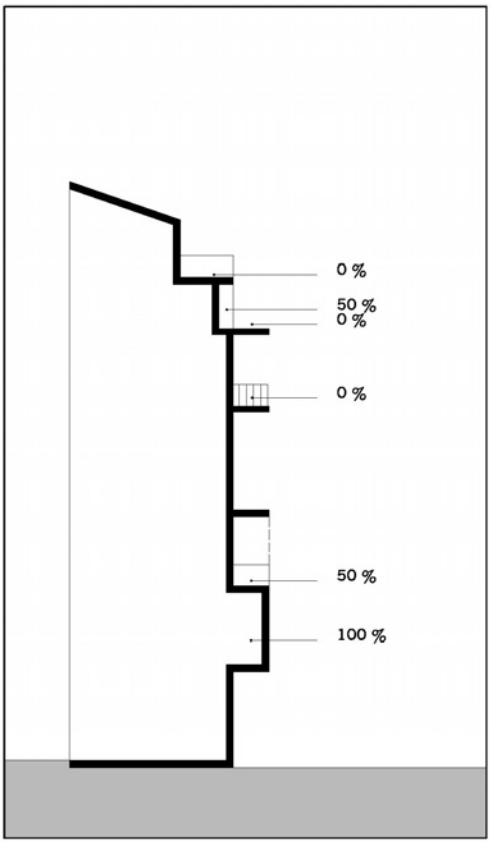
c) Las terrazas y porches entrantes computarán a efectos del cálculo de la superficie total edificada en un 50% de su superficie, en un fondo no superior a su altura libre, el resto computará al 100%. Las terrazas descubiertas en planta de cubierta o de ático no computarán.

d) No computarán los volúmenes de las terrazas cerradas cuando sean intervenciones de rehabilitación sobre edificaciones de antigüedad superior a 15 años.

5. Superficie total edificada. Ilustración gráfica: Porcentaje de cómputo de superficies, según el caso.



Superficie Total Edificada.
Porcentaje de Cómputo de superficie según el caso.
Axonométrica.



Superficie Total Edificada.
Porcentaje de Cómputo de superficie según el caso.
Sección.

6. 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 de la parcela y sus usos compatibles, según define el Capítulo correspondiente de esta Normativa.

Artículo 76 - Sobre los Bienes de Interés Cultural y sobre Rehabilitación

1. Bien de Interés Cultural

Es aquel declarado como tal por ministerio de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, o de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, o bien mediante Real Decreto o Decreto de forma individualizada. Abreviadamente, puede ser denominado BIC.

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.

3. Rehabilitación

Es aquella intervención sobre un bien o edificio existente que manteniendo globalmente sus valores arquitectónicos y condiciones físicas y espaciales, lo adecua para un uso actual.

Se incluyen las obras 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 aquí definida para 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 permita otra cosa. En caso de demolición del edificio, las condiciones urbanísticas del solar serán por completo las asignadas por el PGOU al edificio, sin posibilitar incrementos de edificabilidad.

SECCIÓN 2ª. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 77 - Ordenanzas de edificación, aplicación y clases.

1. Se regulan las condiciones edificatorias y urbanísticas de forma particularizada para cada parcela del suelo urbano, consolidado y no consolidado, mediante la asignación en planos de ordenación y fichas pormenorizadas de las diferentes Ordenanzas edificatorias.

2. Estas Ordenanzas regulan las condiciones de uso, aprovechamientos e intensidades, condiciones formales y de ocupación, volumetría, tipología edificatoria y condiciones de los espacios libres para cada ámbito de suelo diferenciado, afectando como ordenación detallada, bien por manzanas o bien por parcelas, a cada propiedad.

3. Los diferentes tipos de Ordenanza definidos por el Plan son:

- Casco Antiguo CA
- Residencial Manzana Cerrada MC

- Residencial en Bloque RB
- Residencial Unifamiliar Intensiva RUI
- Residencial Unifamiliar Pareada RUS
- Residencial Unifamiliar Extensiva RUE
- Industrial Intensiva INDI
- Industrial Extensiva INDE
- Dotación Comunitaria DC
- Servicios públicos e Infraestructuras SP
- Servicios Privados SER
- Aparcamiento PK
- Núcleo Rural NR
- Espacios libres Públicos ELP
- Jardín Privado JP

Artículo 78 - Ordenanza de Casco Antiguo (CA).

1. ÁMBITO

De aplicación en el Recinto del Conjunto Histórico señalado en los Planos de Ordenación (Series O 1 y O2) y en los correspondientes al ámbito del Plan Especial de Protección.

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Pormenorizado es el Residencial Multifamiliar y Colectivo.

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.

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.

4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

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.

4.2. Alineación exterior y línea exterior de edificación

a) 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.

b) 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.

c) 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.

4.3. Retranqueos frontales y laterales

Únicamente 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.

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 excepto para el caso de colindar con la muralla, 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,

5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

5.1. Número máximo de plantas

En los planos de ordenación correspondientes el Plan Especial se 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.

5.2. Sótanos

Se admiten sótanos siempre que la cara inferior de su forjado de techo no sobresalga más de 80 la rasante de la calle o virtual del terreno.

5.3. Alturas máximas

Las alturas máximas serán las siguientes:

a) Altura máxima aparente de Planta Baja: será de 4 metros.

b) 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 4 m. para la planta baja.

c) Excepcionalmente se podrá superar la altura máxima de edificación (manteniendo el número máximo de plantas grafiado en los planos) 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.

6. CONDICIONES DE VOLUMEN

6.1. Reordenación de volúmenes

La ordenación de la edificación y de su Jardín Privado en la parcela definida en cada caso por el Plan, podrá variarse 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, sin modificar la relación en superficie entre el JP y la zona edificable en esa banda de 6 m.

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.

6.2. Edificabilidad máxima

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, la superficie máxima edificable de cálculo se obtendrá multiplicando la superficie de cada zona de alturas máximas diferentes dentro de esta banda, 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, se computará como altura de cálculo la mayor del área edificable colindante con ese Jardín Privado en la parcela de que se trate.

b) Se le añadirá para el cómputo total de la superficie edificable, la cantidad máxima del 20% del resultado de aplicar el procedimiento anterior, sobre el resto de la parcela posterior a la primera banda de 12 m. de ancho.

c) Excluyendo la primera banda de 12 m. de ancho considerada en la letra a) anterior, que computa edificabilidad como allí se refiere, al resto del área de Jardín Privado se le asigna la edificabilidad de dicha Ordenanza.

Se admite no obstante como Aprovechamiento real la superficie edificada existente cuando se rehabilite una edificación que existiese previamente a la aprobación definitiva de este Plan General, aún por encima de las anteriores condiciones.

Artículo 79 - Ordenanza de Manzana Cerrada (MC)

1. ÁMBITO

De aplicación en las manzanas señaladas en los Planos de Ordenación como MC.

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Pormenorizado es Residencial Multifamiliar y Colectivo.

Corresponde a tipología de edificios entre medianerías, 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.

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.

4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.1. Fondo y ocupación máxima de parcela a) Fondo máximo

Se fija un fondo máximo edificable con carácter genérico de 20 m.

b) 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 m. o menor, y del 85% en parcelas catastrales con fondos mayores de 8 y menores de 10 m.

2.- La superficie en patio de parcela no ocupada por la edificación principal podrá ser ocupada en su totalidad con una única planta baja. Únicamente el patio a cerrar será el de 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 mediante acceso desde zonas comunes.
4.1.3. Ocupación bajo rasante

Podrá ocuparse bajo rasante la totalidad de la parcela, admitiéndose una altura máxima de la cara inferior de forjado de techo de sótano en todos sus puntos de 1,20 m. sobre la rasante ideal.

4.2. Alineaciones y Retranqueos

a) Retranqueos 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. Estas condiciones de alineaciones y retranqueos serán vigentes para todo el ámbito del Plan excepto el del PEPCHA.

b) 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. 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.

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. Estas condiciones de alineaciones y retranqueos serán vigentes para todo el ámbito del Plan excepto el del PEPCHA, salvo que existan previamente.

c) Retranqueo a lindero posterior

Sin perjuicio de cumplir con las condiciones de patios del artículo 67 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.

d) 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.

5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

6.3. Número máximo de plantas sobre rasante.

El número máximo de plantas será, en las manzanas y Unidades de Actuación, 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.

6.4. 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.

6.5. 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.

7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

En Suelo Urbano Consolidado, el Aprovechamiento Real será el que resulte de la aplicación a la parcela bruta del coeficiente de edificabilidad máxima grafiado en los Planos de Ordenación o de las Condiciones de Ordenanza asignadas a cada parcela en su calificación. Se admite no obstante como edificabilidad máxima la superficie edifi-

cada existente cuando se rehabilite una edificación que existiese previamente a la aprobación definitiva de este Plan General.

Artículo 80 - Ordenanza de Residencial en bloque (RB)

1. ÁMBITO

De aplicación en las parcelas señaladas en los planos de ordenación como RB. Se corresponde con la Ordenanza pre-existente de Bloque Abierto.

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso Pormenorizado es Residencial Multifamiliar y Colectivo.

La tipología es de edificios exentos en torre o bloque lineal, que no definen frentes edificados continuos de manzana.

RB, Residencial en Bloque corresponde a la ordenanza genérica de Bloque Abierto, que incluye 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 pro-indiviso de comunidad de propietarios, o privada personal, a los que se aplica, a toda la manzana o propiedad original, manteniendo las condiciones existentes de la edificación, sin afectar por las determinaciones siguientes.

Para la tipología de torre, incluida en esta Ordenanza, se establecen, cuando corresponda, determinaciones específicas.

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.

4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA 4.1. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante de la parcela por la edificación será del 50% de la superficie de la misma, siendo la ocupación máxima bajo rasante del 100% de la parcela neta con esta Ordenanza.

4.2. Alineaciones y Retranqueos

Las alineaciones señaladas en los planos de ordenación correspondientes son alineaciones de vial o de manzana, no alineaciones de edificación, salvo en casos de coincidencia.

Las alineaciones de edificación dentro de la parcela serán libres, manteniendo como mínimo retranqueos de los linderos, como mínimo iguales a la cuarta parte de la altura máxima permitida del cuerpo de edificación correspondiente con un retranqueo mínimo absoluto de cuatro metros.

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) no serán obligatorios los retranqueos a linderos laterales o trasero cuando estos sean Espacio Libre Público, sin permitir cuerpos volados sobre dicho espacio público, ni accesos directos rodados salvo los restringidos a residentes en régimen de convivencia.

c) 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,

d) un 30%, como máximo, de la longitud de cada fachada, coincida con la alineación de manzana o de vial;

e) que se mantenga la posición de fachadas cuando se trate de reconstruir con la misma altura existente un edificio previamente existente;

f) se adose a lindero lateral cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera;

g) 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;

h) que se trate de Edificaciones adosadas de proyecto unitario, o procedente de la ordenación detallada de una Unidad de Actuación, Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle que así lo establezca.

4.3. Fondo y longitudes máximas de la edificación

a) El fondo máximo de los bloques será de 31 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 y sus condiciones de habitabilidad definidas en esta normativa

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.

b) Cuando el fondo edificado del bloque supere los 15 m. y disponga viviendas hacia un espacio interior de parcela o a otro espacio libre público, además de las condiciones anteriores del apartado

a), cumplirá: las dimensiones de este espacio libre serán de al menos 3/2 de la altura del bloque, con un mínimo de 25 m. Esta condición de separación entre edificaciones rige para bloques articulados en U, entre las partes del bloque, al igual que entre edificios de la misma parcela. Para el caso de bloques con fondo superior a los 15 m. las dimensiones interiores libres de los patios interiores, no serán en ningún lado inferiores a 5 m. y su lado mayor a h/3, siendo h la altura del bloque.

c) Para la edificación en TORRE exenta, se inscribirá la ocupación de la edificación en un cuadrado en planta de 22 m. de lado. La distancia entre las torres y cualquier edificación será al menos de 2/3 de la altura máxima de la torre y nunca menor de 18 m, medidos en cualquier dirección.

Al igual que el resto de las edificaciones de esta Ordenanza de bloque las plantas bajas podrán ser diáfanas.

5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

5.1. Número máximo de plantas sobre rasante. Altura máxima

El número máximo de plantas será el que se especifica gráficamente en los Planos de Ordenación.

La altura máxima de la nueva 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. Podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior en las condiciones generales de esta normativa.

8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

En Suelo Urbano Consolidado, el Aprovechamiento Real será el que resulte de la aplicación a la parcela bruta del coeficiente de edificabilidad máxima grafiado en los Planos de Ordenación o de las Condiciones de Ordenanza asignadas a cada parcela en su calificación. Se admite no obstante como edificabilidad máxima la superficie edificada existente cuando se rehabilite una edificación que existiese previamente a la aprobación definitiva de este Plan General.

En caso de edificación en Bloque existente se admite como EDIFICABILIDAD máxima la superficie actual, previa 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.

Artículo 81 - Ordenanza de Residencial unifamiliar intensiva (RUI)

1. ÁMBITO

Corresponde a las manzanas o submanzanas señaladas en los planos de ordenación como:

· RUI Unifamiliar intensiva

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Pormenorizado será Residencial Unifamiliar.

En este Grado nº 1 (RUI: Residencial Unifamiliar Intensivo) la tipología será de edificación agrupada (en hilera), con o sin patio-jardín delantero y lateral, y con patio-jardín trasero.

En promociones conjuntas de RUI, 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.

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.

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 5,5 metros ni a superficies de parcela menores de 150 m2, cumpliéndose en todo caso las condiciones generales de esta normativa.

A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, si existiese, no se considerará como lindero de las parcelas a las que corresponda el pro-indiviso.

No obstante 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. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA 4.1. Ocupación máxima

- Se admite para parcelas existentes y edificadas previamente a la aprobación definitiva del Plan General, la ocupación efectiva existente.

- 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. 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 pro-indiviso, y sus accesos interiores a la urbanización, si existiesen, no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso.

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 o el Espacio Libre Público 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 tratamiento y la composición diferenciados de cada uno de los 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.

En todo caso el máximo de fachada continua, no podrá superar los 48 m. de longitud, medidos en la alineación oficial de fachada a vía pública.

5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

5.1. Número máximo de plantas sobre rasante

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.

5.2. Altura máxima de la edificación

La altura máxima será de 4,00 metros para una planta, 7,00 metros para dos plantas.

Podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior en las condiciones generales de esta normativa.

6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

En Suelo Urbano Consolidado, el Aprovechamiento Real será el que resulte de la aplicación a la parcela bruta del coeficiente de edificabilidad máxima grafiado en los Planos de Ordenación o de las Condiciones de Ordenanza asignadas a cada parcela en su calificación.

En defecto de este grafismo en los Planos, el índice máximo de edificabilidad aplicable es de 1 m2/m2 para RUI.

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 pro-indiviso.

7. ANEXOS DE EDIFICACIÓN

Las construcciones anexas sobre el espacio libre privado de parcela, no podrán ser extensión directa de la edificación principal residencial, a la que siempre estarán funcionalmente vinculadas, ni ocupar en superficie más del 15% de la superficie total de parcela. Su edificabilidad, incluida en el cómputo global, no podrá superar el 10% m^2/m^2 de la asignada a la parcela. Los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los del resto de la edificación.

Artículo 82 — Ordenanza de Residencial Unifamiliar Pareada (RUS)

1. ÁMBITO

Corresponde a las manzanas o submanzanas señaladas en los planos de ordenación como:

· RUS Unifamiliar semi-intensiva

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Pormenorizado será Residencial Unifamiliar.

En este Grado nº 2 (RUS: Residencial Unifamiliar Semi-Intensivo) la tipología será de edificación pareada, con o sin patio-jardín delantero y lateral, y con patio-jardín trasero.

En promociones conjuntas de RUS, no se exigirá el patio-jardín delantero o trasero si en su lugar existe un espacio común a toda la promoción, cumpliendo siempre las condiciones de retranqueo mínimo. 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.

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.

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela menores de 200 m2, cumpliéndose en todo caso las condiciones generales de esta normativa.

A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, si existiese, no se considerará como lindero de las parcelas a las que corresponda el pro-indiviso.

No obstante, en los tres 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.POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA 4.1. Ocupación máxima

- Se admite para parcelas existentes y edificadas previamente a la aprobación definitiva del Plan General, la ocupación efectiva existente.

- La edificación no ocupará más del 60% de la superficie de la parcela sobre rasante. Podrá ocupar el 80% bajo rasante.

4.3. 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 pro-indiviso, y sus accesos interiores a la urbanización, si existiesen, no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso.

El retranqueo de la edificación al lindero frontal será de al menos 4 m..

La nueva edificación se adosará a linderos laterales de parcela, bien con proyecto unitario bien 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.

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 o el Espacio Libre Público no se considerará que forma linderos con el resto de la propiedad.

5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

5.1. Número máximo de plantas sobre rasante

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.

5.2. Altura máxima de la edificación

La altura máxima será de 4,00 metros para una planta, 7,00 metros para dos plantas.

Podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior en las condiciones generales de esta normativa.

6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

En Suelo Urbano Consolidado, el Aprovechamiento Real será el que resulte de la aplicación a la parcela bruta del coeficiente de edificabilidad máxima grafiado en los Planos de Ordenación o de las Condiciones de Ordenanza asignadas a cada parcela en su calificación.

En defecto de este grafismo en los Planos, el índice máximo de edificabilidad aplicable es de 1 m2/m2 para RUS.

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 pro-indiviso.

7. ANEXOS DE EDIFICACIÓN

Las construcciones anexas sobre el espacio libre privado de parcela, no podrán ser extensión directa de la edificación principal residencial, a la que siempre estarán funcionalmente vinculadas, ni ocupar en superficie más del 15% de la superficie total de parcela. Su edificabilidad, incluida en el cómputo global, no podrá superar el 10% m²/m² de la asignada a la parcela. Los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los del resto de la edificación.

Artículo 83—Ordenanza de Residencial unifamiliar extensiva (RUE)

1. ÁMBITO

Corresponde a las manzanas o submanzanas señaladas en los planos de ordenación como:

· RUE Unifamiliar extensiva

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Pormenorizado será Residencial Unifamiliar.

En el Grado nº 3 (RUE: Residencial Unifamiliar extensiva) la tipología será de edificación aislada con patio-jardín delantero, trasero, y lateral.

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.

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 3 (RUE: unifamiliar extensivo) 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 cada parcela RUE se permitirá una única vivienda.

No obstante, en los tres 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. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA 4.1.Ocupación máxima

- Se admite para parcelas existentes y edificadas previamente a la aprobación definitiva del Plan General, la ocupación efectiva existente. La ocupación máxima es del 40% sobre rasante, y del 60% bajo rasante.

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 pro-indiviso, y sus accesos interiores a la urbanización, si existiesen, no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso.

Los retranqueos mínimos de la edificación a lindero lateral y posterior serán iguales a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 metros. El retranqueo de la edificación al lindero frontal será como mínimo de 4 m.

5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

5.1. Número máximo de plantas sobre rasante

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.

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.

6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

En Suelo Urbano Consolidado, el Aprovechamiento Real será el que resulte de la aplicación a la parcela bruta del coeficiente de edificabilidad máxima grafiado en los Planos de Ordenación o de las Condiciones de Ordenanza asignadas a cada parcela en su calificación.

En defecto de este grafismo en los Planos, el índice máximo de edificabilidad aplicable es de 0,4 m2/m2 para RUE.

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 pro-indiviso.

7.ANEXOS DE EDIFICACIÓN

Las construcciones anexas sobre el espacio libre privado de parcela, no podrán ser extensión directa de la edificación principal residencial, a la que siempre estarán funcionalmente vinculadas, ni ocupar en superficie más del 10% de la superficie total de parcela. Su edificabilidad, incluida en el cómputo global, no podrá superar el 10% m²/m² de la asignada a la parcela. Los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los del resto de la edificación.

Artículo 84-Ordenanza Industrial intensiva y extensiva (INDI-INDE)

1. ÁMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas en los Planos de Ordenación como INDI e INDE. En el área del Polígono de Vicolozano que corresponde a las condiciones de edificación del Plan Parcial aprobado definitivamente el 30/11/1992, se establece un Área de Ordenación Específica, cuyas condiciones de Ordenanza se emplean para otras zonas, en particular, también para 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.

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Pormenorizado es el Industrial, Intensivo y Extensivo, con sus compatibilidad de Uso Servicios privados y Dotaciones y Servicios Públicos, que permiten los usos comerciales, ligados 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

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 m2. 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.

4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA 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. En los dos casos se permite la ocupación bajo rasante del 100% de la parcela.

4.2. 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 semi-consolidadas se mantendrán, si existiesen, los retranqueos frontales de la edificación existente y en cualquier caso, no será menor de 8 metros en lindero frontal. El retranqueo lateral será libre. No obstante, donde la edificación existente define un retranqueo, éste se mantendrá para el resto del frente de la manzana. Podrá construirse adosado a linderos. En caso de no construirse adosado, el retranqueo al lindero lateral o posterior a los que no se adose la edificación será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con

un mínimo absoluto de 3 m., asegurando el tratamiento compositivo y material, como fachada exterior, de todas los laterales de la edificación.

Grado 2º (industrial extensivo):

En zonas consolidadas o semi-consolidadas se mantendrán, si existiesen, los retranqueos frontales de la edificación existente y en cualquier caso, no será menor de 5 metros en lindero frontal. El retranqueo lateral será libre. No obstante, donde la edificación existente define un retranqueo, éste se mantendrá para el resto del frente de la manzana. El retranqueo a los linderos posterior y laterales será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 5 m.

No obstante se permitirá construir adosado a los linderos laterales y posterior de la parcela siempre y cuando exista edificación colindante.

4.3. Aparcamientos

Se preverán en el interior de las parcelas industriales en ambos grados, las plazas de aparcamiento en número de al menos 1 plaza por cada 100 m² de ocupación máxima o permitida en planta de la edificación.

5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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 Actuación. En caso de no existir tal determinación, se admitirán las siguientes alturas:

En los dos grados el número de plantas máximo será de tres plantas.

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 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. Esta 3ª planta permitida ocupará como máximo el 30% de la superficie de la planta inmediata inferior.

6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

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 los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, los aprovechamientos serán los asignados expresamente a cada sector en sus fichas particularizadas.

7. CONDICIONES PARTICULARES: VICOLOZANO

En el Polígono Industrial ya desarrollado de Vicolozano, incluida la U.A. VI-4, ya desarrollada, se aplican las condiciones de ordenación, de normativa y de aprovechamientos establecidos en el Plan Parcial de 30/11/1992 de Vicolozano, y de sus Modificaciones Puntuales de 17 de Noviembre de 1995. Por lo tanto la superficie edificable en plantas de sótanos y semisótanos no tendrá el carácter de superficie computable en la edificabilidad máxima de las parcelas.

El Aprovechamiento Urbanístico del nuevo sector será el determinado desde la ficha particular del mismo.

Artículo 85 - Ordenanza de Equipamiento comunitario (EQ)

1. ÁMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas en los planos de ordenación como:

· EQ Equipamiento Comunitario común o genérica

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso Pormenorizado será el de Equipamiento Comunitario genérica. Esta Ordenanza se aplica tanto a Sistemas Generales, específicamente diferenciados en los planos de Ordenación y a los equipamientos de Sistemas Locales. 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.

2.1. Transformación de usos básicos

Cualquier transformación entre las grandes categorías de usos básicos de equipamientos Comunitarios 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. En el ámbito del PEPCHA o en delimitaciones de B.I.C. el cambio de uso seguirá la preceptiva aprobación de la C.T. de Patrimonio.

3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No se podrán realizar parcelaciones ni segregaciones de las que resulte alguna parcela menor de 400 m2 o que tenga menos de 15 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.

4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA 4.1. Ocupación máxima

La edificación sobre 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. La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

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 y posterior, que tales retranqueos sean como mínimo iguales a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4 metros.

5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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 m2: 2 plantas

Parcela entre 1000 y 5000m2: 3 plantas

Parcelas mayores de 5.000 m2: 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.

5.2. Altura máxima de edificación

La altura máxima será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,50 metros por cada planta piso, y 5,5 0 metros para la planta baja.

Podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior en las condiciones generales de esta normativa.

8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

En Suelo Urbano Consolidado, será la que derive de aplicar el siguiente índice máximo de edificabilidad según el tamaño de parcela:

Parcela menor de 1000 m2: 2,0 m2/m2

Parcela entre 1000 y 2.500 m2: 1,5 m2/m2

Parcela entre 2.500 y 5000 m2: 1,2 m2/m2

Parcela mayor de 5.000 m2: 1,0 m2/m2

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 o la consignada, en su caso, en planos de Ordenación.

En Sectores y en parcelas con elementos catalogados, será el que derive de las condiciones de la Ficha correspondiente.

La edificabilidad en parcelas de Equipamientos públicos regulará la edificación a realizar, pero no computará a efectos de cálculo de Aprovechamiento.

6. OTRAS CONDICIONES

En los usos dotacionales públicos, el Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas de garaje-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.

Artículo 86 - Ordenanza de Servicios Públicos e Infraestructuras (SP)

1. ÁMBITO

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. La red estructurante de estos Viarios Públicos y grandes Infraestructuras de comunicación se considera Sistema General y se refiere en los Planos.

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Pormenorizado es el de Servicios Públicos e Infraestructuras. 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.

3. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN 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.

4. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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. Podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior en las condiciones generales de esta normativa.

5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

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 m2/m2.

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.

6. NORMATIVA ESPECÍFICA

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.

Artículo 87 - Ordenanza de Servicios privados (SER)

1. ÁMBITO

Corresponde a las parcelas designadas en los planos de ordenación como SER.

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Pormenorizado es el de Servicios Privados en todas sus categorías, aunque no en todos los usos compatibles, 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, todas las categorías de hostelería y los restaurantes de carretera en edificio exclusivo o compartido con hostelería; sin perjuicio de abarcar el resto de categorías propias de este uso Pormenorizado.

Esta Ordenanza incluye también el Uso pormenorizado Comercial, con la categoría de Hipermercado o de Grandes Establecimientos Comerciales . En general la tipología es de nave o edificación singular aislada de otras, o edificaciones adosadas con frente a carreteras o calles de viario principal. Para el uso Comercial se estará a los dispuesto en la Normativa Sectorial específica vigente de rango estatal y regional.

3. TAMAÑO DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas menores de 1.000 m2 o de 10.000 m2 para uso de Hipermercado

4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN 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. Para las grandes superficies comerciales la ocupación máxima será del 50%.

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.

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.

5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

En nuevas actuaciones el número máximo de plantas se establece, con carácter general, en 3 plantas con una altura máxima de la edificación de 12,00 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 igua-

lar en cada cuerpo de edificación las anteriormente existentes en ese cuerpo de edificación que se sustituye. Podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior en las condiciones generales de esta normativa.

9. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

En Suelo Urbano Consolidado, será la que corresponda a la aplicación del coeficiente de edificabilidad de 0,6 m2/m2., o la señalado en los Planos de Ordenación si fuera diferente.

6. NORMATIVA ESPECÍFICA

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, aplicándose en todo caso las más restrictivas. Para los casos excepcionales será siempre potestad del Ayuntamiento la aplicación de las siguientes normas. Para las Superficies Comerciales e Hipermercados, se establecen algunas condiciones singulares:

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. El uso comercial requerirá la provisión de seis plazas de aparcamiento por cada 100 m2 de superficie de venta, o de tres plazas por cada 100 m2 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 m2 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 m2 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 Pormenorizado 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).

Para el cómputo de le edificabilidad rigen las siguientes determinaciones:

a) Locales comerciales y de ocio en cualquier planta, y todos los usos compatibles: 100%.

b) 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.

Artículo 88 - Ordenanza de Aparcamiento (PK)

1. ÁMBITO

Corresponde a las parcelas designadas en los planos de ordenación como PK.

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Pormenorizado 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.

3. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN 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.

4. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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.

5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La superficie máxima edificable será la que corresponda a la aplicación de las anteriores condiciones de ocupación máxima y de altura máxima.

Artículo 89 - Ordenanza de Núcleo rural (NR)

1. ÁMBITO. USO Y TIPOLOGÍA

Uso Pormenorizado: Residencial Unifamiliar y/o Multifamiliar.

Comprende la edificación rural de los núcleos anexionados, generalmente con tipología de vivienda unifamiliar 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 pluri-familiar 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.

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.

3. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA 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 70% 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 70% 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.

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 en caso de existir, de al menos 3 m..

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 3,00 m.

4. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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, con un máximo de 7 m.

10. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

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 Sectores (suelo urbano no consolidado), será el que derive de la aplicación del coeficiente de edificabilidad de la misma.

5. CONDICIONES ESTETICAS PARA EL ÁMBITO 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 Ávila.

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.

6.1. Volumetría y composición

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.

6.2. 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%.

6.3. 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 60% 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.

Artículo 90 - Ordenanza de Espacios libres de uso público (ELP)

1. ÁMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas en los planos de ordenación como ELP - SELUP

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso Pormenorizado es el de Espacios Libres Públicos que incluyen los Jardines, Parques y Zonas Verdes en general.

Son espacios públicos destinados a los usos de parques, jardines o plazas peatonales de estancia. Los usos compatibles de viario y aparcamiento público lo serán vinculados al funcionamiento de dichos E.L.P. Esta Ordenanza comprende:

Grado 1. Parque Público: Son los espacios destinados a parque y jardín con plantaciones de arbolado y jardinería. Pj en planos de Ordenación

Grado 2. Paseos y Plazas Peatonales: Las áreas peatonales cuya función es garantizar las comunicaciones no motorizadas Pg en los Planos de Ordenación Grado 3. Espacios Libres colindantes con la Muralla. La tipología es la de espacial mayoritariamente libre de edificación, con vegetación o sin ella.

3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Las nuevas ordenaciones cumplirán los estándares mínimos de superficie fijados en Reglamento de Urbanismo RUCyL, según el uso a que se destinen. Las condiciones de Urbanización y tratamiento de estos espacios públicos seguirán las determinaciones establecidas en el capítulo específico de Condiciones Técnicas de esta Normativa.

4. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

En los Grados 1º y 2º se permiten pequeñas construcciones destinadas a quioscos, cabinas de teléfonos, templetes, otros servicios públicos... En el grado 3ª está prohibida la edificación.

5. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN 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.

6. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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 6 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 garaje, aparcamiento e instalaciones, y no computarán a los efectos del consumo de la superficie máxima edificable.

7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La superficie máxima edificable en los Grados 1º y 2º, para parcelas o espacios públicos de superficie mayor de 1.000 m² resultará de aplicar una ocupación máxima del 10% a la superficie de parcela, con un máximo de 500 m2 construidos. En el grado 3º no se admite edificación.

Artículo 91 - Ordenanza de Jardín privado (JP)

1. USO Y OCUPACIÓN

El Uso pormenorizado es el de Jardín Privado.

a) En estos espacios libres de parcela se podrán disponer jardines, instalaciones deportivas descubiertas, accesos de vehículos y otros usos no cubiertos, así como las instalaciones complementarias necesarias para su uso.

b) 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 m2 de edificación. No se podrán rehabilitar los edificios que se encuentren incluidos en la zona grafiada como JP salvo que por su valor se cataloguen. La superficie de Jardín Privado no requiere necesariamente ser ajardina-

da, y puede ser ocupada bajo rasante definitiva. 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.

c) Se conservarán sin alteraciones dimensionales los espacios libres de aquellos JP existentes en parcelas con Ordenanza CA.

2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

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 de 0,20 m^2/m^2. Para el caso de los JP incluidos en el supuesto c) anterior, la edificabilidad se regirá por los criterios de la Ordenanza CA.

CAPITULO IV — ORDENANZA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo 92 - Ordenanza de Protección Arqueológica

1. Disposiciones generales y definiciones

1.1. OBJETO Y ÁMBITO:

La presente Ordenanza de Protección Arqueológica tiene por objeto regular la investigación, protección y puesta en valor de los bienes muebles o inmuebles considerables parte del patrimonio arqueológico del Término Municipal de Ávila. Se consideran incluidos en este concepto de patrimonio arqueológico tanto los bienes e inmuebles ya catalogados, como aquellos que en un futuro puedan serlo por corresponder al carácter arqueológico o paleontológico y ser identificados como tales.

El Patrimonio arqueológico, testimonio esencial de las actividades humanas del pasado, como establece la Carta Internacional del ICOMOS 1990, representa la parte de nuestro patrimonio material para la cual los métodos de la arqueología nos proporcionan información básica, englobando todas las huellas de la existencia del hombre, referida a los lugares donde se ha practicado cualquier tipo de actividad humana, a las estructuras y los vestigios abandonados de cualquier índole, tanto en la superficie como enterrados, o bajo las aguas, así como el material relacionado con los mismos.

La abundancia de elementos localizados en el municipio de Ávila y el nuevo marco legal (Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de C.y L.), obligan a una definición pormenorizada de las cautelas de protección, orientadas a prohibir toda destrucción, degradación o alteración por modificación de cualquier elemento, conjunto o de su entorno sin el permiso y evaluación de la autoridad arqueológica competente, de acuerdo con el carácter de bien común social y de riqueza frágil y no renovable.

La Ordenanza de protección aquí definida distingue entre:

- Tipo de Intervención
- Nivel de Protección, y en su caso, Grado de Catálogo.

A cada Nivel de Protección 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.

La excavaciones y estudios “in situ” deben realizarse preferentemente en sitios y monumentos amenazados por el desarrollo, cambios de calificación o uso del suelo, pillaje o deterioro natural.

1.2. TIPO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA: DEFINICIONES

Las siguientes definiciones tienen por objeto identificar el tipo de intervención arqueológica a realizar en cada caso, con la posible combinación en un mismo trabajo de varias de ellas.

Se entiende por Intervenciones arqueológicas las realizadas con metodología arqueológica adecuada a la finalidad de estudiar, documentar o conservar estructuras, bienes muebles o inmuebles soterrados, o estructuras edilicias emergentes en los términos definidos en esta normativa. Todas las intervenciones arqueológicas contarán con la tutela de un arqueólogo en el equipo encargado de los trabajos.

(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial
de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

Número 127 Fascículo noveno Lunes, 4 de Julio de 2005

(viene de fascículo anterior)

1. Excavación arqueológica en área abierta

2. Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos.

3. Actuaciones de seguimiento arqueológico y control de movimientos de tierras.

4. Actuaciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.

1. Excavación arqueológica en área abierta.

Se entienden como tales las remociones en la superficie o en el subsuelo que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos con ellos relacionados.

Con el objetivo de comprender y conocer la evolución histórica crono-cultural de la microzona o solar objeto de excavación, se procederá de acuerdo con la metodología arqueológica de excavación estratigráfica, realizando la documentación de la secuencia estratigráfica con el apoyo de documentación fotográfica y planimétrica precisa (plantas de unidades de excavación y perfiles o secciones estratigráficos), adecuada a la zona objeto de la intervención y a la evaluación histórica previa desarrollada en el informe de petición de la actividad arqueológica.

2. Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos.

Se entiende por excavaciones arqueológicas con sondeos estratigráficos la práctica de un número reducido de catas con registro estratigráfico de cada una, con el fin de evaluar la riqueza arqueológica de un espacio acotado de terreno.

La aplicación del sondeo estratigráfico será de máximo interés en las excavaciones que no agoten los niveles arqueológicos, salvo en aquellos casos en que exista la certeza que su realización no aportará nuevos datos de conocimiento científico distinto a los ya obtenidos mediante la ejecución de intervenciones anteriores cercanas.

3. Actuaciones de seguimiento arqueológico y control de movimientos de tierras.

Son actuaciones consistentes en la inspección y control de una excavación sin metodología arqueológica, con el fin de velar por la posible aparición de restos de interés y al registro de los niveles arqueológicamente fértiles mientras se están llevando a cabo los trabajos de excavación para que, mediante la atenuación o paralización del ritmo de extracción de tierras en el área afectada, se atienda a su correcta documentación.

El seguimiento arqueológico supondrá la inspección visual y control de las remociones de tierra que afecten al subsuelo, y será realizado por un arqueólogo. Se realizará la toma de muestras, dibujos de perfiles y secciones de aquellos restos que sean de interés para el conocimiento de la ciudad, siendo necesario para ello la adecuada coordinación con la dirección facultativa de la obra para la toma puntual de datos. Para ello el ritmo y los medios utilizados para la extracción de tierra deben permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés.

Las labores de seguimiento arqueológico y control de movimiento de tierras tendrán como objetivos fundamentales el servir de apoyo a las excavaciones arqueológicas tras su finalización, y/o servir de cautela independiente que permita comprobar la nula afección arqueológica de los proyectos de obras.

4.Actuaciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.

Se trata de proyectos integrales de puesta en valor de restos o yacimientos arqueológicos, así como actuaciones de cerramiento, vallado y cobertura de restos arqueológicos, sin perjuicio en caso procedente de la aplicación legal.

Cualquiera de estas Actuaciones puede dar lugar al desarrollo de otras, derivadas de los datos prospectados.

1.3. ADMINISTRACIÓN COMPETENTE EN MATERIA ARQUEOLÓGICA

Será la Junta de Castilla y León la que deberá previamente autorizar cualquier intervención arqueológica de las áreas que se marcan en el Plan Especial y General.

Artículo 93 — Condiciones para la licencia urbanística

1. Condicionantes para la licencia urbanística.

Conforme a la Ley 12/2002, de Castilla y León, en su Título III, las solicitudes de autorización o licencia de obras que afecten a una zona arqueológica o a un yacimiento inventariado y supongan remoción de terrenos, deberán ir acompañadas de un estudio sobre la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico, elaborado por Titulado competente en materia de Arqueología y se elaborará un proyecto con la Intervención Arqueológica prevista.

A la vista de los datos de sondeos, prospecciones o excavaciones, la Consejería de Cultura podrá establecer otras condiciones par incorporar a la licencia.

2. Documentación de los Proyecto Arqueológicos.

Los proyectos de intervención arqueológica definirán las condiciones en las que debe llevarse a cabo la intervención arqueológica, constituyendo el punto de partida de la actuación general sobre la parcela.

El Proyecto contendrá la siguiente documentación:

a. Identificación.

b. Memoria descriptiva, con análisis histórico del terreno o inmueble, y justificativa, suscrita por arqueólogo. c. Plano de situación.

d. Plano de parcela o solar, con indicación de los futuros espacios subterráneos o de actuaciones que puedan interferir en los valores arqueológicos de la finca.

e. Fotografías del solar.

f. Justificación de los objetivos científicos y los métodos de intervención planteados.

g. Calendario previsto para los trabajos, con desglose de todas las fases. h. Valoración económica de los trabajos.

3. Informe final de la Intervención Arqueológica.

Una vez finalizada la intervención arqueológica, se procederá por parte del arqueólogo a la emisión de un Informe final, del que facilitará un ejemplar al Ayuntamiento.

Artículo 94 — Niveles de Protección

2. Niveles de protección

Se establecen los siguientes tres Niveles de Protección, que clasifican todos los elementos que aparecen localizados en los Planos de la serie catalogación para el suelo Urbano y de Ordenación del Término Municipal, para los yacimientos situados en el suelo rústico.

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.

2.1.1. Enclaves de interés arqueológico clasificados como de Protección Integral en el Catálogo de Elementos y Conjuntos Protegidos. Son clasificados actualmente como de Protección Integral:

- El horno medieval en calle del Marqués de Santo Domingo;

- El área del antiguo Alcázar (Recinto Amurallado de Ávila);

- El dolmen del Prado de las Cruces en Bernuy-Salinero (declarado B.I.C.). - El acueducto C/ Duque de Alba

- Las casetas de traída de aguas de las Hervencias —S. Urbano

- Las tenerías de S. Segundo en el Río Adaja —S. Urbano
- Los alfares de la Plaza de Ajates —Suelo Urbano
- El Cerro Hervero —Suelo Rústico
- Parcela dotacional de P.P. 1/1 S. Nicolás —s. Urbano-.

2.1.2. 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.

2.2. Nivel de Protección A-2, Yacimientos Arqueológicos de Existencia Probada fuera del suelo urbano.

1. Áreas a las que se aplica

Se trata de áreas en suelo rústico 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 Ávila, Anexo al Catálogo de Elementos y Conjuntos Protegidos (Vol. V del Plan General), identifica su localización por finca y polígono catastral de rústica.

En Ávila son:

Ciudad de Ávila
Finca de Aldeagordillo
Aldeagordillo II
Dehesa de la Zapatera I
Dehesa de la Zapatera II
Cerro de la Cabeza
Cerro Hervero
Los Pajines
Cristo Chico
Bascoarrabal de Arriba
Dehesa de Bascoarrabal de Arriba
Bascoarrabal de Abajo
La Viña
San Miguel de las Viñas
Prado del Colmenar
El Picón del Cerezo
Sonsoles
Yonte
Fuentes Claras de Arriba
Fuente Santa
El Barrón
El Soto
Cuesta de la Habanera
Huerto cardeco
Dehesa de San Mateo

La Berceda
Rompidos Nuevos
Las Charcas
La Sanguijuela
Los Castillejos
Las Ventillas
Dehesa de Gail
Las Caleñas
Las Alamedas
La Solana
El Cerezo I
El Cerezo II
Cercado de la Arboleda
Rivilla
Los Calzones
Arroyo del Obispo
El Montecillo Palenciana
El Pinarcillo
Camino de Las Charcas
Zona Naturávila
Dehesa de S. Miguel de las Viñas
Bascarrabal

En Bernuy-Salinero:
La Sernilla
Solana Angosta
Perdigueras
Prado Grande
Las Parejas
Cerca del Moro
Cañada de Aguceran
Prado Marqués
Pradoluengo
Redondillas
Corraliza
El Monte
Juan de Álamo
La Rueda
La Solana-Sanchibarba
Las Cruces
Las Hoyas del Lomo
Prado de Las Cruces

En Brieva-Vicolozano:
Laguna de Los Casares
Verraco

En Aldea del Rey Niño:
Valdeprados I
Valdeprados II
Rejas Vueltas
Piedrahitilla
La Cruz del Viso
El Bosque
Navagollada / El Miradero
Las Cabezadas / La Serna
San Gregorio

En Alamedilla del Berrocal:
La Cerca de la Casa
Piojar de Dios
Huertas de San Miguel-Palomar
El Pasadero
Prado Pilón
El Reguero
El Pleito
Majada de Los Cerdos
Camino de Los Picones
Puente sobre el arroyo
Manzaneros Castillo de Manzaneros
Las Barreras
El Ventorro de Manzaneros
Manzaneros II
El Ronco

En Narrillos de San Leonardo:
Los Arroyos
El Molinillo
Tras las Cercas
Verraco
Fuste

En Urraca-Miguel:
Corral de los Amores

2. Determinaciones

1º. 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.

2º. A tenor de los resultados del estudio de los sondeos arqueológicos, la Administración Competente determinará la procedencia de realizar Excavaciones en Extensión (E).

2.3. Nivel de Protección A-3- Yacimientos Arqueológicos de Existencia Probada en suelo urbano de la ciudad de Ávila.

1. Áreas 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

1º. 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.

2º. A tenor de los resultados del estudio de los sondeos arqueológicos, la Administración Competente determinará la procedencia de realizar Excavaciones en Extensión (E).

2.4. Nivel de Protección A-4- Zona de previsible localización de restos arqueológicos en suelo urbano y urbanizable de la ciudad de Ávila.

1. Áreas a las que se aplica

Áreas 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 Nivel A-3. Se refieren a modo de ejemplo las siguientes áreas de interés arqueológico, en la zona sur del término abulense, con carácter indicativo:

En Ávila:

Caserío de Gormaz

Caserío de Guterreño

Caserío del Sto. Cristo de Linares o de Romanillos

Molino del Vadillo

En Aldea del Rey Niño:

Caserío de la Serna

En Vicolozano:

Área industrial

Siempre que aparezcan restos, en cualquier localización y clase de suelo, se establecerán las siguientes determinaciones:

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).

Artículo 95 — Licencias y Procedimiento

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 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, deberá 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, por la administración competente.

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 intervención arqueológica de uno o varios de los tipos definidos anteriormente en esta normativa.

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 arqueo-

lógica, 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.

11. El Ayuntamiento hará constar en el otorgamiento de licencia los siguientes extremos:

1. El tipo de intervención arqueológica necesaria definida por el organismo competente.

2. La obligación del promotor de realizar dicha intervención de acuerdo con la reglamentación vigente

3. La prohibición de comienzo de las obras hasta tanto no se haya producido la evaluación de proyecto arqueológico

4. La obligación por parte del promotor, en su caso, de asumir las medidas de conservación preventiva que se establezcan, en tanto no recaiga decisión definitiva sobre el destino de las estructuras excavadas y/o a excavar.

Artículo 96 — Costes derivados de intervenciones arqueológicas

4. Coste de intervención

Los costes derivados de las intervenciones arqueológicas que se produzcan como consecuencia de la solicitud y concesión de licencias de edificación o uso del suelo, serán abonados íntegramente por los promotores de las obras.

Cuando las intervenciones afecten a dominio público serán financiadas por los organismos interesados en las actuaciones de edificación o urbanización previstas.

Las compañías de servicios urbanos que realicen instalaciones sobre viario o espacios públicos asumirán el coste derivado de las intervenciones arqueológicas a que dieron lugar la implantación de las infraestructuras correspondientes.

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.

Todo ello sin perjuicio del pertinente estudio de la propuesta que formula el promotor, para cumplir del resto de determinaciones y parámetros del PGOU y PECHA.

Artículo 97 — Utilidad Pública de los restos arqueológicos

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.

Artículo 98 — Responsabilidades técnicas.

6. Responsabilidad del técnico competente

1. El técnico cualificado autorizado por la Administración competente —Consejería de Cultura de la J.C.yL.- 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.

Durante la intervención arqueológica se implantarán las medidas necesarias de control y vigilancia para evitar expolios y saqueos.

2. El técnico autorizado será responsable de la excavación y de los restos hasta el pronunciamiento oficial del Servicio Territorial de la Junta de Castilla y León.

3. El final de la Excavación lo determina la Administración competente mediante la emisión del informe final de obra.

CAPITULO V. — CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 99 - Condiciones Estéticas.

1. 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, especialmente en el Conjunto Histórico-Artístico, para las que se establecen en el Plan Especial de Protección condiciones estéticas particulares.

2. 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.

Artículo 100 - Condiciones Estéticas Generales en las zonas no afectadas por la declaración de Conjunto.

1. Fachadas

La composición de las fachadas será libre, con las determinaciones y recomendaciones contenidas a continuación.

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, muestras de los mismos. En caso de sustitución en edificios catalogados, será obligatorio un estudio estratigráfico de los revestimientos, así como documentar los posibles esgrafiados, molduras y elementos ornamentales y compositivos que deberán ser reparados o sustituidos.

Se tratarán las fachadas laterales, medianerías y las posteriores con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Igualmente, los remates de las cajas de escaleras, de las torres decorativas y de los elementos salientes de cualquier naturaleza, han de proyectarse obligatoriamente con el mismo grado de acabado y tratamiento formal que corresponde a las fachadas.

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes, la modificación de una fachada o la sustitución de balcones o miradores existentes y la instalación de rejas, 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, adecuadamente documentada, 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.

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. Cubiertas

Las cubiertas serán preferentemente de teja, rematadas con alero o cornisa. Sin embargo, se admitirán otras soluciones y otros materiales cerámicos o similares, o de cobre, siempre que el color y textura que proporcionen a la cubierta sean coherentes con los de las cubiertas tradicionales preexistentes en cada zona. Se prohíben expresamente las placas de fibrocemento como cubierta de edificios.

4. Toldos y rótulos publicitarios en fachadas

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.

Serán de colores lisos, de tonalidad similar a la fachada y sin publicidad.

4.2. Rótulos

Los anuncios en la vía pública tendrán que proyectarse con detalle para solicitar la autorización municipal, y el Ayuntamiento cuidará de que sus dimensiones, colorido e iluminación no desentonen en el conjunto estético de la ciudad ni perjudiquen la visualidad para el tránsito. 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. En general sus condiciones de ocupación del espacio público serán la reguladas en el art. 70 de esta Normativa.

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.

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.

Con carácter general y supeditados a la normativa sectorial vigente se prohíbe instalar sobre fachada: elementos de las instalaciones de gas, cajas de protección de electricidad y demás elementos de diversas instalaciones. Si se instalan empotradas u ocultas, deberán no perjudicar la estética de la fachada ni producir goteo u otro tipo de molestias al viandante, debiendo presentarse con el proyecto un fotomontaje justificativo de la capacidad de integración formal en la fachada.

Se prohíben las cajoneras exteriores de persianas, así como las chimeneas estancas.

En el Conjunto Histórico Artístico, cuando se actúe sobre elementos en los que resulta imposible empotrar las cajas de gas o protección —zócalos de piedra, edificios catalogados dichas instalaciones irán en una arqueta en el suelo. Estas arquetas, dentro del Conjunto Histórico, tendrán las tapas del mismo material del pavimento.

6. Cerramientos

6.1. 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.

6.2. 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) Las medianeras que resulten vistas por el derribo de un edificio, deberán tratarse, a cargo del promotor del derribo, de forma que su aspecto y calidad sean similares a la fachada del edificio del que forman parte, salvo que la obra de edificación sobre el derribo no tenga discontinuidad en el tiempo.

c) mediante soluciones diáfanas de 2,50 metros de altura máxima, estéticamente admisibles. Se prohíben las vallas alambradas y cerramientos provisionales semejantes de baja calidad estética.

d) 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 Rústico, mediante un zócalo ciego de altura máxima 1,00 m., y un seto o alambrada diáfana.

6.3. 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 la solución adoptada permite ver el interior —ej. vidrio de seguridad- dicho espacio interior deberá tener las condiciones mínimas de terminación, limpieza y dignidad.

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.

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. Se contemplarán las determinaciones de las Normas de Urbanización de este documento normativo.

Artículo 101 — Núcleo de Bernuy - Salinero

Condiciones de Conservación en el Núcleo de Bernuy-Salinero

1. Ámbito

Estas condiciones son de aplicación a aquellos edificios de Bernuy-Salinero realizados con mampostería o 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.

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.

CAPITULO VI. — CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD

Artículo 102 - Condiciones Generales de Higiene y de Calidad, de seguridad y de Accesibilidad

1.Alcance y contenido.

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación en Ordenanzas MC, RB, 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.

Artículo 103 - Instalaciones y servicios

En cuanto a las condiciones de seguridad de instalaciones, canalizaciones y locales se cumplirá lo establecido en la Normativa Contra Incendios y en toda la Normativa Sectorial de aplicación.

1. Evacuación de humos y gases

Se prohíben las salidas de humos a fachada, exigiendo su evacuación mediante chimeneas de ventilación a cubierta.

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 para evitar las molestias pudiendo el Ayuntamiento exigir las medidas correctoras oportunas en las instalaciones existentes.

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 aún cuando se dispongan enrasados con el parámetro de fachada, y que no produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes, etc. Estarán situados al menos a 2,50 metros de la rasante.

3. Abastecimiento de agua

Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán la normativa del Reglamento de Aguas del Ayuntamiento y las correspondientes normas técnicas de la Administración.

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 rústico, 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:

a) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.

b) La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de 1,5 por mil.

c) 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.

d) 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.

e) 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.

5. Evacuación de basuras.

Todos los edificios residenciales cuyo uso no sea de vivienda unifamiliar, contarán con un local para almacenamiento de cubos o contenedores 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.

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.

6. 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 público para evitar que discurra visto por la fachada.

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 y deberán eliminar los existentes cuando se rehabilite algún edificio existente.

Artículo 104 - Accesibilidad y Seguridad

En los edificios y locales de uso público, incluidos los usos residenciales colectivos, 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, de plena conformidad con lo establecido por la Normativa Contra Incendios.

1. Accesibilidad a las Edificaciones.

Con independencia de las normas particulares de accesibilidad aplicables a los edificios públicos, se cumplirá la Ley 3/98 de accesibilidad y supresión de barreras y su correspondiente Reglamento, Decreto 217/2001 o normativa que venga a sustituirle, y además, todos los edificios deberán cumplir las siguientes normas sobre accesibilidad.

2. Portales

El portal de entrada a todo edificio de uso residencial multifamiliar con más de 4 viviendas o apartamentos, o bien de uso comercial o de oficinas de más de 500 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. Escaleras, rellanos y pasillos. Ascensores.

Excepto en viviendas unifamiliares, las escaleras deben tener iluminación y ventilación directas desde el exterior, 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 o lateral en zancas 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 tendrá un ancho mínimo de 1'50 metros.

La huella y contrahuella de la escalera principal serán uniformes en toda la altura del edificio. La altura de la contrahuella será igual o inferior a 18 cms. y el ancho de huella mayor o igual a 28 cms. Será obligatoria la instalación de un ascensor en viviendas plurifamiliares de más de tres plantas.

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.

Las Barandillas no podrán ser escalables.

5. Accesibilidad a los espacios libres de parcela.

En parcelas de uso Residencial, Dotacional o de Servicios Privados, con espacios libres comunes de uso colectivo, interiores o exteriores respecto a vía pública, se garantizará el acceso rodado —servicios de emergencia, contra incendios...- desde vía pública, cumpliendo la Ley de Accesibilidad y Barreras.

Artículo 105 - Condiciones de los garajes

1. Condiciones de acceso y aparcamiento

La siguientes condiciones de accesibilidad a garaje-aparcamiento no serán de aplicación en las viviendas unifamiliares aisladas o que resuelvan autónomamente su garaje- o en vivienda familiar en Suelo rústico. Cualquier imposibilidad de cumplimiento en edificios catalogados o en edificios rehabilitados deberá estar suficientemente justificada, así como aquellas derivadas de la forma y condiciones de la parcela. 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.

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. Los espacios de aparcamiento podrán estar en superficie, sin cerramiento total, con un máximo de ocupación del 50% de la superficie del espacio libre privado de parcela y su acceso será directo tanto desde la vía pública como desde las zonas comunes del edificio al que sirven. La superficie total en el interior de los garajes no podrá ser inferior de la 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: 5,00 m.

Anchura de calles con aparcamiento en línea en ninguna de las bandas: 4,00 m.

Dimensiones de un mínimo del 50% de las plazas:

- abiertas (medidas como espacio libre a caras interiores de pilares): 2,40 m.x5,00 m.

- cerradas (medidas como espacio libre a caras interiores de cerramientos): 3,00 m.x5,00 m.

Dimensiones del resto de plazas de garaje: 2,20 m. x 4,50 m.

- Plazas extremas o cerradas por 2 o más lados 2,40 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%.

2. Condiciones constructivas; condiciones de iluminación y ventilación.

Se observarán las determinaciones establecidas en la Normativa Contra Incendios sobre Condiciones de Protección.

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.

En garajes cerrados de más de 5 plazas que no cuenten con ventilación natural permanente, se deberá instalar detectores de CO debidamente conectados a un sistema de extracción que impida la acumulación de gases en el interior.

3. Condiciones de obligatoriedad

Será exigible en Suelo Urbano Consolidado una proporción de 1,25 plazas de aparcamiento por cada vivienda en edificaciones con uso característico residencial, computándose siempre al alza los decimales —ej. 6,25 plazas = 7 plazas mínimo-.

Para los usos Comerciales y de Servicios Privados la exigencia es de 2 plazas

cada 100 m² edificados de uso predominante.

En los usos de Industria se aplicarán como mínimos las exigencias de 1,3 plazas cada 100 m² edificados de uso predominante en Industria Intensiva y de 1 plaza cada 100 m² edificados de uso predominante en la Industria Extensiva. Para el uso de Equipamientos Comunitarios la exigencia es de 1,5 plazas cada 100 m² edificados de uso predominante.

Esta dotación mínima de plazas de aparcamiento no será exigible cuando se de alguna de las condiciones:

· Calle de acceso con anchura menor de 6,00 m. en ese tramo de manzana correspondiente al solar.

· Parcela inferior a 100 m² o con frente de parcela inferior a 5 m. o fondo inferior a 8 m.

· Rehabilitación de edificación. En caso de ampliación computará a efectos de cálculo de aparcamientos la ampliación.

· Condiciones de forma o singularidad de la parcela, debidamente justificadas.

Para el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable Delimitado las exigencias de aparcamiento serán además las del RUCyL o bien las matizadas por las fichas particularizadas de cada Sector definido por el PGOU.

Artículo 106 - Habitabilidad

1. Patios de ventilación.

Los patios a los que den habitaciones de estar o dormitorios, serán de forma y dimensiones tales que permitan inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de la altura del edificio, no pudiendo bajar nunca de doce metros cuadrados. En todo caso cumplirán las determinaciones regladas en otros apartados de esta Normativa.

La dimensión mínima de los patios y la de los patinillos destinados a facilitar ventilación a cocinas, baños y retretes, será de 3 metros medida normalmente a sus fachadas, con las siguientes excepciones: En las viviendas, oficinas, hoteles, comercios o edificios análogos que tengan además sus servicios de higiene en las condiciones ordinarias preceptuadas por estas Ordenanzas, se permitirá que los retretes, tocadores y cuartos de baño adscritos a una sola habitación, puedan ventilarse por patinejos o chimeneas para los que habrá de disponerse de un sistema eficaz de ventilación y siempre que dichos locales comuniquen también directamente con un pasillo. La superficie de estos patios no se computará con la libre total necesaria del solar y no será inferior a un metro cuadrado para cada uno.

2. Composición de las viviendas.

Cada vivienda constará como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y aseo, y se compondrá de tal modo que no sea obligado el paso a un dormitorio por otro y que la circulación entre las distintas habitaciones se consiga sin tener que salir al exterior.

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

-Dormitorios de una sola cama, seis metros cuadrados de superficie y diecisiete metros cúbicos de cubicación. -Dormitorios de dos camas, diez metros cuadrados de superficie y veintisiete metros cúbicos de cubicación. -Cuarto de estar, doce metros cuadrados. -Cocina, cinco metros cuadrados.

-Aseo, 1,50 metros cuadrados.

Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de quince metros cuadrados. La anchura mínima de pasillos será de 0,90 metros salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, cuya anchura se elevará a 1,20 m.

3. Iluminación y ventilación de los locales.

Todas las habitaciones de los edificios de nueva planta, destinados a viviendas particulares, tendrán luz y ventilación directa a calles, patios o jardines, con las excepciones del punto 5.1. Si en la distribución resultase algún local que no reuniese tales condiciones, sus medidas no podrán exceder en planta de 1,50 metros.

Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta.

Se considerará que aquellos locales tienen luz y ventilación directa cuando se observen las siguientes reglas:

a) La dimensión máxima de cada local no podrá ser superior a cuatro veces la suma de los anchos de los huecos. En los retretes y tocadores se permitirá hasta cinco veces la anchura del hueco.

b) La profundidad de los locales no podrá ser superior a dos veces y media la altura del hueco medida desde el piso del local hasta la parte inferior del cabecero del cerco que en ningún caso podrá estar a menos de dos metros sobre el nivel del piso, por su cara interior. Cuando los huecos tengan antepechos, el exceso del antepecho, sobre 1,20 metros de altura, se rebajará de la profundidad máxima admisible.

c) Se permitirá la construcción de galerías con cristales cuya superficie transparente no sea inferior al ochenta por ciento de la diferencia entre la superficie total y la del antepecho, siempre que el saliente de la galería no exceda del doble del menor hueco que dé a ella, Las cocinas, retretes, tocadores y cuartos de baño, no podrán ventilarse a través de las galerías.

En edificaciones de vivienda unifamiliar se permitirá establecer cubiertas de cristales en los patios siempre que se coloquen ventanas lateralmente en el lucernario, cuya área para aireación sea, por lo menos, un tercio de la superficie del patio. Las cocinas, aseos y cuartos de baño no podrán airearse por los patios cubiertos.

La anchura de la escalera será como mínimo de ochenta centímetros, pero en casas colectivas, la anchura libre mínima aumentará a 1,10 m. y se iluminarán y ventilarán directamente. Sólo se permitirá la iluminación cenital o la

ventilación por la cubierta cuando el hueco que deje entre las barandillas tenga una anchura, mínima de 1,30 metros, y la altura del edificio no sea superior a tres plantas, ni a diez metros.

Los sótanos estarán iluminados y ventilados por luceras, de las dimensiones necesarias, y cuando en su extensión alcanzasen las crujías de los patios, habrá que rebajar el nivel de éstos, siempre que lo permita el alcantarillado, para que queden ventanas en estos muros. Se permitirá también que los sótanos queden iluminados por lucernarios construidos en las aceras, con las garantías de seguridad que requiera el tránsito público; pero sí fueran destinados a locales de permanencia, sus huecos habrán de cumplir las condiciones ordinarias de iluminación y ventilación.

Los locales destinados a industria o comercio se regirán por los reglamentos correspondientes.

4. Sótanos y Plantas Bajas.

Para que los sótanos puedan dedicarse a lavaderos, talleres, etc., o a cualquier fin de permanencia de personas, cumplirán las condiciones del art. 72 de esta normativa, y si llegasen estos locales hasta los patios, el nivel del patio tendrá que quedar, por lo menos, dieciséis centímetros más bajo que el piso de ellos. En las dependencias enterradas, el pavimento se formará con materiales impermeables, así como los muros a una altura de un metro, por lo menos, por encima de las rasantes de las calles o patios, y se tomarán las disposiciones necesarias para evitar las humedades, cualquiera que sea su origen.

5. Tendederos

Todas las viviendas de nueva planta tendrán un espacio adecuado como tendedero de ropa, con tratamiento de fachada opaco —celosías, lamas prohibiéndose cualquier tendedero al exterior o volado a vía pública.

Artículo 107 — Declaración de ruina

La declaración administrativa de ruina y sus condiciones de valoración, se atendrán a las Determinaciones establecidas por el Reglamento de Urbanismo RUCyL, en sus artículos 323 a 328 del Título IV, Capítulo II..

CAPITULO VII. — NORMAS DE URBANIZACIÓN Y PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 108 - Condiciones del viario

El sistema local de vías públicas debe responder en todo momento al objetivo de favorecer la mejor accesibilidad de la población de las unidades urbanas a la que sirva cada vía pública, así como el desarrollo y ampliación del transporte público, los modos de transporte alternativos y las vías existentes, en particular las áreas peatonales, procurando reducir el impacto contaminante del tráfico motorizado. Se definen condiciones para el diseño y la ejecución de la urbanización del viario, tanto público como privado, que complementarán las determinaciones de la normativa sectorial de afección tanto de vías públicas como de infraestructuras. 1. Viario Público

Se reflejan en los Planos de Ordenación en sus distintas escalas, de forma diferenciada aquellos Viales Públicos que por su carácter estructurante tienen consideración de Sistema General, de aquellos que organizan el resto de la trama urbana, considerables Sistemas Locales. En todo caso las vías públicas deben ser de uso y dominio público. Para el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado, se establecen condiciones formales y dimensionales desde las fichas particularizadas de los sectores. En ningún caso la sección mínima de un vial rodado de nueva creación será inferior a 12 m. de anchura.

En las fichas de los sectores se definen los elementos estructurantes del viario, con sujeción a unas secciones tipo de viario público, que se formulan en dos niveles, uno vinculante y otro con recomendaciones de diseño, de rango orientativo.

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 colindantes que se destinen a suelo libre de uso público.

Cumplirán en todo caso las condiciones técnicas definidas en las Normas de Urbanización del Anexo correspondiente, de este Plan General.

2. Viario Privado.

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. Tales zonas comunes y de acceso no computarán a efectos de los estándares legales de cesión de suelo ELP y de equipamientos comunitarios.

Pese a la titularidad privada, se asegurará el adecuado grado de mantenimiento y accesibilidad de este viario privado, en especial de los servicios sanitarios, de seguridad y contra incendios.

Las condiciones de diseño y ejecución del viario privado deberán tener en cuenta toda la legislación sectorial vigente que pueda afectarles, especialmente la de Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas y predominará el carácter peatonal o de convivencia.

Igualmente cumplirán las condiciones técnicas definidas en las Normas de Urbanización del Anexo correspondiente, de este Plan General.

Atendiendo a especiales características funcionales y de uso público de las vías privadas, éstas podrán pasar a ser titularidad pública previo el correspondiente expediente de cesión.

Artículo 109 - Condiciones de los Espacios Libres Públicos

El sistema local de espacios libres públicos debe atender en todo caso al objetivo de facilitar su accesibilidad y uso por la población de las unidades urbanas a las que sirva cada espacio libre público, así como favorecer la mejora de la calidad urbana y ambiental de las mismas.

En directa relación por su continuidad física, espacial, material y ambiental, con el sistema del viario público de rango general y local, se definen desde el Plan condiciones para dos tipos de espacios básicos diferenciados, las plazas y rotondas y los parques y jardines, que se grafían con categorías diferentes en los planos de Ordenación.

1. Condiciones para plazas y rotondas

a) Por su singular condición urbana, funcional y representativa, las plazas públicas, entendidas como lugares de estancia y actividades sociales diversas, con predominio del uso peatonal, más allá de una extensión espacial del sistema viario, deberán caracterizarse de forma especialmente cualificada, con un proyecto unitario que garantice el adecuado tratamiento formal y ambiental.

b) Además de regularse por las condiciones de la Ordenanza edificatoria de Espacios Libres Públicos, cumplirán las condiciones técnicas definidas en las Normas de Urbanización del Anexo correspondiente, de este Plan General.

c) Las terrazas o actividades temporales que se desarrollen sobre estos espacios públicos se regirán en todo momento por la Ordenanza Municipal específica, garantizando con su implantación la adecuada continuidad del paso peatonal y una distancia de seguridad a la zona de la calzada, cuando esta aparezca diferenciada, de al menos 1,5 m.

d) En las rotondas proyectadas para el encuentro de distintos viales rodados, se garantizará la adecuada conexión peatonal, entre todas las aceras que acometen al nudo. En lo posible ese dará un tratamiento vegetal y ajardinado al espacio central, con las adecuadas condiciones y dotación para su mantenimiento —limpieza, riego

2. Condiciones para los parques y jardines.

a) El índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que se destina a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.

b) Las superficies que se reserven para espacios libres públicos deben garantizar un soleamiento adecuado, en relación a la disposición de las edificaciones cercanas, presentando pendientes inferiores al 100% al menos en un 80% de su superficie, e inferiores al 50% al menos en un 20% de su superficie.

c) En los sectores con uso predominante residencial, los espacios libres públicos deben distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de al menos 20 metros de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función. Se favorecerá en todo caso la conectividad entre zonas ajardinadas y corredores verdes, en especial los articulados con el sistema propuesto por este PGOU.

d) En los sectores con uso predominante industrial o de servicios, los espacios libres públicos deben destinarse preferentemente a arbolado en bandas lineales con un ancho mínimo de 5 metros, que favorezca la integración de las áreas industriales o de servicios con el medio ambiente circundante, así como la salvaguarda de los espacios arbolados y de los cauces naturales y vías pecuarias afectados.

En los sectores de suelo urbano no consolidado puede admitirse de forma excepcional que las superficies reservadas para el sistema local de espacios libres públicos, cuando no satisfagan condiciones mínimas de funcionalidad y su superficie total sea inferior a 500 metros cuadrados, se destinen a incrementar las superficies reservadas para otras dotaciones urbanísticas públicas.

En general, 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. Se cumplirán las condiciones técnicas definidas en las Normas de Urbanización del Anexo correspondiente, de este Plan General.

Artículo 110 - Protección de Infraestructuras.

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.

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 (intersecćon con carretera N-110) al P.K. 0,230 (curva donde sale el camino a piscinas): 15,0 metrps. .- 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.

CAPITULO VIII. — FUERA DE ORDENACIÓN

Se establecen desde esta Adaptación exclusivamente Usos Disconformes con el Planeamiento, sin definir expresamente Usos Fuera de Ordenación.

Artículo 111 - Usos Disconformes con el Planeamiento.

1. Se consideran Usos disconformes con el Planeamiento, todos los usos, construcciones e instalaciones anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General, en especial:

· los usos distintos del propuesto por el planeamiento y emplazados en terrenos que en virtud de este Plan General deban ser objeto de cesión o expropiación, incluidos en un instrumento de gestión adecuado.

· aquella edificación no compatible con las alineaciones oficiales

· los incluidos dentro del Dominio Público Hidráulico.

2. La inclusión en el Catálogo impide la declaración de fuera de ordenación; en los inmuebles en los que se establece la protección del espacio libre público se deberán conservar como tal los patios o espacios abiertos así recogidos. Las construcciones interiores que en estos espacios existan se declaran disconformes con el planeamiento, en tanto no se revise y actualice el PEPCHA, no así las tapias o verjas, ni el arbolado.

3. Para estos usos disconformes con las determinaciones del PGOU, se podrán autorizar obras de consolidación y cambios de uso siempre adecuados a las nuevas determinaciones normativas del Planeamiento.

TITULO IV - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICOS, Y DE INTERVENCIÓN EN LOS USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN.

CAPITULO I. — INTRODUCCIÓN. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO EXISTENTES.

Artículo 112 - Planeamiento existente

En relación con los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico de desarrollo preexistentes, Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle, el Plan General considera asumidos e incorporados a sus respectivas categorías de suelo, aquellos instrumentos ya desarrollados o en desarrollo, incluyendo aquellos con tramitación aprobada definitivamente, ámbitos que se mantendrán regulados con las condiciones normativas y de aprovechamiento con que fueron aprobados. Desaparecen al asumirse plenamente como suelo urbano consolidado, con las mismas determinaciones normativas y de aprovechamiento con que fueron desarrollados, las antiguas Áreas de Planeamiento Incorporado.

CAPÍTULO II. — DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 113 - Estudios de Detalle.

1. Además de los supuestos previstos legalmente, será preceptiva la formulación de Estudio de Detalle en los casos expresamente mencionados en este Plan General.

2. Los Estudios de Detalle incluirán, además de los establecidos en la normativa urbanística, todos los documentos necesarios para ilustrar y justificar su contenido y finalidad, entre los que constarán como mínimo:

a) Fotografías de la situación y estado del emplazamiento, incluyendo localización de edificación y arbolado existente.

b) Parcelario de la propiedad.

c) Planos, que incluirán como mínimo:

1. Plano de situación en relación con la ciudad. 2. Plano de ordenación vigente.

3. Plano de estado actual de los terrenos y la edificación, acotados en planta y alzado.

4. Plano parcelario y de delimitación.

5. Planos acotados que reflejen detalladamente la ordenación y alineaciones resultantes, incluyendo los volúmenes colindantes; en planta y alzado; los tres últimos a escala mínima 1/500.

6. Plano de accesibilidad en situaciones de emergencia, que demuestre la posibilidad de acceder y evacuar cualquier edificación por procedimientos normales.

3. Deberá presentarse un mínimo de cinco ejemplares.

4. Los documentos se presentarán además en soporte informático. Se referirán siempre a las coordenadas de la documentación gráfica del presente P.G.O.U.

Artículo 114 - Planes Especiales.

1. Será preceptiva la formulación de Planes Especiales cuando la Ley o este Plan así lo requieran

2. Entre su documentación se incluirá plano de accesibilidad en situaciones de emergencia, que demuestre la posibilidad de acceder y evacuar cualquier edificación por procedimientos normales.

3. Deberá presentarse un mínimo de cinco ejemplares.

4. Los documentos se presentarán además en soporte informático. Se referirán siempre a las coordenadas municipales.

Artículo 115 - Planes Parciales en Suelo Urbanizable Delimitado.

1. Los Planes Parciales que se presenten al Ayuntamiento deberán contener los documentos legalmente establecidos y, además los siguientes:

a) Estudio relativo a la incidencia de la ordenación propuesta para el sector en las áreas colindantes.

b) Programa de urbanización y edificación, con sus etapas correspondientes. Se repartirán los Espacios Libres Públicos previstos en el Plan sin ser posible su fraccionamiento salvo que se justifique la autonomía de funcionamiento en partes y con un criterio proporcionado sobre la base de los estándares urbanísticos, incluyéndose en la primera etapa de carácter mayoritariamente residencial al menos uno, o el único en su caso.

c) Cada etapa habrá de constituir una unidad funcional directamente utilizable a efectos de la posible edificación y urbanización simultáneas.

d) Los plazos serán improrrogables y con carácter de máximos y sucesivos. La posibilidad de simultanear algunas de las etapas previstas podrá contemplarse expresamente en el programa.

2. Documentación gráfica mínima:

a) Plano de situación en relación con la ciudad. b) Plano de ordenación vigente.

c) Plano de estado actual de los terrenos y la edificación, acotados en planta y alzado.

d) Plano parcelario y de delimitación.

e) Planos acotados que reflejen detalladamente la ordenación y alineaciones proyectadas, a escala mínima 1:1.000.

f) Plano de accesibilidad en situaciones de emergencia, que demuestre la posibilidad de acceder y evacuar cualquier edificación por procedimientos normales.

3. Deberá presentarse un mínimo de cinco ejemplares, con el correspondiente visado colegial.

4. Los documentos se presentarán además en soporte informático. Se referirán siempre a las coordenadas de la documentación gráfica del presente P.G.O.U.

Artículo 116 - Proyectos de Actuación.

1. Los Proyectos de Actuación con Reparcelación, que se presenten al Ayuntamiento deberán contener los documentos legalmente establecidos y, además fichas de parcelas resultantes, individualizadas, incluyendo las de titularidad pública y los restos de fincas matriz de las que sólo una parte esté incluida en el ámbito del Proyecto de Actuación, y en concreto:

a) Definición geométrica acotada, superficie, lindes y coordenadas UTM, referidas a las bases topográficas municipales.

b) Condiciones de Ordenación: Edificabilidad, uso, edificación. c) Titularidad registral y catastral.

d) Parcelas iniciales de las que procede la titularidad

e) Cargas, gravámenes y arrendamientos transmitidos de la parcela inicial y sus titulares.

f) Cargas de urbanización, con especificación del porcentaje y la cantidad según cuenta de liquidación provisional.

2. Han de contener al menos la información exigida en el Real Decreto 1.093/1997 por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, o normativa que le sustituyere.

3. Deberá presentarse un mínimo de cinco ejemplares.

4. Los documentos se presentarán además en soporte informático. Se referirán siempre a las coordenadas de la documentación gráfica del presente P.G.O.U.

5. Los Proyectos de Actuación sin Reparcelación deberán contener los documentos legalmente establecidos, y además los dispuestos en los apartados anteriores, a excepción del segundo y de las fichas individualizadas.

Aquellos que además acompañen Proyecto de Urbanización deberán contener lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 117 - Proyecto de Urbanización.

1. Contendrán la documentación mínima prevista por la normativa urbanística, y además:

a) Anejo a la memoria justificativo del cumplimiento de las prescripciones de accesibilidad en emergencias e instalaciones de protección contra incendios.

b) Programa de desarrollo de los trabajos o plan de obra de carácter indicativo.

c) Estudio geotécnico de los terrenos sobre los que la obra se va a ejecutar.

d) Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud, en los términos de las disposiciones legales en materia de seguridad y salud en las obras de construcción.

e) Plano de replanteo de las obras, a escala mínima 1:500, con acotaciones de anchuras, ángulos y radios, y cuadro de coordenadas; que definan completamente y con precisión, en planta y alzado, la totalidad de los ejes del viario, los límites de las parcelas de la urbanización, y los bordillos que delimiten calzadas, aceras y aparcamientos.

2. La totalidad de los planos y documentación de los proyectos de urbanización se realizarán en coordenadas UTM y cotas absolutas, referidas a las bases topográficas municipales.

3. Deberá presentarse un mínimo de tres ejemplares completos del proyecto de urbanización, todos ellos en soporte papel e informático.

Artículo 118 - Proyectos de Expropiación y de Normalización.

1. Contendrán la documentación mínima prevista por la normativa urbanística, y además:

a) Re-delimitación de la Unidad de Normalización o de Expropiación a escala de al menos 1/500, sobre la delimitación definida por el PGOU.

b) Documentación Informativa suficiente sobre el régimen de propiedad y titularidad de las fincas afectadas, valorando sobre la misma los ajustes que introduce el planeamiento en su propuesta de ordenación, tanto sobre el espacio público, libre y viario general, como sobre las edificaciones y servicios e infraestructuras pre-existentes.

2. La totalidad de los planos y documentación de los proyectos de urbanización se realizarán en coordenadas UTM y cotas absolutas, referidas a las bases topográficas municipales.

3. Deberá presentarse un mínimo de tres ejemplares completos del proyecto de Expropiación o de Normalización, todos ellos en soporte papel e informático.

Artículo 119 - Proyecto de Reparcelación.

1. Contendrán la documentación mínima prevista por la normativa urbanística, y además:

a) Documentación que refleja todas las Determinaciones legales Completas sobre reparcelación de acuerdo al art. 245. del RUCyL y conforme a las exigencias documentales desarrolladas en el art. 249 del Reglamento de Urbanismo RUCyL.

CAPITULO III. — INTERVENCIÓN EN LOS USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN.

Artículo 120 - Actos sujetos a Licencia.

1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal, además de los actos señalados en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y normas complementarias, todos los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, promovidos 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. Estarán sujetos a licencia los siguientes actos:

a. Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

b. Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.

c. Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente declarada por el Ayuntamiento.

d. Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.

e. La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, exceptuando las casetas de obra, durante el periodo de ejecución de las mismas y siempre que no afecten a suelo público.

f. Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones en general así como las ocupaciones derivadas de la transformación del uso..

g. Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

h. Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.

i. Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.

j. Los sondeos y prospecciones en el subsuelo

k. Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general. l. Excavaciones arqueológicas.

m. Cambio de uso de construcciones e instalaciones. n. Cerramientos y vallados.

o. Corta de arbolado mayor de cinco años de edad, o más de doce (12) centímetros de diámetro medido a 0,50 metros del terreno y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable,.

p. Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.

q. Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados, incluyendo la colocación de grúas y andamios.

r. La instalación de terrazas de uso público al aire libre.

s. El depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales en general que sean ajenos a las características del terreno o de su explotación natural.

Artículo 121 — Licencias de Obra mayor

1. Actos sujetos a licencia de Obra Mayor:

a. La ejecución de las obras de edificación de nueva planta o de ampliación en todas sus clases incluso interiores a Edificaciones.

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

c. Las instalaciones y acometidas provisionales para la realización de las obras. d. Las obras de demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.

e. Las obras de modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones que afecten a su estructura o aspecto exterior.

f. Las obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.

Artículo 122 — Licencias de Obra Menor

1. Actos sujetos a licencia de Obra Menor:

a. Las obras de modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones que no afecten a su estructura o aspecto exterior.

b. Las obras de construcción o instalación de cerramientos, muros y vallados de fincas.

c. Aquellas obras de infraestructura como la apertura de zanjas o excavaciones. d. Las obras de instalación de antenas y demás equipos de telecomunicaciones, así como elementos de climatización.

e. Las obras de instalación de canalizaciones y tendidos de distribución de energía.

f. La colocación de vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.

g. La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en el interior de campamentos de turismo u otras zonas autorizadas para ello. La instalación de andamios requerirá la presentación de un Certificado emitido por Técnico competente.

h. Colocación de bolardos, plataformas y otros elementos similares de mobiliario urbano.

i. Todas las no incluidas como Obra Mayor en el apartado anterior.

Artículo 123 — Actos no sujetos a licencia

1. Actos no sujetos a licencia.

a. Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.

b. Los actos previstos en Planes y Proyectos Regionales aprobados conforme a la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

c. Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento, las cuales producen los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.

d. Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su término municipal, cuya aprobación produce los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.

e. Las obras contenidas en Proyectos de Urbanización aprobados, y en general todos los actos singulares que estén incluidos en proyectos de contenido más amplio para los que ya se haya otorgado licencia urbanística.

f. La demolición de construcciones e instalaciones en caso de ruina inminente.

Artículo 124 - Documentación para la solicitud de Licencia.

Las solicitudes de licencia urbanística deben presentarse acompañadas de un proyecto técnico suscrito por facultativo competente en los supuestos previstos en la legislación sobre ordenación de la edificación. En particular:

a) Las solicitudes de licencia urbanística para actos de uso del suelo que requieran también licencia de actividad para cuya tramitación se exija presentar un proyecto de ejecución, deben acompañarse necesariamente del mismo.

b) Las demás solicitudes de licencia urbanística que requieran la presentación de proyecto técnico pueden acompañarse simplemente de un proyecto básico que defina las características generales de las obras.

1. A la solicitud de Licencia de Obra Mayor se acompañará, en todo caso, lo siguiente:

a) Documentación técnica establecida legalmente, redactada por técnico competente y visada por su Colegio Profesional, presentándose, al menos, cuatro ejemplares completos, incluyendo plano de rasantes del terreno, y plano de replanteo con referencias a elementos fijos que permanezcan durante la obra, un alzado conjunto de la edificación propuesta con la adyacente, plano de situación sobre planos de ordenación y de emplazamiento sobre catastral actualizado, así como lo relativo a instalaciones de protección a vía pública: vallas, andamios, etc., y justificación del cumplimiento de este Plan General, con detalle respecto a la ordenanza de aplicación escrita y gráfica. Para edificaciones de nueva planta se presentará en el Proyecto, al menos: Además de las plantas de distribución del edificio, a escala mínima de 1:100, se presentarán las de cimientos, saneamiento y cubiertas, a 1:200. En una de estas plantas constará la totalidad del solar con los espacios libres. En la planta baja se acotarán las dimensiones de fachada exterior y las líneas de patios. Podrá omitirse acotar en todos los planos los locales que ya lo estén en una planta y se repitan en las sucesivas. En una de las secciones se acotará la altura de los pisos y grueso de los entrepisos, y en las fachadas la altura total del edificio medida en el centro de las mismas. El saneamiento tendrá que detallarse fijando el diámetro, calidad de las canalizaciones, pendientes y registros. Se acompañarán los detalles necesarios para juzgar de la ejecución de la fachada, de tal modo que no ofrezca duda para los técnicos municipales la comprobación de que las obras responden a los proyectos aprobados.

Se detallará no solamente la parte correspondiente a las fachadas de la calle y patio, sino también todos los elementos que por su situación pudieran verse desde la calle.

Los planos de sección indicarán todo el fondo del edificio.

En los planos de fachada se acotarán los vuelos en relación con la línea oficial.

La planta de emplazamiento a escala 1:2.000, será copia de los Planos de Ordenación del PGOU y constarán en ella las alineaciones actuales y las nuevas aprobadas.

b) Cuando se solicite simultáneamente licencia de obras y de actividad, deberán aportarse 4 ejemplares para obras y 2 para Actividad.

(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

Número 127 Fascículo décimo Lunes, 4 de Julio de 2005

(viene de fascículo anterior)

c) Documento en el que se especifique el plazo de ejecución de la obra y, en su caso, fases intermedias.

d) Ficha Urbanística.

e) Proyecto de telecomunicaciones cuando así lo exija la Legislación Sectorial.

2. Una vez concedida la licencia de obra deberá aportarse en igual número de ejemplares el Proyecto de Ejecución, si antes sólo se presentó el Básico, y la Hoja de Dirección de Obra, en la que figuren los técnicos competentes que se harán cargo de la misma, y de la Coordinación de Seguridad y Salud en la obra, en los supuestos en que ésta resulte obligatoria. Comprobado que el proyecto de Ejecución coincide con el Básico, se expedirá el título de licencia que habilita el inicio de las obras.

3. Los titulares de las licencias de obra vendrán obligados a comunicar al Ayuntamiento la fecha de comienzo de la obra, con 8 días de antelación mínima.

4. Una copia del documento de expedición de licencia deberá estar disponible en la obra, junto a una copia del proyecto técnico debidamente diligenciado.

5. En los accesos a las obras sujetas a licencia urbanística que requieran la presentación de proyecto técnico, así como en las obras de ejecución de los Proyectos de Urbanización, los promotores tienen la obligación de instalar carteles informativos y de mantenerlos durante el tiempo que duren las obras, respetando las siguientes reglas:

a) En los carteles informativos debe indicarse el objeto, número y fecha de la licencia, o en su caso de la aprobación del Proyecto de Urbanización, así como la identidad del promotor, del proyectista, del constructor y de los directores de obra y de ejecución. Es responsabilidad del promotor que la información sea veraz y esté actualizada.

b) Los carteles informativos deben ubicarse en lugares visibles desde la vía pública, pero sin riesgo para la seguridad vial o para terceros.

c) La forma, dimensiones y demás características de los carteles informativos deben ser supervisadas y aprobadas por el Ayuntamiento.

Para la solicitud de licencias de obra menor, se presentará una memoria con la descripción detallada de las obras a realizar, acompañada de un presupuesto.

Artículo 125 - Procedimiento para concesión de licencias.

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo y régimen local, y teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) Las solicitudes deben dirigirse al Ayuntamiento, conforme a modelo normalizado existente, acompañadas de la documentación completa del artículo anterior.

b) Si la documentación presentada estuviera incompleta o presentase deficiencias formales, debe requerirse al solicitante para su subsanación, otorgándole un plazo mínimo de diez días y máximo de treinta.

c) La solicitud de licencias con proyecto o documentación deficitaria en parámetros urbanísticos sustanciales equivalen a la derogación, archivándose la solicitud previa resolución expresa, que debe notificarse a los interesados.

d) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas y los mismos no se adjunten con la solicitud, el Ayuntamiento debe remitir copia del expediente a dichas Administraciones para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entienden favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación aplicable establezca procedimientos o efectos diferentes.

e) Los servicios técnicos y jurídicos municipales, deben emitir informe previo a la resolución de las licencias urbanísticas, sobre la conformidad de las solicitudes a la normativa territorial y urbanística y a las demás normas aplicables.

f) Previa a la concesión de la licencia se establecerá la garantía para responder de los posibles daños que pudieran producirse en la urbanización, en los siguientes supuestos:

a) En actuaciones aisladas en Suelo Urbano Consolidado.

b) En actuaciones integradas en todo tipo de suelo:

b.1) Con carácter general, cuando se haya producido la aceptación provisional o definitiva de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

b.2) Durante la ejecución de las obras de urbanización.

g) Antes del comienzo de las obras deberán realizarse los señalamientos de línea y rasante de la edificación a petición de los interesados.

h) Si existe contradicción detectada entre la realidad física y la licencia, se producirá la suspensión automática de la misma y sus efectos, hasta la aprobación municipal de un proyecto ajustado a la realidad.

Artículo 126 - Concesión de Licencias.

1. CONDICIONES PARA LA CONCESIÓN

Para la concesión municipal de las licencias solicitadas se comprobará su conformidad con las condiciones del artículo siguiente.

1.1. Los plazos para resolver y notificar la resolución de las solicitudes de licencia urbanística son los siguientes:

a) Cuatro meses cuando se trate de actos de uso del suelo para los que se requiera también licencia de actividad.

b) Tres meses cuando se trate de licencias de obra mayor, así como en los puntos f,g,h,i,j y k del apartado 1. Actos sujetos a licencia.

c) Un mes cuando se trate de cualquier otro acto de uso del suelo que requiera la obtención de licencia urbanística.

1.2. El plazo para resolver comienza a contarse desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro municipal, y se interrumpe durante el tiempo que se conceda al solicitante para la subsanación de deficiencias y durante los plazos de información pública, suspensión del otorgamiento de licencias, concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos, en los términos de la legislación sectorial aplicable. Cuando sea preceptiva autorización de uso excepcional en suelo rústico o suelo urbanizable no delimitado, el plazo para resolver sobre la licencia se suspende hasta que se haya otorgado la autorización.

2. RESOLUCIÓN ÚNICA CON LA LICENCIA AMBIENTAL

2.1. Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia ambiental, ambas deben ser objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa.

2.2. Conforme a lo establecido en la legislación sobre actividades clasificadas, la licencia ambiental tiene prioridad, y por tanto:

a) Si procede denegar la licencia ambiental, debe notificarse así al interesado, indicando que debe entender asimismo denegada la licencia urbanística.

b) Si procede otorgar la licencia ambiental, debe resolverse también sobre la licencia urbanística en la misma resolución, notificándose en forma unitaria.

3. RESOLUCIÓN CONDICIONADA

3.1. Las licencias urbanísticas pueden otorgarse sometidas a condiciones derivadas de la normativa territorial y urbanística vigente, con la finalidad de que la solicitud se acomode a la legalidad y se evite así su denegación. No obstante, las condiciones que se impongan no pueden afectar al uso principal proyectado ni implicar una alteración sustancial de la solicitud.

3.2. Las condiciones que se impongan en las licencias urbanísticas pueden hacerse constar en el Registro de la Propiedad a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

4. CADUCIDAD

La presente licencia, caduca automáticamente a los ocho meses de su concesión si dentro de dicho plazo no comenzaren las obras, o, una vez iniciadas fueran suspendidas por período superior a ocho meses. En cualquiera de tales casos se precisará para su iniciación o continuación la obtención de nueva licencia municipal y consecuente abono de tasas correspondientes aunque puede utilizarse el proyecto archivado, siempre que no se introduzca modificación alguna.

Artículo 127 - Condiciones generales de las Licencias.

Para la solicitud de licencias de Obra Menor, se deberá especificar documentalmente con claridad, si existiera, la relación con otra licencia de Obra Mayor.

Las licencias se otorgan, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales, de conformidad con las siguientes condiciones:

1. TIRA DE CUERDAS y COMUNICACIÓN DEL INICIO DE LAS OBRAS.

Antes de dar comienzo a las obras se procederá por lo Servicios Técnicos Municipales a la correspondiente tira de cuerdas, para lo que se solicitará de la Alcaldía la asistencia de técnico con una antelación mínima de ocho días. Este plazo rige igualmente para la comunicación formal al Ayuntamiento del inicio de las obras.

Para la Tira de cuerdas, se presentará en la documentación del Proyecto Técnico una información clara de posición, referida a elementos urbanos o físicos fijos pre-existentes.

2. CARTEL DE OBRA

En las obras de nueva planta, desde el inicio de las obras y hasta su terminación, el titular de la licencia, viene obligado a colocar dentro de su solar y en sitio bien visible desde la vía pública, un cartel de madera o similar de 1,50 x 2 metros cuadrados de dimensión mínima, en el que se hagan constar los siguientes datos: Nombre del Arquitecto Director y el Aparejador o Arquitecto Técnico Ayudante. Nombre del Promotor. Nombre del Contratista (en caso de ser persona distinta), destino de las obras y fecha del acuerdo municipal de concesión de la licencia, así como las fechas de comienzo y terminación prevista de las obras.

3. DAÑOS EN LA VÍA PÚBLICA

El titular de la licencia responderá de los daños que por motivo de las obras se originen en la vía pública o en los Servicios Municipales o públicos, sin perjuicio de la obligación de reponer las vías o servicios a su estado originario.

4. ACERADOS Y PAVIMENTACIÓN.

La licencia de construcción de obra de nueva planta, implica la obligación por parte del interesado, de la inmediata construcción de acerado y pavimento de calzada del tipo y características -losa de piedra labrada o losetas de cemento para el acerado y bordillo de piedra granítica y adoquín o firme de hormigón para calzada- que dentro de las líneas de rasante y de ocupación se señale por la sección de obras municipales, así como la instalación de canalones y numeración de la edificación, además del rótulo con el nombre de la calle, en edificios de esquina y que será precisamente del diseño autorizado por el Ayuntamiento de Ávila.

En todo caso y para la entrada de carruajes en el edificio, se mantendrá en toda la fachada la misma rasante de acera, salvándose el vado mediante la colocación de bordillo tipo “americano”.

5. ACOMETIDA DE SERVICIOS.

La acometida del saneamiento se efectuará en el lugar y con las pendientes que se señalen en el plano 1: 250 y de acuerdo con los detalles de zanja, arqueta de acometida a colector y arqueta a la salida de cada portal que

se adjuntan. Requerirán autorización expresa todas las instalaciones y elementos sobre fachada visibles desde el exterior —cableados, cajas y registros

6. CENTRALIZACIÓN CONTADORES

En el caso de construcción de edificios de hasta dos plantas inclusive, deberán dotarse de contador de consumo de agua en cada vivienda y cuando se trate de edificios de más de dos plantas, los citados contadores (uno por cada vivienda y otro para los servicios generales del edificio), se centralizarán en una habitación destinada a ello, de dimensiones adecuadas y debidamente iluminada y con sumidero.

7. ACOMETIDA Y SUMINISTRO DE AGUA POTABLE

La autorización para acometer a la red general de distribución de agua, deberá solicitarse de la Alcaldía, con los requisitos que se establecen en la ordenanza fiscal reguladora, y contratar el suministro de agua para obras. Todo ello antes del comienzo de las mismas. El suministro de agua domiciliaria deberá igualmente solicitarse de la Alcaldía una vez finalizadas las obras y obtenida la licencia de primera Ocupación, a que se refiere la condición 11 de las presentes.

8. ALUMBRADO

El titular de la licencia deberá, a sus expensas, instalar o reponer los báculos, brazos, faroles o luminarias con sus correspondientes conducciones eléctricas en la zona que se le señalen por los Servicios Técnicos Municipales, y con las características que asimismo se indiquen.

9. INSPECCIÓN DE OBRAS

Las obras deberán ser inspeccionadas por el Aparejador Municipal, al menos en las siguientes fases: 1.º Al inicio para comprobación de alineaciones, 2.º Al realizarse el primer forjado sobre rasante, 3.º Al cubrirse aguas, 4.º Al final de las obras, para lo cual el promotor solicitará la oportuna inspección en la Oficina Técnica Municipal en el formulario facilitado, sin perjuicio de otras posibles inspecciones que la Administración considere oportunas.

10. PRIMERA OCUPACIÓN

Todo edificio de nueva construcción, necesitará, antes de ser habitado, Licencia Municipal de Primera Ocupación, la cual se solicitará del Ayuntamiento por el promotor al finalizar las obras de edificación debiendo acompañar copia del Certificado de final de obra, suscrito por los Técnicos directores.

11. LICENCIA EN LA OBRA

El presente título o fotocopia del mismo, se hallará durante la realización de las obras en poder del encargado de las mismas, para que en todo momento, pueda ser exhibido al funcionario Municipal que efectúe las inspecciones que para comprobación del cumplimiento de la licencia, determine la Oficina Técnica Municipal.

Artículo 128 - Condiciones específicas de las Licencias.

Se establecen como condiciones particulares para determinados tipos de licencias:

1. Las solicitudes que se refieran a construcciones o instalaciones deben indicar su destino o destinos específicos, conforme a sus características.

2. Las solicitudes deben acompañarse de proyecto técnico básico o de ejecución, cuando las solicitudes de licencia urbanística sean para actos de uso del suelo que requieran también licencia de actividad.

3. Las solicitudes de licencia de parcelación debe acompañarse de una memoria explicativa y planos a escala adecuada de la situación y extensión de los terrenos que se pretenden dividir y de las parcelas resultantes.

4. Para las obras o actuaciones a desarrollar en áreas afectadas por ámbitos de protección arqueológica, se deberá presentar el correspondiente Proyecto Arqueológico y asumir las condiciones del epígrafe correspondiente de la Ordenanza de Protección Arqueológica, de la presente normativa.

Artículo 129 - 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.

Se mantendrán en todo caso las rasantes definidas por el Ayuntamiento y subsidiariamente las existentes en Suelo Urbano Consolidado.

Las alineaciones oficiales definen estrictamente el límite entre el viario público y las parcelas edificables, en las cuales podrán estar incluidos los espacios de viario privado.

Artículo 130 - Plazos y prorrogas para la ejecución de obras de edificación.

1. Los plazos máximos de iniciación, interrupción y finalización de las obras de nueva planta, intervención en edificios catalogados, derribo y demás obras son:

a) Iniciación: seis meses desde la notificación de la aprobación del Proyecto Técnico de Ejecución que, en todo caso, deberá presentarse en el plazo máximo de dos meses desde la notificación de aprobación del Proyecto Básico.

b) Interrupción: ocho meses.

c) Finalización: el que se fije en la licencia, y en su defecto en el Proyecto.

2. El incumplimiento de cualquiera de estos plazos podrá dar lugar a la declaración de caducidad de la licencia.

3. En cualquiera de los casos podrá solicitarse una única prórroga por un plazo acumulado no superior al plazo inicialmente concedido, justificando debidamente la imposibilidad de ajustarse a los plazos estipulados previamente, que el Ayuntamiento podrá conceder en resolución motivada.

Artículo 131 - División y Segregación de terrenos destinados a Sistemas Generales.

Los terrenos destinados a Sistemas Generales situados en Suelo Urbanizable Delimitado podrán dividirse o segregarse sin necesidad de cumplir las limitaciones de Unidad mínima de cultivo establecidas para el Suelo Rústico en la Legislación Agraria, siempre que se cumpla lo dispuesto en la Legislación urbanística y sectorial a estos efectos, y cuyo destino o finalidad sea exclusivamente su aportación a un ámbito o instrumento de gestión urbanística, para su cesión o enajenación al Ayuntamiento. En cualquier caso estarán sometidos a previa Licencia y nunca podrán tener por objeto manifiesto o implícito una parcelación urbanística. Deberán presentar como documentación para la solicitud:

a. Plano de la parcela acotado y superficiado a escala 1:500.

b. Plano de Ubicación dentro del S.G. a escala 1:2000.

c. Plano de situación en su contexto urbano.

ANEXOS A ESTA NORMATIVA

Tomo A.

1.- Fichas de Unidades de Actuación, Actuaciones Aisladas de Expropiación, de Urbanización y Normalización de Fincas.

2.- Fichas de Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.

3.- Guía de Condiciones Formales para el nuevo Viario Proyectado.

Tomo B. Condiciones técnicas para la redacción de proyectos de urbanización y de obras de infraestructura.

Ayuntamiento de Ávila Adaptación y Revisión PGOU Documento Refundido para Aprobación Definitiva Junio 2005

ANEXO: FICHAS - TOMO I : SUELO URBANO -DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA (ADAPTACIÓN Y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA A LA LEY 5/1999, DE 8 DE ABRIL, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN)

ÍNDICE DEL ANEXO DE FICHAS - TOMO I -

ESTE DOCUMENTO CONTIENE LOS SIGUIENTES CAPÍTULOS:

o SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:
* Condiciones y ejemplos
* Ávila capital
* Entidades Locales Menores
* TABLAS RESUMEN
o UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA de Normalización de Fincas y Urbanización.
o UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA de Expropiación
o UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA de Urbanización

* TABLA RESUMEN

INTRODUCCIÓN: LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Para el S. Urbano No Consolidado se han delimitado por la adaptación del PGOU, en el núcleo central y en las E. L. Menores, una serie de sectores directamente coincidentes con los ámbitos de gestión de Unidades de Actuación. Son así 29 + 22 los Sectores en S. Urbano No Consolidado, respectivamente propuestos desde el PGOU con determinaciones y formalización de Ordenación Detallada para el ámbito de la capital y con determinaciones de Ordenación General para los núcleos menores.

En los Sectores de S. Urbano No Consolidado que se mantienen respecto a las U. de Ejecución del PGOU anterior - Ávila capital y E.L.M.- o proponen -todas menos una en las E.L.M.- en el documento de Adaptación, ahora con una nueva numeración en planos y fichas, que refiere a su localización en la nueva organización de las hojas de los Planos de Ordenación, se definen las Condiciones de Ordenación Detallada y de Ordenación General desde las siguientes fichas particularizadas.

Para el diseño de los Sectores en S. Urbano No Consolidado, se han reajustado ligeramente los límites anteriores de sus ámbitos delimitados, y se ha tratado de asegurar la continuidad del sistema viario, jerarquizando con claridad los espacios de tránsito y los de estricto reparto interno, intentando en lo posible segregar los tipos de movilidades rodada y peatonal o de convivencia cuando así se plantee por posición o densidad edificatoria asignada. La articulación y el tratamiento continuo entre los nuevos espacios libres de cesión y el resto del sistema urbano de espacios libres, Sistemas Locales y Generales, ha sido un criterio esencial en la ordenación, junto a la atención al contexto consolidado en la elección tipológica del edificado y la regulación de sus características volumétricas. Estos criterios generales de conexión entre los ámbitos de transformación urbana y sus entornos inmediatos, han condicionado, junto a la consideración de la estructura de propiedad y las condiciones físicas del espacio, algunos ajustes en la definición de los ámbitos de las Unidades.

Este ámbito de los sectores delimitados en Suelo Urbano No Consolidado resulta el único del PGOU adaptado que por las condiciones de aprovechamiento y tipologías edilicias de adecuación al entorno, no cumpliría aparentemente con las exigencias del nuevo Reglamento de Urbanismo RUCyL, singularmente en los parámetros exigidos de mínimos de densidad en viviendas por hectárea. Las condiciones del entorno urbano de algunos sectores en suelo urbano no consolidado, en cuanto a densidades edificatorias y condiciones morfotipológicas, justifican por

los criterios de adaptación de esos sectores a su contexto urbanístico ya construido, el mantenimiento de densidades homogéneas en el área, que medidas en algunos casos para el ámbito estricto de los Sectores, resultan ligeramente inferiores al estándar de densidad mínima aplicado al resto de la ciudad.

En todos los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado se han introducido como Sistemas Generales interiores reservas de Equipamientos o viarios, integrables dentro del Sistema Urbano Global, garantizando el cumplimiento del art. 88 del RUCyL.

En las fichas pormenorizadas siguientes aparecen las condiciones completas de Ordenanza/s de aplicación, índice de aprovechamiento medio, ajustado exactamente en función de la superficie total medida para el ámbito con las condiciones precisas de la edificación propuesta, edificación que aparece reflejada gráficamente como área de movimiento de la edificación. Los aprovechamientos asignados tratan de mantener en general los asignados por el PGOU vigente para cada zona, siempre condicionados en la adaptación por los máximos legales de densidades y cesiones obligatorias.

La representación gráfica diferencia las Condiciones de Ordenación General, con los elementos estructurantes e inamovibles por la Ordenación Detallada, y las Condiciones de Ordenación Detallada, que en las fichas constituye una ventana detallada de los Planos de Ordenación Pormenorizada-1/1.000 con algunas excepciones a 1/2.000 y a 1/500 por tamaños de las Unidades-, en las que se aparecen claramente diferenciados, los distintos tipos de espacios libres públicos y privados, en su condición de Sistemas Generales o Locales, parques y jardines -pj- o plazas y glorietas -pg-, y el nuevo viario definido, en blanco, donde se localizan las plazas de aparcamiento público en superficie, dibujándose incluso las aceras para los viales principales las áreas edificables, con sus alineaciones definidas como límites con las áreas edificables, establecidas en coherencia con las determinaciones de cada Ordenanza edificatoria asignada por parcela.

Desde las Determinaciones de Ordenación del PGOU no se establecen para los sectores en suelo Urbano No Consolidado índices obligatorios mínimos de variedad tipológica y de integración social, que en el desarrollo y gestión de los sectores podrán libremente introducirse.

Se plantea desde la condiciones particulares de desarrollo y gestión de cada ficha, la posible realización de un Estudio de Detalle para concretar o potencialmente re-ajustar ligeramente las condiciones formales establecidas por la ordenación detallada otorgada por este Documento, manteniendo siempre las condiciones definidas como Determinaciones de Ordenación General.

Se adjunta a continuación como modelo explicativo un ejemplo de ficha Unidad de Actuación, seleccionado aleatoriamente entre las fichas reales del documento, con unas consideraciones indicativas de su funcionamiento.

EJEMPLO DE FUNCIONAMIENTO DE LAS FICHAS.	

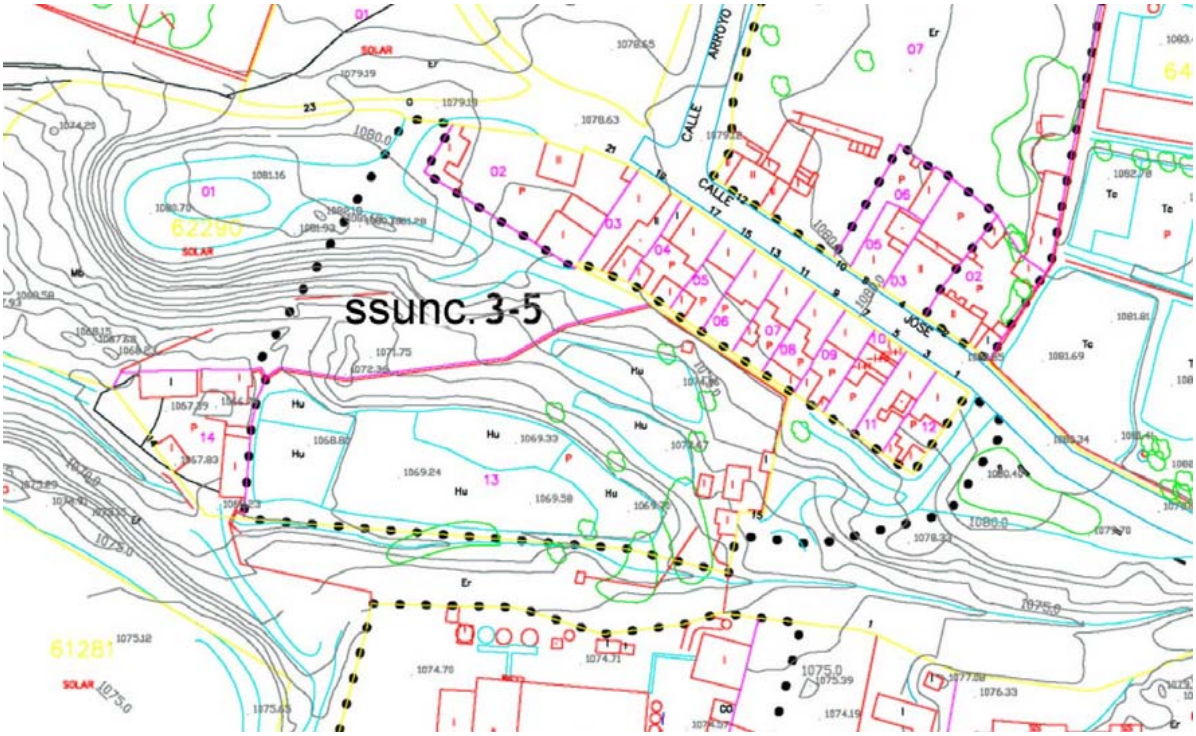
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	*SSUNC*

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 3-5**
DENOMINACIÓN	ARROYO VACAS 2
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	O.01 h 03
SUPERFICIE Bruta	**9.083 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,442 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUI-JP**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas <17 < 23 viv/ha Nº Mínimo de viviendas > -	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

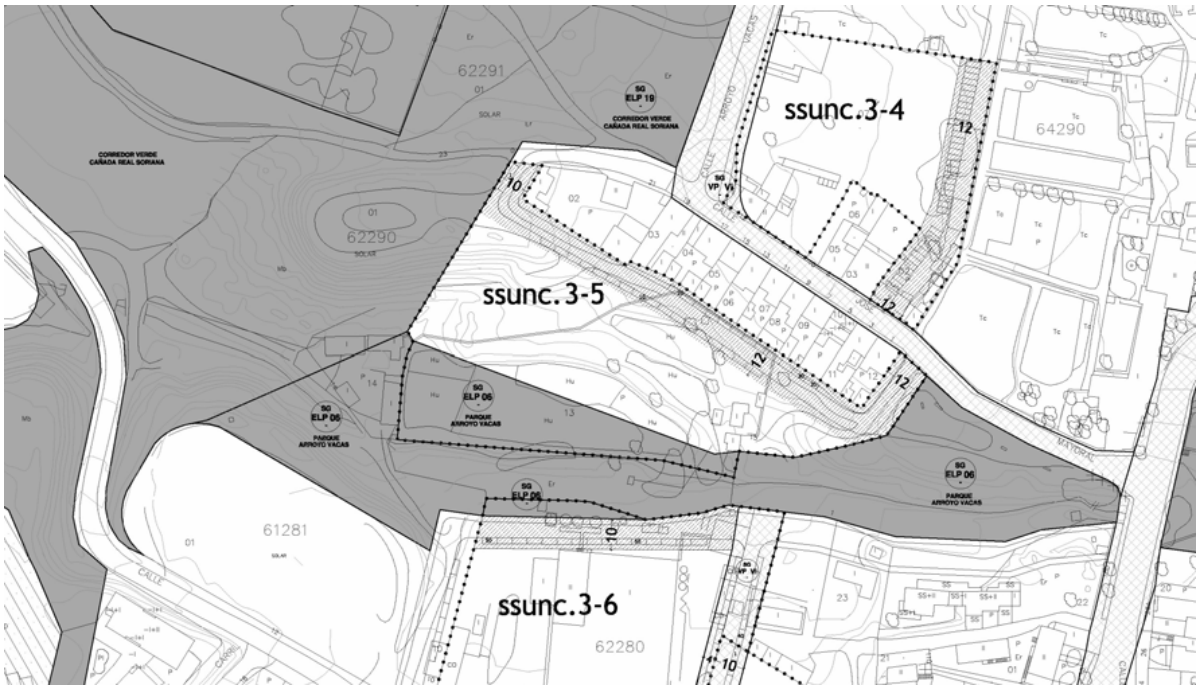
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Unifamiliar Intensivo	**RUI**	3.099,75 m²	A. lucrativo privado= 2.789,77 m² (90% de 3.099,75 m²) A. de cesión Ayto.= 309,98 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-ELP	**2.070 m²**
Estos Sistemas Generales de Espacio Libre Público, se proponen como Parque Urbano, y los terrenos privados de los mismos, habrán de cederse para su incorporación al Sistema Urbano global de S.G. de E.L.P.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	464,96 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	464,96 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras. Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	2.170 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	62: 31 públicas y 31 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

	ORDENACIÓN
Ordenanzas de aplicación	
Residencial Unifamiliar Intensivo	2.500 m²
Jardín Privado	1.389 m²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.	
Nº de viviendas previsto	
17 viviendas	
	CESIONES
Sistemas Locales:	472 m²
Equipamientos	482 m²
Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	
Viario público	2.170 m²
Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.	
Plazas de aparcamiento	31 plazas públicas en superficie y otras 31, al menos, privadas en uso y titularidad.
Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

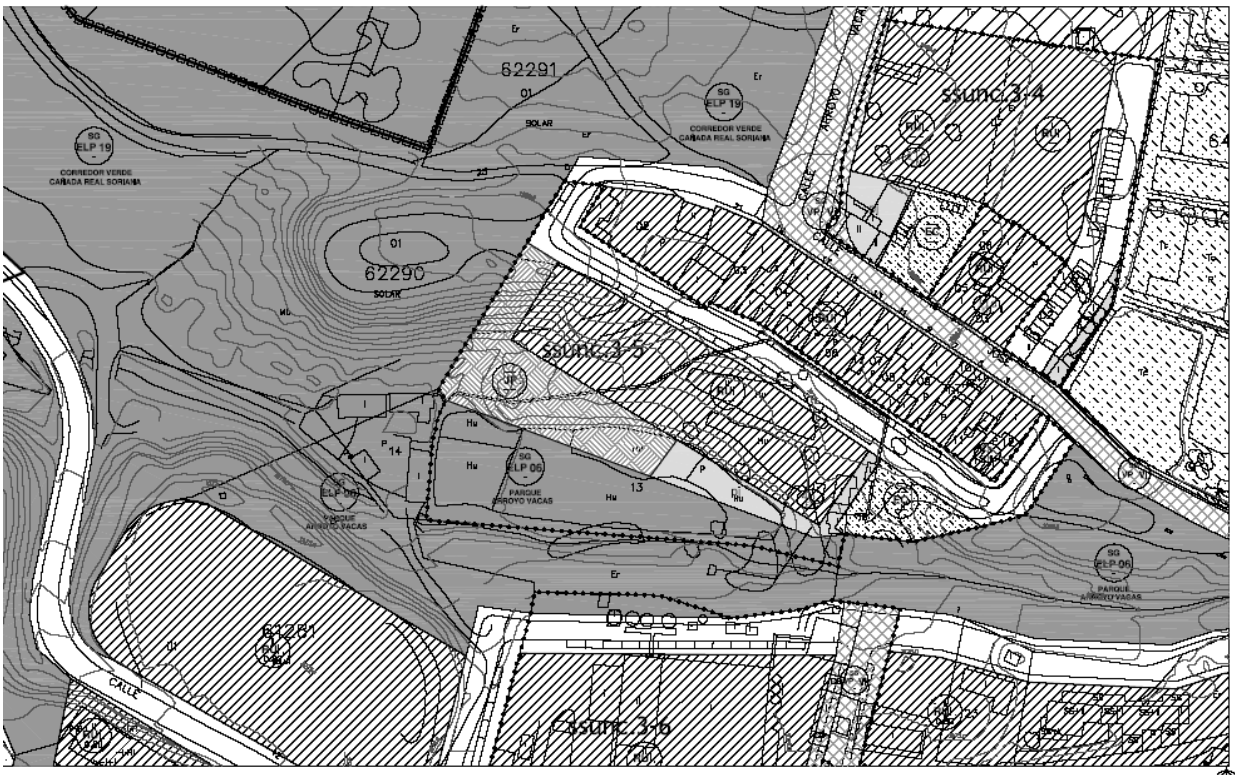
D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

	CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN
El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.	

Ayuntamiento de Ávila.

ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.
Documento Refundido de Aprobación Definitiva. Abril 2.005.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	ssunc. 3-5
DENOMINACIÓN	Arroyo Vacas II
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

Límite ssuncluas-n-u/uas-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.
ELP SG. — Equipamiento. SG — Servicios Urbanos. SG — VP. SG — ELP SL. p0pg — Equipamiento Comunitario. EC-SL — Viario.
CA. — MC. — RB. — RUI. — RUS. — RUE. — IND-E. — IND-I. — SER. — JP. — PK. — Límite s/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL:

Las grafiadas en el esquema de O. General anterior, que incluyen una zona de SS.GG. de E.L.P. para ampliar el corredor de la Vía Pecuaria, de 2.070 m² –Parque Arroyo Vacas- y el viario vinculante, con unas dimensiones de sección obligatorias de 12 m. y de forma orientativa según las secciones tipo aportadas en el anexo de fichas.

El suelo público incluido en el ámbito del sector hace partícipe al Ayto., como un propietario más, a efectos de cargas y aprovechamientos, que equidistribuirá el proyecto de actuación, estableciendo el cómputo acorde al art. 238 del RUCyL.
Así, los terrenos municipales –Alijares- participan a efectos de equidistribución en el Sector al igual que el resto de las propiedades.

El ámbito de suelo de SS.GG. incluido en el sector, ya tiene calculada su compensación en el aprovechamiento global asignado a todo el ámbito, considerando que –únicamente- a efectos de cálculo se excluyen dichos SS.GG.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA:
Las grafiadas en plano anexo de esta ficha.

La Ordenanza RUI de Unifamiliar intensiva, de aplicación, por condiciones de frente mínimo –5,5 m- implica un máximo de 17 viviendas en hilera, en esta ordenación de 100 m., en dos hileras asimétricas, con una separación de 6,5 m. –calle peatonal intermedia-. Se plantea un espacio libre privado como jardín, de 1.389 m².
Todos los Equipamientos de las fichas de sectores, localizadas en plano, serán de uso público.

El aprovechamiento lucrativo total, resultante de multiplicar el índice de edificabilidad máxima por la superficie del sector -excluyendo según establece el RUCyL, los SS.GG.-, está dado como un máximo para todas las fichas en uso predominante, y aquí se colmata totalmente con la edificabilidad residencial propuesta y dibujada. Cabrían un máximo de 17 viv. adosadas de 202 m² construidos reales –como el uso predominante es Residencial Colectivo, cuya ponderación corresponde a la Unidad, su conversión en Residencial Unifamiliar adosado, definida por la Ordenación Detallada, supone multiplicar por el coef. de ponderación definido para esta tipología y uso 1,11 lo que supone 182,3 m² de uso predominante-.
El aprovechamiento de cesión para el Ayto. es de 310 m².

El nº máximo de viviendas, aquí establecidas por condiciones físicas de ordenación = 17 viv. Este número máximo aparece en términos absolutos en la ficha, en Condiciones de O. General, seguido de su traducción a densidad relativa en viv/ha., para garantizar el cumplimiento Reglamentario
Esta densidad edificatoria se ajusta a los parámetros medios de la Unidad Urbana definida para su entorno, que en esta zona del Arroyo Vacas y en el delicado entorno Monumental del Monasterio de la Encarnación, exigen tipologías edificatorias unifamiliares y alturas adaptadas al arrabal histórico y al entorno paisajístico del B.I.C., sin generar incrementos de población o densidad edilicia respecto a los pre-existentes en la zona actualmente.

Como **Sistemas Locales de cesiones**:

Se localizan para Equipamientos prácticamente los mínimos legales, en parcela independiente, aquí 472 m². Las Dotaciones de cesión SIEMPRE serán de uso colectivo y pública, sin generar aprovechamiento lucrativo privado cuando su destino sea de titularidad también pública.
También los Espacios Libres y Áreas verdes ELP, que aquí se reservan en 482 m²
Los Viales y espacios libres con urbanización y ejecución de infraestructuras, aquí son 2170 m².
Se han localizado las 34 plazas de aparcamiento en superficie.

Mediante el Estudio de Detalle se podría cambiar la Ordenación Detallada del Sector, o dividir su ámbito de gestión en varias unidades, manteniendo como parámetros y determinaciones de Ordenación General –criterio general para todas las fichas-:

La superficie bruta, el índice de edificabilidad máxima y las Ordenanzas de aplicación, así como el Sistema General incluido.

Las cesiones de EC y las de E.L.P. se ajustarían a los mínimos legales de 15 m2 cada 100 m2 de uso predominante.
El 10% del aprovechamiento en uso predominante = 310 m2 para la Ordenación propuesta, es de cesión para el Ayto. En caso de cambiar el aprov. , el lucrativo correspondiente a los propietarios será siempre como máximo el correspondiente 90% del mismo en uso predominante.

De introducirse vivienda con algún grado de Protección Pública –no obligatorio en S. Urbano No Consolidado-se considerará la ponderación con coeficiente 1,25, aplicado al aprovechamiento lucrativo en uso predominante. Éste nunca superará el máximo reglamentario del 50%, esto es, de 1.652 m2 de uso predominante.

En todo caso el aprovechamiento máximo establecido como máximo para el Sector, será un techo de edificabilidad para cualquier ponderación, incluyendo la vivienda con algún régimen de protección.
La posibilidad de utilizar el aprovechamiento con otros usos compatibles –comercial, servicios privados...- se hará bajo la ponderación prevista para dichos usos en la Normativa, en relación a la unidad del uso predominante, la residencia colectiva, y verificado la ordenación.

ANEXO FICHAS

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Ávila Capital	SSUNC

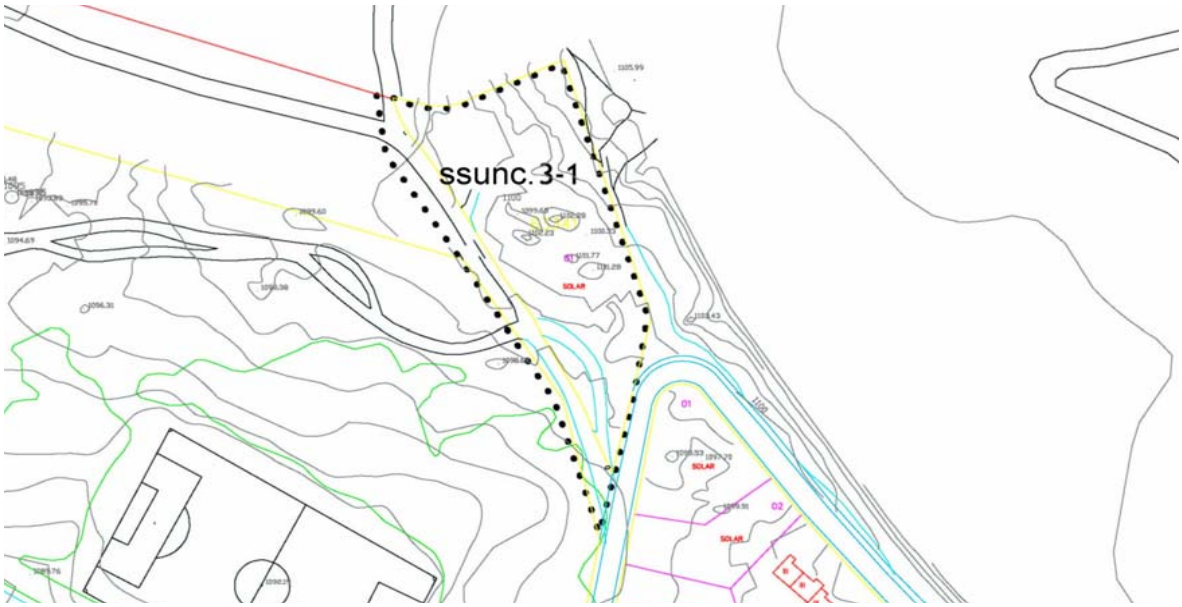
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 3-1**
DENOMINACIÓN	FUENTES CLARAS OESTE
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	O.01 h 03
SUPERFICIE Bruta	**6.606 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,48 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUS**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 17 < 39 viv/ha Nº Mínimo de viviendas -	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

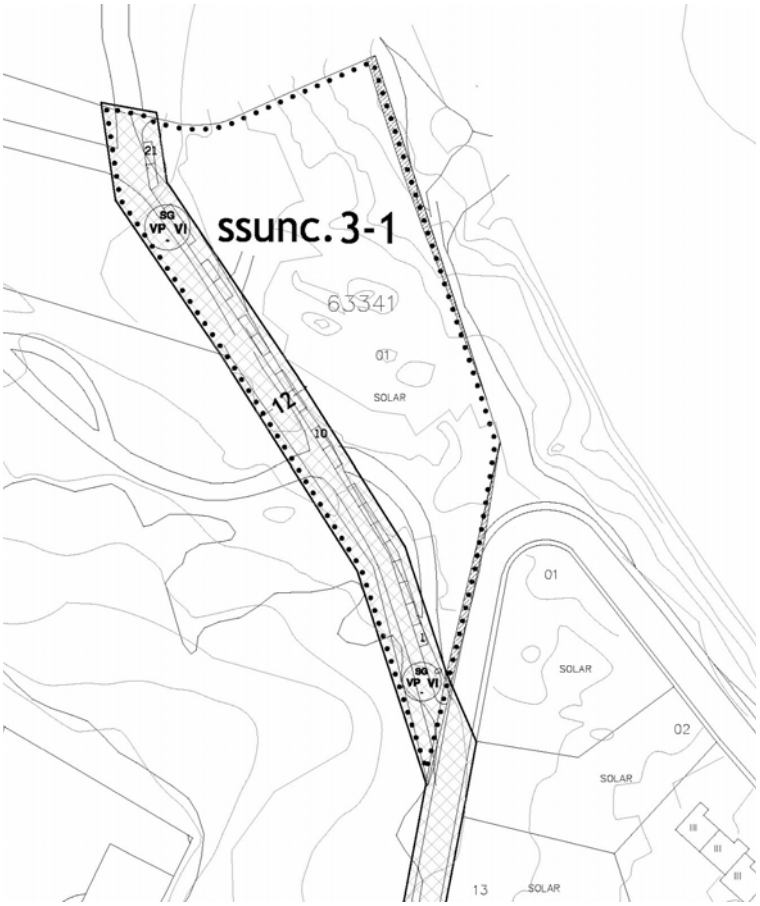
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Unifamiliar Semi-intensivo	**RUS**	2.125,92 m²	A. lucrativo privado= 1.913,33 m² (90% de 2.125,92 m²) A. de cesión Ayto.= 212,59 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**2.177 m²**
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	319 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	319 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	44: 22 públicas y 22 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

ORDENACIÓN

Ordenanzas de aplicación
Residencial Unifamiliar Semi-Intensivo — 3.521 m²

Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.
Nº de viviendas previsto
17 viviendas

CESIONES

Sistemas Locales:
Equipamientos — 498 m²
Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP — 410 m²

Plazas de aparcamiento — 22 plazas públicas en superficie y otras 22, al menos, privadas en uso y titularidad.

Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general

Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

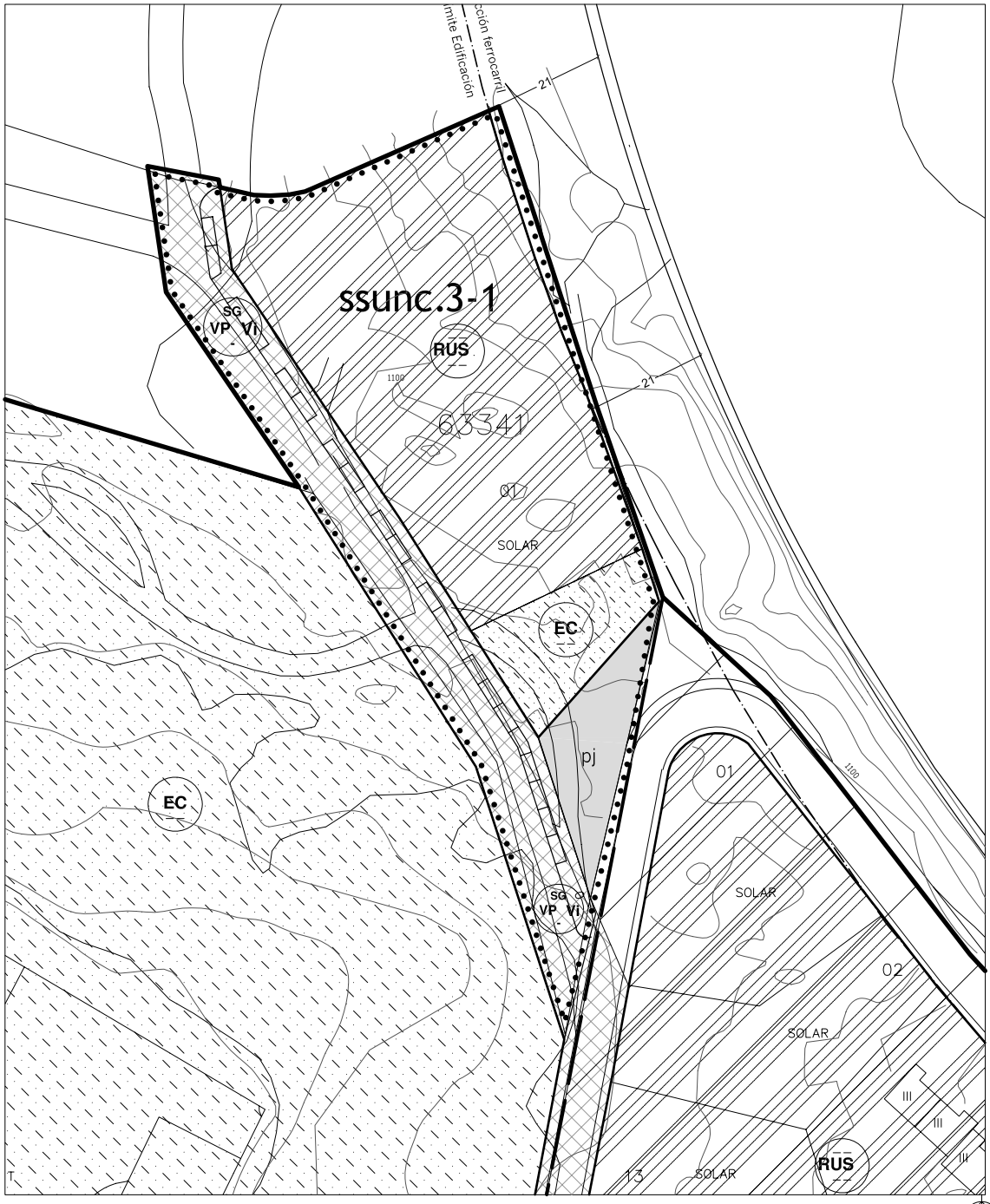
D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle.
Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

NÚMERO	ssunc. 3-1
DENOMINACIÓN	Fuentes Claras Oeste
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

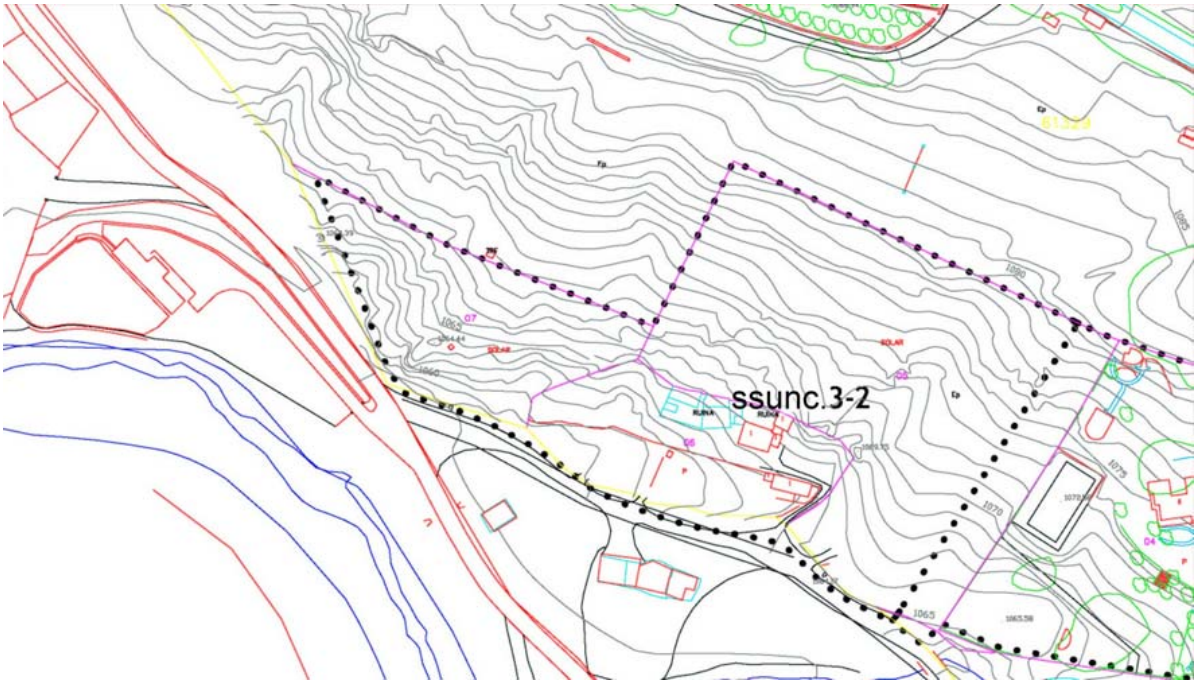
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 3-2**
DENOMINACIÓN	ARROYO VACAS
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector — O.01 h 03

SUPERFICIE Bruta — **17.574 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,34 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUS**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 54 < 34 viv/ha	**APROVECHAMIENTOS**
Nº Mínimo de viviendas -	**e INTENSIDADES**

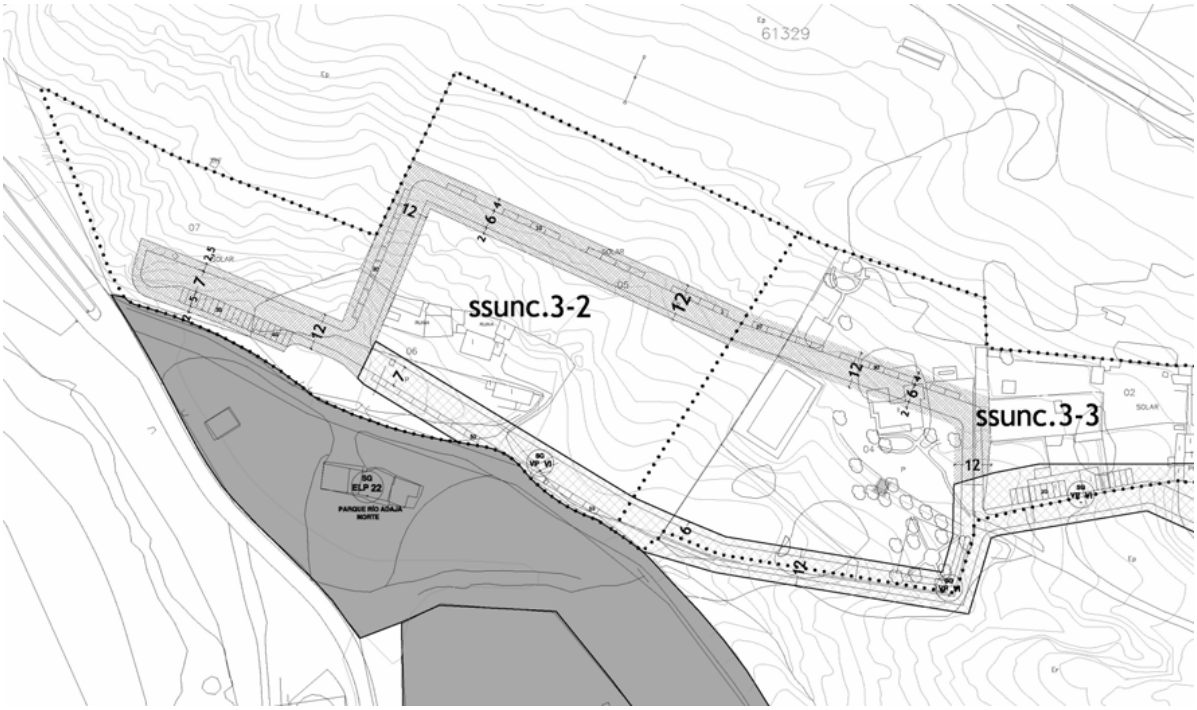
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Unifamiliar Semi-intensivo	**RUS**	5.551,18 m²	A. lucrativo privado= 4.996,06 m² (90% de 5.551,18 m²) A. de cesión Ayto.= 555,12 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**1.247 m²**
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	833 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	833 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	3.255 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	112: 56 públicas y 56 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

	ORDENACIÓN
Ordenanzas de aplicación Residencial Unifamiliar Semi-Intensivo	10.294 m²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general. **Nº de viviendas previsto** 54 viviendas	
	CESIONES
Sistemas Locales: Equipamientos Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	833 m² 1.945 m²
Viario público Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.	3.255 m²
Plazas de aparcamiento Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	56 plazas públicas en superficie y otras 56, al menos, privadas en uso y titularidad.
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**


ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.
Documento Refundido de Aprobación Definitiva. Abril 2.005.
Ayuntamiento de Ávila.
SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
ssunc.
NÚMERO
ssunc. 3-2
DENOMINACIÓN
Arroyo Vacas
NÚCLEO
ÁVILA
ssunc.3-2
ssunc.3-3
PARQUE RIO ADAJA NORTE
SG ELP 22
Ventana Plano de Ordenación.
escala 1:1000.
Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e
Límite SU.
Límite SUrbanizable.
Ámbito de Planeamiento Asumido
Alineación.
ELP SG.
Equipamiento. SG
Servicios Urbanos. SG
VP. SG
ELP SL. pj/pg
Equipamiento Comunitario. EC-SL
Viario.
CA.
MC.
RB.
RUI.
RUS.
RUE
IND-E.
IND-I.
SER.
JP.
PK.
Límite s/ Ordenanzas
Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

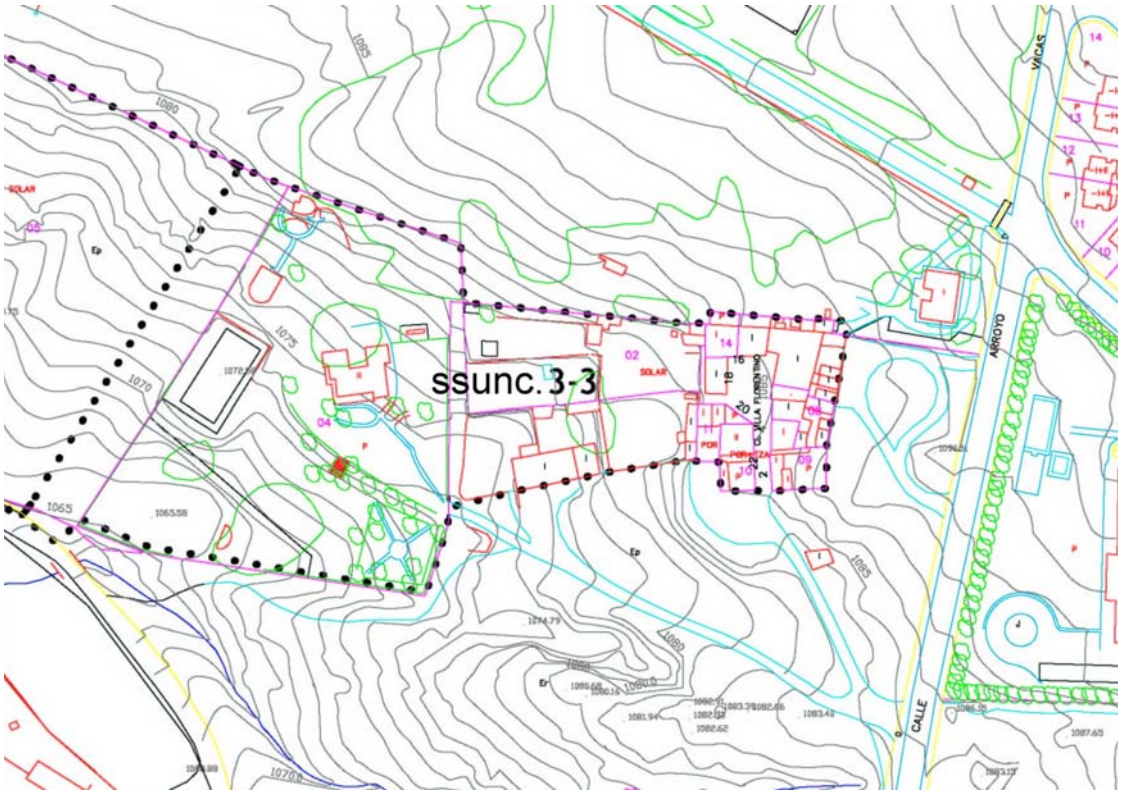
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 3-3**
DENOMINACIÓN	LAS VILLAS
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	O.01 h 03
SUPERFICIE Bruta	**14.027 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,31 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUS**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 48 < 40 viv/ha Nº Mínimo de viviendas -	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

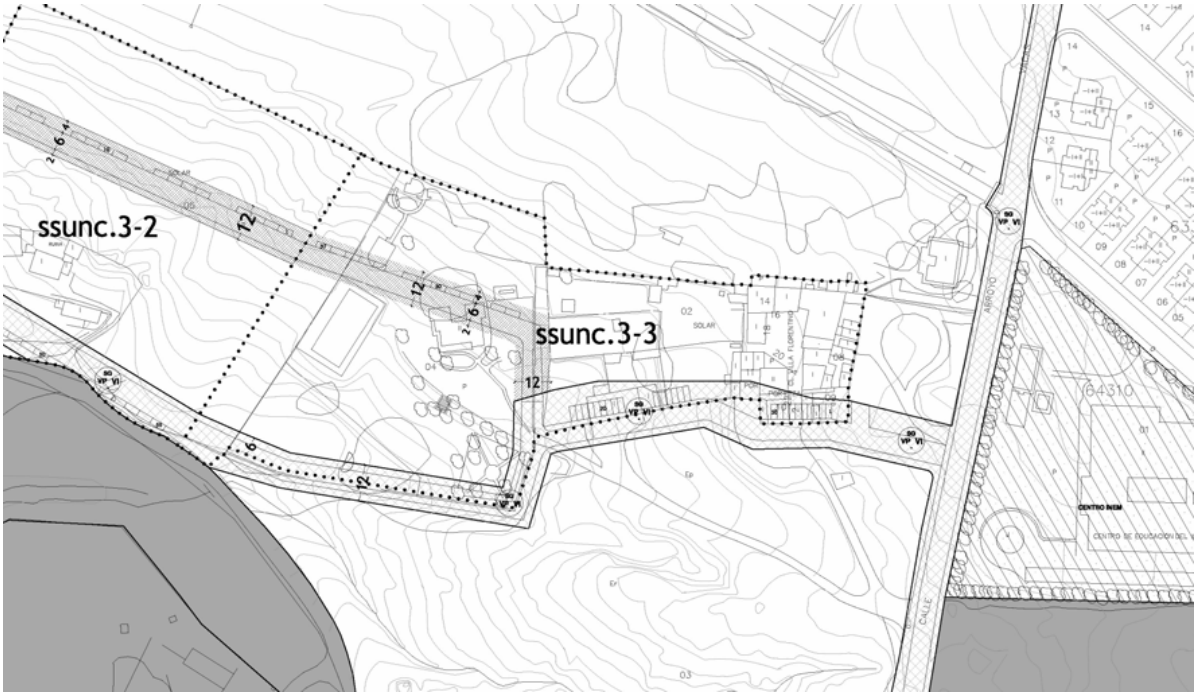
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Unifamiliar Semi-intensivo	**RUS**	3.728,37 m²	A. lucrativo privado= 3.355,53 m² (90% de 3.728,37 m²) A. de cesión Ayto.= 372,84 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**2.000 m²**
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	560 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	560 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	1.212 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	76: 38 públicas y 38 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



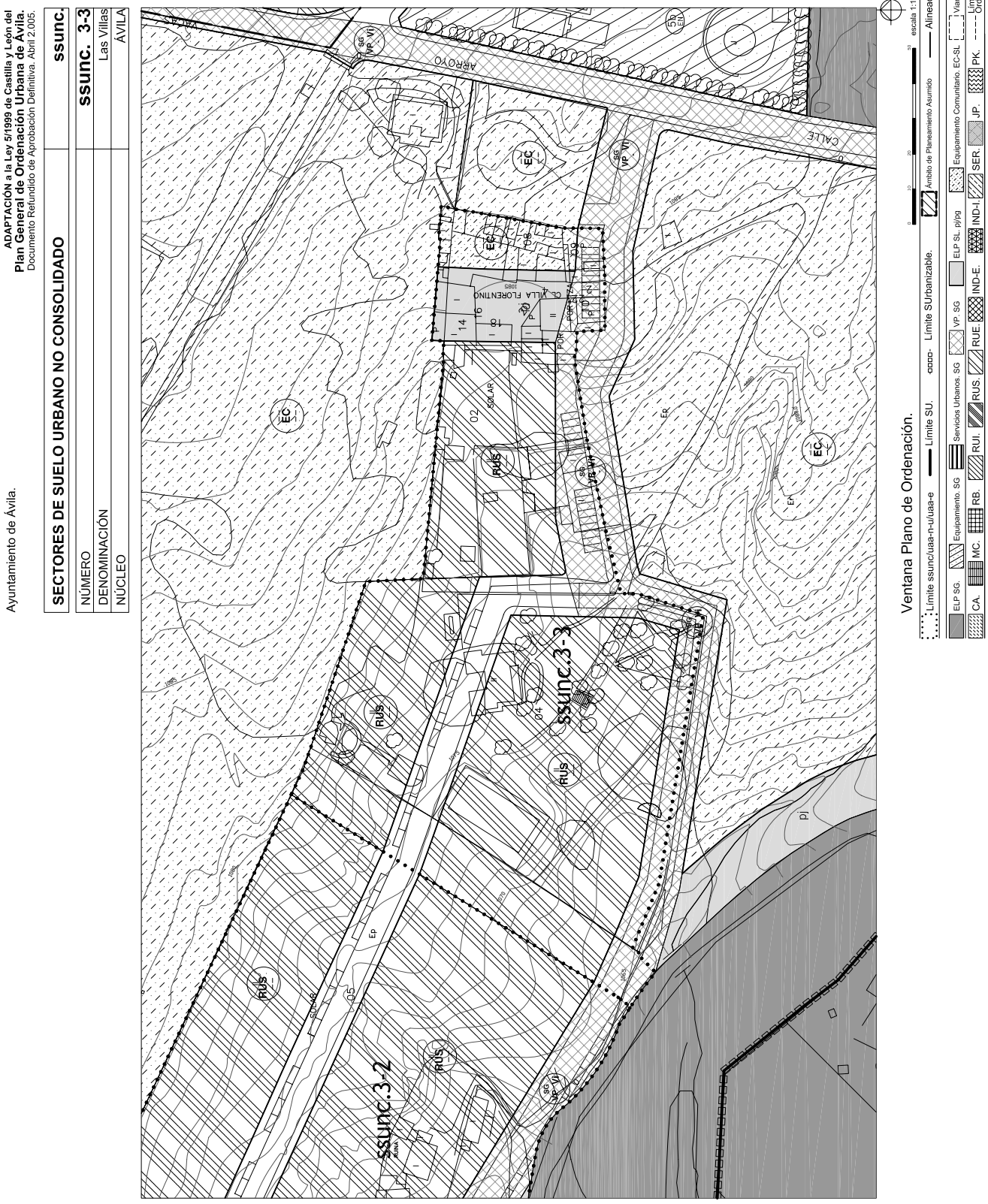
C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

	ORDENACIÓN
Ordenanzas de aplicación Residencial Unifamiliar Semi-Intensivo	9.486 m²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general. **Nº de viviendas previsto** 48 viviendas	
	CESIONES
Sistemas Locales: Equipamientos Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	566 m² 763 m²
Viario público Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.	1.212 m²
Plazas de aparcamiento Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	38 plazas públicas en superficie y otras 38, al menos, privadas en uso y titularidad.
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**



(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

Número 127 Fascículo undécimo Lunes, 4 de Julio de 2005

(viene de fascículo anterior)

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 3-4**
DENOMINACIÓN	MONASTERIO ENCARNACIÓN
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	O.01 h 03
SUPERFICIE Bruta	**5.271 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,62 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUI**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 17 < 34 viv/ha Nº Mínimo de viviendas -	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

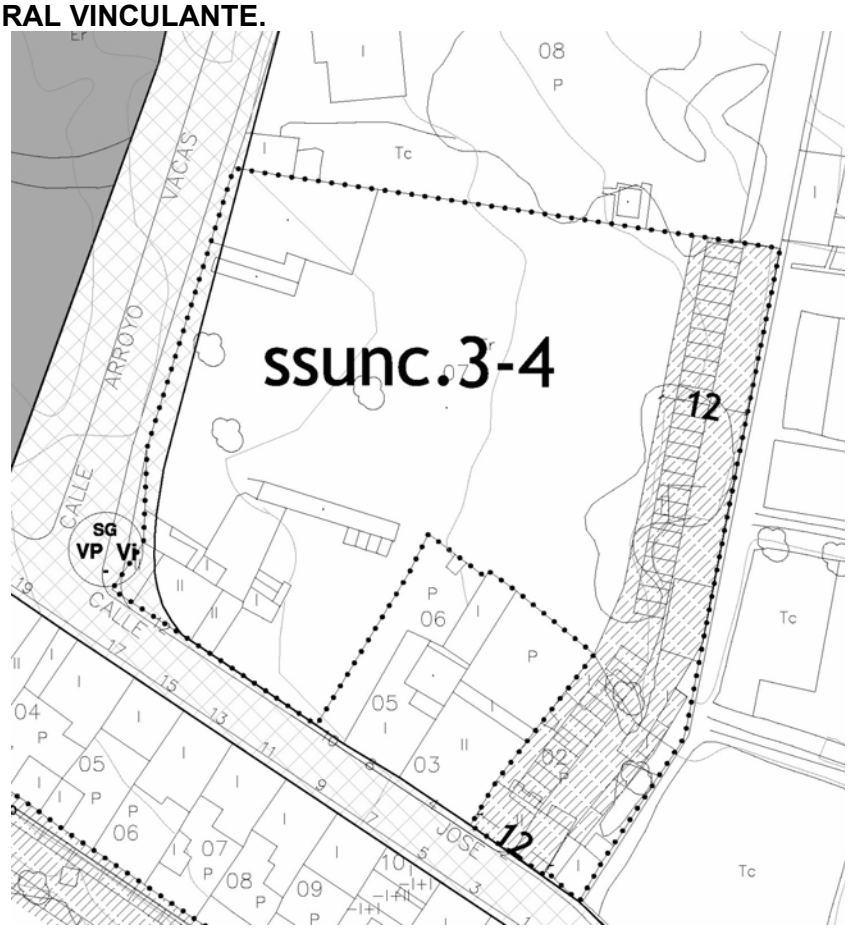
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Unifamiliar Intensivo	**RUI I** **RUI II**	3.174,40 m²	A. lucrativo privado= 2.856,96 m² (90% de 3.174,40 m²) A. de cesión Ayto.= 317,44 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**151 m²**
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	476,16 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	476,16 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	1.118 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	64: 32 públicas y 32 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

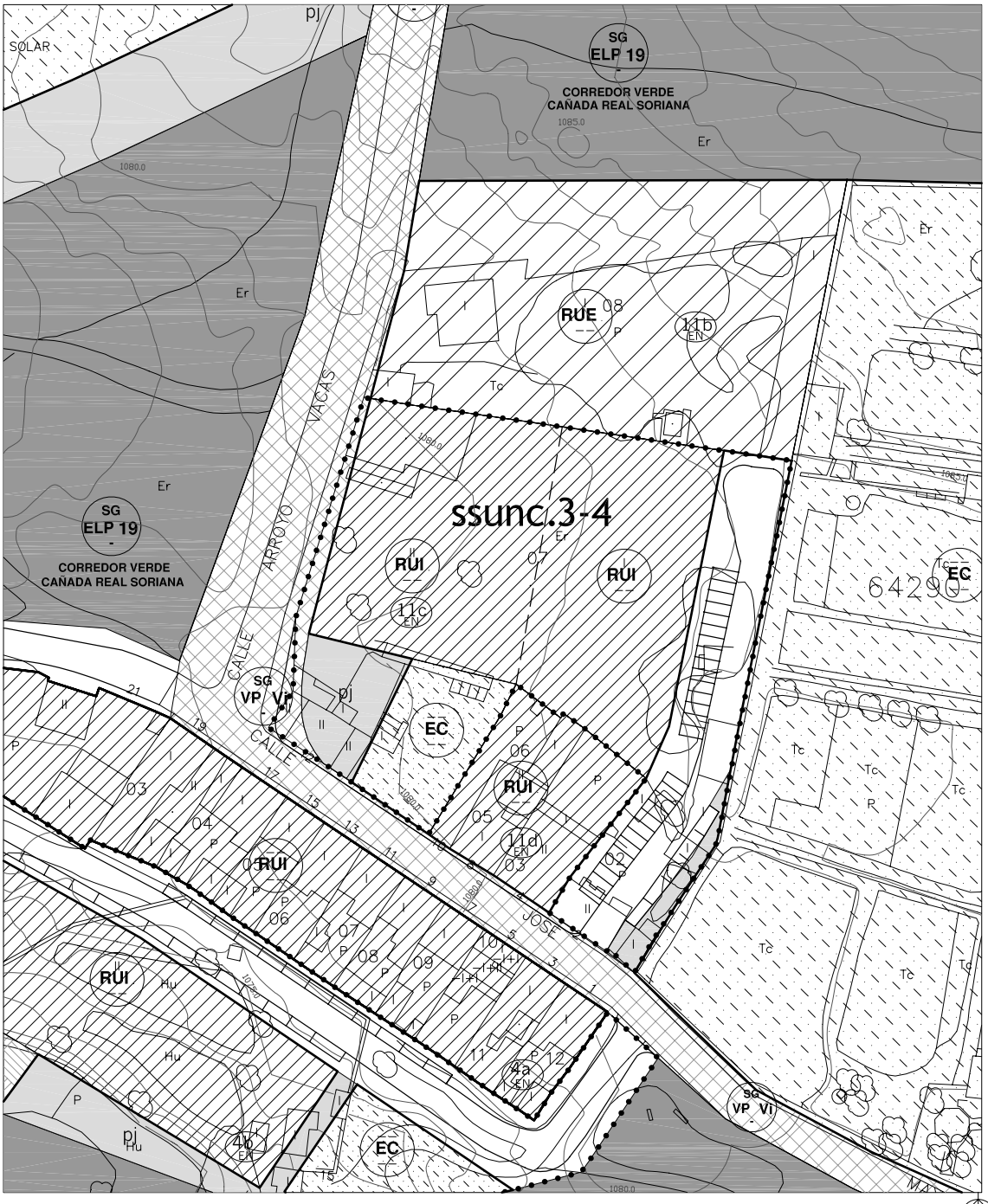
	ORDENACIÓN
Ordenanzas de aplicación Residencial Unifamiliar Intensivo I Residencial Unifamiliar Intensivo II	 1.448 m² 1.600 m²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general. **Nº de viviendas previsto** 17 viviendas	
	CESIONES
Sistemas Locales: Equipamientos Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	 477 m² 477 m²
Viario público Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.	1.118 m²
Plazas de aparcamiento Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	32 plazas públicas en superficie y otras 32, al menos, privadas en uso y titularidad.
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	ssunc. 3-4
DENOMINACIÓN	Monasterio Encarnación
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. — Equipamiento. SG — Servicios Urbanos. SG — VP. SG — ELP SL. pj/pg — Equipamiento Comunitario. EC-SL — Viario.

CA. — MC. — RB. — RUI. — RUS. — RUE. — IND-E. — IND-I. — SER. — JP. — PK. — Límite e/ Ordenanzas

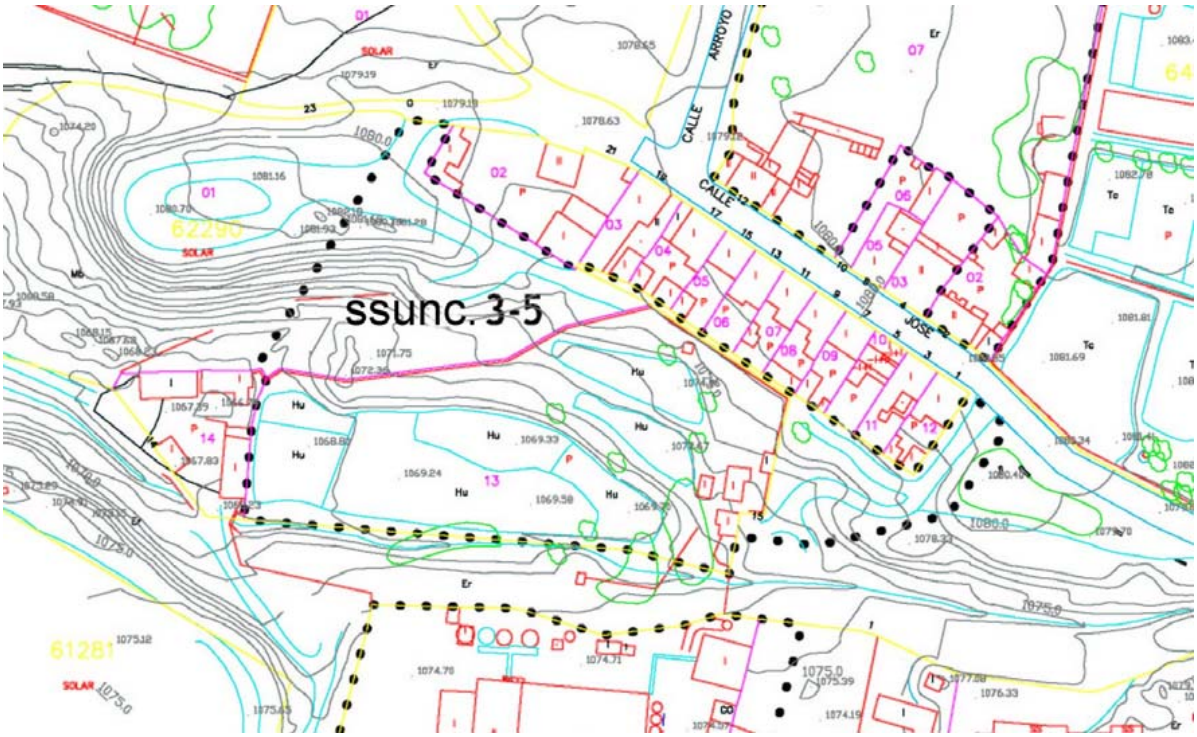
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 3-5**
DENOMINACIÓN	ARROYO VACAS 2
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	O.01 h 03
SUPERFICIE Bruta	**9.083 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,442 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUI-JP**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 17 < 23 viv/ha Nº Mínimo de viviendas -	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

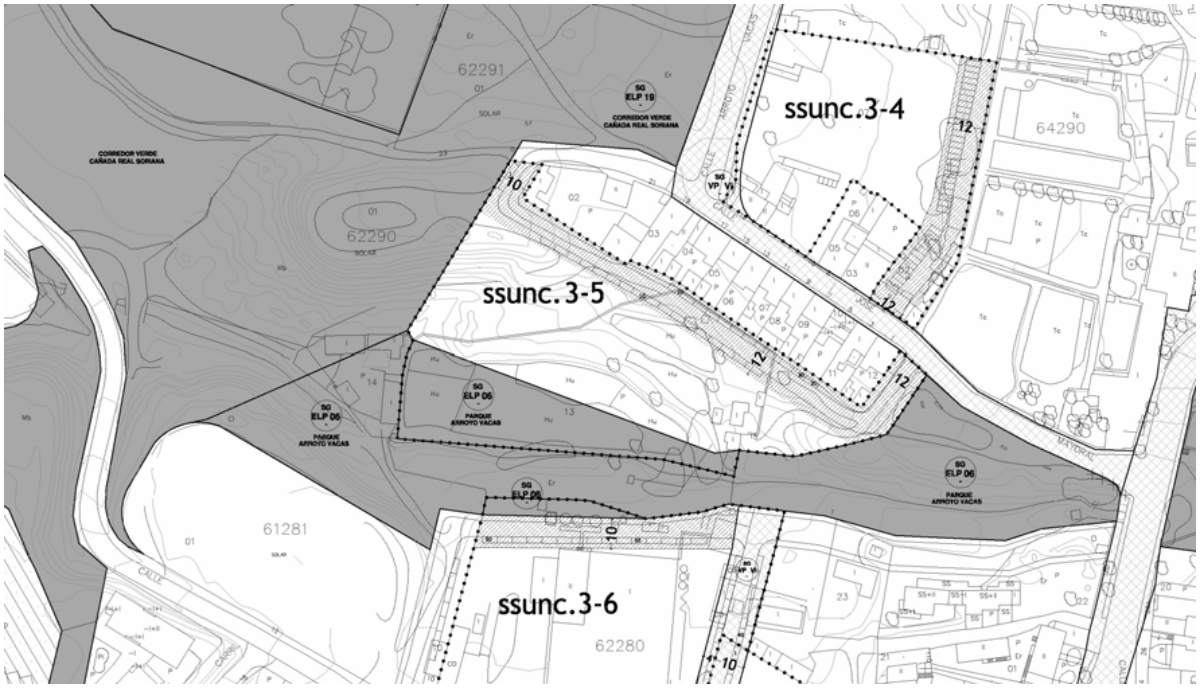
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Unifamiliar Intensivo	**RUI**	3.099,75 m²	A. lucrativo privado= 2.789,77 m² (90% de 3.099,75 m²) A. de cesión Ayto.= 309,98 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-ELP	**2.070 m²**
Estos Sistemas Generales de Espacio Libre Público, se proponen como Parque Urbano, y los terrenos privados de los mismos, habrán de cederse para su incorporación al Sistema Urbano global de S.G. de E.L.P.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	464,96 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	464,96 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras. Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	2.170 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	62: 31 públicas y 31 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

	ORDENACIÓN
Ordenanzas de aplicación	
Residencial Unifamiliar Intensivo	2.500 m²
Jardín Privado	1.389 m²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.	
Nº de viviendas previsto	
17 viviendas	
	CESIONES
Sistemas Locales:	472 m²
Equipamientos	482 m²
Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	
Viario público	2.170 m²
Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.	
Plazas de aparcamiento	31 plazas públicas en superficie y otras 31, al menos, privadas en uso y titularidad.
Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

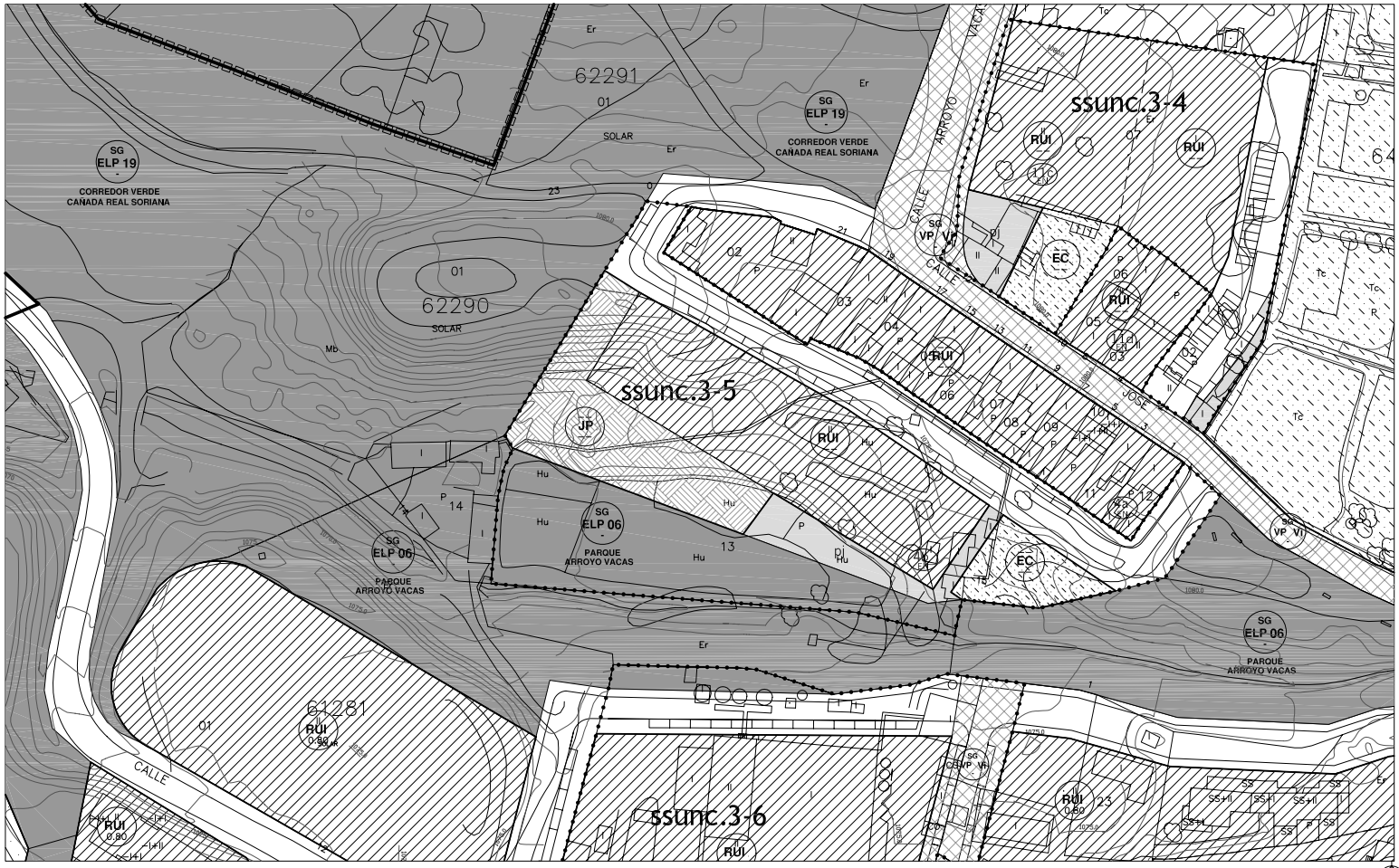
D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

	CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN
El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.	

Ayuntamiento de Ávila.

ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.
Documento Refundido de Aprobación Definitiva. Abril 2.005.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	ssunc. 3-5
DENOMINACIÓN	Arroyo Vacas II
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. — Equipamiento. SG — Servicios Urbanos. SG — VP. SG — ELP SL. pj/pg — Equipamiento Comunitario. EC-SL — Viario.

CA. — MC. — RB. — RUI. — RUS. — RUE. — IND-E. — IND-I. — SER. — JP. — PK. — Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

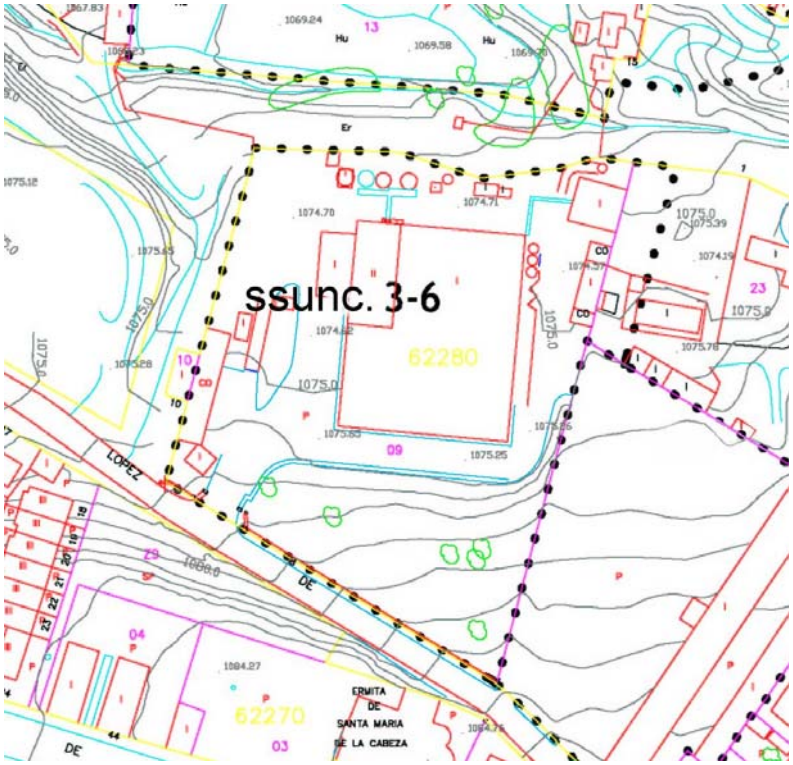
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 3-6**
DENOMINACIÓN	CENTRAL LECHERA
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	O.01 h 03
SUPERFICIE Bruta	**9.597 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,69 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUI**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 30 < 37 viv/ha Nº Mínimo de viviendas -	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

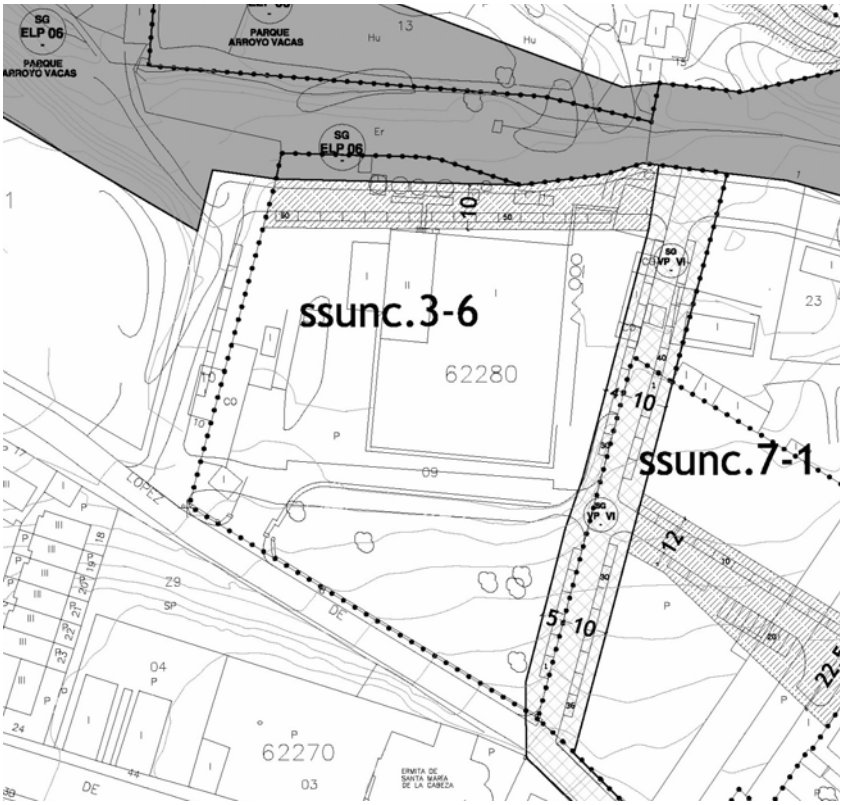
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Unifamiliar Intensivo	**RUI**	5.747,70 m²	A. lucrativo privado= 5.172,93 m² (90% de 5.747,70 m²) A. de cesión Ayto.= 574,77 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-ELP	**258 m²**
SG-VP	**1.009 m²**
Estos Sistemas Generales de Espacio Libre Público, se proponen como Parque Urbano, y los terrenos privados de los mismos, habrán de cederse para su incorporación al Sistema Urbano global de S.G. de E.L.P. Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	862,16 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	862,16 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	2.004 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	116: 58 públicas y 58 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

	ORDENACIÓN
Ordenanzas de aplicación Residencial Unifamiliar Intensivo	4.581 m²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general. **Nº de viviendas previsto** 30 viviendas	
	CESIONES
Sistemas Locales: Equipamientos Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	869 m² 876 m²
Viario público Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.	2.004 m²
Plazas de aparcamiento Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	58 plazas públicas en superficie y otras 58, al menos, privadas en uso y titularidad.
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

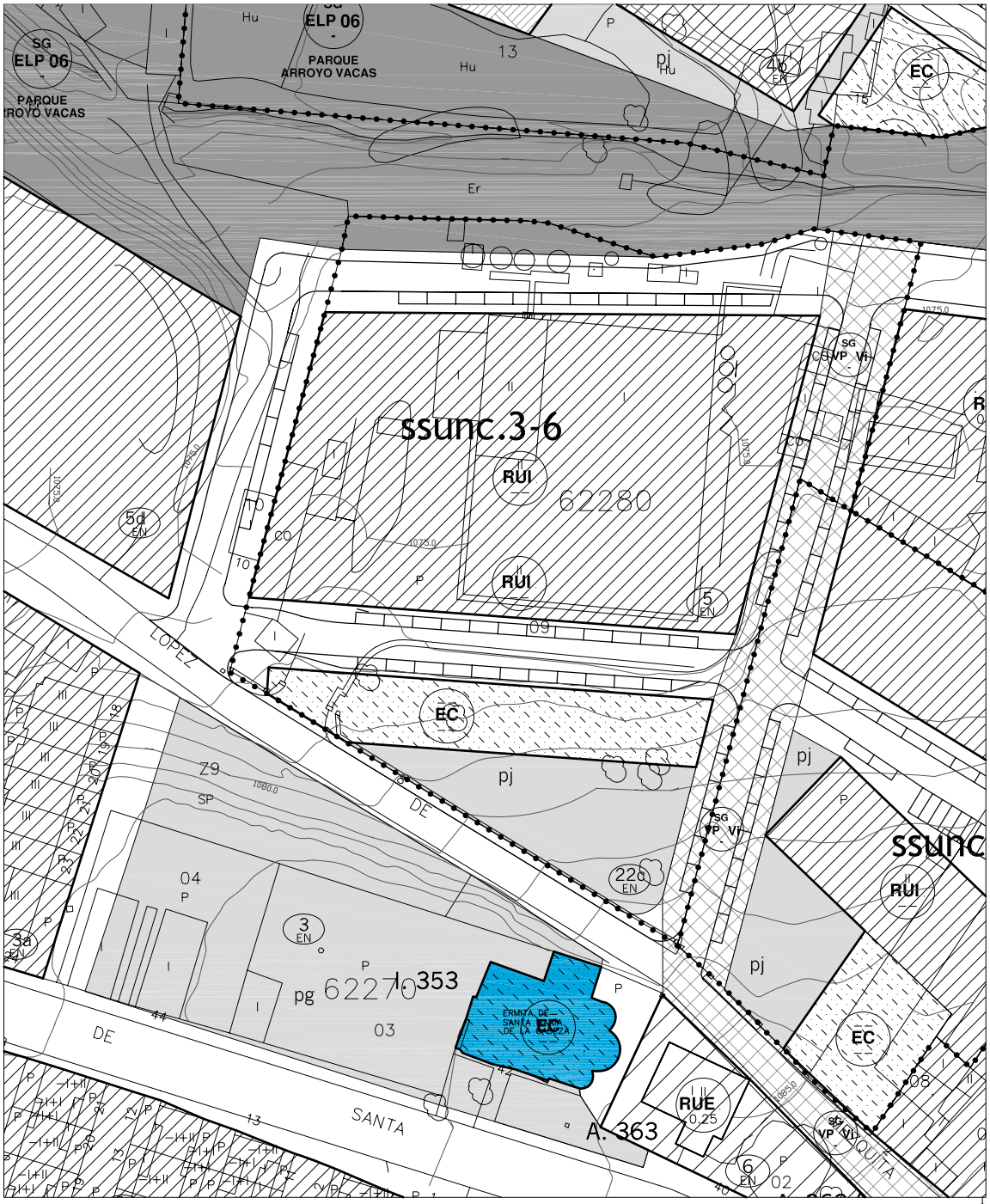
PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

	CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN
El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General. Se podrá reordenar este Sector mediante un Estudio de Detalle, con el máximo de edificabilidad de 0.75 m²/m² y los parámetros legales y reglamentarios vigentes, para asumir las condiciones del Convenio Urbanístico pre-existente reconocido en el ámbito del la antigua U.E.45/4.	

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

NÚMERO	ssunc. 3-6
DENOMINACIÓN	Central Lechera
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

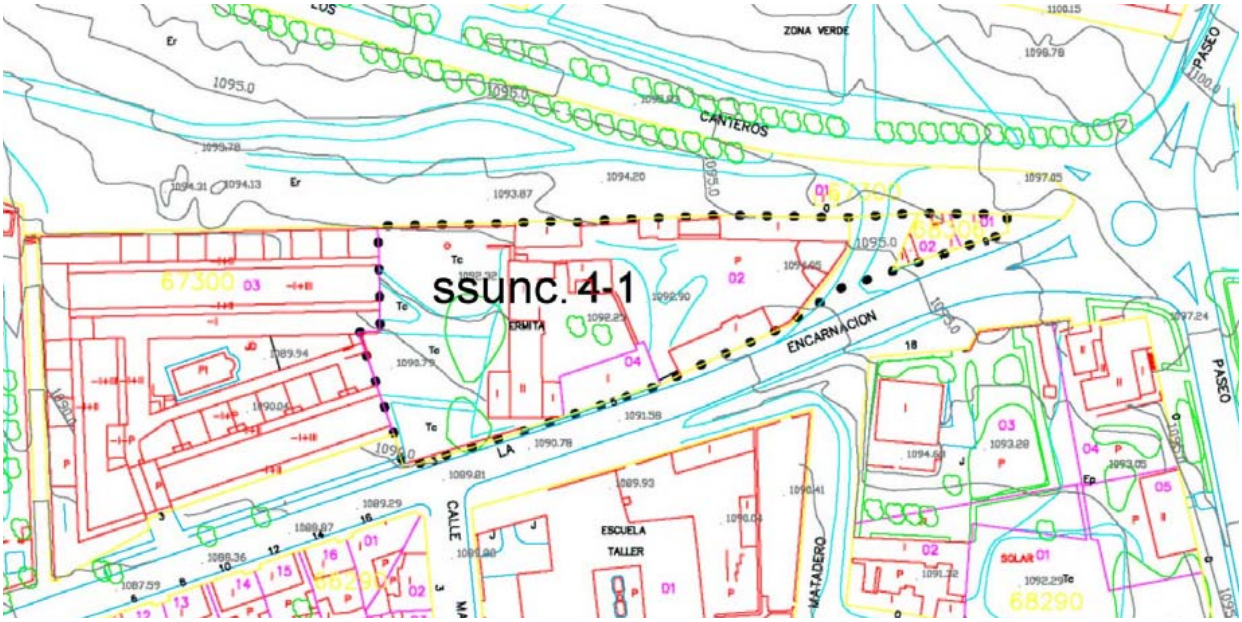
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 4-1**
DENOMINACIÓN	ENCARNACIÓN / CANTEROS
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	O.01 h 04
SUPERFICIE Bruta	**4.466 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,80 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUI**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 11 < 30 viv/ha	**APROVECHAMIENTOS**
Nº Mínimo de viviendas -	**e INTENSIDADES**

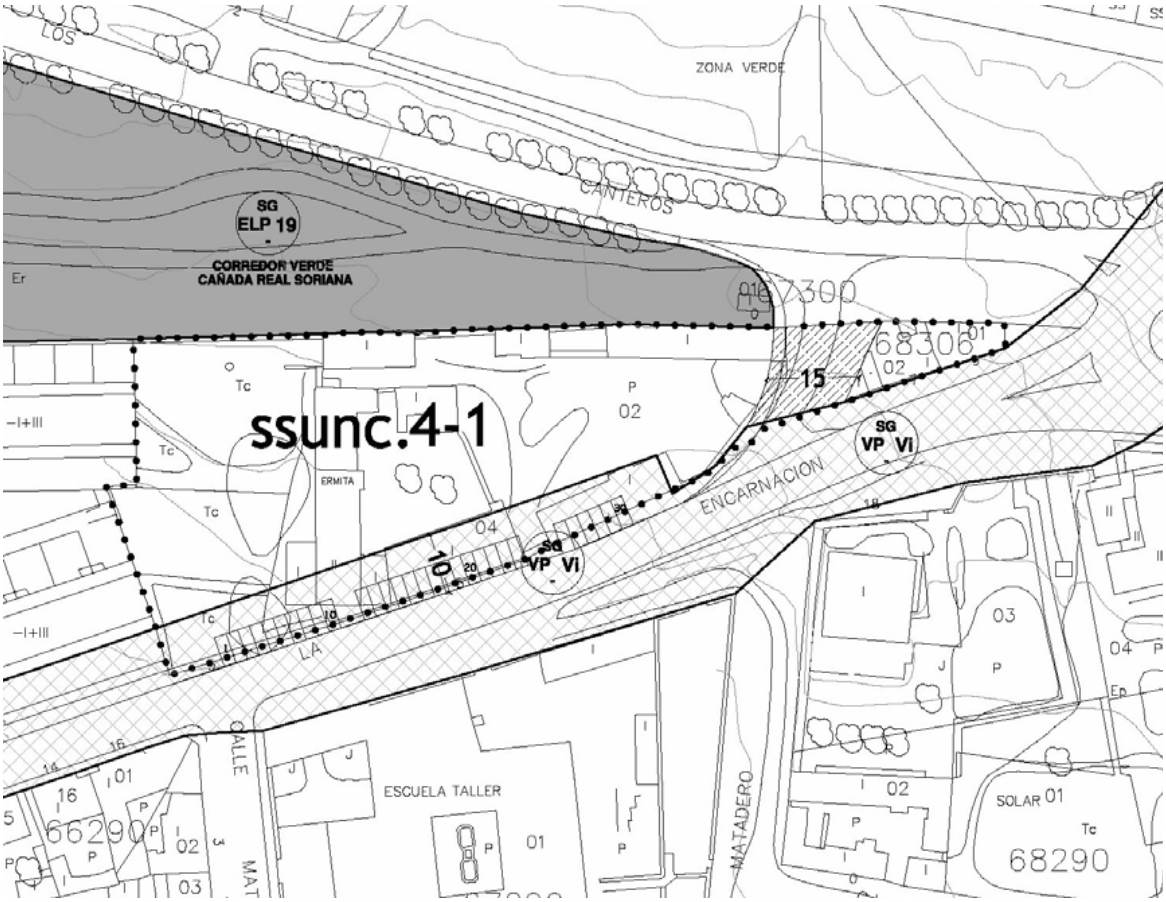
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Unifamiliar Intensivo	**RUI**	3.004,80 m²	A. lucrativo privado= 2.704,32 m² (90% de 3.004,80 m²)
			A. de cesión Ayto.= 300,48 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**710 m²**
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	450,72 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	450,72 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	130 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	60: 30 públicas y 30 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

	ORDENACIÓN
Ordenanzas de aplicación Residencial Unifamiliar Intensivo	2.385 m²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general. **Nº de viviendas previsto** 11 viviendas	
	CESIONES
Sistemas Locales: Equipamientos Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	505 m² 736 m²
Viario público Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.	130 m²
Plazas de aparcamiento Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	30 plazas públicas en superficie y otras 30, al menos, privadas en uso y titularidad.
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

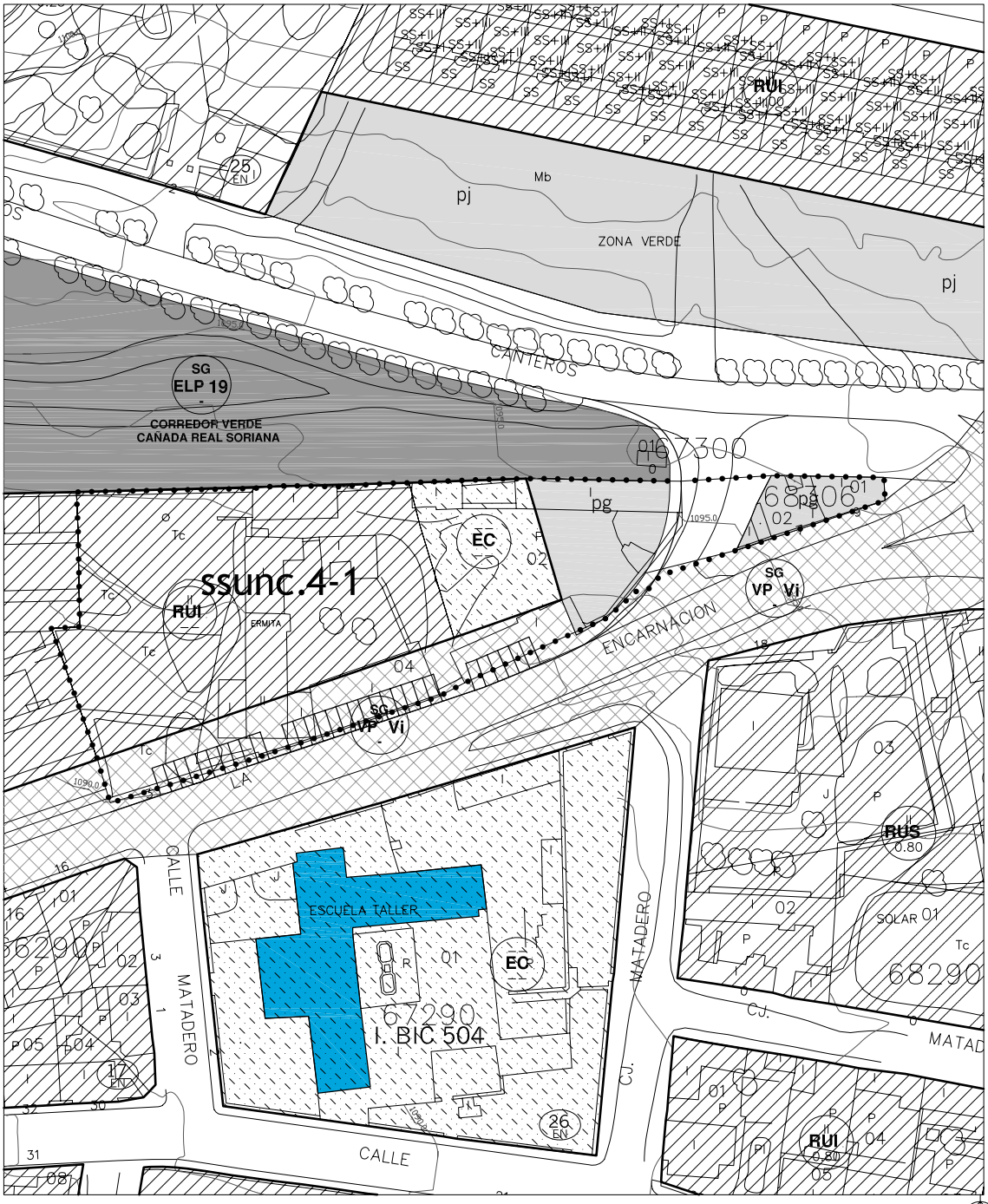
PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

	CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN
El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.	

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

NÚMERO	ssunc. 4-1
DENOMINACIÓN	Encarnación/Canteros
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

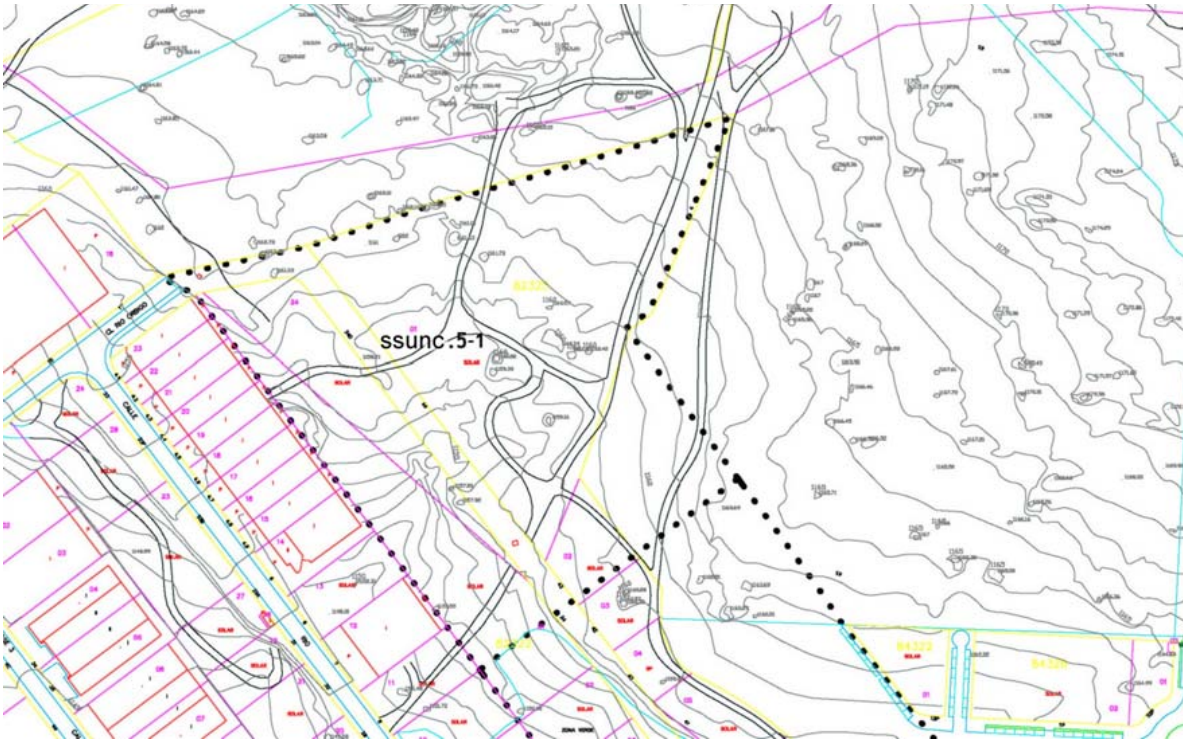
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 5-1**
DENOMINACIÓN	INDUSTRIAL NORTE
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.01 h 05

SUPERFICIE Bruta **34.317 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,90 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	INDUSTRIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**INDI**
	Público	**ELP, EC**

	APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES

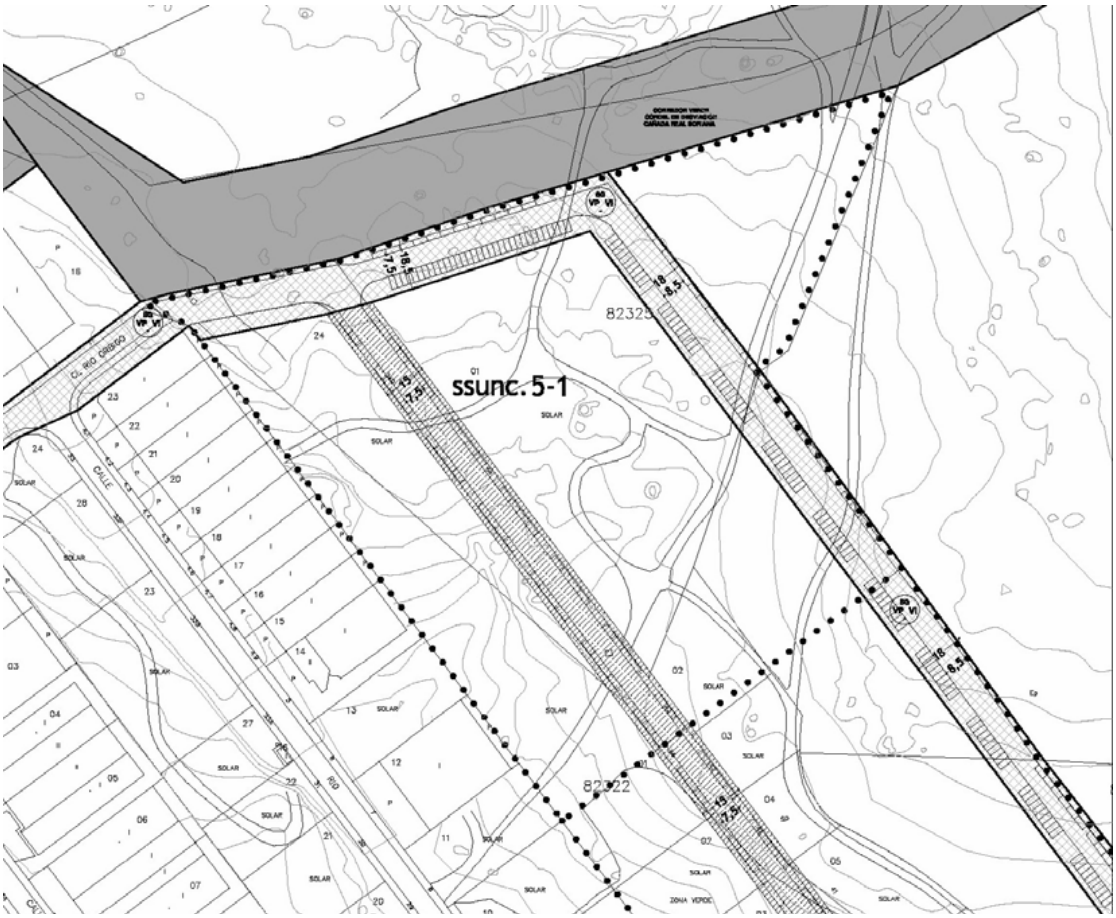
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Industria Intensiva /Industria Extensiva	**INDI**	25.713 m²	A. lucrativo privado= 23.141,70 m² (90% de 25.713 m²) A. de cesión Ayto.= 2.571,30 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**5.747 m²**
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	3.856,95 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	3.856,95 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	2.801 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	514: 257 públicas y 257 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

	ORDENACIÓN
Ordenanzas de aplicación Industrial Intensivo	17.274 m²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.	
	CESIONES
Sistemas Locales: Equipamientos Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	3.871 m² 4.624 m²
Viario público Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.	2.801 m²
Plazas de aparcamiento Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	257 plazas públicas en superficie y otras 257, al menos, privadas en uso y titularidad.
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

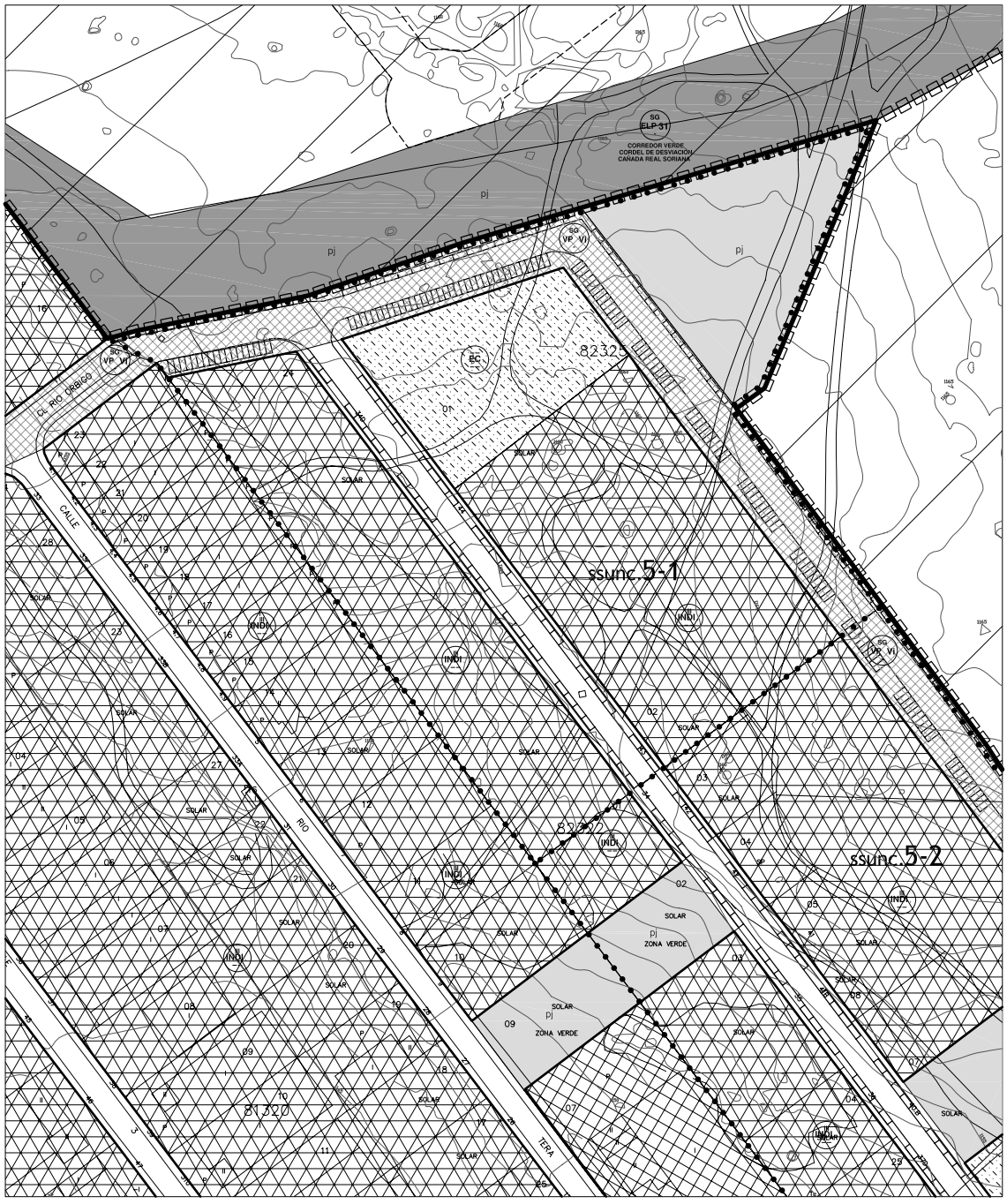
PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

NÚMERO	ssunc. 5-1
DENOMINACIÓN	Industrial Norte
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:2000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

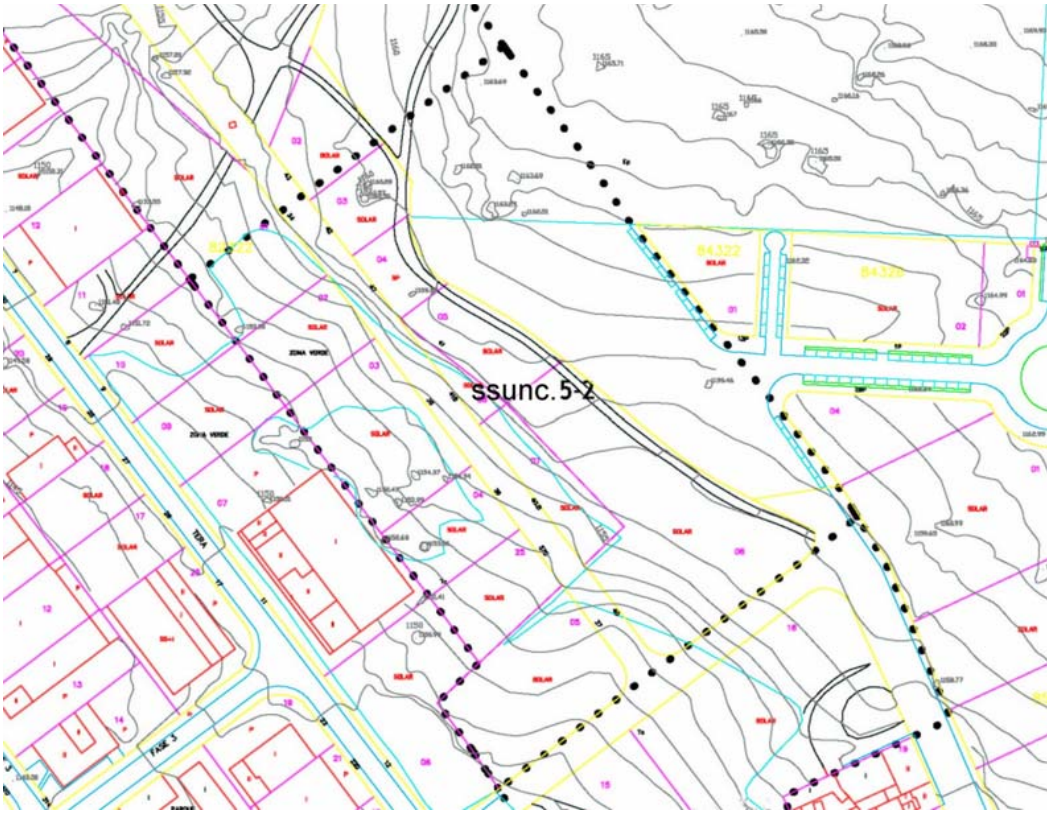
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 5-2**
DENOMINACIÓN	INDUSTRIAL CENTRO
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	O.01 h 05
SUPERFICIE Bruta	**33.806 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,85 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	INDUSTRIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**INDI**
	Público	**ELP, EC**

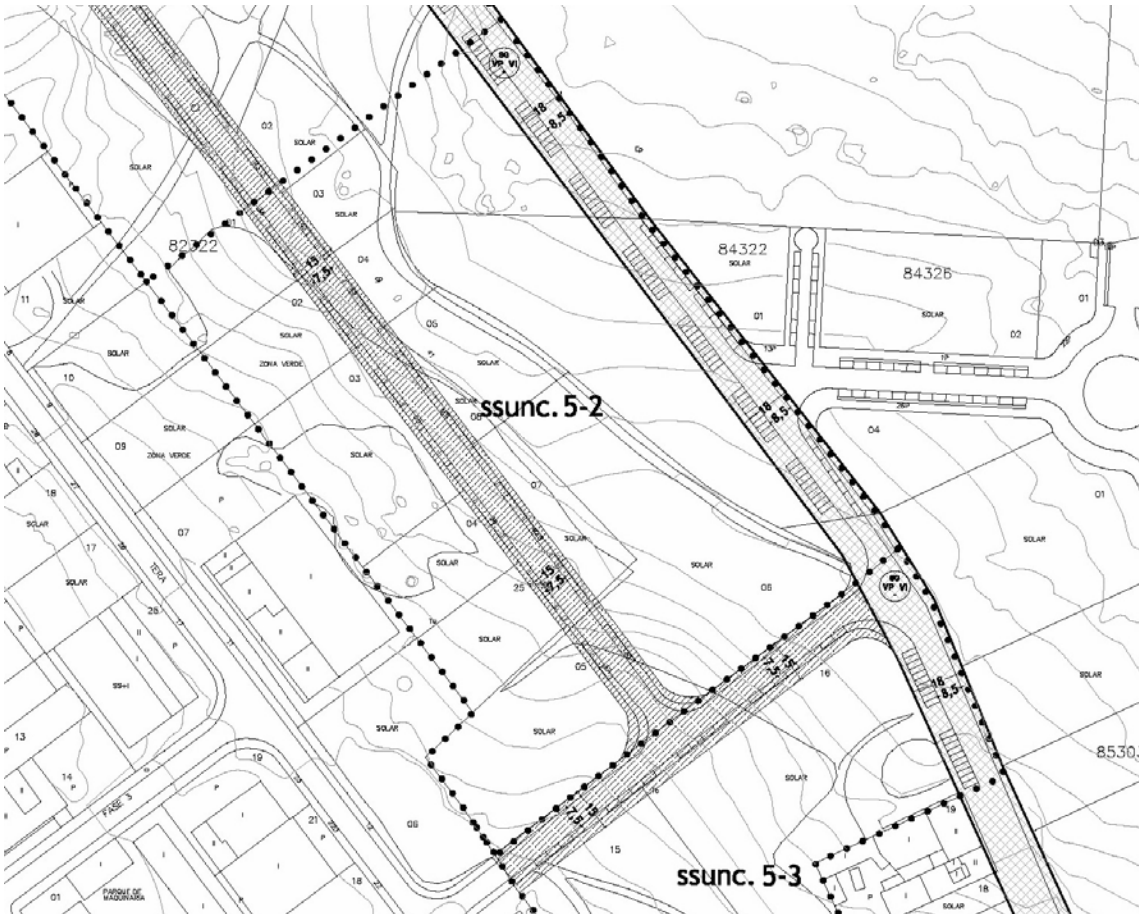
			APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Industria Intensiva /Industria Extensiva	**INDI**	25.405,65 m²	A. lucrativo privado= 22.865,09 m² (90% de 25.405,65 m²) A. de cesión Ayto.= 2.540,56 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**3.917 m²**
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	3.810,85 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	3.810,85 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	3.265 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	508: 254 públicas y 254 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

	ORDENACIÓN
Ordenanzas de aplicación Industrial Intensivo	18.965 m²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.	
	CESIONES
Sistemas Locales: Equipamientos Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	3.824 m² 3.835 m²
Viario público Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.	3.265 m²
Plazas de aparcamiento Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	254 plazas públicas en superficie y otras 254, al menos, privadas en uso y titularidad.
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

	CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN
El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.	

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	ssunc. 5-2
DENOMINACIÓN	Industrial Centro
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:2000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. — Equipamiento. SG — Servicios Urbanos. SG — VP. SG — ELP SL. pj/pg — Equipamiento Comunitario. EC-SL — Viario.

CA. — MC. — RB. — RUI. — RUS. — RUE. — IND-E. — IND-I. — SER. — JP. — PK. — Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

Número 127 Fascículo duodécimo Lunes, 4 de Julio de 2005

(viene de fascículo anterior)

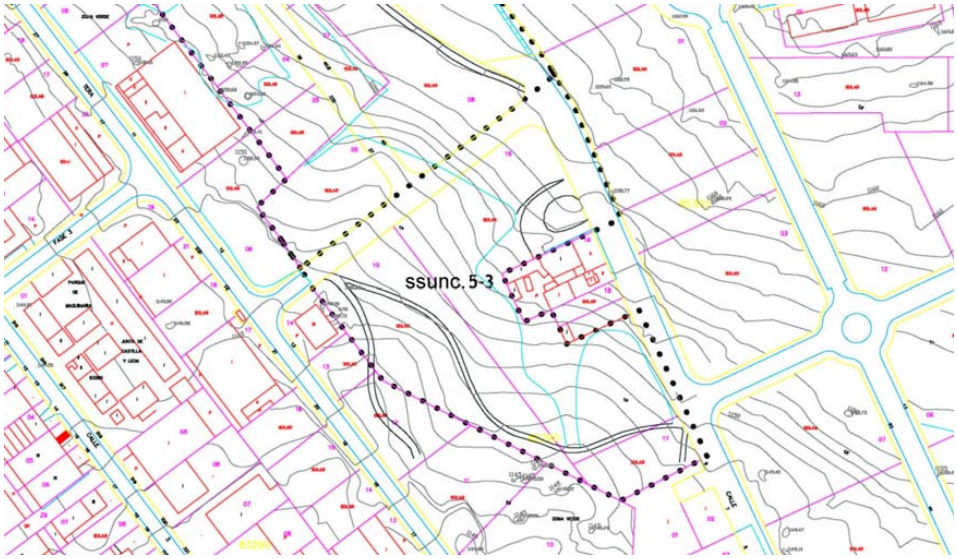
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 5-3**
DENOMINACIÓN	INDUSTRIAL SUR
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	O.01 h 05
SUPERFICIE Bruta	**22.496 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,77 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	INDUSTRIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**INDI**
	Público	**ELP, EC**

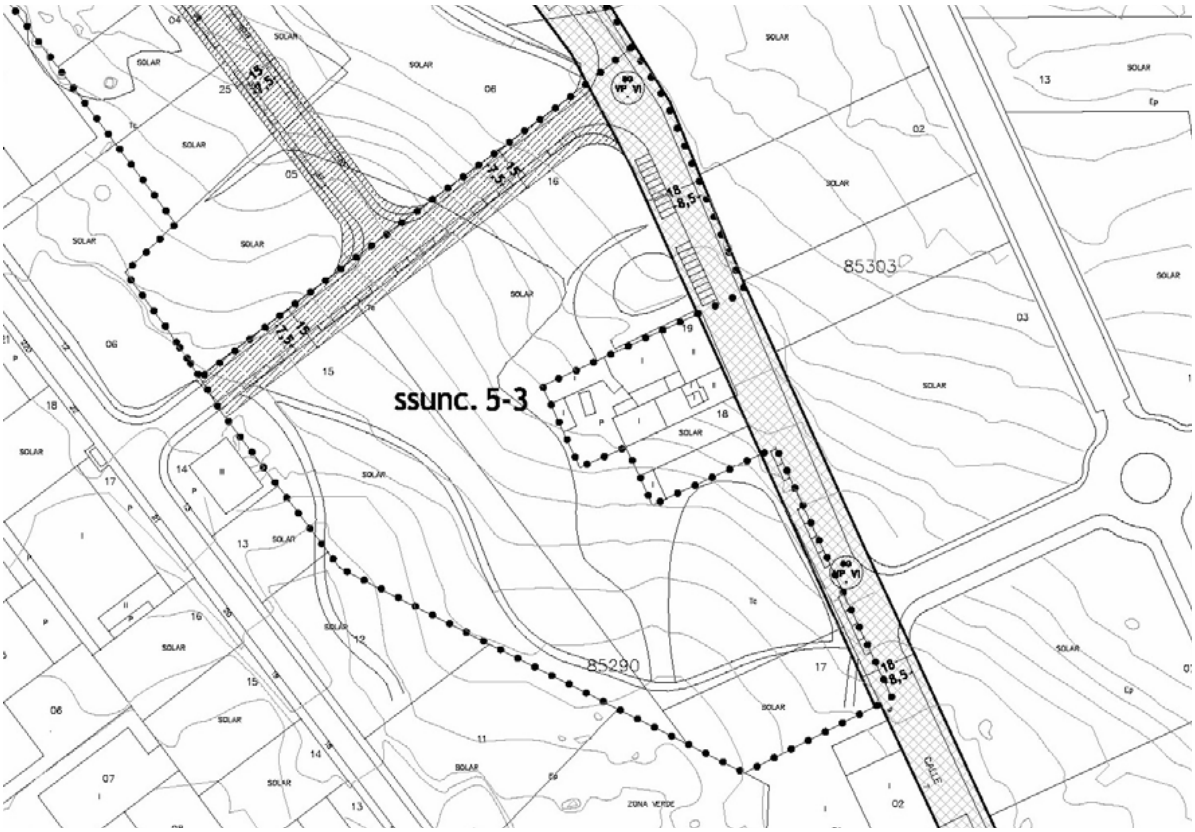
			APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Industria Intensiva /Industria Extensiva	**INDI**	15.777,30 m²	A. lucrativo privado= 14.199,57 m² (90% de 15.777,30 m²)
			A. de cesión Ayto.= 1.577,73 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**2.006 m²**
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	2.366,60 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	2.366,60 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	2.285 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	316: 158 públicas y 158 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

	ORDENACIÓN
Ordenanzas de aplicación Industrial Intensivo	13.462 m²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.	
	CESIONES
Sistemas Locales: Equipamientos Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	2.367 m² 2.376 m²
Viario público Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.	2.285 m²
Plazas de aparcamiento Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	158 plazas públicas en superficie y otras 158, al menos, privadas en uso y titularidad.
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

	CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN
El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.	

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

NÚMERO	ssunc. 5-3
DENOMINACIÓN	Industrial Sur
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:2000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. — Equipamiento. SG — Servicios Urbanos. SG — VP. SG — ELP SL. pj/pg — Equipamiento Comunitario. EC-SL — Viario.

CA. — MC. — RB. — RUI. — RUS. — RUE. — IND-E. — IND-I. — SER. — JP. — PK. — Límite e/ Ordenanzas

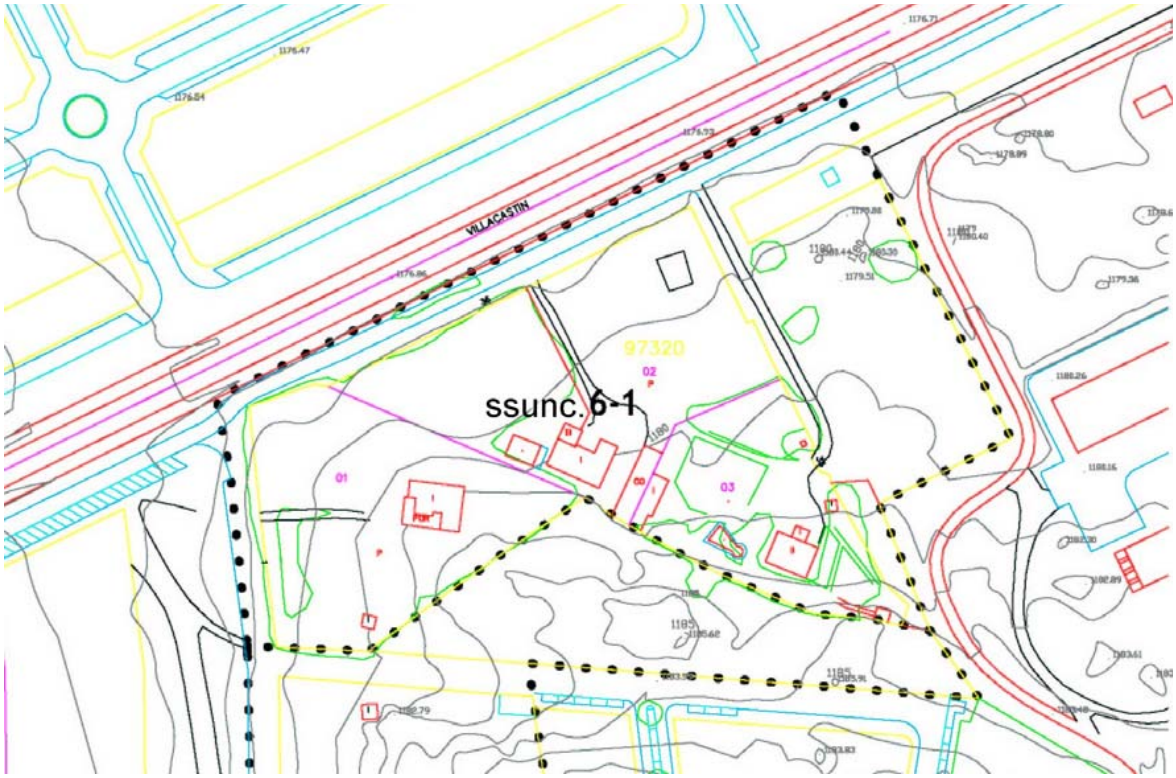
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 6-1**
DENOMINACIÓN	ACADEMIA/MORUCHAS
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	O.01 h 06
SUPERFICIE Bruta	**18.003 m²**

Entorno con base parcelaria



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,34 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUE**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 30 < 20 viv/ha Nº Mínimo de viviendas -	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

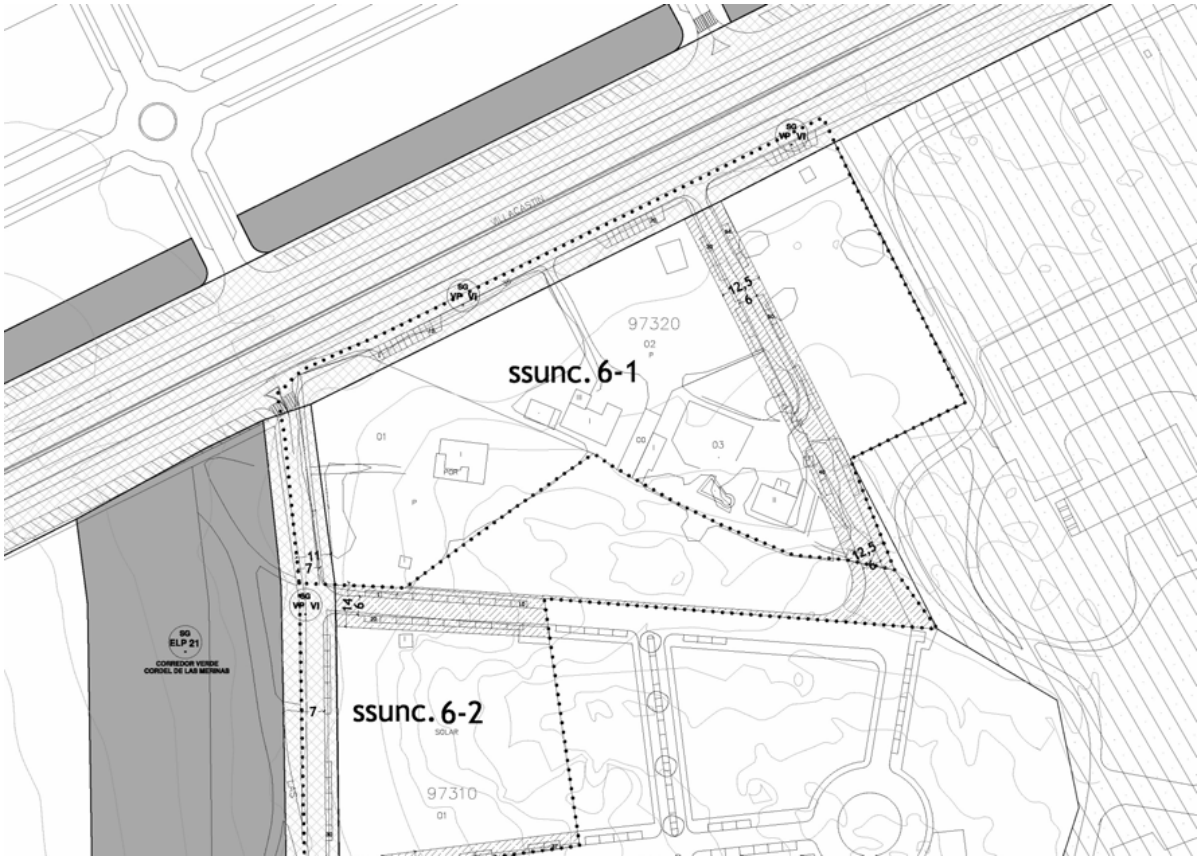
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Unifamiliar Extensivo	**RUE**	5.302,64 m²	A. lucrativo privado= 4.772,38 m² (90% de 5.302,64 m²) A. de cesión Ayto.= 530,26 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**2.407 m²**
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	795,396 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	795,396 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	1.694 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	106: 53 públicas y 53 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

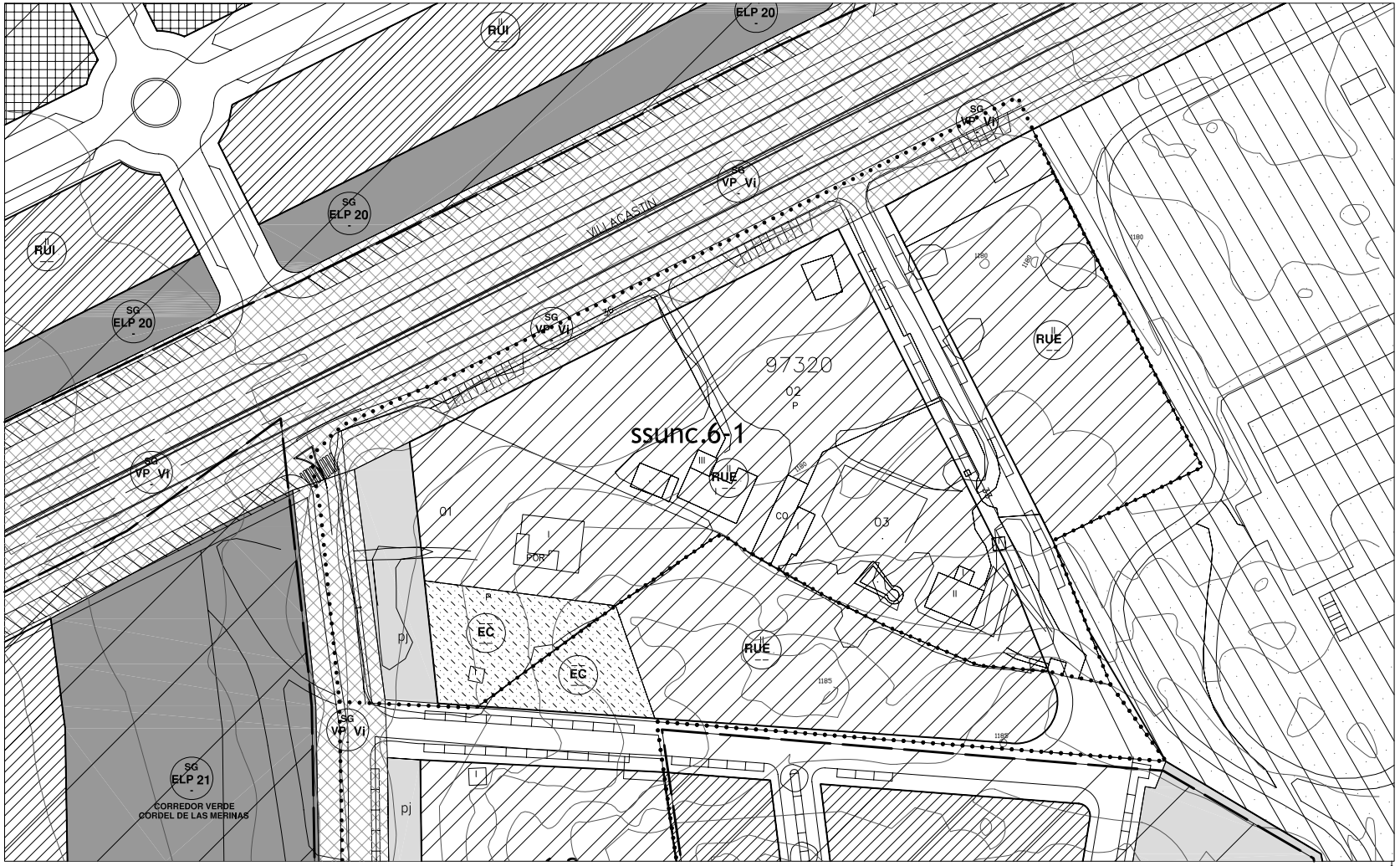
	ORDENACIÓN
Ordenanzas de aplicación Residencial Unifamiliar Extensivo	12.276 m²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general. **Nº de viviendas previsto** 30 viviendas	
	CESIONES
Sistemas Locales: Equipamientos Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	816 m² 810 m²
Viario público Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.	1.694 m²
Plazas de aparcamiento Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	53 plazas públicas en superficie y otras 53, al menos, privadas en uso y titularidad.
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

	CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN
El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.	

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	ssunc. 6-1
DENOMINACIÓN	Academia Moruchas
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. — Equipamiento. SG — Servicios Urbanos. SG — VP. SG — ELP SL. pj/pg — Equipamiento Comunitario. EC-SL — Viario.

CA. — MC. — RB. — RUI. — RUS. — RUE. — IND-E. — IND-I. — SER. — JP. — PK. — Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

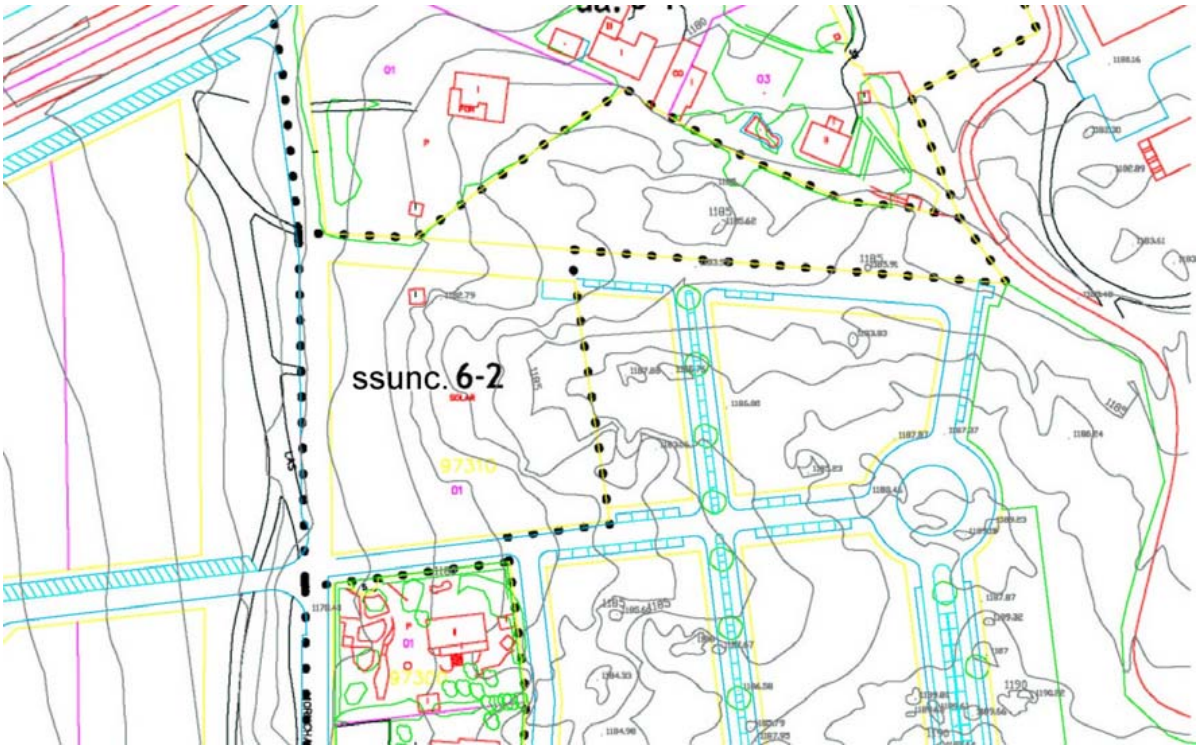
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 6-2**
DENOMINACIÓN	MORUCHAS SUR
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	O.01 h 06
SUPERFICIE Bruta	**11.645 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,35 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUE**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 18 < 17 viv/ha Nº Mínimo de viviendas -	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

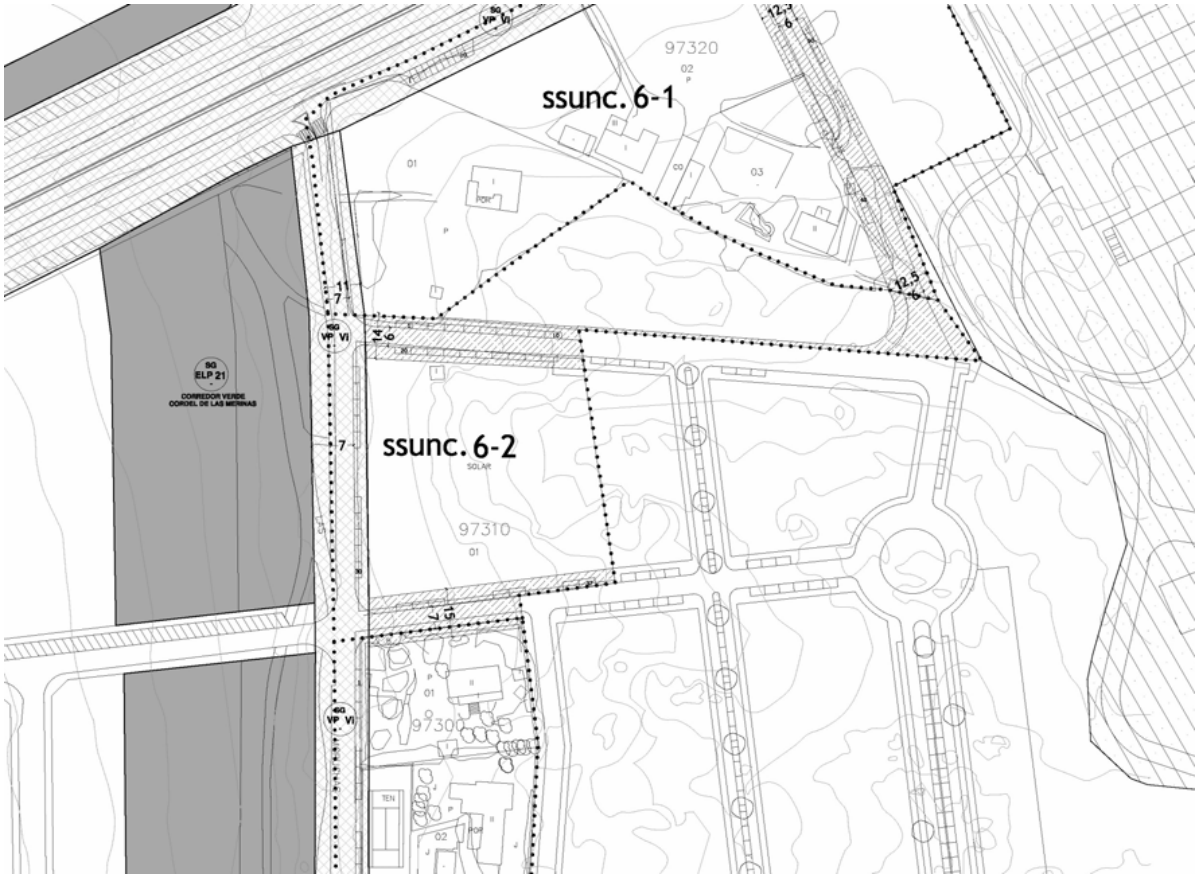
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Unifamiliar Extensivo	**RUE**	3.690,40 m²	A. lucrativo privado= 3.321,36 m² (90% de 3.690,40 m²) A. de cesión Ayto.= 369,04 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**1.101 m²**
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	553,56 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	553,56 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	2.093 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	74: 37 públicas y 37 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



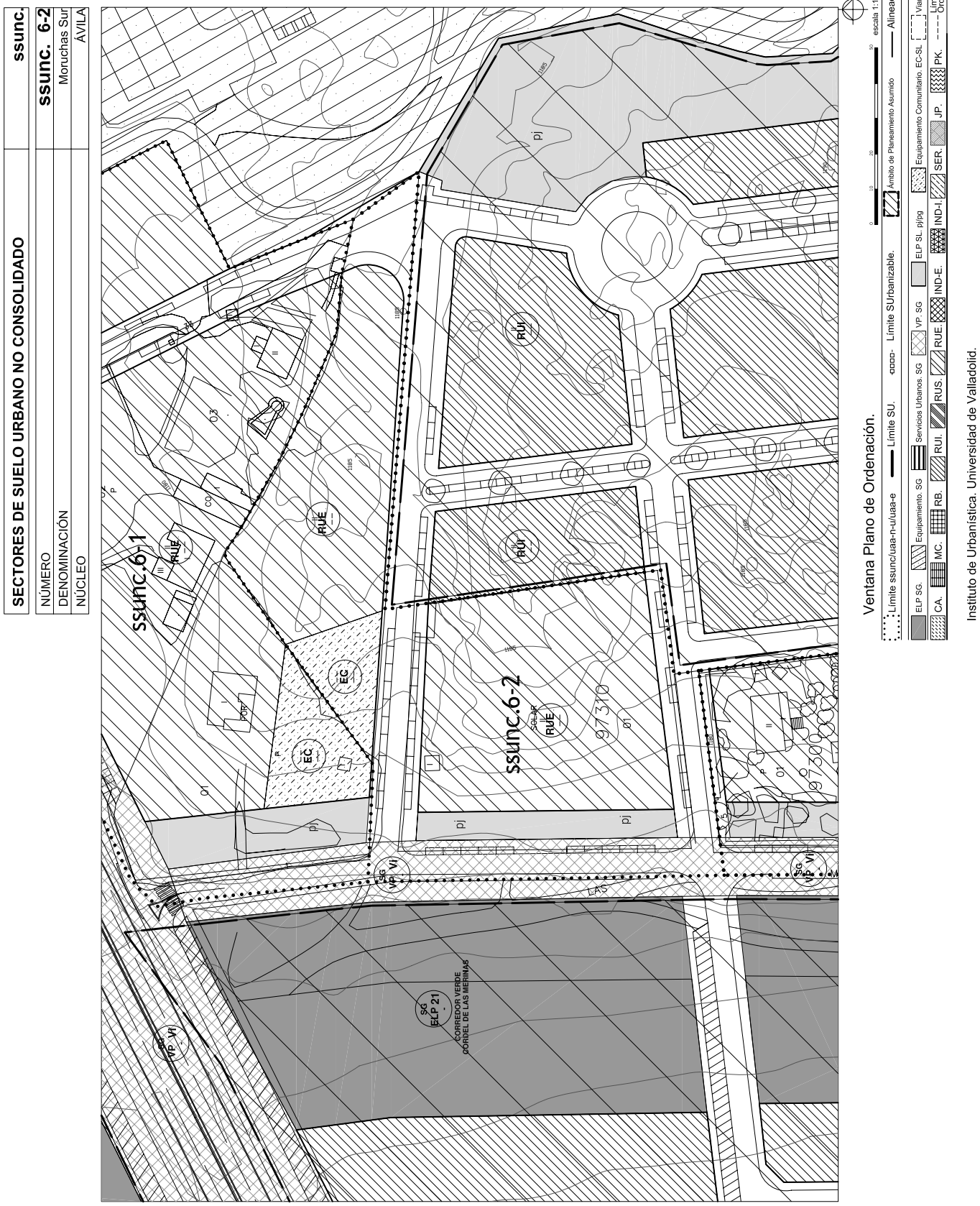
C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

	ORDENACIÓN
Ordenanzas de aplicación Residencial Unifamiliar Extensivo	7.291 m²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general. **Nº de viviendas previsto** 18 viviendas	
	CESIONES
Sistemas Locales: Equipamientos Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	574 m² 586 m²
Viario público Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.	2.093 m²
Plazas de aparcamiento Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	37 plazas públicas en superficie y otras 37, al menos, privadas en uso y titularidad.
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

	CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN
El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.	



Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

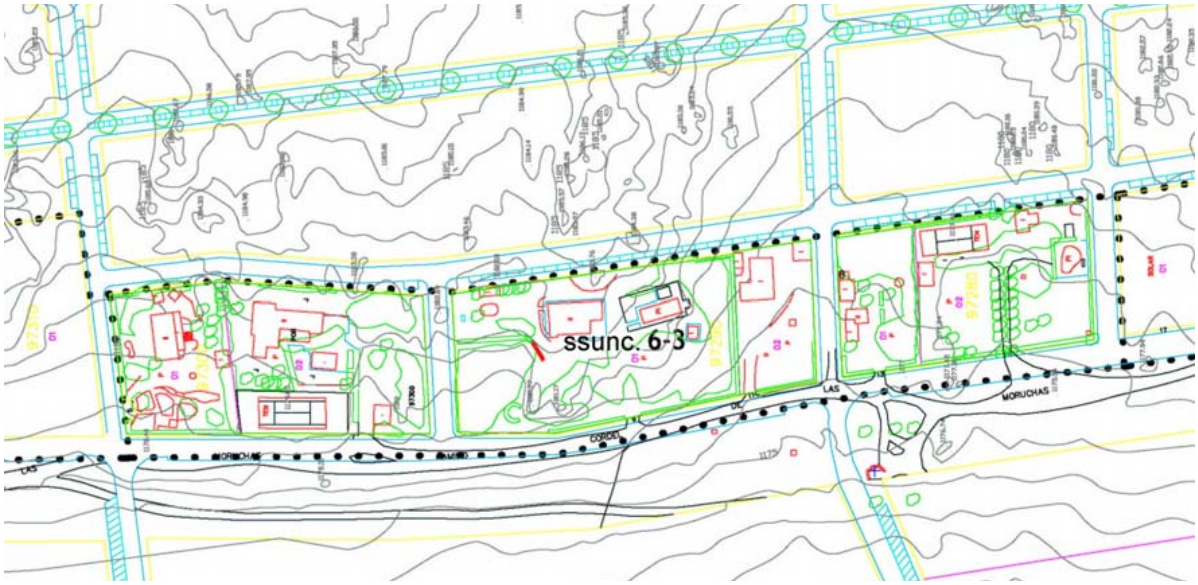
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 6-3**
DENOMINACIÓN	MORUCHAS SUR 2
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	O.01 h 06
SUPERFICIE Bruta	**21.398 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,30 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUE**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 33 < 19 viv/ha Nº Mínimo de viviendas -	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

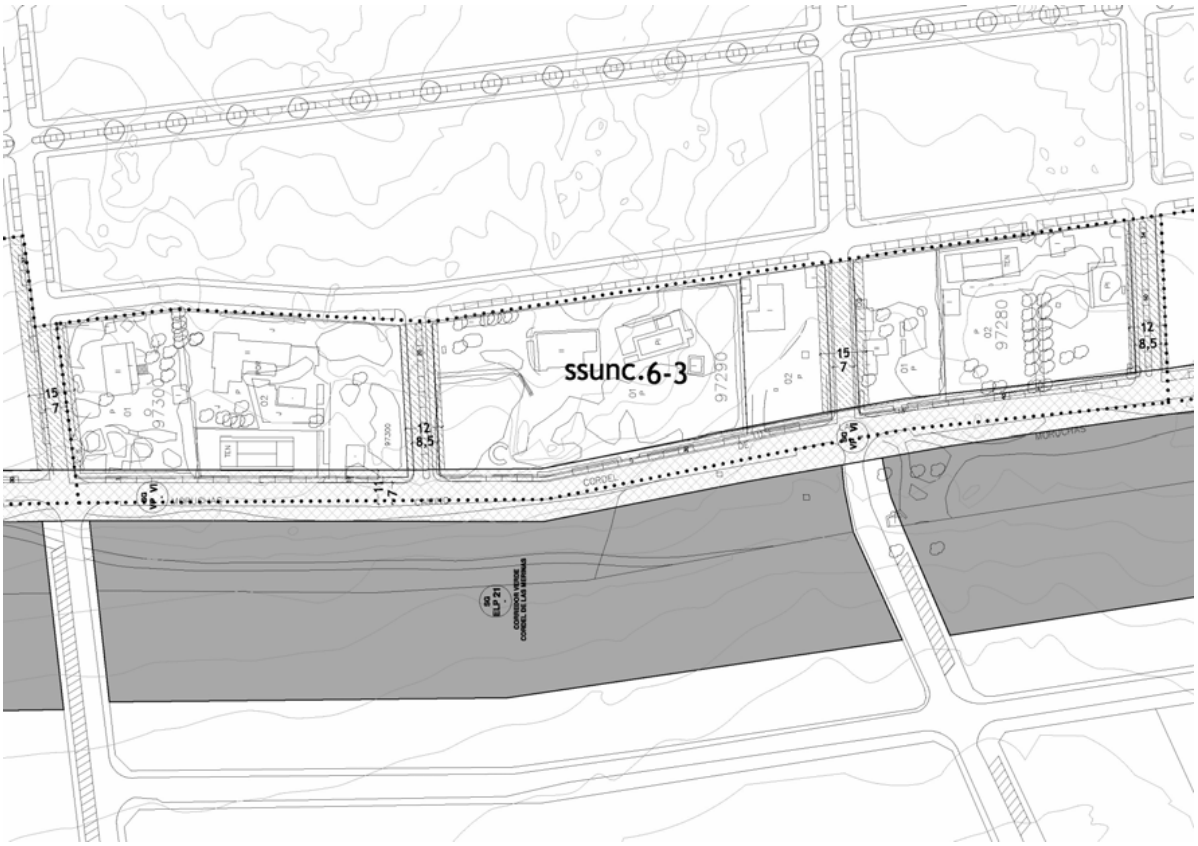
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Unifamiliar Extensivo	**RUE**	5.332,20 m²	A. lucrativo privado= 4.798,98 m² (90% de 5.332,20 m²) A. de cesión Ayto.= 533,22 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**3.624 m²**
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	799,83 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	799,83 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	2.275 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	108: 54 públicas y 54 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



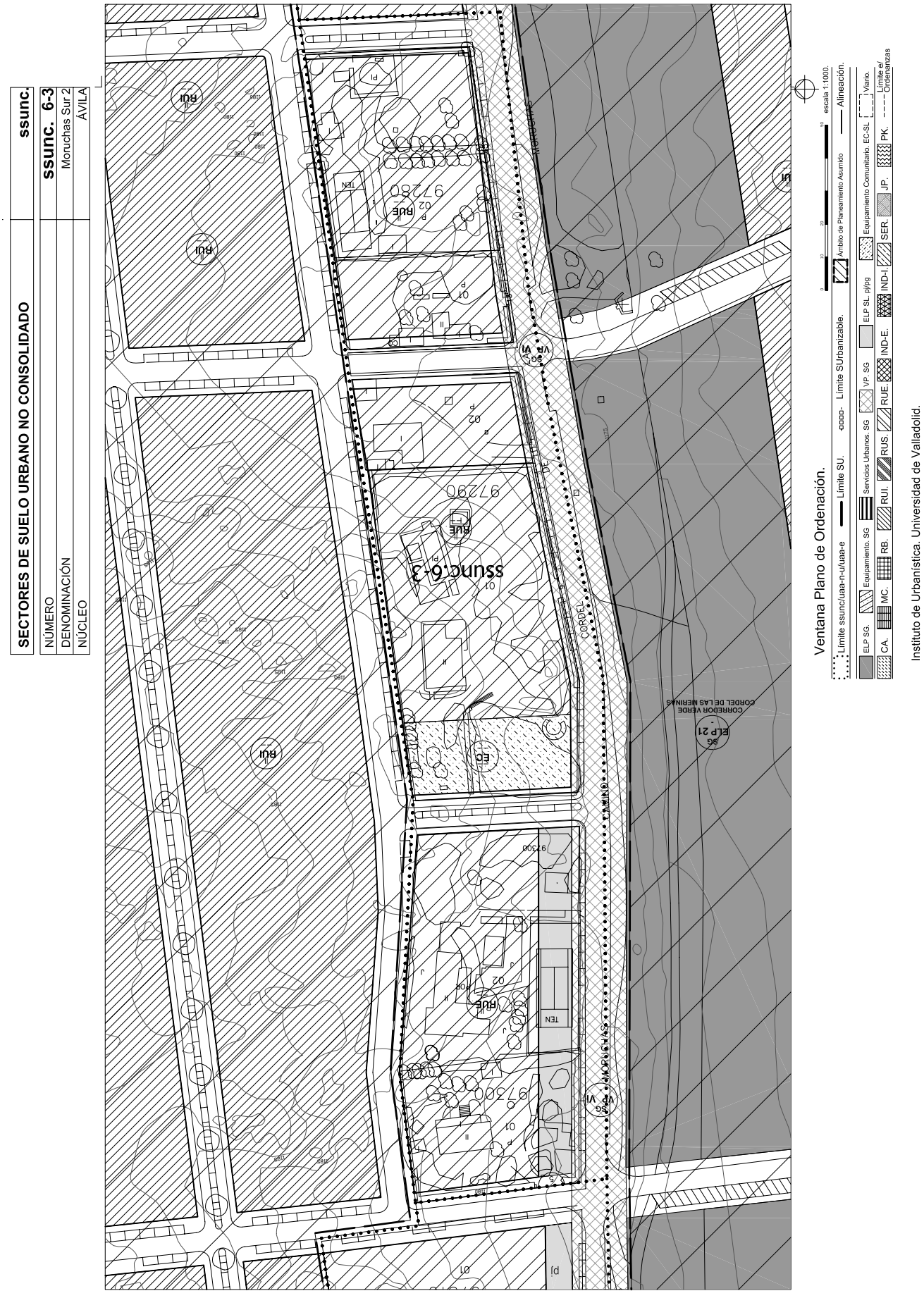
C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

	ORDENACIÓN
Ordenanzas de aplicación Residencial Unifamiliar Extensivo	13.358 m²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general. **Nº de viviendas previsto** 27 viviendas	
	CESIONES
Sistemas Locales: Equipamientos Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	1.088 m² 1.053 m²
Viario público Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.	2.275 m²
Plazas de aparcamiento Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	54 plazas públicas en superficie y otras 54, al menos, privadas en uso y titularidad.
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

	CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN
El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.	


SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
ssunc.
NÚMERO
ssunc. 6-3
DENOMINACIÓN
Moruchas Sur 2
NÚCLEO
ÁVILA
ssunc.6-3
CORDEL
CORREDOR VERDE CORDEL DE LAS HERRINAS
Ventana Plano de Ordenación.
escala 1:1000.
Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e
Límite SU.
Límite SUrbanizable.
Ámbito de Planeamiento Asumido
Alineación.
ELP SG.
Equipamiento SG
Servicios Urbanos SG
VP. SG
ELP SL. pj/pg
Equipamiento Comunitario. EC-SL
Viario.
CA.
MC.
RB.
RUI.
RUS.
RUE.
IND-E.
IND-I.
SER.
JP.
PK.
Límite s/ Ordenanzas
Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

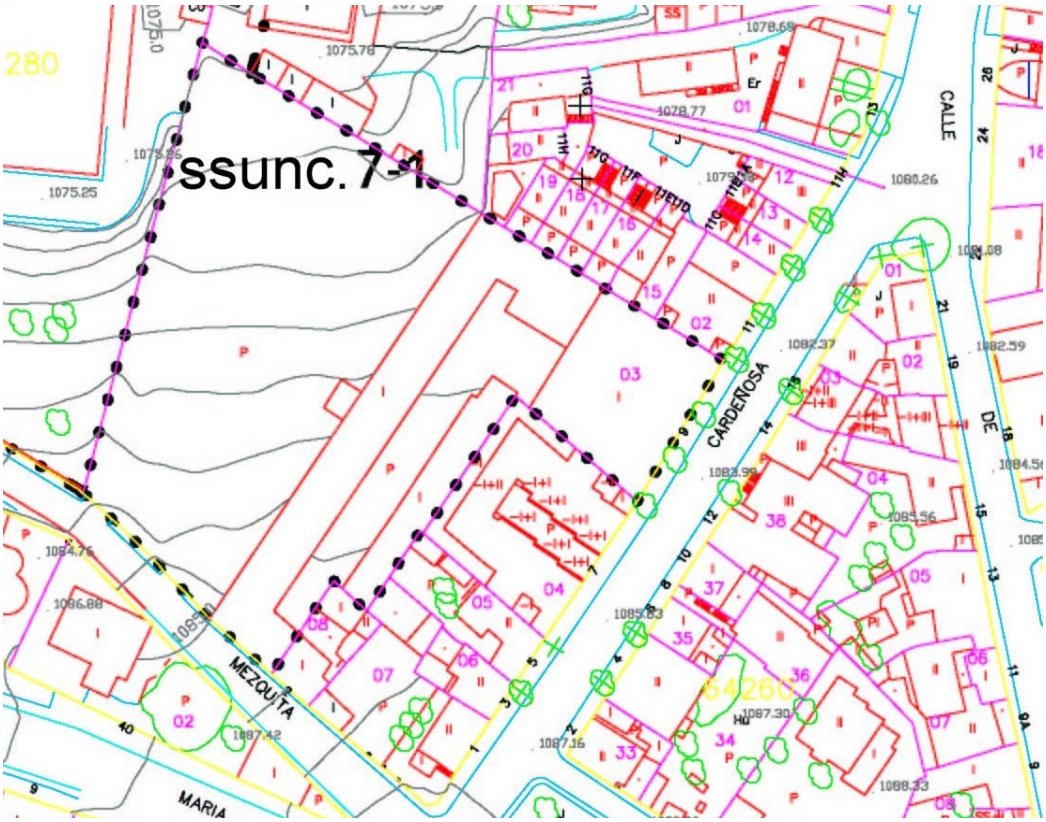
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 7-1**
DENOMINACIÓN	PASEO ENCARNACIÓN
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	O.01 h 07
SUPERFICIE Bruta	**6.492 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,622 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUI**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 24 < 43 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 23 > 40 viv/ha

APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES

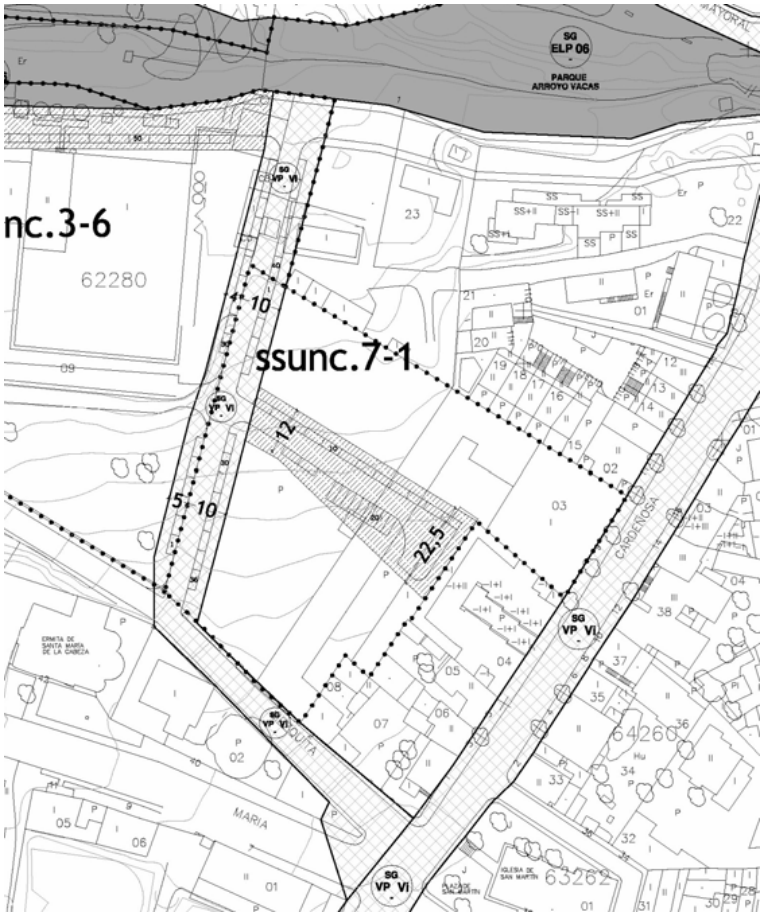
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Unifamiliar Intensivo	**RUI**	3.506,21 m²	A. lucrativo privado= 3.155,59 m² (90% de 3.506,21 m²) A. de cesión Ayto.=350,62 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**855 m²**
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	525,93 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	525,93 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	1.059 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	70: 35 públicas y 35 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

	ORDENACIÓN
Ordenanzas de aplicación Residencial Unifamiliar Intensivo	3.489 m²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general. **Nº de viviendas previsto** 24 viviendas	
	CESIONES
Sistemas Locales: Equipamientos Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	526 m² 563 m²
Viario público Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.	1.059 m²
Plazas de aparcamiento Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	35 plazas públicas en superficie y otras 35, al menos, privadas en uso y titularidad.
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

NÚMERO	ssunc. 7-1
DENOMINACIÓN	Paseo Encarnación
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. — Equipamiento. SG — Servicios Urbanos. SG — VP. SG — ELP SL. pj/pg — Equipamiento Comunitario. EC-SL — Viario.

CA. — MC. — RB. — RUI. — RUS. — RUE. — IND-E. — IND-I. — SER. — JP. — PK. — Límite e/ Ordenanzas

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

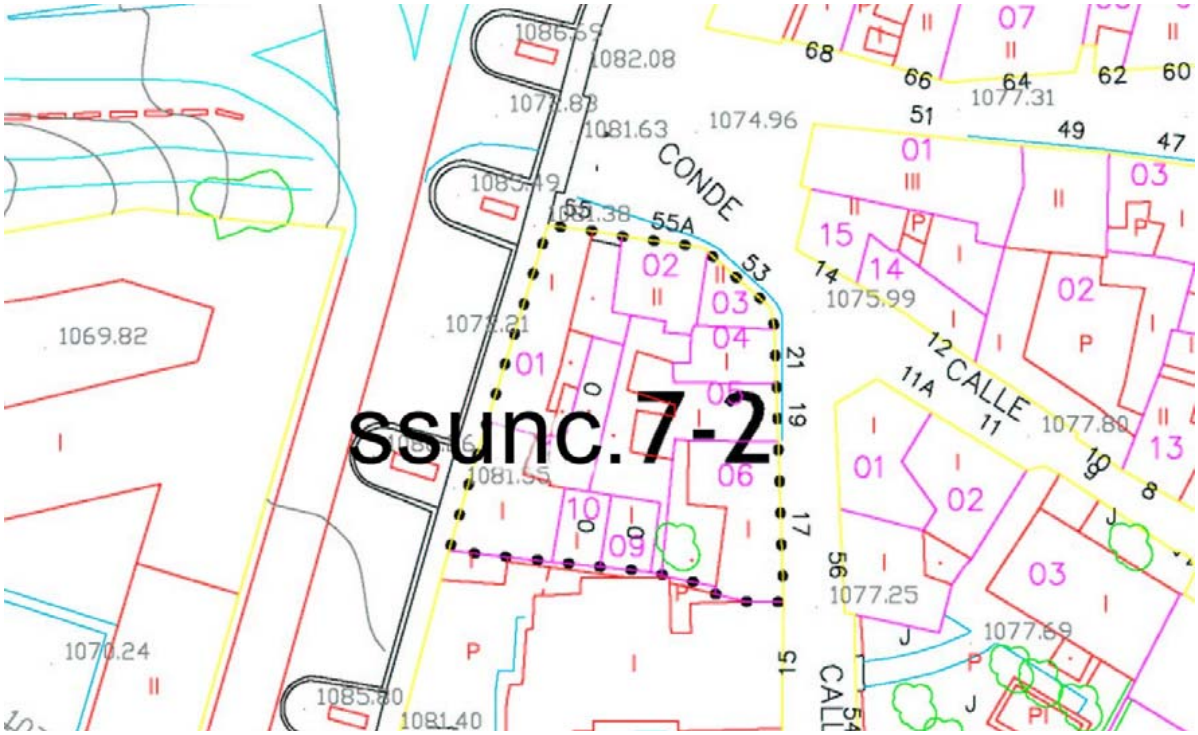
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 7-2**
DENOMINACIÓN	PUERTA DEL ADAJA
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.01 h 07

SUPERFICIE Bruta **884 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,76 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**CA**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 4 < 55 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 3 > 40 viv/ha	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

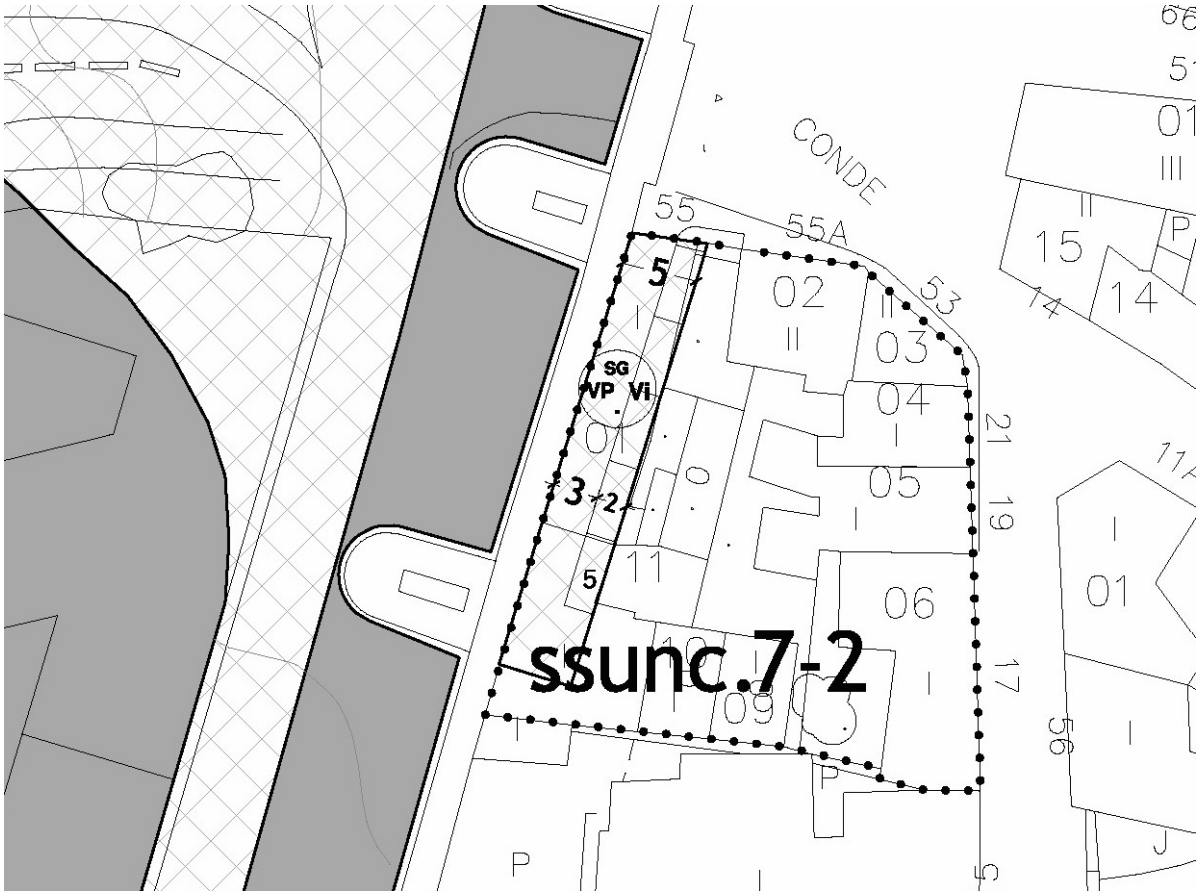
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Casco Antiguo	**CA I**	557,84 m²	A. lucrativo privado= 557,84 m² (100% de 557,84 m²)

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**150 m²**
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	83,68 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	83,68 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	12: 6 públicas y 6 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

ORDENACIÓN

Ordenanzas de aplicación
Casco Antiguo — 557 m²

Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.
Nº de viviendas previsto
4 viviendas

CESIONES

Sistemas Locales:
Equipamientos — 85 m²
Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP — 92 m²

Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.

Plazas de aparcamiento — 6 plazas públicas en superficie y otras 6, al menos, privadas en uso y titularidad.

Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general

Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

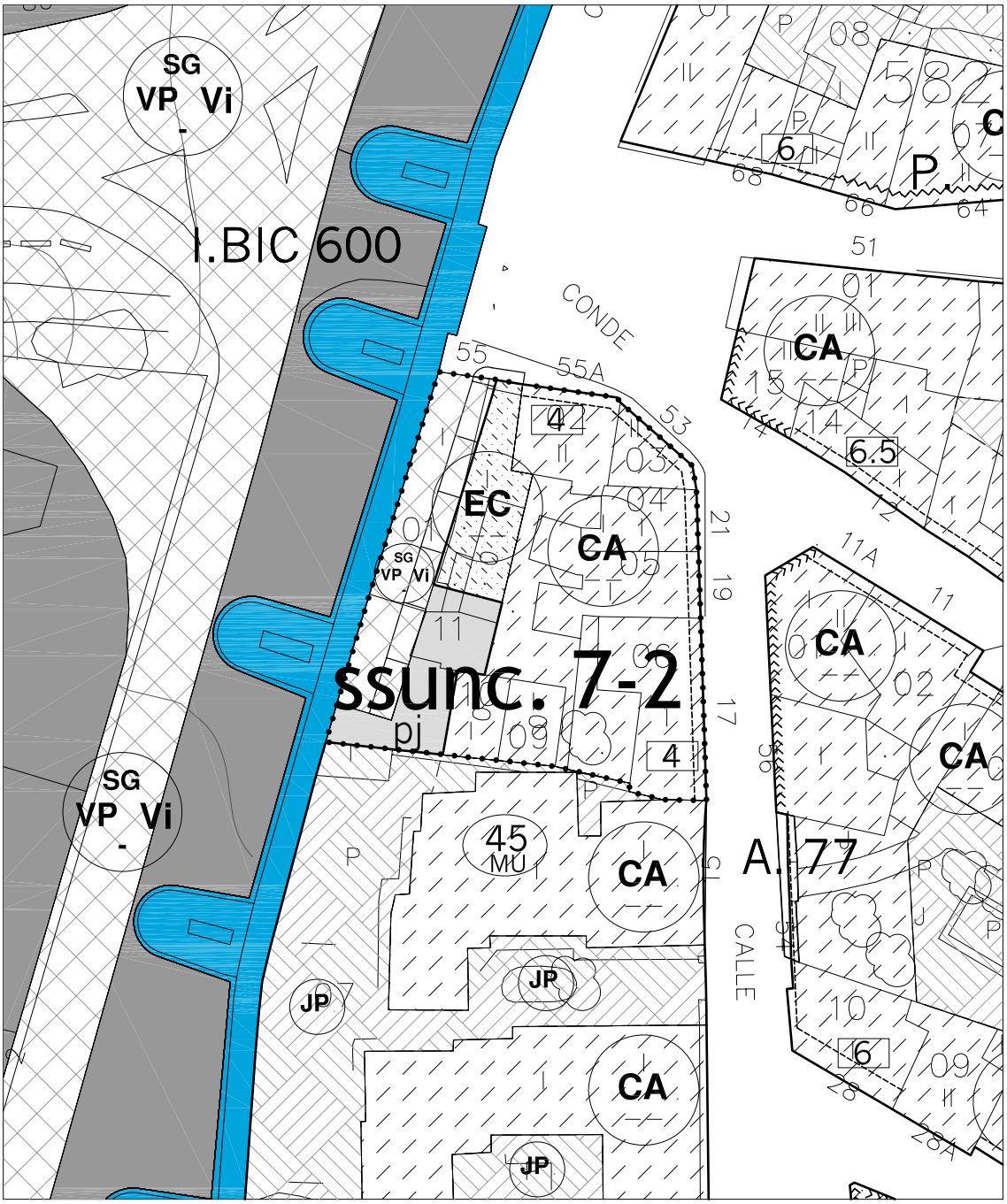
D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle.
Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

NÚMERO	ssunc. 7-2
DENOMINACIÓN	Puerta del Adaja
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:500.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

Número 127 Fascículo Décimotercero Lunes, 4 de Julio de 2005

(viene de fascículo anterior)

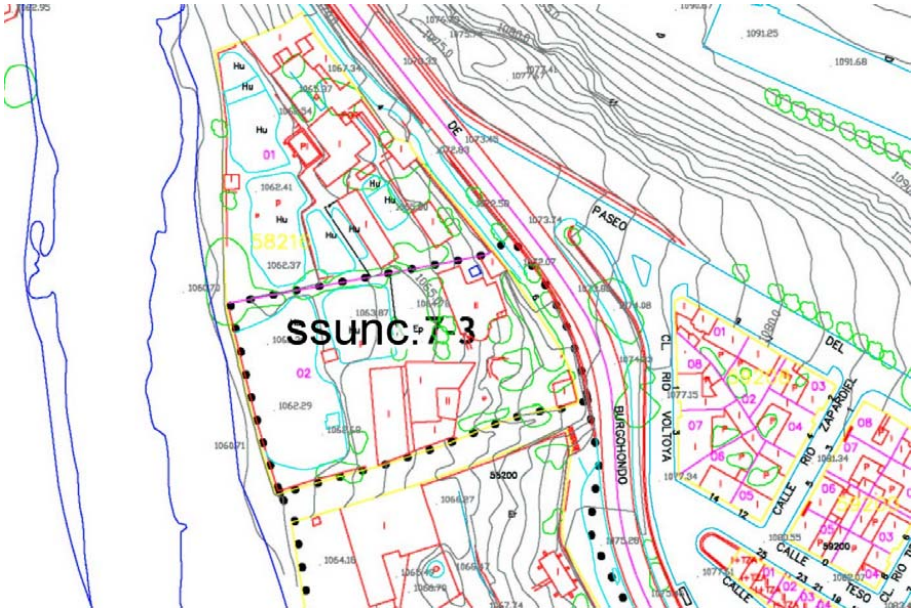
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 7-3**
DENOMINACIÓN	FÁBRICA DE LA LUZ NORTE
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	O.01 h 07
SUPERFICIE Bruta	**3.959 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,43 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUS-RUE**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 6 < 19 viv/ha Nº Mínimo de viviendas -	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

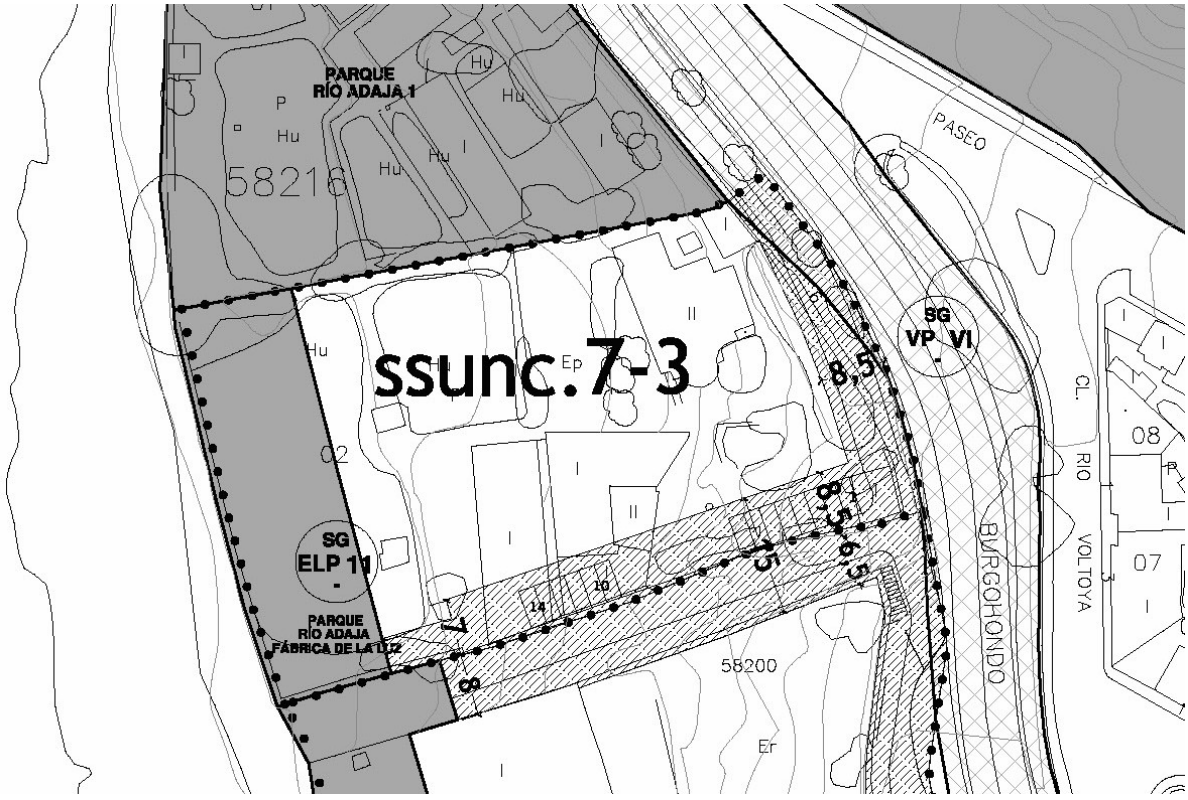
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Unifamiliar Semi-Intensivo	**RUS**	1.360,95 m²	A. lucrativo privado= 1.224,86 m² (90% de 1.360,95 m²) A. de cesión Ayto.=136,09 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-ELP	**794 m²**
Estos Sistemas Generales de Espacio Libre Público, se proponen como Parque Urbano, y los terrenos privados de los mismos, habrán de cederse para su incorporación al Sistema Urbano global de S.G. de E.L.P.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	204,14 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	204,14 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras. Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	1.914 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	28: 14 públicas y 14 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

	ORDENACIÓN
Ordenanzas de aplicación Residencial Unifamiliar Intensivo	1.986 m²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general. **Nº de viviendas previsto** 6 viviendas	
	CESIONES
Sistemas Locales: Equipamientos Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	205 m² 205 m²
Viario público Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.	1.914 m²
Plazas de aparcamiento Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	14 plazas públicas en superficie y otras 14, al menos, privadas en uso y titularidad.
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

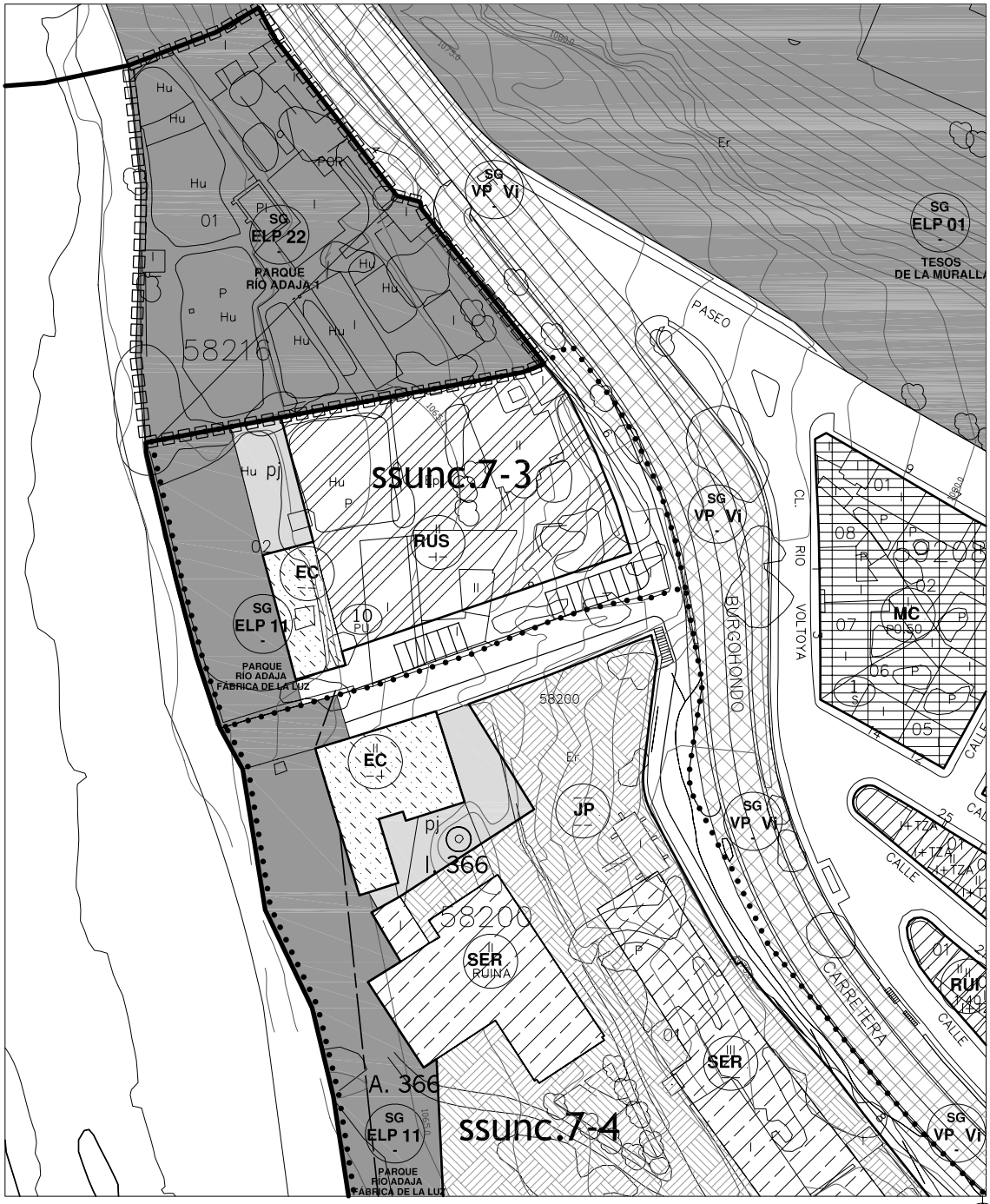
PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

NÚMERO	ssunc. 7-3
DENOMINACIÓN	Fábrica de la Luz Norte
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

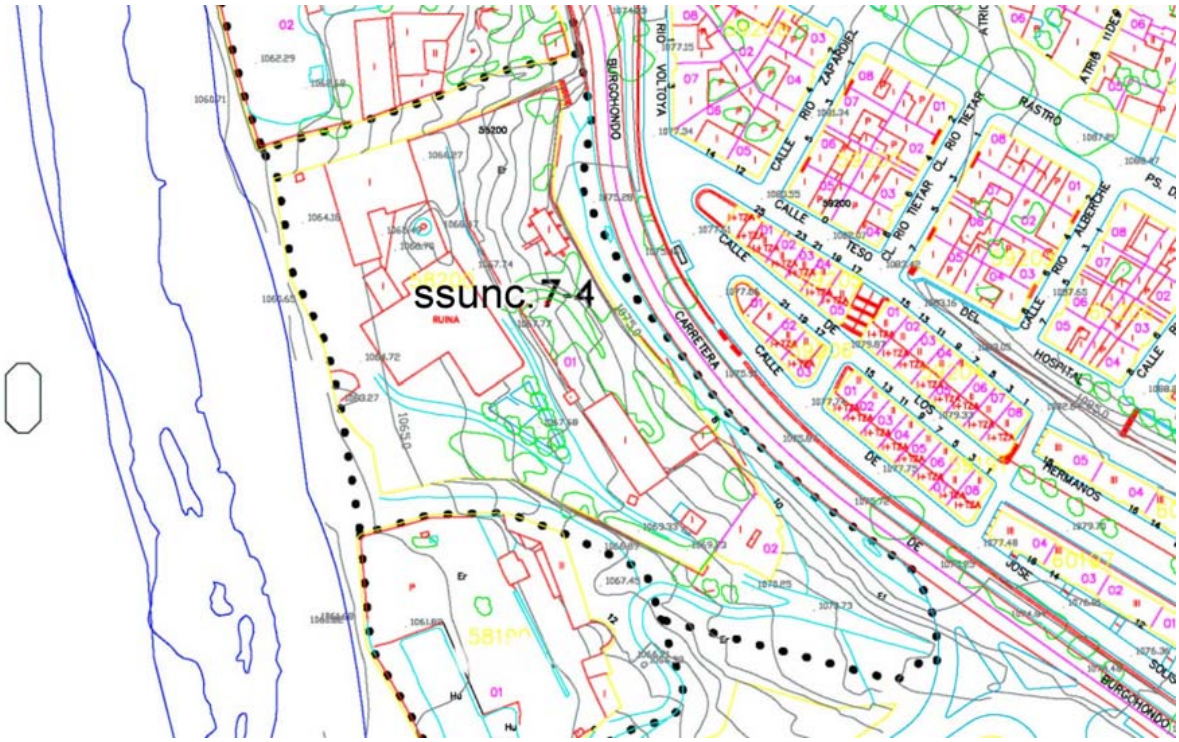
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 7-4**
DENOMINACIÓN	FÁBRICA DE LA LUZ NORTE
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	O.01 h 07
SUPERFICIE Bruta	**12.156 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,33 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**SER-JP**
	Público	**ELP, EC**

	APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES

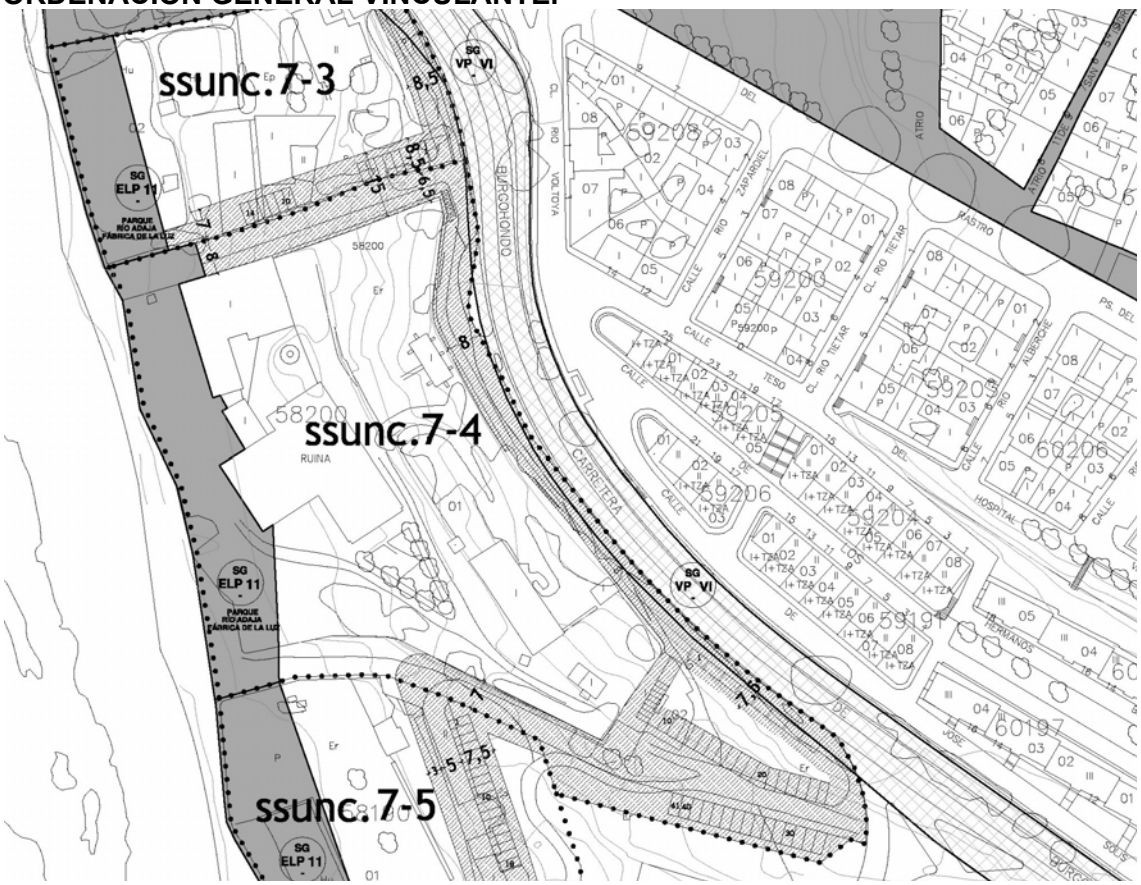
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Servicios Privados	**SER II** **SER III**	3.473,58 m²	A. lucrativo privado= 3.126,22 m² (90% de 3.473,58 m²)
Jardín Privado	**JP**		A. de cesión Ayto.=347,36 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-ELP	**1.630 m²**
Estos Sistemas Generales de Espacio Libre Público, se proponen como Parque Urbano, y los terrenos privados de los mismos, habrán de cederse para su incorporación al Sistema Urbano global de S.G. de E.L.P.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	521 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	521 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras. Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	3.455 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	82: 41 públicas y 41 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

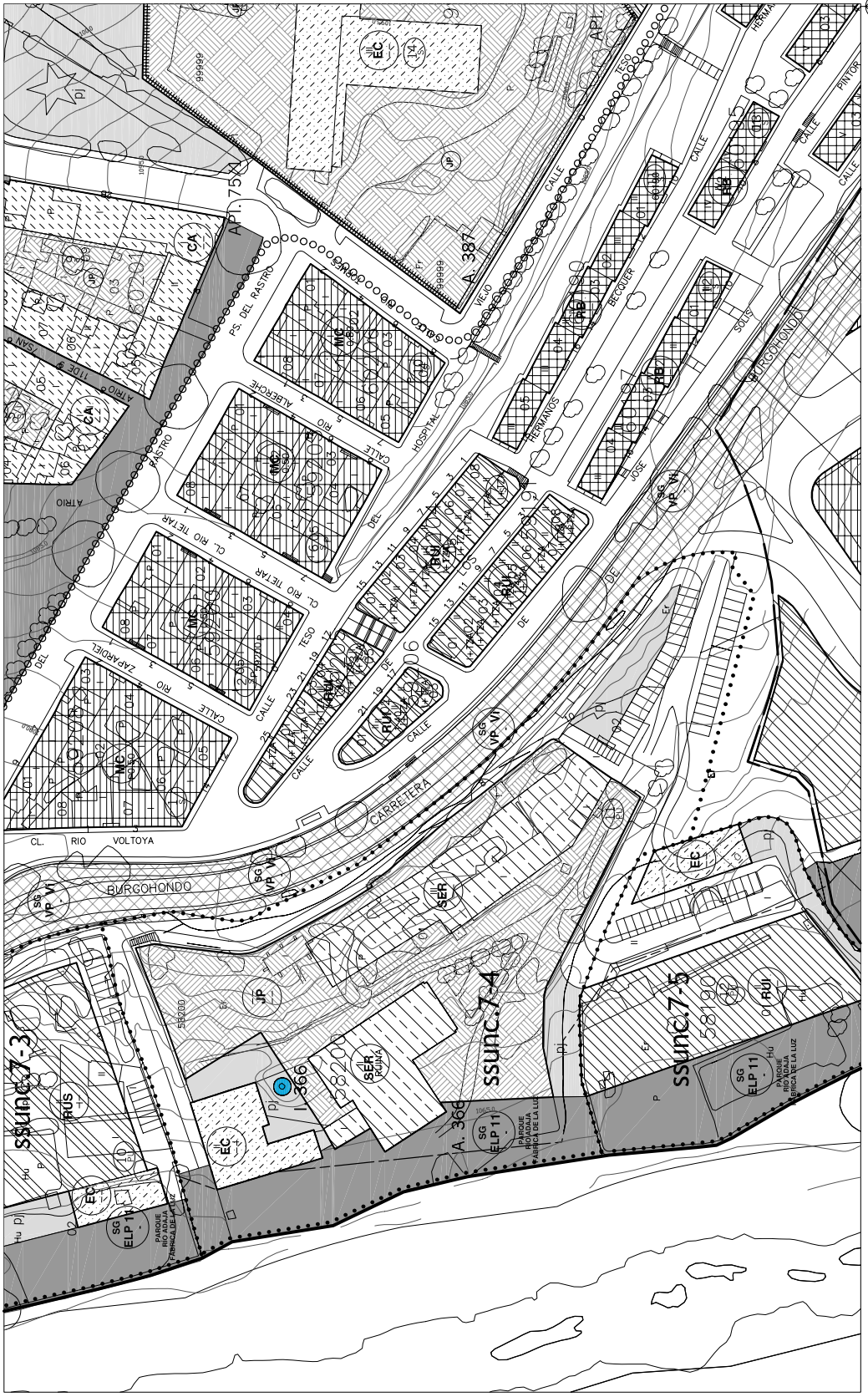
	ORDENACIÓN
Ordenanzas de aplicación	
Servicios Privados II	819 m²
Servicios Privados III	1.232 m²
Jardín Privado	3.661 m²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.	
Nº de viviendas previsto	
-	
	CESIONES
Sistemas Locales:	436 m² (872 m²)
Equipamientos II	923 m²
Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	
Viario público	3.455 m²
Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.	
Plazas de aparcamiento	41 plazas públicas en superficie y otras 41, al menos, privadas en uso y titularidad.
Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

	CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN
El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.	

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	ssunc. 7-4
DENOMINACIÓN	Fábrica de la Luz Centro
NÚCLEO	ÁVILA



Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

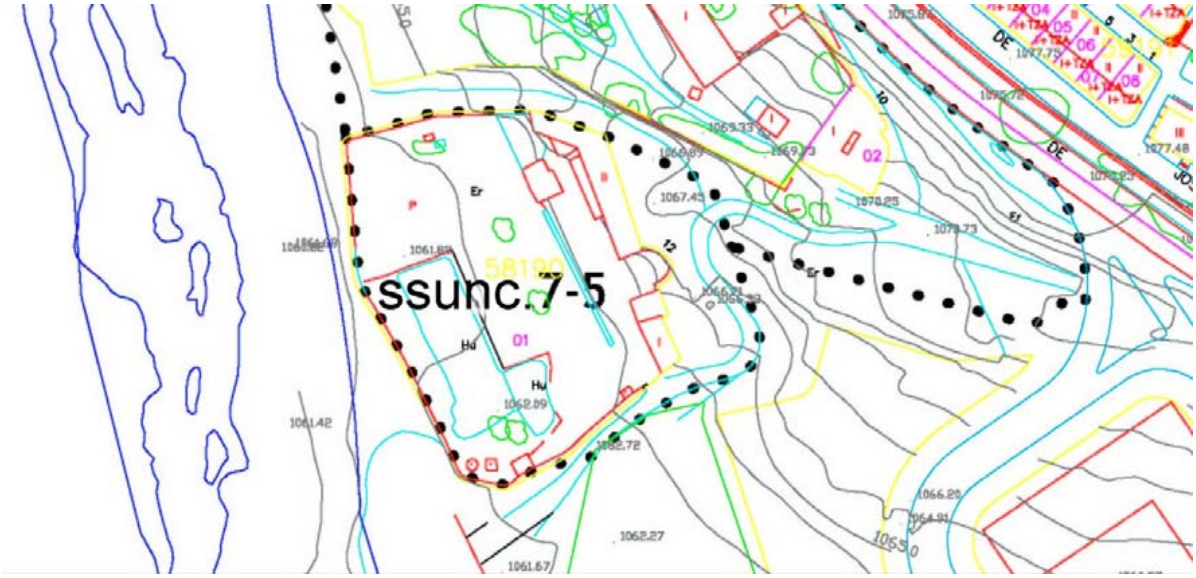
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 7-5**
DENOMINACIÓN	FÁBRICA DE LA LUZ SUR
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.01 h 07

SUPERFICIE Bruta **4.355 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,49 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUI**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 10 < 34 viv/ha Nº Mínimo de viviendas -	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

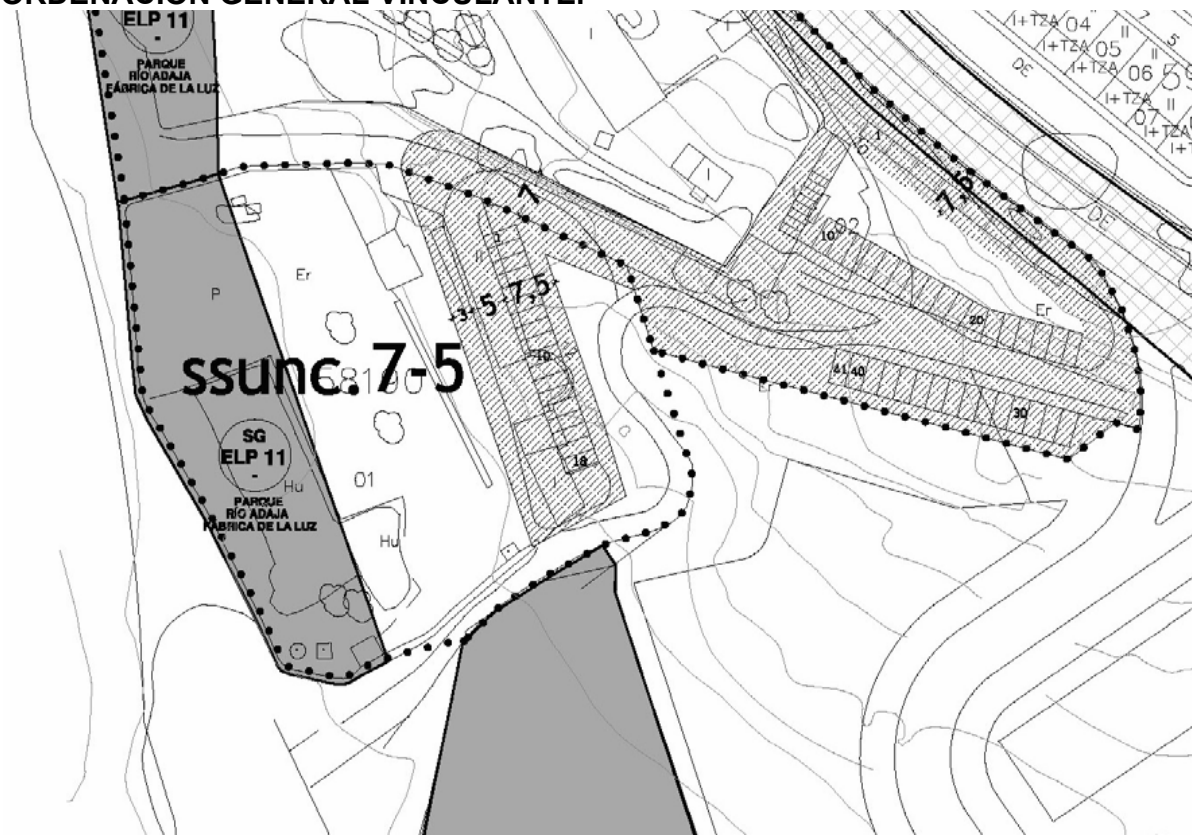
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Unifamiliar Intensivo	**RUI**	1.476,37 m²	A. lucrativo privado= 1.328,73 m² (90% de1.476,37 m²) A. de cesión Ayto.=147,63 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-ELP	**1.342 m²**
Estos Sistemas Generales de Espacio Libre Público, se proponen como Parque Urbano, y los terrenos privados de los mismos, habrán de cederse para su incorporación al Sistema Urbano global de S.G. de E.L.P.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	221,45 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	221,45 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras. Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	810 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	30: 15 públicas y 15 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

	ORDENACIÓN
Ordenanzas de aplicación Residencial Unifamiliar Intensivo	1.666 m²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general. **Nº de viviendas previsto** 10 viviendas	
	CESIONES
Sistemas Locales: Equipamientos Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	269 m² 269 m²
Viario público Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.	810 m²
Plazas de aparcamiento Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	15 plazas públicas en superficie y otras 15, al menos, privadas en uso y titularidad.
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

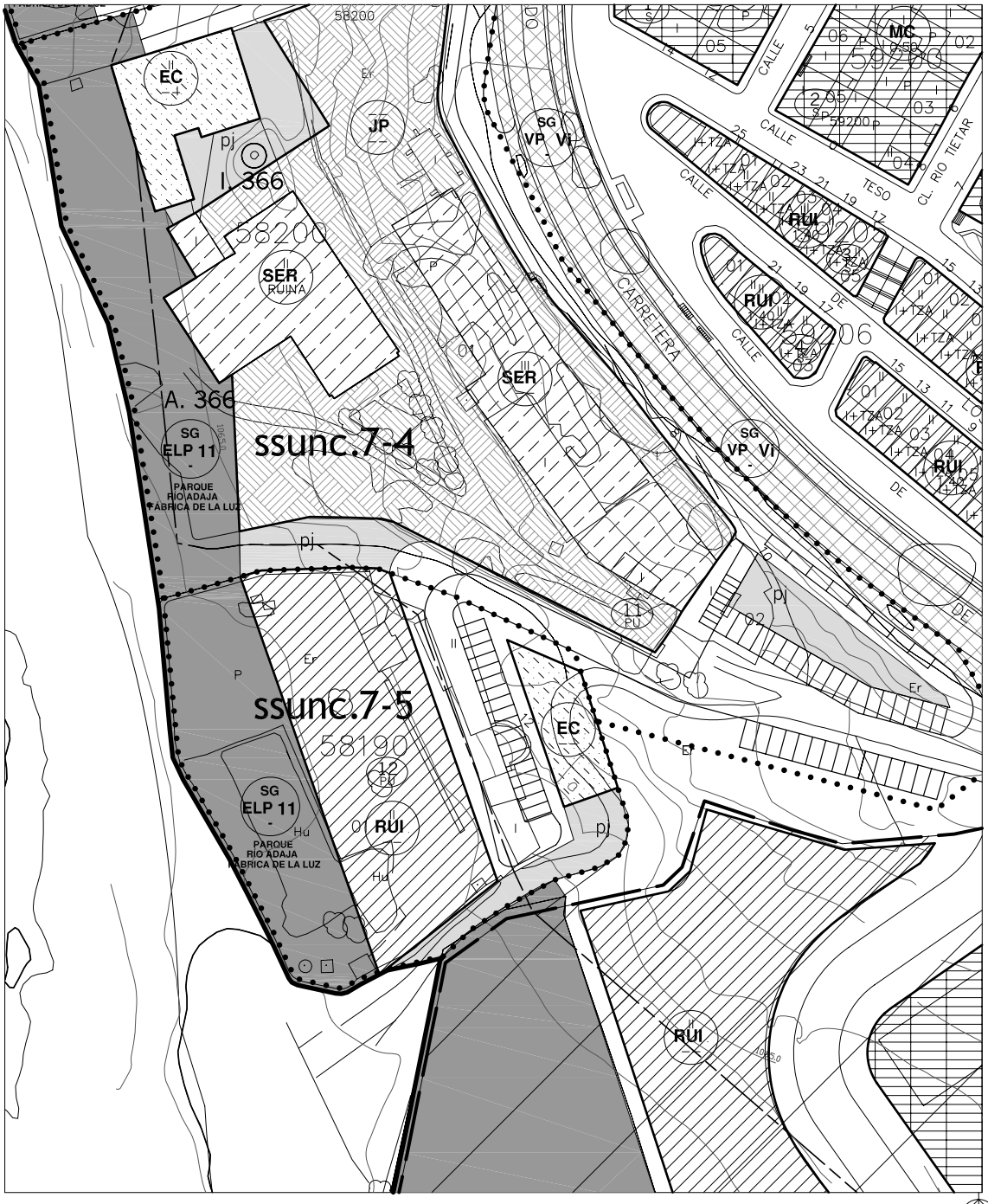
PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

NÚMERO	**ssunc. 7-5**
DENOMINACIÓN	Fábrica de la Luz Sur
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

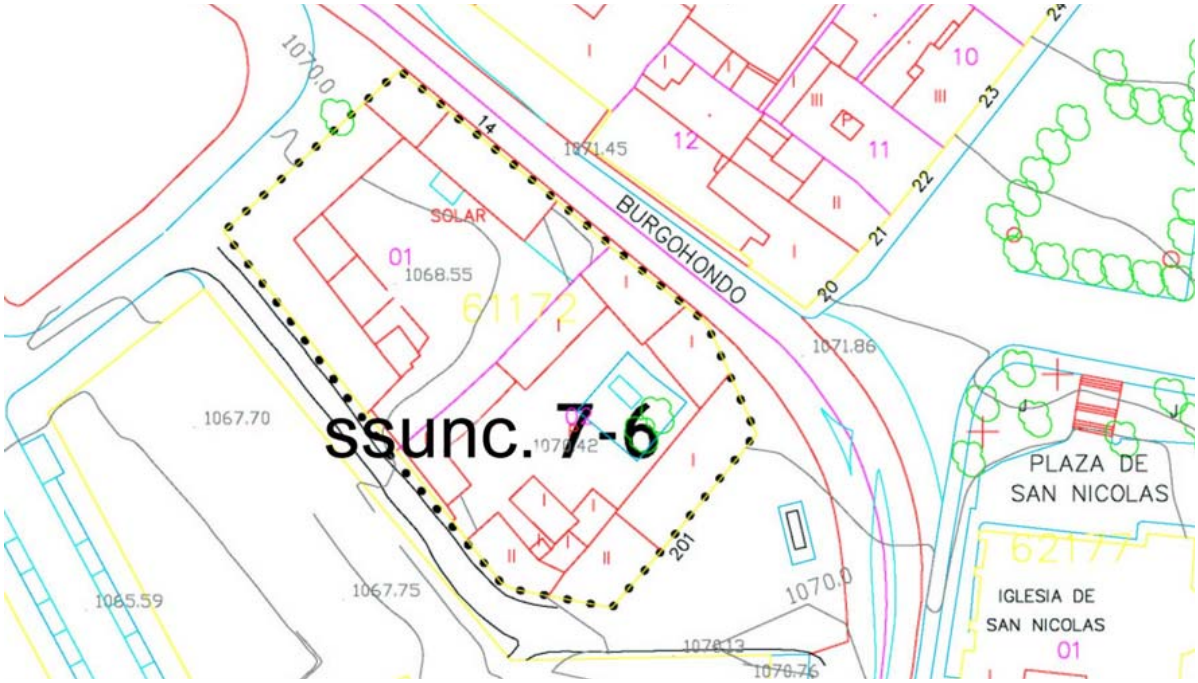
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 7-6**
DENOMINACIÓN	HORNO DE SAN NICOLÁS
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.01 h 07

SUPERFICIE Bruta **2.507 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,70 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
	Privado	**SER-RB-JP**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 6 < 28 viv/ha	**APROVECHAMIENTOS**
Nº Mínimo de viviendas -	**e INTENSIDADES**

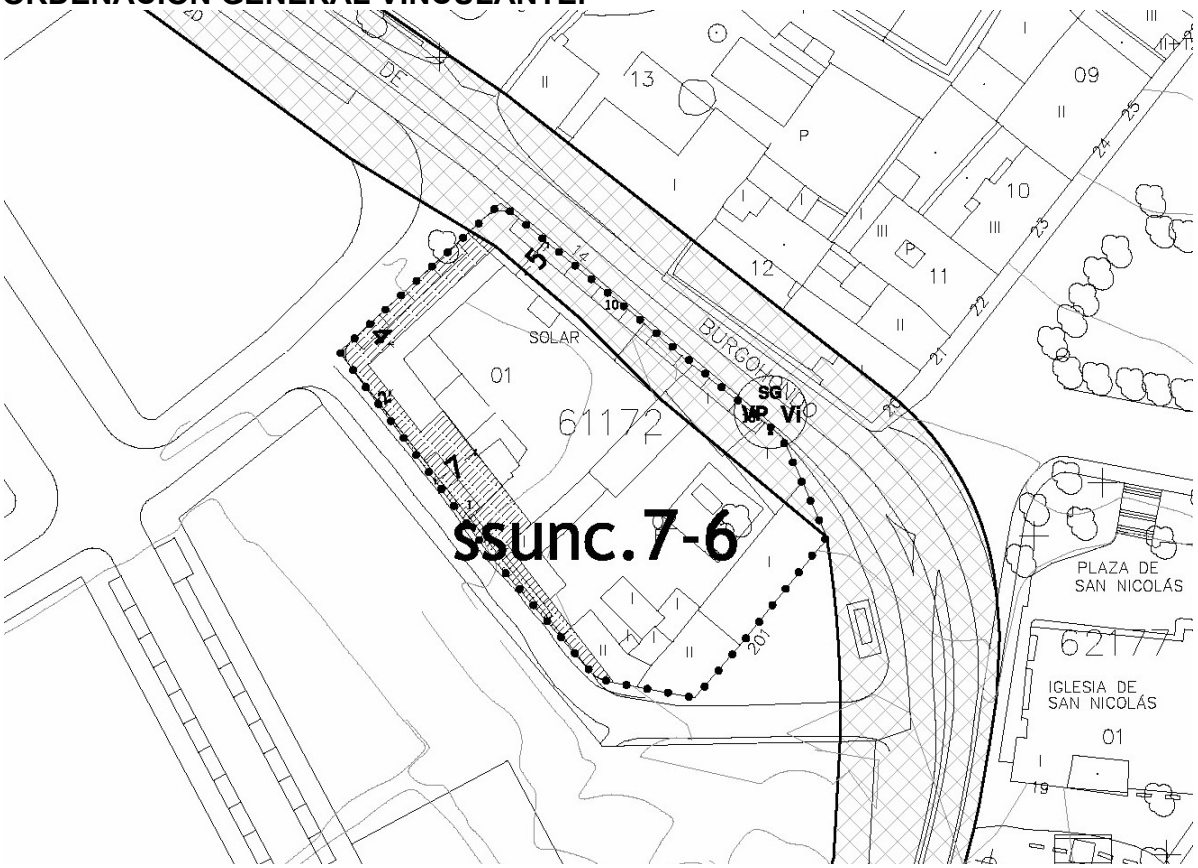
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Servicios Privados	**SER**	1.504,30 m²	A. lucrativo privado= 1.353,87 m²
Residencial en Bloque	**RB**		(90% de 1.5043,30 m²)
Jardín Privado	**JP**		A. de cesión Ayto.=150,43 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**358 m²**
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	225,65 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	225,65 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	315 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	30: 15 públicas y 15 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

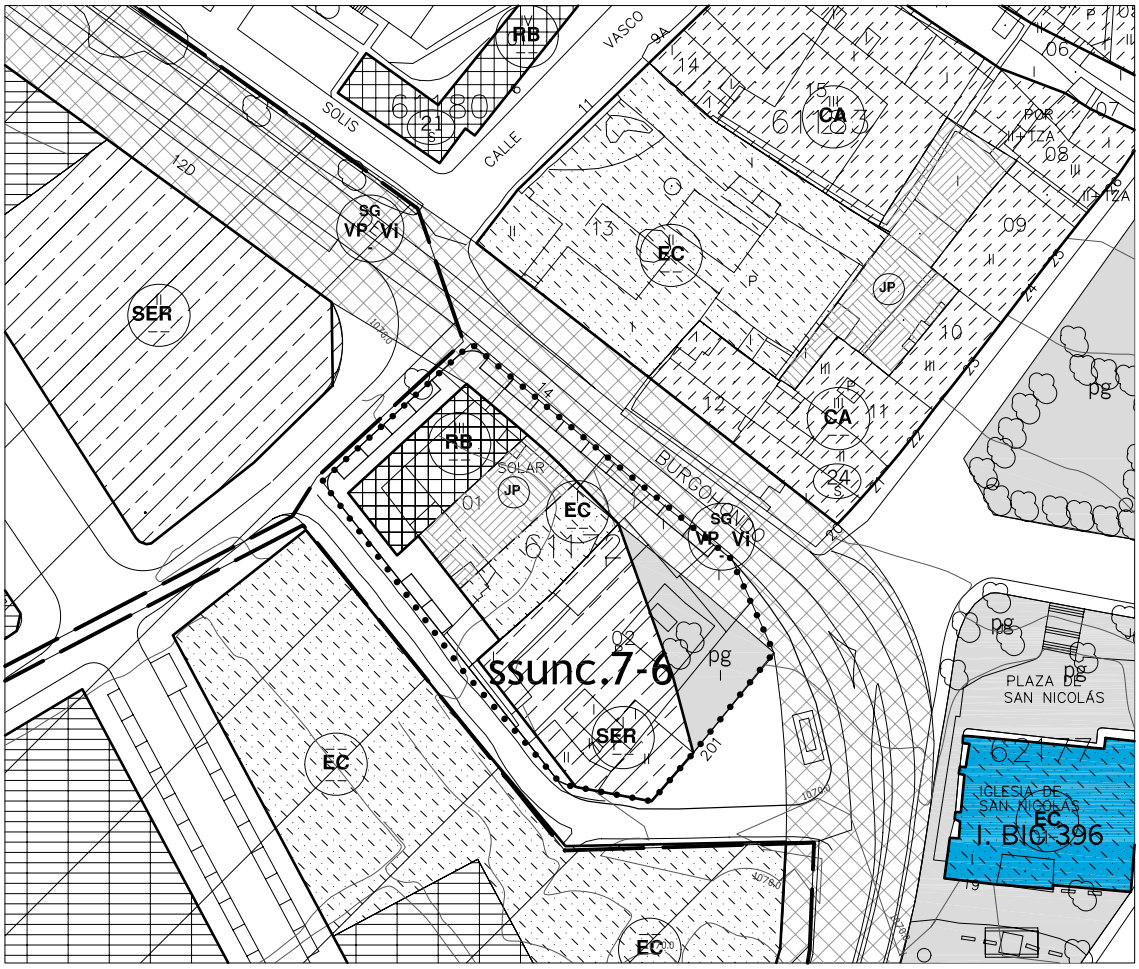
	ORDENACIÓN
Ordenanzas de aplicación	
Servicios Privados	754 m²
Residencial en Bloque	309 m²
Jardín Privado	241 m²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.	
Nº de viviendas previsto	
6 viviendas	
	CESIONES
Sistemas Locales:	
Equipamientos II	239 m²
Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	291 m²
Viario público	
Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.	315 m²
Plazas de aparcamiento	
Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	15 plazas públicas en superficie y otras 15, al menos, privadas en uso y titularidad.
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	ssunc. 7-6
DENOMINACIÓN	Horno de San Nicolás
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

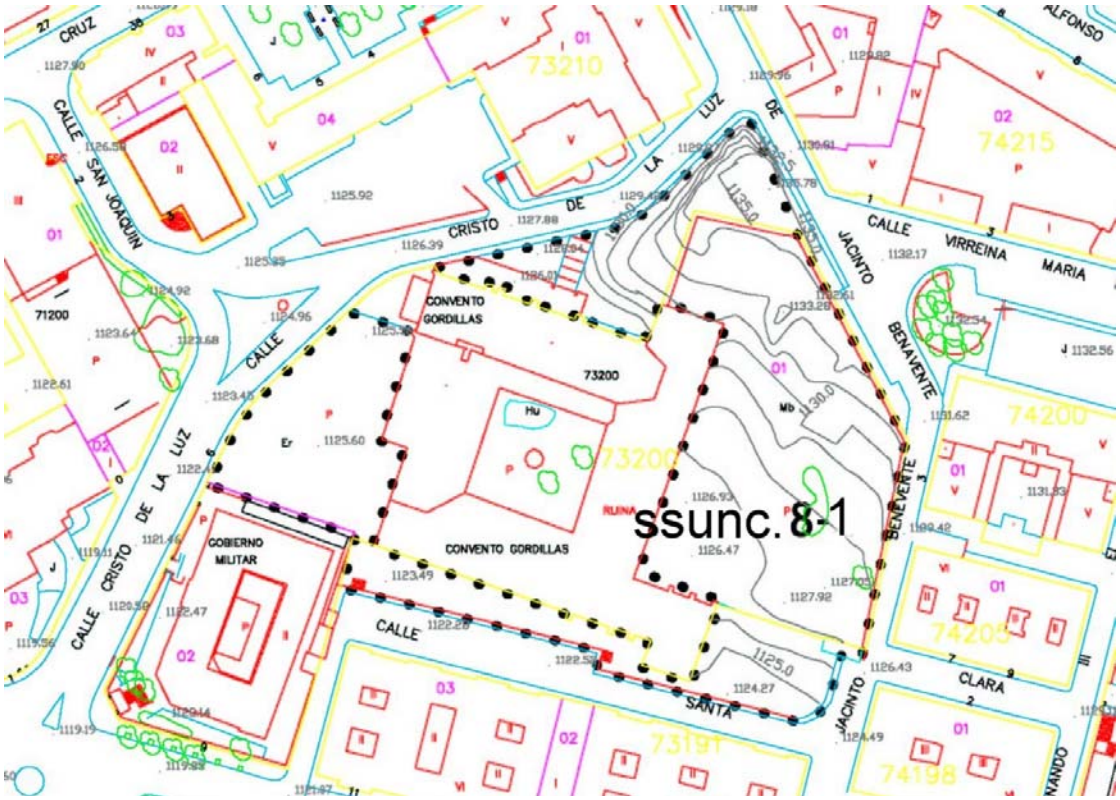
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 8-1**
DENOMINACIÓN	LAS GORDILLAS
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	O.01 h 08
SUPERFICIE Bruta	**6.626 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,92 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**MC-PK-JP**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 46 < 70 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 27 > 40 viv/ha	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

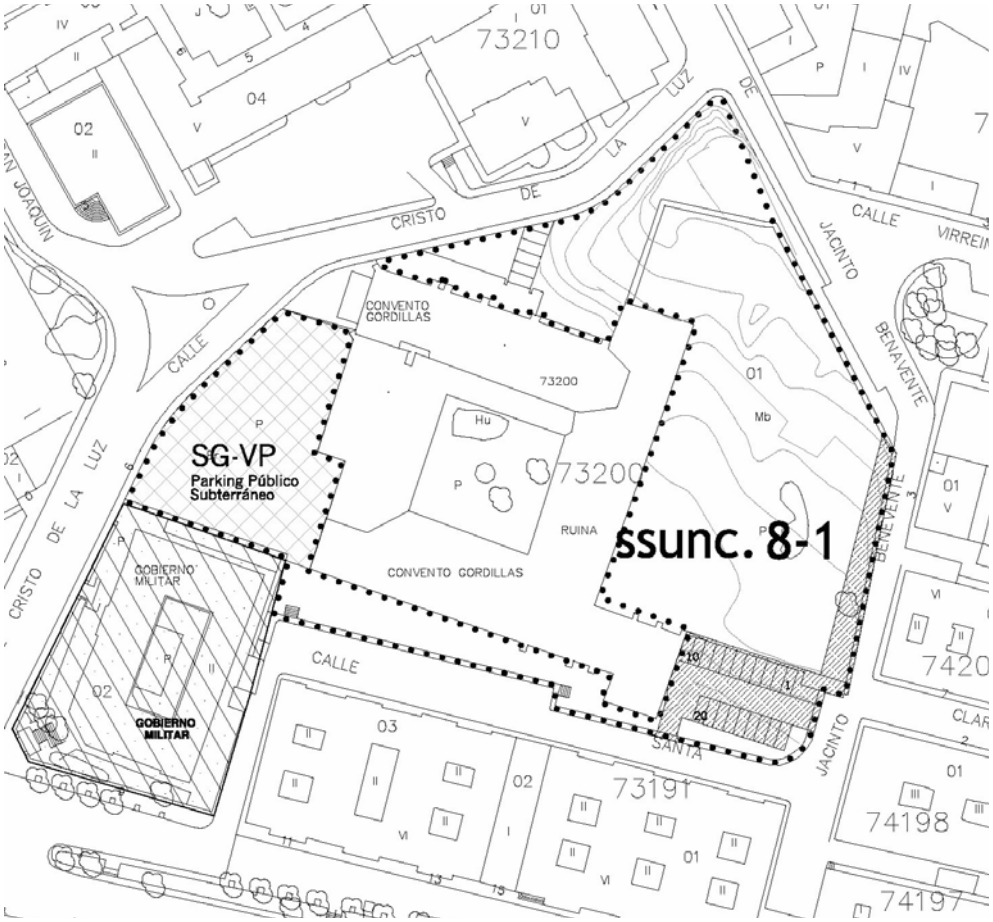
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Manzana Cerrada	**MC IV**	6.095,92 m²	A. lucrativo privado= 5.486,33 m² (90% de 6.095,92 m²)
Aparcamiento	**PK**		
Jardín Privado	**JP**		A. de cesión Ayto.=609,59 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP-PK SUBTERRÁNEO	15 plazas
Es vinculante la construcción de un aparcamiento subterráneo definido mediante Convenio Municipal.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	914,39 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	914,39 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras. Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	908 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	122: 61 públicas y 61 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

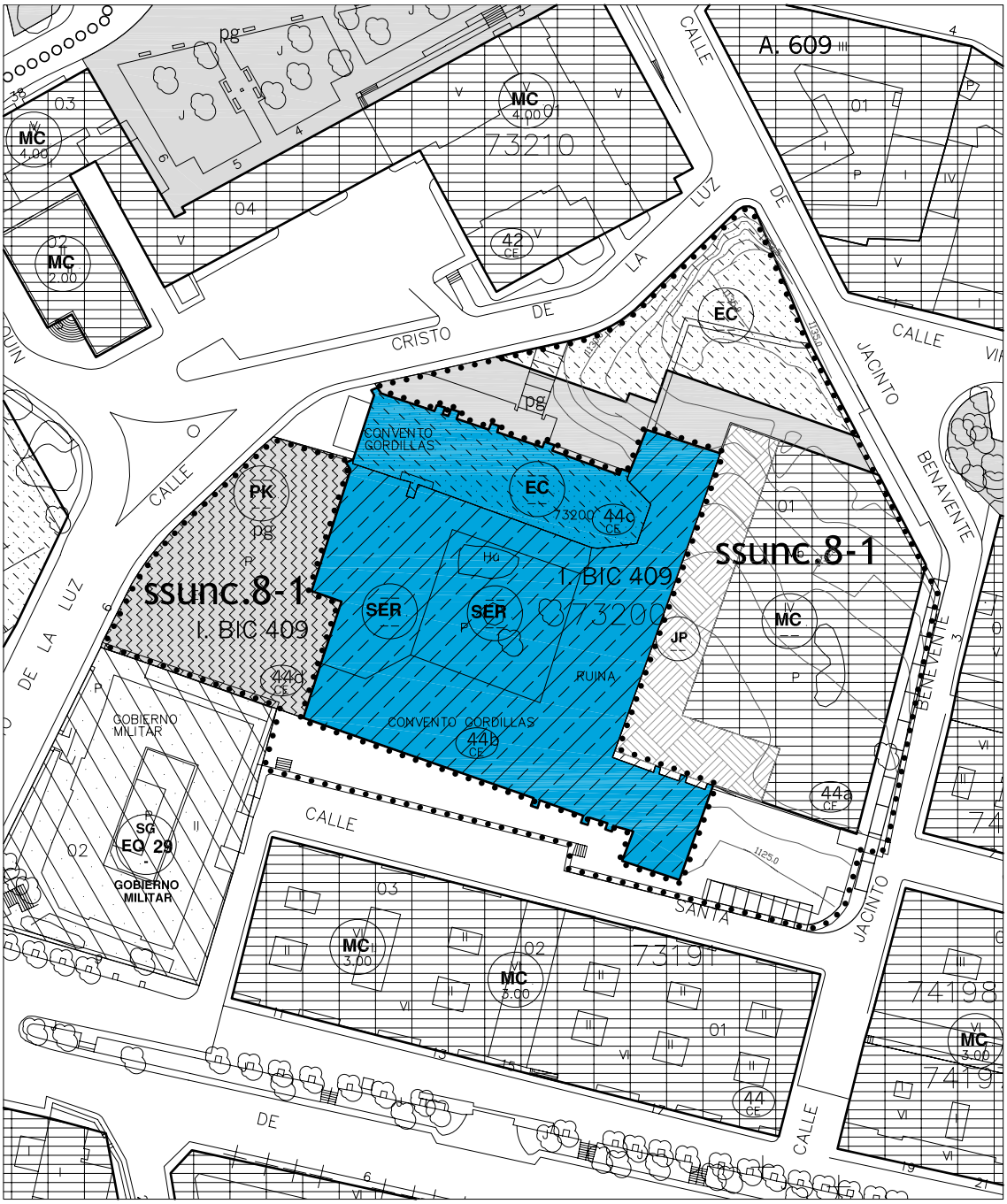
	ORDENACIÓN
Ordenanzas de aplicación	
Manzana Cerrada	1.690 m²
Aparcamiento	1.186 m²
Jardín Privado	700 m²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.	
Nº de viviendas previsto: 46	
El cómputo de hará de acuerdo al art.86.4 del RUCyL.	
	CESIONES
Sistemas Locales:	
Equipamientos	1.075 m²
Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	1.067 m²
Viario público	908 m²
Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.	
Plazas de aparcamiento	61 plazas públicas y otras 61, al menos, privadas en uso y titularidad.
Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

	CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN
El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General. Se vincula el desarrollo de la edificación a la rehabilitación conjunta del Monumento como Hotel y a la cesión completa de viales y ELP urbanizados.	

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	ssunc. 8-1
DENOMINACIÓN	Las Gordillas
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

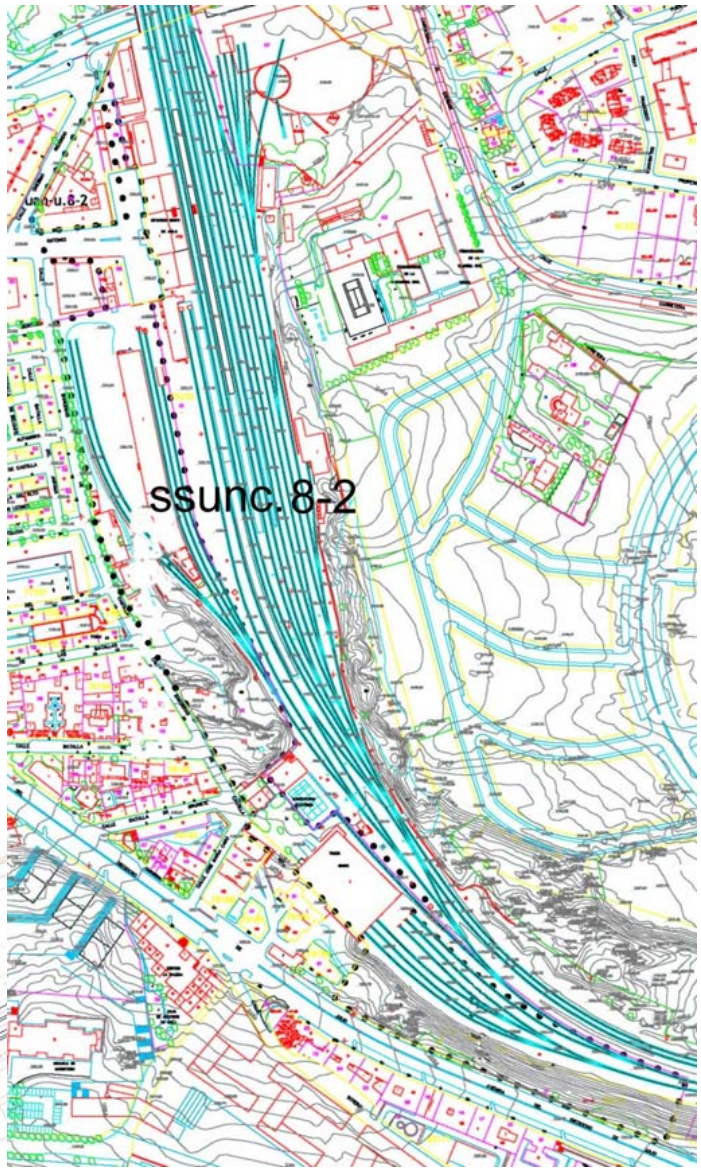
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

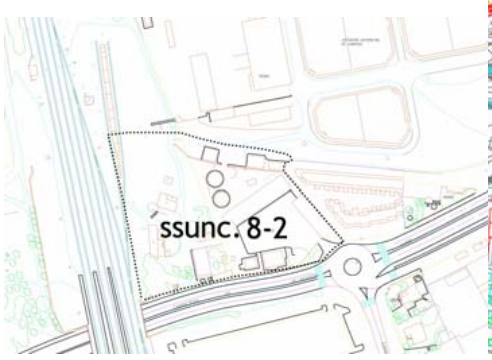
SECTOR Nº	**ssunc. 8-2**
DENOMINACIÓN	RENFE
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector — O.01 h 08

SUPERFICIE Bruta — **54.003 m²**

Entorno con base parcelaria





B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,88 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**MC VI – MC VII – JP-**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 378 < 70 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 216 > 40 viv/ha	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

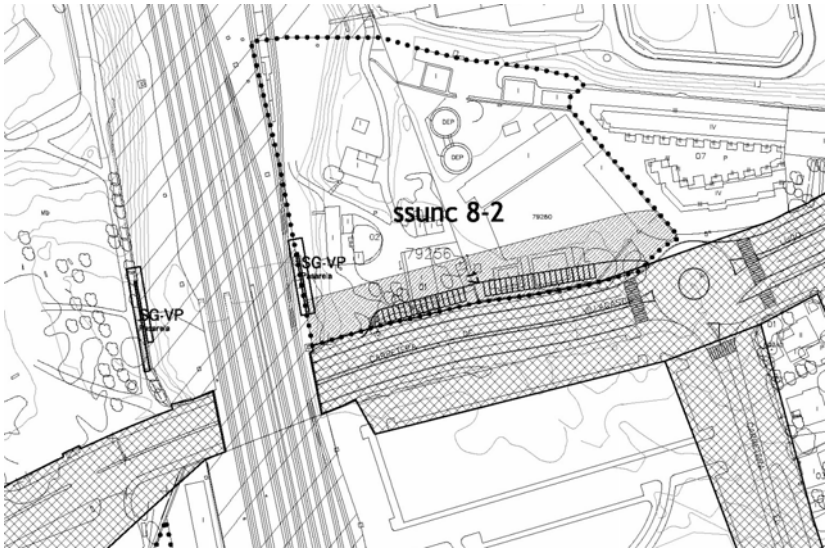
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Manzana Cerrada	**MC VI-VII**	47.522,64	A. lucrativo privado= 42.770,376 m² de 47.522,64 m²)
Jardín Privado	**JP**		A. de cesión Ayto.=4.752,264 m²

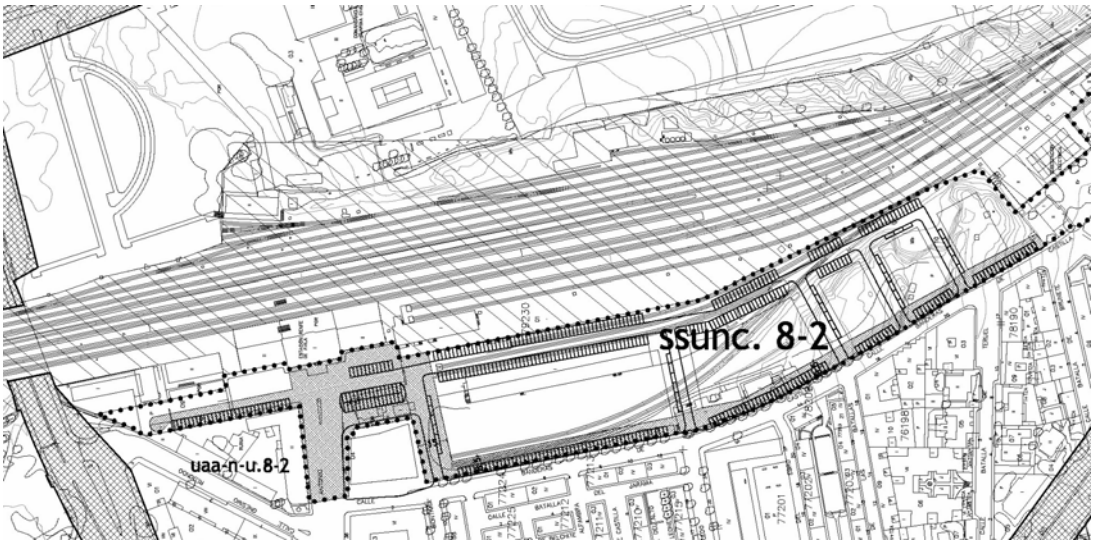
CESIONES

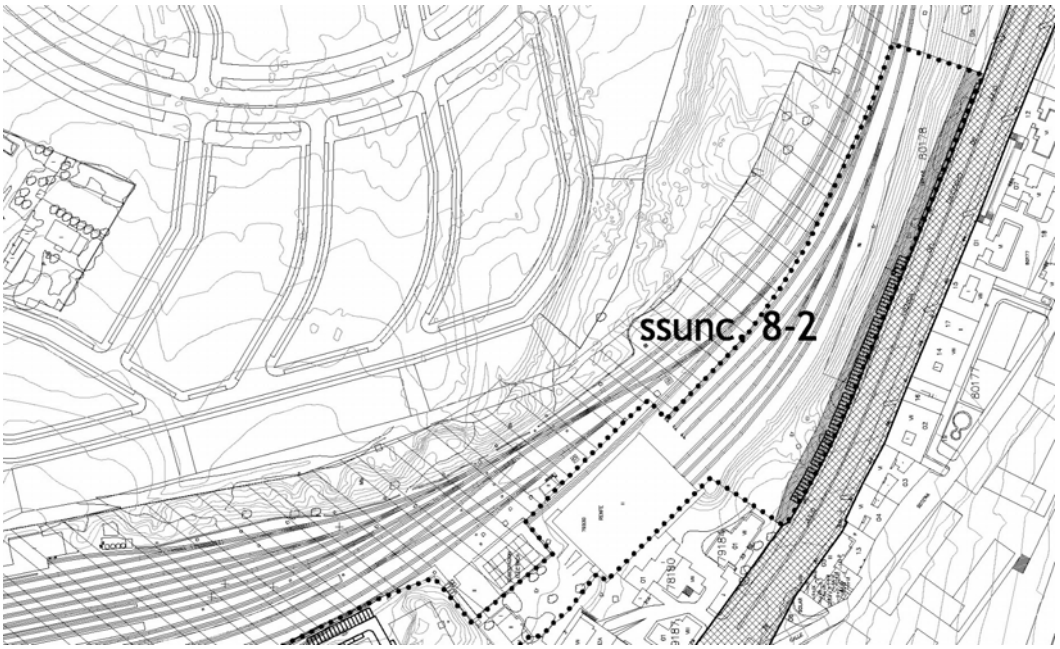
Sistemas Generales: SG-VP- 2 Pasarelas	
Es vinculante la construcción de dos pasarelas a cada lado del SG-VP-FFRR	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	7.128,396 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	7.128,396 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras. Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	11.872 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	952: 476 públicas y 476 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.


ssunc 8-2
SG-VP
SG-VP


ssunc. 8-2
uaa-n-u.8-2


ssunc. 8-2

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

ORDENACIÓN

Ordenanzas de aplicación
Manzana Cerrada VI — 5.604 m²
Manzana Cerrada VII — 4.335 m²

Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.
Nº de viviendas previsto: 378
El cómputo de hará de acuerdo al art.86.4 del RUCyL.

CESIONES

Sistemas Locales:
Equipamientos — 16.470 m²
Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP — 7.130 m²

Viario público — 20.465 m²
Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.

Plazas de aparcamiento — 476 plazas públicas y otras 476, al menos, privadas en uso y titularidad.

Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general

Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle.
Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.
Las Condiciones de las cesiones, de equipamientos y de espacios libres, y del viario y sus servicios con su completa urbanización, serán definidos desde un Convenio Urbanístico Específico, que actualizará las condiciones del Estudio de Detalle resultado del Convenio anterior con RENFE y fijará los plazos. Siempre las cesiones y urbanización de los elementos públicos, así como del espacio de reserva dotacional para la Estación de Autobuses –antigua UE 58/1- se ejecutará previamente a la edificación.
Se cederá al Ayuntamiento el 30% del aprovechamiento total de la Unidad que se materializa en las parcelas C-1, C-2 y C-3.
Se ejecutará un paso elevado sobre la vía del ferrocarril así como su conexión con la urbanización colindante “Fuente de la Alpargata”.
Se ejecutará un recrecido del tablero existente sobre la Ctra. de Villacastín mediante plataforma de al menos 3,00 m de ancho a cada lado.
Al Ayuntamiento se le cederán las naves del antiguo taller, así como las parcelas sobre las que se asienta y sus accesos. Así como la vivienda situada junto a la subestación eléctrica y el espacio libre o plaza situado entre este edificio y las naves.
El Convenio adjunto establecerá la obligación de liberar de arrendamientos y ocupantes y de demoler los edificios necesarios para acometer las obras de urbanización del ámbito de la presente Unidad.
Las Condiciones y cargas singulares establecidas por el Convenio entre el Ayuntamiento y la sociedad Vías y Desarrollos Urbanos S.A., no afectarán a terceros propietarios implicados en este sector, que asumirán únicamente sus cargas normales proporcionales de urbanización.

(pasa a fascículo siguiente)

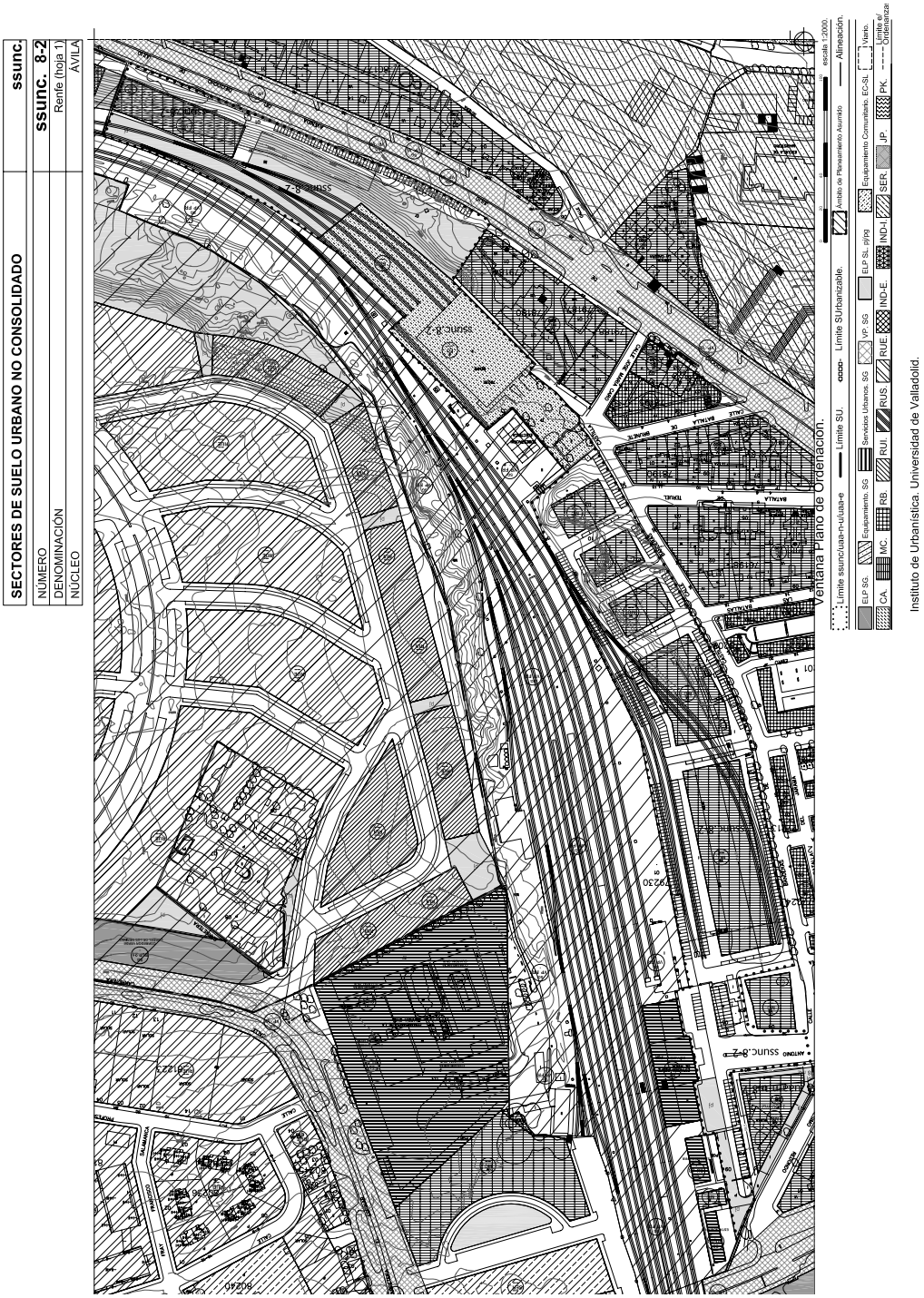
Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es

Depósito Legal: AV-1-1958

Número 127 **Fascículo décimocuarto** **Lunes, 4 de Julio de 2005**

(viene de fascículo anterior)



SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	ssunc. 8-2
DENOMINACIÓN	Renfe (hoja 2)
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. — Equipamiento. SG — Servicios Urbanos. SG — VP. SG — ELP SL. pj/pg — Equipamiento Comunitario. EC-SL — Viario.

CA. — MC. — RB. — RUI. — RUS. — RUE. — IND-E. — IND-I. — SER. — JP. — PK. — Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO E INCORPORADO AL DEOCUMENTO DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE AVILA APROBADO EL 25 DE FEBRERO DE 2005

En la Ciudad de Ávila a 21 de diciembre de dos mil cuatro

REUNIDOS

De una parte.- Don Miguel Ángel García Nieto, Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Ávila,

De otra parte.- Don José Antolín Toledano, provisto de N.I.F. nº 12.913.424-M, con domicilio en Burgos, carretera Madrid-Irún Km. 244,8; y Don Jesús Arranz Acinas, provisto de N.I.F. nº 12.888.272-S y domicilio en Burgos, Plaza de España nº 1, quienes actúan en representación de "VIAS Y DESARROLLOS URBANOS, S.A." según poderes otorgados mediante escritura nº. 3.500 otorgada el 30 de septiembre de 2002 ante el Notario de Madrid, D. Antonio Crespo Monerri.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad bastante para concluir el presente CONVENIO URBANÍSTICO y, en su virtud,

EXPONEN

Primero.- Que el 9 de julio de 1997 se formalizó un Convenio Urbanístico entre RENFE y el Excmo. Ayuntamiento de Ávila, en virtud del cual se regularon determinadas contraprestaciones mutuas, como consecuencia de la liberación del servicio ferroviario de determinadas parcelas entonces propiedad de RENFE y su integración urbanística en la ciudad de Ávila.

Segundo.- Que la sociedad VIAS Y DESARROLLOS URBANOS S.A. en fecha 4 de julio de 2001 adquirió la propiedad de la mayor parte de esas parcelas de RENFE liberadas del servicio público ferroviario, ya que fue la sociedad adjudicataria del concurso público convocado por RENFE en fecha 10 de junio de 1998 y adjudicado a VIAS Y DESARROLLOS URBANOS S.A. el 26 de octubre de 1999.

Tercero.- Que la sociedad VIAS Y DESARROLLOS URBANOS S.A. se subrogó en todos los derechos y deberes que tenía el anterior propietario de los terrenos –RENFE-, tal y como se condicionaba tanto en el Pliego de Condiciones del Concurso Público de Enajenación de los terrenos, como en los acuerdos de la correspondiente compraventa, por lo que es esta sociedad la que se subrogó íntegramente en el Convenio Urbanístico a que se refiere el exponiendo primero.

Cuarto.- Que el Excmo. Ayuntamiento de Ávila está interesado en la adquisición de uno de los terrenos propiedad ahora de VIAS Y DESARROLLOS URBANOS S.A. según título contenido en escritura de segregación, agrupación y compraventa otorgada por la Red Nacional de Ferrocarriles Españoles a su favor en escritura nº. 953, de fecha 4 de julio de 2001 ante el Notario D. Jesús Antonio de las Heras Galván, sitos en la antigua Unidad de Ejecución 58/1 Nissan- Renfe, ya que se ha previsto destinar estos terrenos para emplazar en los mismos la futura estación de autobuses de la ciudad.

Dicha parcela es una finca de Cinco Mil Setecientos Veintiocho Metros Cuadrados, con referencia catastral número 7925602 UL 5082 S 001 LF, y con los siguientes linderos:Norte, terrenos de RENFE; Sur, carretera de Villacastín; Este, terrenos de propiedad particular (Nissan); Oeste, terrenos de RENFE (vía férrea). Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Avila al tomo 1.937, libro 559, folio 181 y finca 4.048 con la siguiente descripción:

Parcela de terreno en el recinto ferroviario de la Estación de Avila, en el término municipal de Avila, al lado derecho de la vía férrea de Madrid-Irún/Hendaya entre los kilómetros 120/725 al 120/838, con frente a la Carretera de Villacastín-Vigo, número 1D. Tiene una superficie de CINCO MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO METROS CUADRADOS. Linda. Norte, terrenos de RENFE; Sur, Carretera de Villacastín; Este, terrenos de propiedad particular; Oeste, terrenos de RENFE (vía férrea).

Quinto.- Que actualmente el Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad de Ávila está en proceso de Revisión, y considerando ambas partes que es un momento apropiado para regularizar y actualizar todos los derechos y obligaciones a que se comprometieron en el Convenio de 9 de julio de 1997 y teniendo en cuenta las nuevas circunstancias tanto de la nueva propiedad de los terrenos como de los intereses actuales de Excmo. Ayuntamiento de Ávila es por lo que han acordado suscribir y formalizar un nuevo Convenio Urbanístico Regulador, todo ello sujetándose a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- El Ayuntamiento de Ávila realizará los trámites necesarios para la aprobación provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila actualmente en trámite e impulsará las actuaciones precisas para su aprobación definitiva de acuerdo con los parámetros y determinaciones que se recogen en el presente Convenio, tanto en su integridad como en su identidad, y en el Anexo nº 1.

Segunda.- La Sociedad VÍAS Y DESARROLLOS URBANOS, S.A. CEDERÁ íntegramente al Excmo. Ayuntamiento de Ávila la parcela de terreno referenciada en el exponiendo cuarto del presente documento en el plazo de tres meses a contar desde la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila con íntegra sujeción a las determinaciones del presente Convenio.

La cesión antes indicada de los terrenos propiedad de VÍAS Y DESARROLLOS URBANOS, S.A., se producirá como cuerpo cierto, con la superficie que comprende entre sus linderos, y en su actual situación física y jurídica, previa liberación de toda carga y gravamen, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública,

Tercera.- Como compensación a esa cesión, el aprovechamiento lucrativo residencial propiedad de VÍAS Y DESARROLLOS URBANOS, S.A. en la Unidad de Ejecución o figura urbanística similar, se materializará en su totalidad a la nueva unidad de normalización de fincas delimitada en Suelo Urbano que se determina sobre la antigua Unidad de Ejecución 68/4 "Estación de R.E.N.F.E.", que pasa a tener los parámetros urbanísticos que se detallan en la ficha que, como Anexo nº 1, se incorpora al presente Convenio. En consecuencia, VÍAS Y DESARROLLOS URBANOS, S.A. tendrá derecho a un aprovechamiento neto patrimonializable, añadido en esa UE 68/4 de 4.449,35 m²/techo de calificación residencial libre.

En consecuencia, la edificabilidad total neta de VIAS Y DESARROLLOS URBANOS S.A., una vez descontadas las cesiones a que se refiere la cláusula octava del presente convenio, será de un mínimo de 34.504,55m² techo. (Que es la suma de los 4.449,35 m2 procedentes de los terrenos que se ceden en al antigua UE 58/1 más los 30.055,20 m2 que existían sobre la antigua unidad 68/4).

En este sentido, el Ayuntamiento de Ávila garantiza a VIAS Y DESARROLLOS URBANOS S.A. el mantenimiento, al menos, de la suma de los aprovechamientos que anteriormente ostentaba en la Unidad de Ejecución 68/4 y la Unidad 58/1, todo ello materializado en las nuevas unidades de desarrollo previstas en el entorno de la actual estación de tren.

Cuarta.- Al objeto de regularizar las cargas urbanísticas asociadas al desarrollo de la antigua Unidad de Ejecución 58/1 "Nissan-R.E.N.F.E.", y con la finalidad de asegurar un tráfico peatonal fluido en la zona, y, en aras a permeabilizar el futuro tránsito peatonal entre ambas Estaciones de Transporte, se establece como carga urbanística asociada a la modificación de planeamiento objeto del presente Convenio, la ejecución, por parte de VÍAS Y DESARROLLOS URBANOS, S.A., de dos pasos peatonales a realizar en cada uno de los lados del puente del ferrocarril que discurre sobre la Carretera de Villacastín, mediante el recrecido del mismo por medio de la ejecución de sendas estructuras metálicas, con un ancho de paso de tres metros cada una. Así mismo, se estudiará técnicamente a nivel de anteproyecto la ampliación y ensanche de la acera existente bajo el puente del ferrocarril que comunica la zona del Pinar de San Antonio y la futura Estación de Autobuses.

Quinta.- Con la entrada en vigor de la Revisión del PGOU quedarán sin efecto las cargas y determinaciones que para la antihgua Unidad de Actuación 58/1 establecía el anterior Plan General de Ordenación Urbana y, más concretamente, la ejecución del acceso a las fincas resultantes por

medio de una vía de servicio de 11 metros de ancho (calzada de 7 metros y aceras mínimas de 2 metros), paralela a la Carretera de Villacastín, así como el paso peatonal paralelo a las vías del ferrocarril y colindante con éste a todo lo largo del lindero Oeste de la U.E. 58/1.

Sexta.- Al respecto de las cargas urbanísticas asociadas al desarrollo de la antigua Unidad de Ejecución 68/1, "R.E.N.F.E. 2", y tratándose de un ámbito urbanístico sobre el que se ha completado toda la tramitación de planeamiento de desarrollo y de gestión, se considera innecesaria la previsión contenida en el anterior Plan General de Ordenación Urbana acerca de la realización de un paso sobre las vías del ferrocarril, elevado o inferior a las vías, para garantizar el acceso a los terrenos de la Estación, toda vez que dicho paso queda perfectamente garantizado mediante la ejecución de la nueva carga urbanística asumida en la Estipulación Cuarta del presente Convenio. En la Revisión del PGOU de Ávila se dejará sin efecto tal previsión o carga, sin perjuicio del estudio que deberá hacerse para la ampliación y ensanche proyectada de la acera existente bajo el puente del ferrocarril que comunica la zona del Pinar de San Antonio y la futura Estación de Autobuses.

Séptima- En lo que hace referencia a las cargas urbanísticas asociadas al desarrollo de la antigua Unidad de Ejecución 68/4 "Estación de R.E.N.F.E.", procedentes del Convenio que, en fecha de 9 de Julio de 1997, suscribieron el Excmo. Ayuntamiento de Ávila y R.E.N.F.E., se declaran satisfactoria y completamente ejecutadas las siguientes:

- Cesión de las naves del antiguo taller, así como de la parcela sobre la que se asientan y su acceso. (Pendiente formalización jurídica de la cesión).
- 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. (Pendiente formalización jurídica de la cesión).
- Igualmente, ha quedado garantizado el libre acceso de vehículos pesados a la subestación eléctrica.

Octava.- Se mantiene la obligación contenida en el Convenio Urbanístico de fecha de 9 de Julio de 1997 de ceder el treinta por ciento de aprovechamiento lucrativo residencial en la antigua Unidad de Ejecución 68/4 "Estación de R.E.N.F.E.". Tal obligación de cesión de aprovechamiento no afectará al exceso de edificabilidad que se corresponda a la nueva unidad de normalización de fincas proyectada procedente de la antigua Unidad de Ejecución 58/1 Nissan- Renfe, que será íntegramente patrimonializable por VÍAS Y DESARROLLOS URBANOS, S.A.

Novena.- Respecto de la ejecución de la obra de fábrica del puente que conecta la Circunvalación de Ávila con el Plan Parcial "Fuente de la Alpargata", carga exigida a la propiedad tal y como constaba en la ficha urbanística de la U.E. nº 68/4 del P.G.O.U., la Sociedad VÍAS Y DESARROLLOS URBANOS, S.A. ya ha ejecutado dicha obra de fábrica y asume la ampliación del contenido de dicha carga urbanística contemplando a mayores su enlace con la urbanización colindante del Plan Parcial Fuente de la Alpargata, según el proyecto técnico redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Jacinto de la Riva.

Igualmente, se mantiene la obligación por parte de VÍAS Y DESARROLLOS URBANOS, S.A. de liberar de arrendamientos y ocupantes, y de demoler, a su cargo, los edificios de su propiedad necesarios para acometer las reformas y urbanización del ámbito de la citada Unidad de Ejecución, en especial, en lo referente a la ejecución de la plaza de la estación y de los terrenos colindantes con la antigua Unidad de Ejecución 68/3 "Banderas/R.E.N.F.E.".

Ambas obligaciones serán llevadas a cabo por parte de VÍAS Y DESARROLLOS URBANOS, S.A. simultaneamete al desarrollo de la unidad, una vez se produzca la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila y se incorporen las determinaciones establecidas en el presente Convenio Urbanístico.

En cualquier caso, ya que estas carga eran inherente a la propiedad de la parcelas de esa UE 68/4 y en la actualidad, y por diversas vicisitudes la propiedad de una parte de su ámbito se está dilucidando ante los Tribunales del orden civil entre RENFE y la mercantil ARQUIS, S.L., en la correspondiente ficha urbanística se mantendrá la carga proporcional a la/s propiedad/es resultante/s y no expresamente a VIAS Y DESARROLLOS URBANOS.

Para la distribución equitativa de esas cargas entre los propietarios no se tendrá en cuenta el aprovechamiento edificatorio proveniente de la antigua Unidad de Ejecución 58/1 Nissan- Renfe y

correspondiente a VÍAS Y DESARROLLOS URBANOS, S.A., que, reiteramos, se entiende neto y enteramente patrimonializable por esta última sociedad.

Décima.- Dada la naturaleza de los terrenos que conforman la antigua Unidad de Ejecución 68/4 y atendido que los mismos cumplen los criterios de clasificación contenidos, tanto en el artículo 11 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, como en el artículo 23 del Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Excmo. Ayuntamiento de Ávila se compromete a promover la clasificación, a través del instrumento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana dichos suelos como Suelo Urbano Consolidado, conforme a la ordenación detallada de los mismos que figura en la ficha urbanística que, como Anexo nº 1, ha quedado incorporada al presente Convenio, toda vez que dichos terrenos alcanzarán la condición de solar mediante la aprobación del instrumento de gestión de actuación aislada de normalización y urbanización, prevista en dicha Ley y Reglamento que la desarrolla (art.97). Esa Revisión del PGOU, agrupará, por tanto, los terrenos de la actual UE 68/4 como suelo urbano consolidado en una unidad de normalización por ser la fórmula más conveniente para la mejor y más rápida gestión del ámbito.

A tal efecto, VÍAS Y DESARROLLOS URBANOS, S.A. deberá presentar, en el plazo de seis meses desde la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, actualmente en revisión, el correspondiente Proyecto de Normalización y de Urbanización que permita completar la urbanización del ámbito en su totalidad.

El Excmo. Ayuntamiento, igualmente, se compromete a colaborar con VIAS Y DESARROLLOS URBANOS S.A. en agilizar al máximo el procedimiento de gestión y aprobación del proyecto de normalización previsto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, para poder disponer de las parcelas lo antes posible. En este sentido, las partes se comprometen a la tramitación definitiva del expediente en el plazo de tres meses desde su presentación en el ayuntamiento.

Asimismo, el Ayuntamiento de Ávila se compromete a velar porque en esa Unidad de Normalización se respete plenamente el derecho de VÍAS Y DESARROLLOS URBANOS, S.A., a hacer íntegramente suyos los derechos edificatorios provenientes de su finca de la antigua Unidad de Ejecución 58/1 Nissan- Renfe. En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el art. 246 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las cargas urbanísticas y de cesión pactadas se repartan equitativa y proporcionalmente a las superficies de las fincas aportadas por VÍAS Y DESARROLLOS URBANOS, S.A, por lo que los derechos edificatorios procedentes de la UE 58/1 no se reconocerán a las parcelas que resulten ser de titularidad dudosa o litigiosa.

Como antes se señaló, los derechos edificatorios provenientes de esa antigua 58/1 no participarán en la asunción de esas cargas y deberes de cesión. El Ayuntamiento de Ávila no aprobará ese Proyecto de Normalización si no se respetan todas las previsiones recogidas en la presente estipulación.

DécimoPrimera.- Serán por cuenta del Ayuntamiento de Ávila, tal y como estaba previsto en la estipulación quinta del Convenio fecha 9 de julio de 1997, los gastos, impuestos, arbitrios y tasas, que pudieran devengarse en la formalización de las operaciones derivadas del presente Convenio.

DécimoSegunda.- En el caso de que el planeamiento general por cualquier causa no llegara a aprobarse definitivamente en los términos contenidos en este Convenio o que en su aprobación definitiva estableciera ordenaciones, usos o aprovechamientos diferentes de los acordados en el mismo o nuevas condiciones vinculantes, se abrirá un periodo de negociación en el que las partes se comprometen a revisar en condiciones de equidad y proporcionalidad las determinaciones pactadas relativas a cesiones, cargas urbanísticas, etc., por un plazo de 2 meses desde su publicación. Transcurrido ese plazo sin acuerdo entre las partes el presente Convenio devendrá inválido e ineficaz

DécimoTercera.- El presente Convenio Urbanístico se suscribe al amparo de lo previsto, tanto el artículo 94 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como en los artículos 435 y siguientes del Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y, por tanto, tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo, siendo competentes los Tribunales del Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo de Ávila para la resolución de todas aquéllas cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción.

Y, en prueba de conformidad con cuanto antecede, de firma el presente documento en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

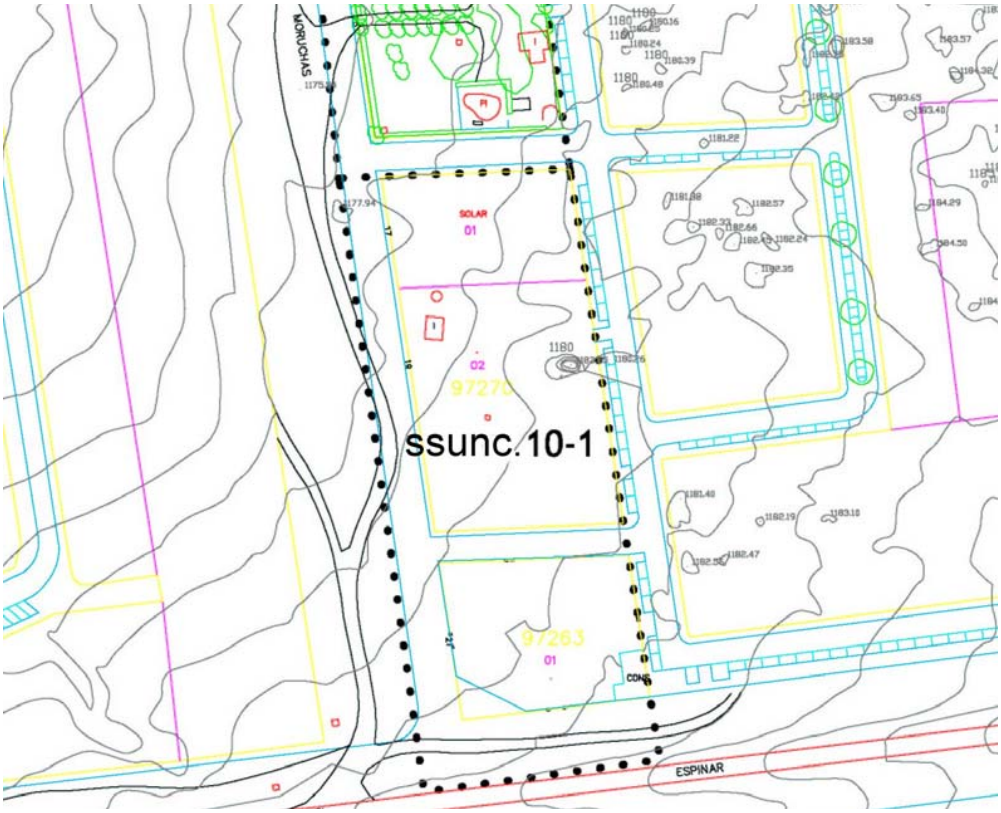
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 10-1**
DENOMINACIÓN	MORUCHAS SUR 3
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	O.01 h 10
SUPERFICIE Bruta	**9.874 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,37 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUE**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 14 < 18 viv/ha Nº Mínimo de viviendas -	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

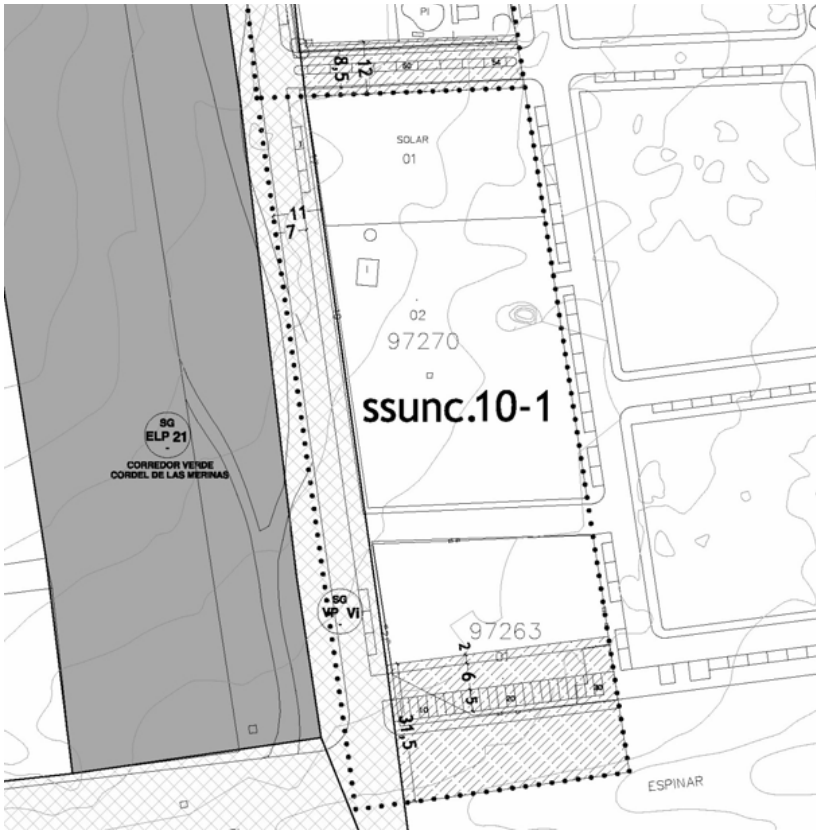
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Unifamiliar Extensivo	**RUE**	2.977,02 m²	A. lucrativo privado= 2.679,32 m² (90% de 2.977,02 m²) A. de cesión Ayto.= 297,70 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**1.828 m²**
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	446,55 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	446,55 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	1.607 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	60: 30 públicas y 30 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

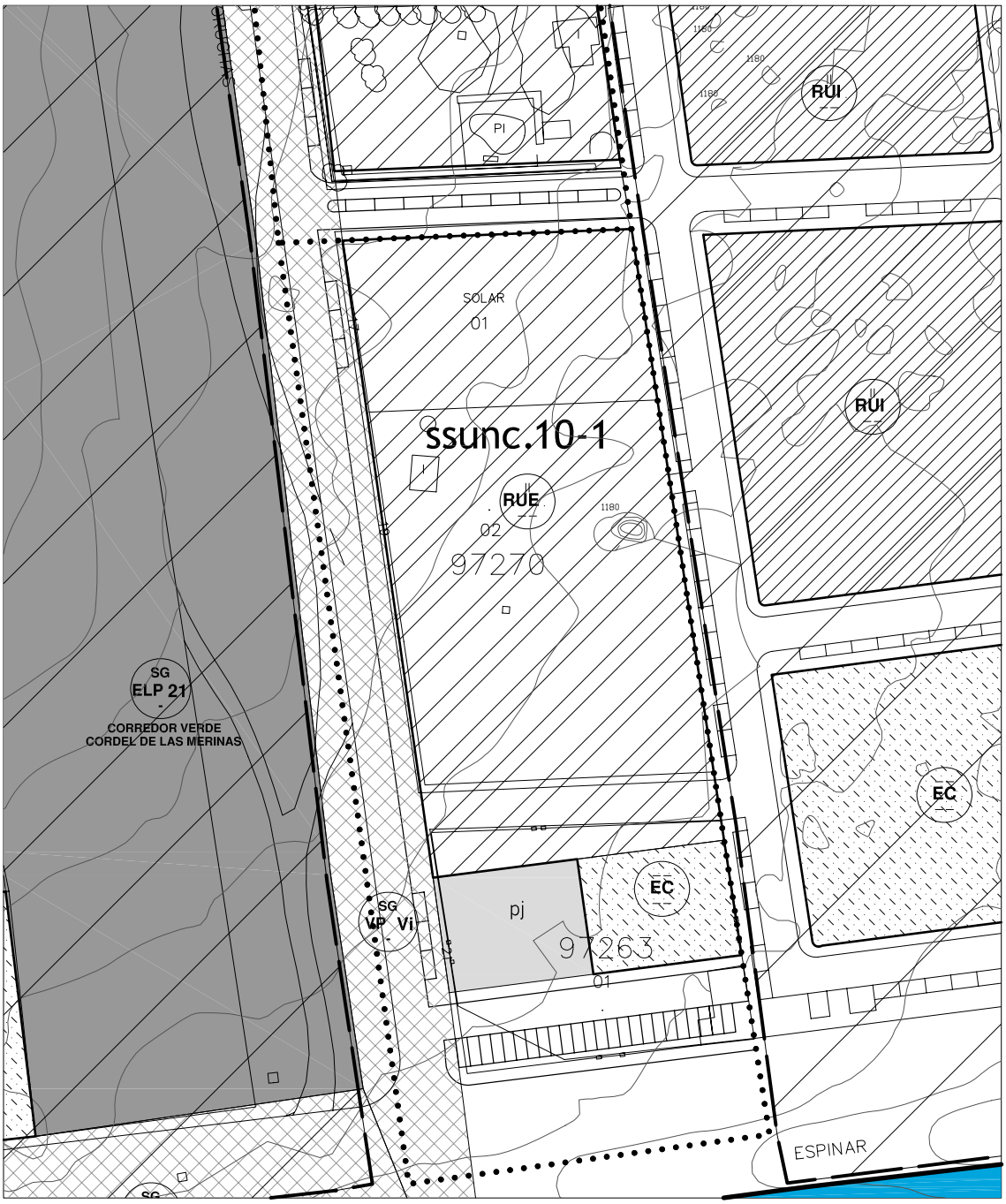
	ORDENACIÓN
Ordenanzas de aplicación Residencial Unifamiliar Extensivo	5.427 m²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general. **Nº de viviendas previsto** 14 viviendas	
	CESIONES
Sistemas Locales: Equipamientos	512 m²
Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	500 m²
Viario público Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.	1.607 m²
Plazas de aparcamiento Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	30 plazas públicas en superficie y otras 30, al menos, privadas en uso y titularidad.
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

	CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN
El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.	

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	ssunc.10-1
DENOMINACIÓN	Moruchas Sur
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 11-1**
DENOMINACIÓN	VENTA DE SAN ISIDRO
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector — O.01 h 11

SUPERFICIE Bruta — **6.680 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,44 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUS**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 18 < 32 viv/ha Nº Mínimo de viviendas -	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

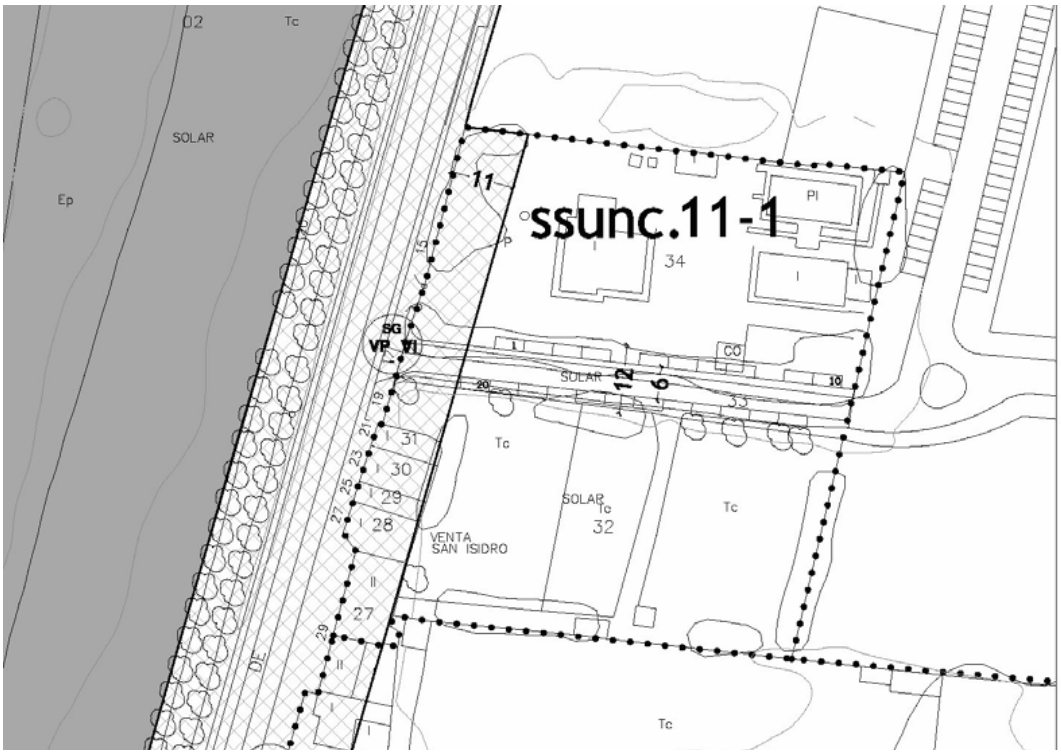
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Unifamiliar Semi-Intensivo	**RUS**	2.519,88 m²	A. lucrativo privado= 2.267,89 m² (90% de 2.519,88 m²) A. de cesión Ayto.= 251,99 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**953 m²**
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	377,98 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	377,98 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	1.297 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	50: 25 públicas y 25 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

	ORDENACIÓN
Ordenanzas de aplicación Residencial Unifamiliar Semi-Intensivo	3.649 m²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general. **Nº de viviendas previsto** 18 viviendas	
	CESIONES
Sistemas Locales: Equipamientos Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	378 m² 403 m²
Viario público Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.	1.297 m²
Plazas de aparcamiento Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	25 plazas públicas en superficie y otras 25, al menos, privadas en uso y titularidad.
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	ssunc.11-1
DENOMINACIÓN	Venta de San Isidro
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 11-2**
DENOMINACIÓN	NOVICIADO DE SANTA TERESA
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	O.01 h 11
SUPERFICIE Bruta	**58.947 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,21 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**EC**
	Público	**ELP, EC**

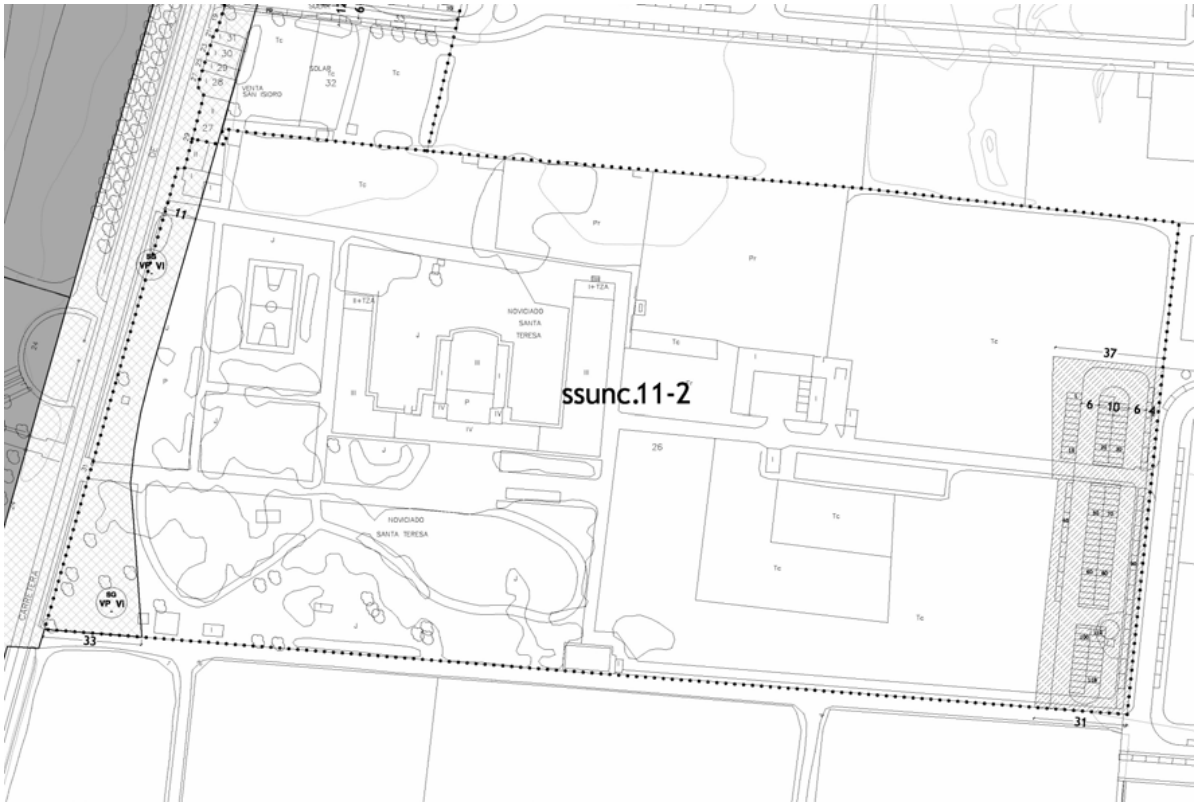
			APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Equipamiento Comunitario	**EC**	11.873,40 m²	A. lucrativo privado= 10.686,06 m² (90% de 11.873,40 m²) A. de cesión Ayto.= 1.187,34 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**2.407 m²**
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	1.781,01 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	1.781,01 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	3.805 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	238: 119 públicas y 119 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

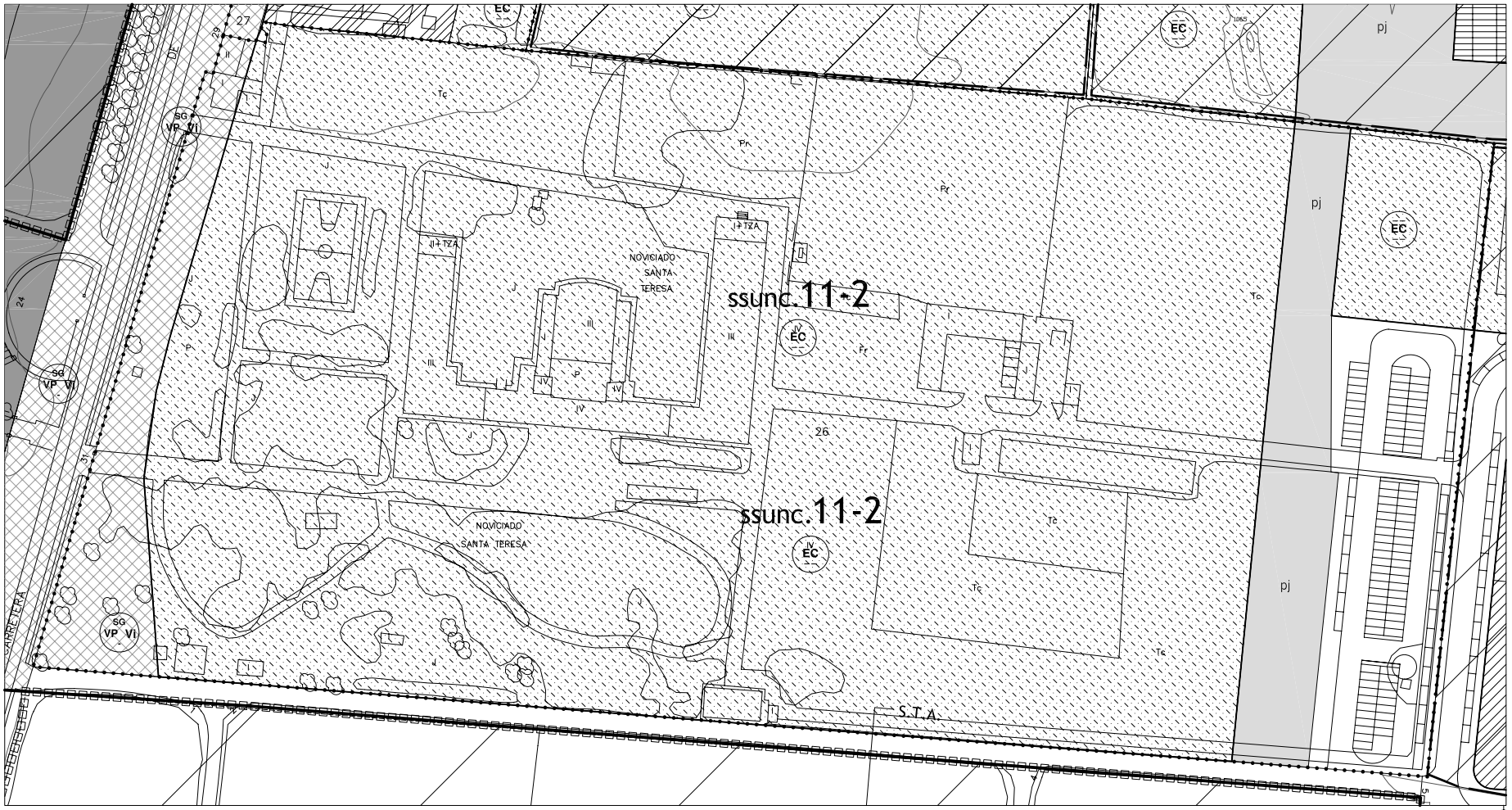
	ORDENACIÓN
Ordenanzas de aplicación Equipamiento Comunitario	47.953 m²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general. **Nº de viviendas previsto** -	
	CESIONES
Sistemas Locales: Equipamientos Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	1.833 m² 2.949 m²
Viario público Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.	3.805 m²
Plazas de aparcamiento Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	119 plazas públicas en superficie y otras 119, al menos, privadas en uso y titularidad.
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

	CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN
El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.	

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	ssunc.11-2
DENOMINACIÓN	Noviciado Santa Teresa
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:10

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineac

ELP SG. — Equipamiento. SG — Servicios Urbanos. SG — VP. SG — ELP SL. pj/pg — Equipamiento Comunitario. EC-SL — Viari

CA. — MC. — RB. — RUI. — RUS. — RUE. — IND-E. — IND-I. — SER. — JP. — PK. — Límí Orde

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

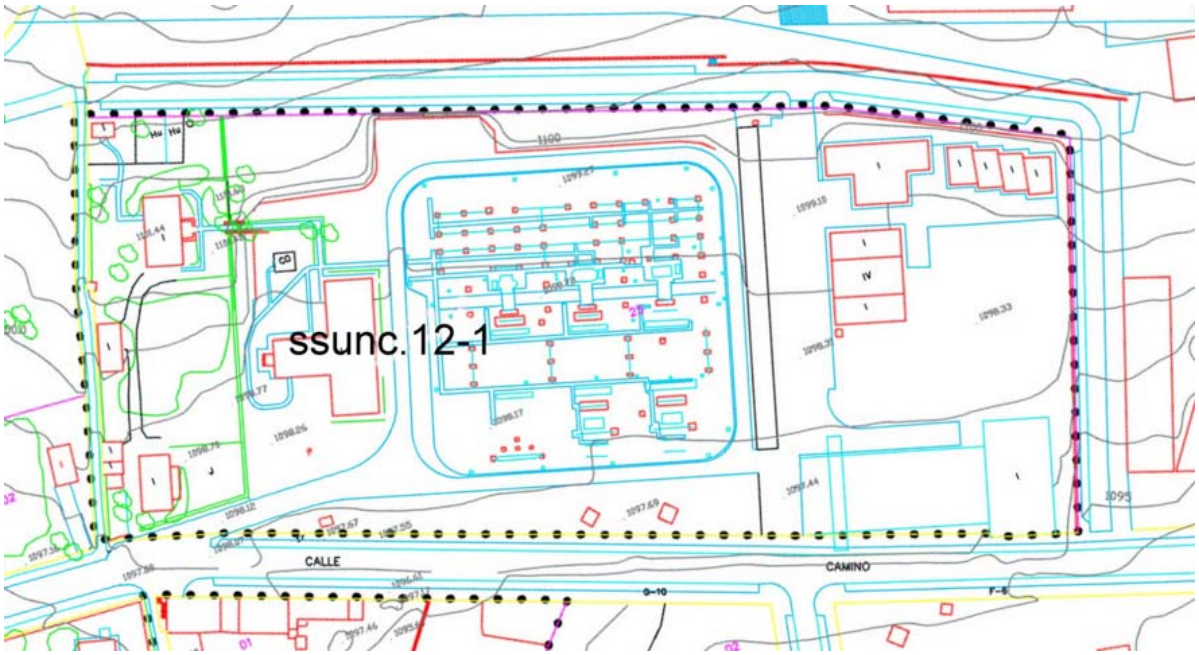
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 12-1**
DENOMINACIÓN	SUBESTACIÓN IBERDROLA
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.01 h 12

SUPERFICIE Bruta **27.865 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,90 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RB-JP**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 180 < 70 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 103 > 40 viv/ha	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

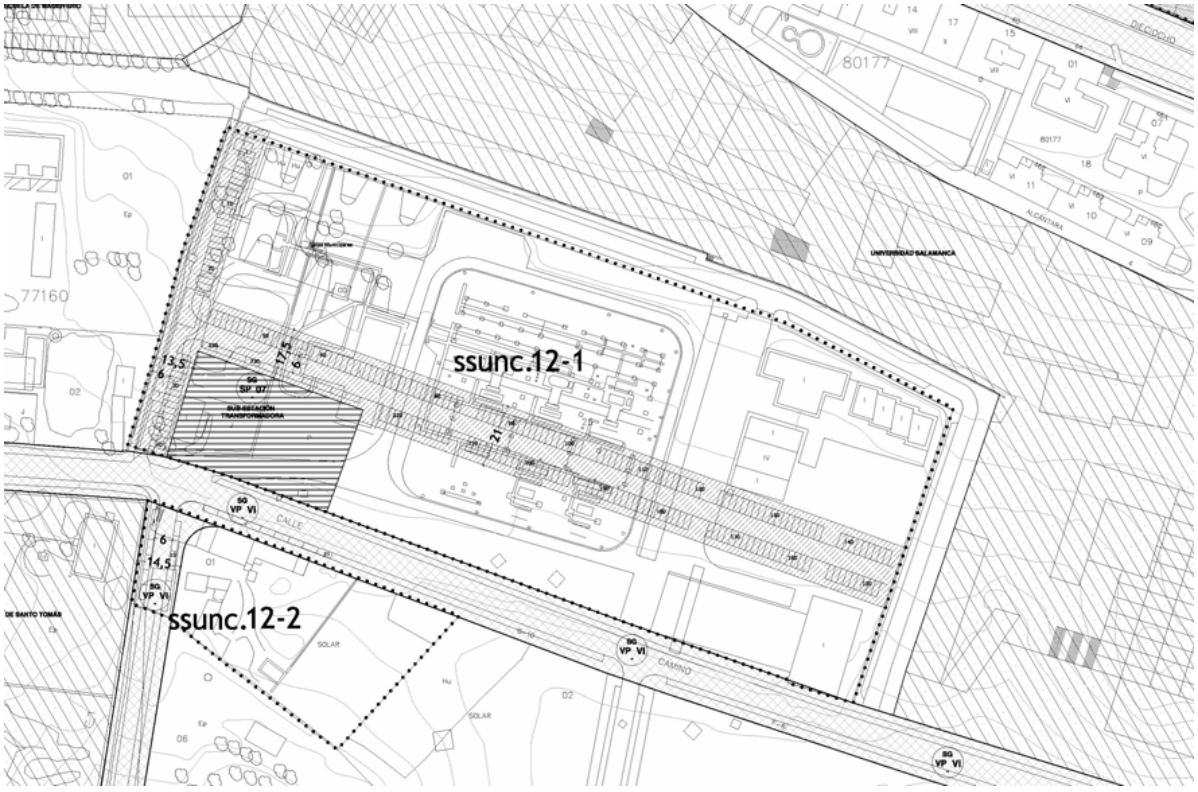
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial en Bloque Jardín Privado	**RB VI JP**	23.250,60 m²	A. lucrativo privado= 20.925,54 m² (90% de 23.250,60 m²) A. de cesión Ayto.= 2.325,06 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-SU	**2.031 m²**
Es vinculante la construcción de la nueva subestación de Iberdrola, en la zona indicada como SG-SU en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	3.487,59 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	3.487,59 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras. Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	6.581 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	464: 232 públicas y 232 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

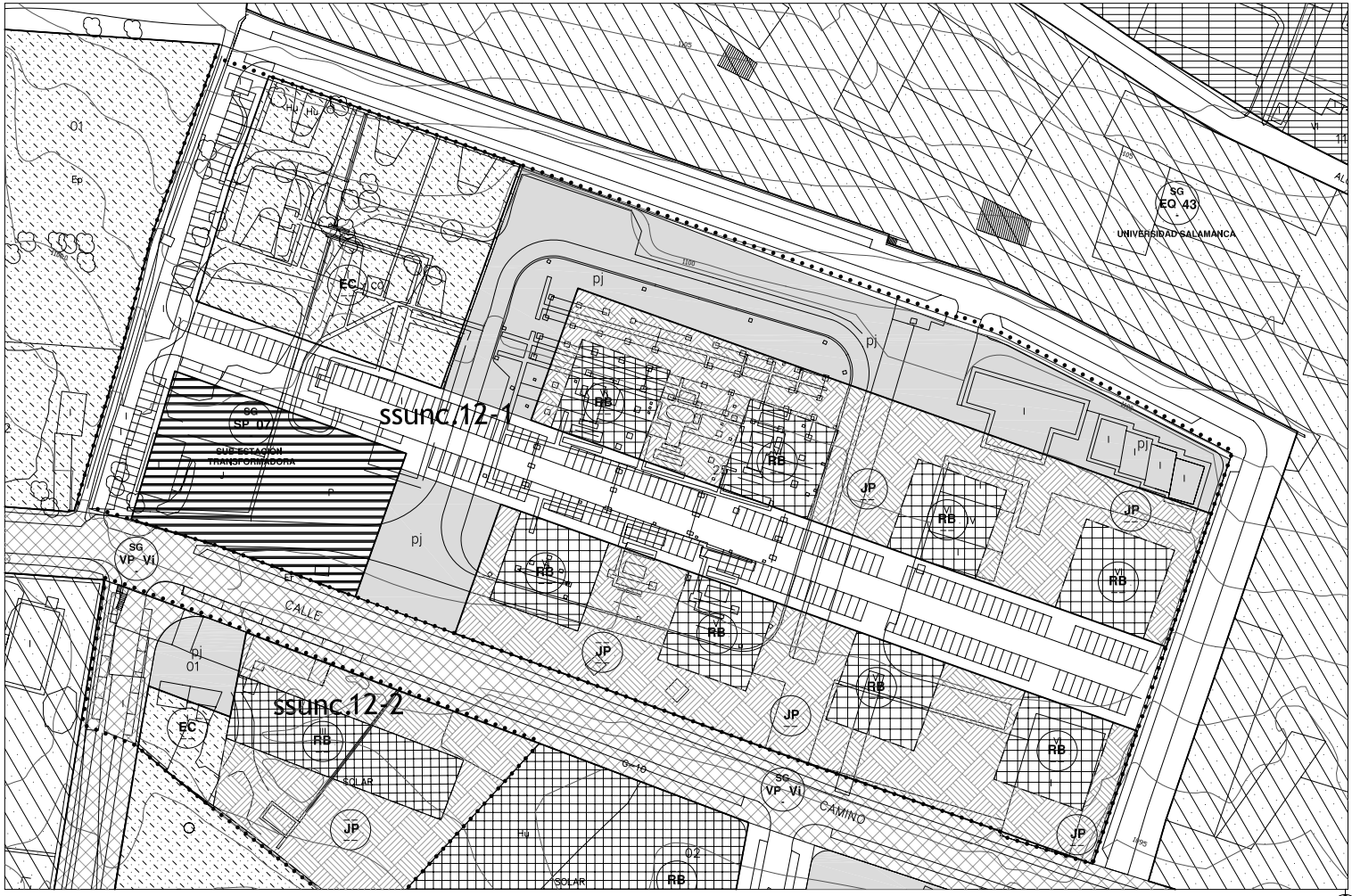
	ORDENACIÓN
Ordenanzas de aplicación	
Residencial en Bloque VI	3.872 m²
Jardín Privado	5.187 m²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.	
Nº de viviendas previsto: 180	
El cómputo de hará de acuerdo al art.86.4 del RUCyL	
	CESIONES
Sistemas Locales:	
Equipamientos	3.511 m²
Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	5.187 m²
Viario público	6.581 m²
Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.	
Plazas de aparcamiento	232 plazas públicas en superficie y otras 232, al menos, privadas en uso y titularidad.
Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	ssunc.12-1
DENOMINACIÓN	Subestación Iberdrola
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. | Equipamiento. SG | Servicios Urbanos. SG | VP. SG | ELP SL. pj/pg | Equipamiento Comunitario. EC-SL | Viario.

CA. | MC. | RB. | RUI. | RUS. | RUE. | IND-E. | IND-I. | SER. | JP. | PK. | Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

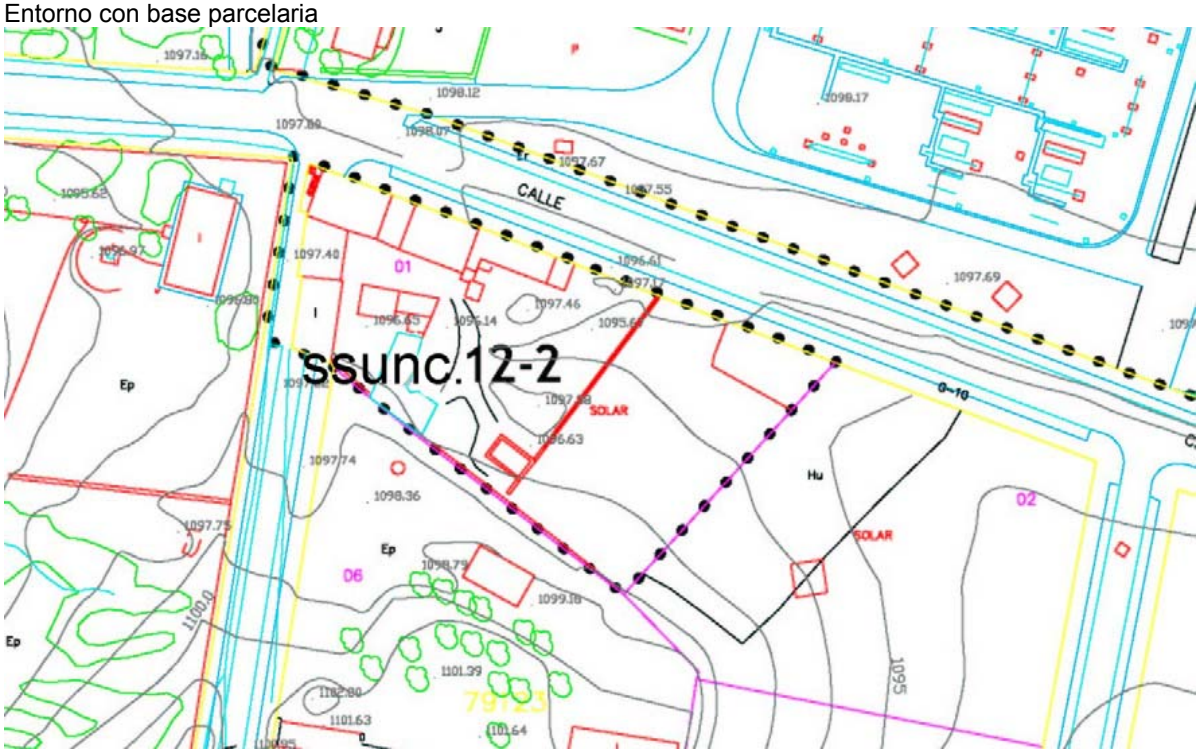
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 12-2**
DENOMINACIÓN	GRANJA LAS GORDILLAS
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector — O.01 h 12

SUPERFICIE Bruta — **4.181 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,58 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RB-JP**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 25 < 70 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 15 > 40 viv/ha

APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES

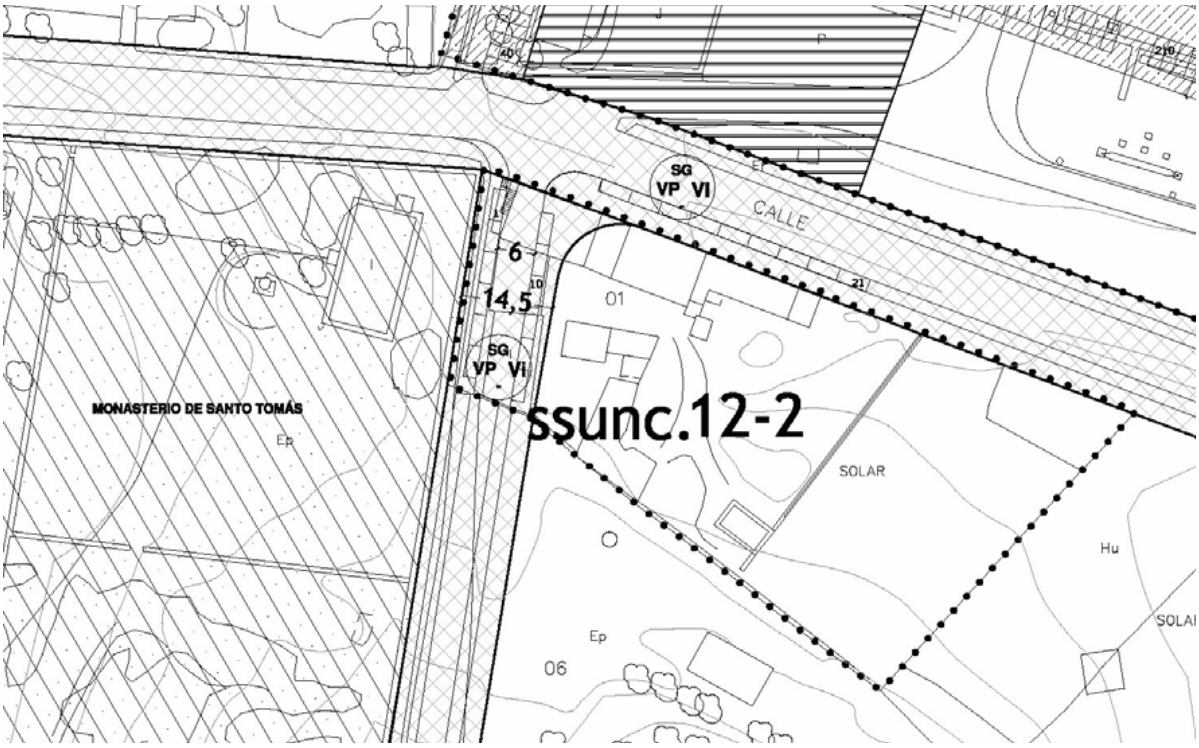
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial en Bloque Jardín Privado	**RB III** **JP**	2.105,98 m²	A. lucrativo privado= 1.895,38 m² (90% de 2.105,98 m²) A. de cesión Ayto.=210,60 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**550 m²**
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	315,90 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	315,90 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	42: 21 públicas y 21 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

Número 127 Fascículo décimoquinto Lunes, 4 de Julio de 2005

(viene de fascículo anterior)

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

ORDENACIÓN

Ordenanzas de aplicación
Residencial en Bloque III — 832 m²
Jardín Privado — 2.070 m²

Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.
Nº de viviendas previsto: 25
El cómputo de hará de acuerdo al art.86.4 del RUCyL

CESIONES

Sistemas Locales:
Equipamientos — 357 m²
Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP — 372 m²

Plazas de aparcamiento

Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general

21 plazas públicas en superficie y otras 21, al menos, privadas en uso y titularidad.

Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.

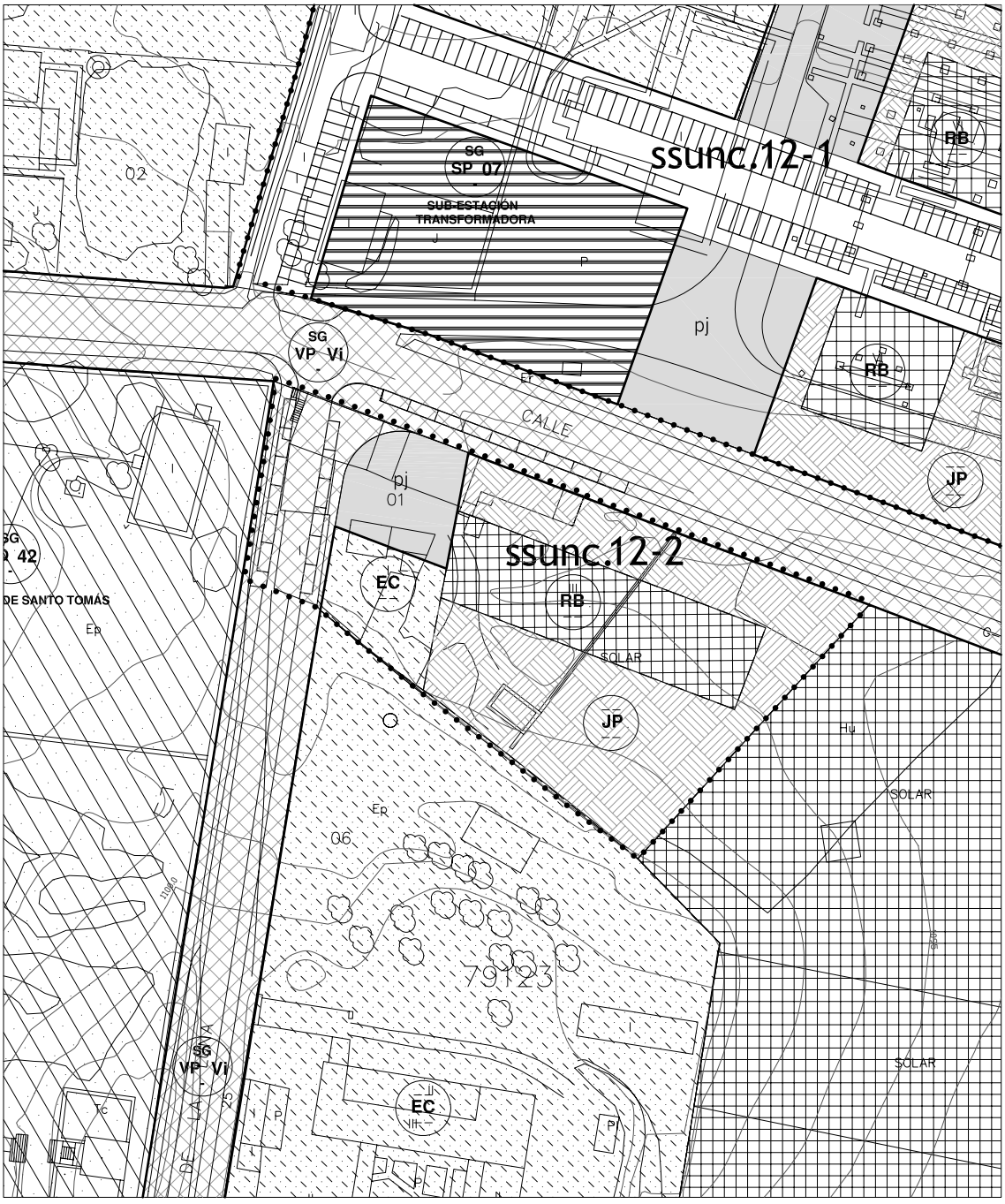
PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle.
Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	ssunc.12-2
DENOMINACIÓN	Residencia
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. — Equipamiento. SG — Servicios Urbanos. SG — VP. SG — ELP SL. pj/pg — Equipamiento Comunitario. EC-SL — Viario.

CA. — MC. — RB. — RUI. — RUS. — RUE. — IND-E. — IND-I. — SER. — JP. — PK. — Límite e/ Ordenanzas

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 12-3**
DENOMINACIÓN	HOSPITAL PROVINCIAL
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	O.01 h 12
SUPERFICIE Bruta	**27.936 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,77 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RB-JP**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 163 < 70 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 94 > 40 viv/ha

APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES

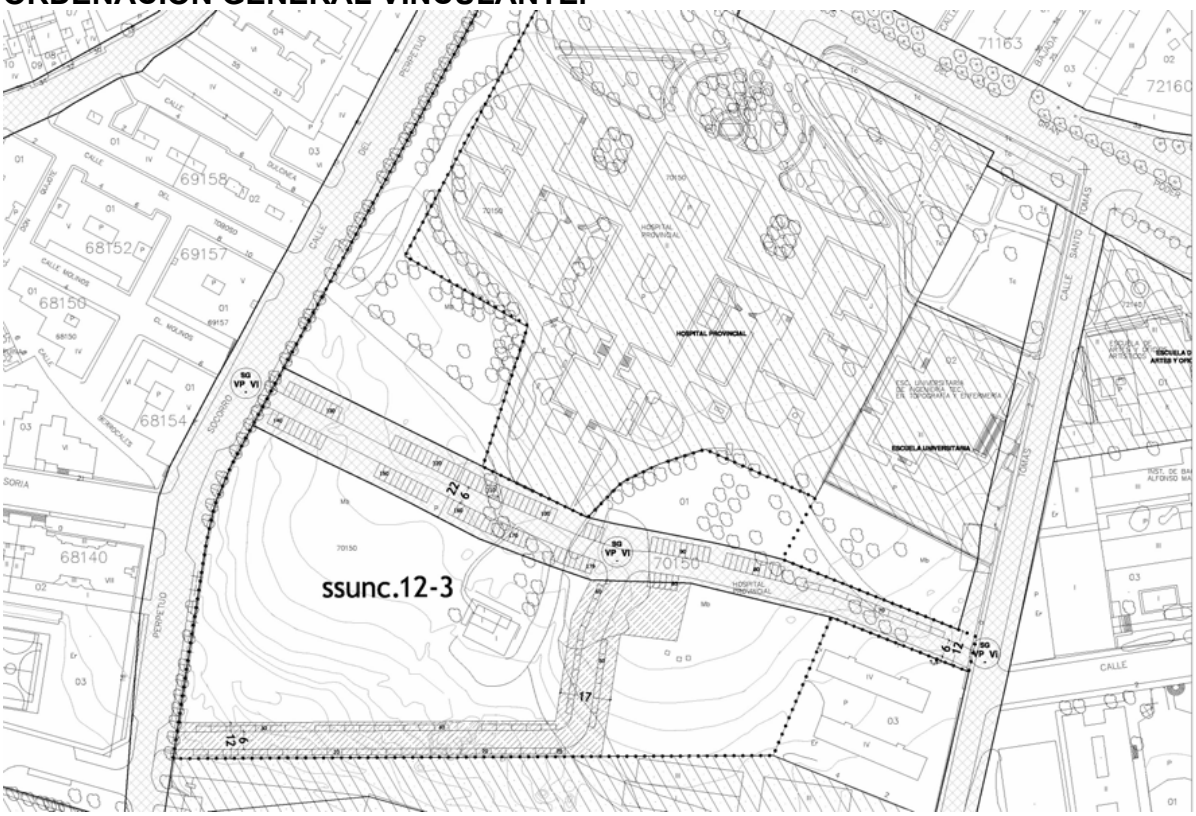
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial en Bloque	**RB IV**	18.029,55 m²	A. lucrativo privado= 16.226,59 m² (90% de 18.029,55 m²)
Residencial en Bloque	**RB V**		
Jardín Privado	**JP**		
			A. de cesión Ayto.=1.802,96 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**4.521 m²**
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	2.704,43 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	2.704,43 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	1.902 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	360: 180 públicas y 180 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



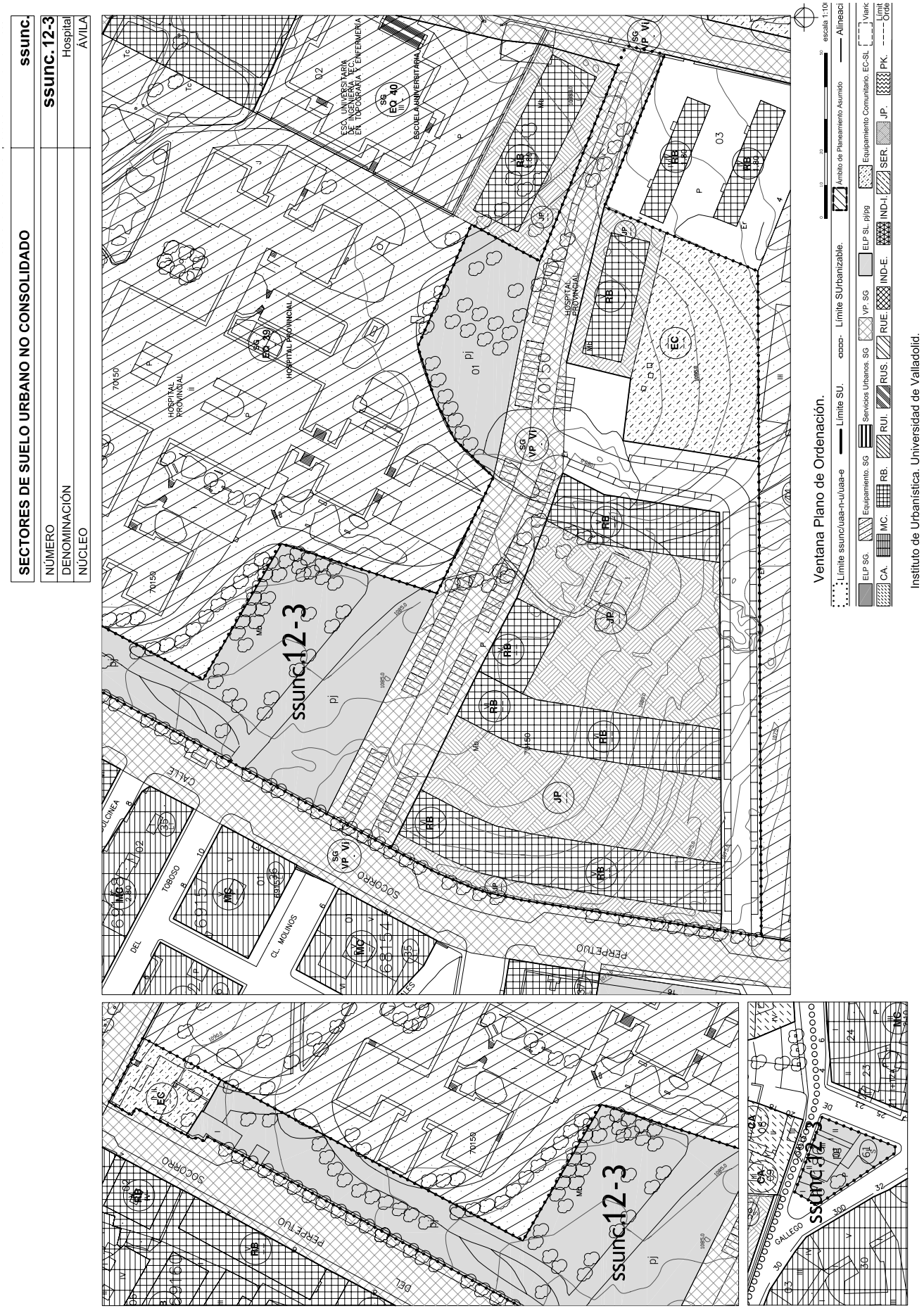
C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

	ORDENACIÓN
Ordenanzas de aplicación	
Residencial en Bloque IV	2.665 m²
Residencial en Bloque V	1.606 m²
Jardín Privado	7.102 m²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.	
Nº de viviendas previsto: 163	
El cómputo de hará de acuerdo al art.86.4 del RUCyL	
	CESIONES
Sistemas Locales:	
Equipamientos	2.733 m²
Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	7.407 m²
Viario público	1.902 m²
Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos-.	
Plazas de aparcamiento	180 plazas públicas en superficie y otras 180, al menos, privadas en uso y titularidad.
Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**


SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
ssunc.
NÚMERO
ssunc.12-3
DENOMINACIÓN
Hospital
NÚCLEO
ÁVILA
ssunc.12-3
Ventana Plano de Ordenación.
escala 1:10
Límite ssunc/uaa-h-u/uaa-e
Límite SU.
Límite SUrbanizable.
Ámbito de Planeamiento Asumido
Alineaci
ELP SG.
Equipamiento. SG
Servicios Urbanos. SG
VP. SG
ELP SL. pj/pg
Equipamiento Comunitario. EC-SL
Viario
CA.
MC.
RB.
RUI.
RUS.
RUE.
IND-E.
IND-I.
SER.
JP.
PK.
Límit
Orde
Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

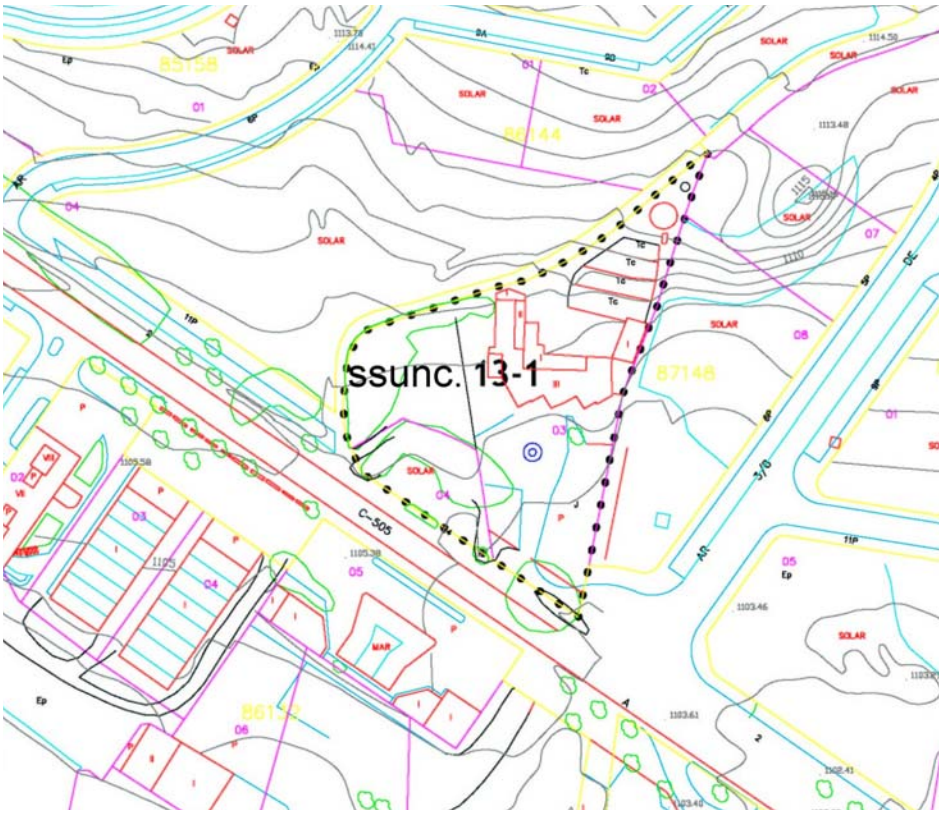
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	SSUNC

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. 13-1**
DENOMINACIÓN	RESIDENCIA
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	O.01 h 13
SUPERFICIE Bruta	**5.432 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,69 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**SER**
	Público	**ELP, EC**

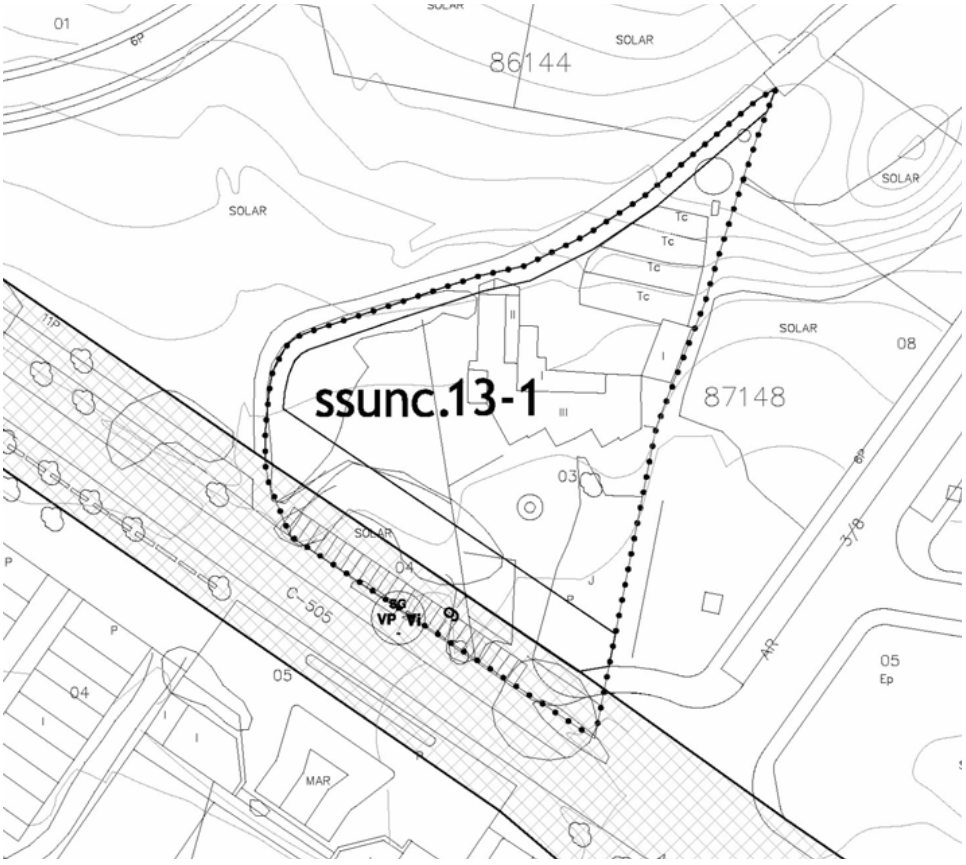
			APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES
Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Servicios Privados	**SER III**	3.263,70 m²	A. lucrativo privado= 2.937,33 m² (90% de 3.263,70 m²) A. de cesión Ayto.=326,37 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**702 m²**
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	489,60 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	489,60 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	66: 33 públicas y 33 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

ORDENACIÓN

Ordenanzas de aplicación
Servicios Privados III

3.106 m²

Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.
Nº de viviendas previsto
-

CESIONES

Sistemas Locales:
Equipamientos 492 m²
Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP 1.132 m²

Plazas de aparcamiento

33 plazas públicas en superficie y otras 33, al menos, privadas en uso y titularidad.

Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general

Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.

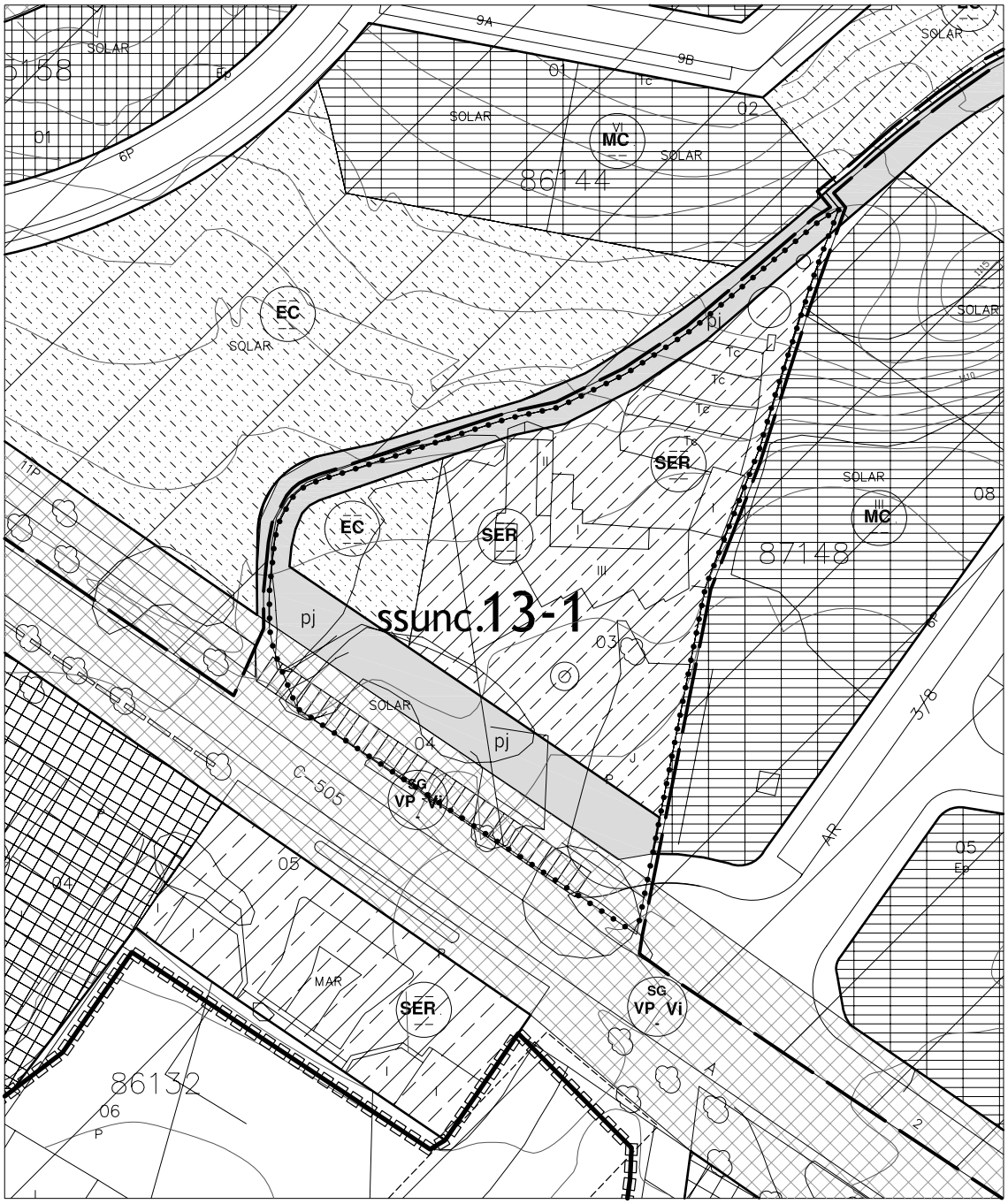
PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle.
Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	ssunc.13-1
DENOMINACIÓN	Residencia
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

ANEXO FICHAS:

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO/ ENTIDADES LOCALES MENORES	SSUNC

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

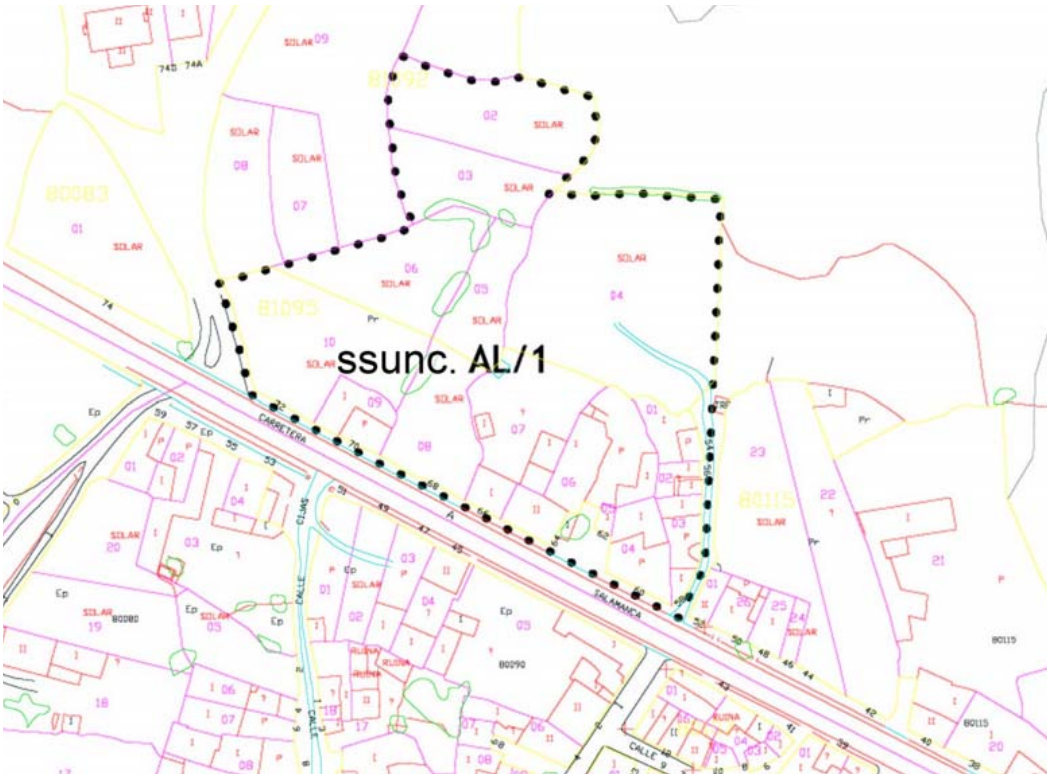
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	ssunc. AL-1
DENOMINACIÓN	CARRETERA SALAMANCA
NÚCLEO	ALAMEDILLA DEL BERROCAL

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.02 - 01 I

SUPERFICIE Bruta **10.783 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,69 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**NR**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 46 < 50 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 19 > 20 viv/ha	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Núcleo Rural	**NR**	6.435,63 m²	A.lucrativo privado= 5.792,07 m² (90% de 6.435,63 m²) A. de cesión Ayto.= 643,56 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**1.456 m²**
Asignación Directa al Sector y obtención por cesión gratuita Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	966 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	966 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	130: 65 públicas y 65 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

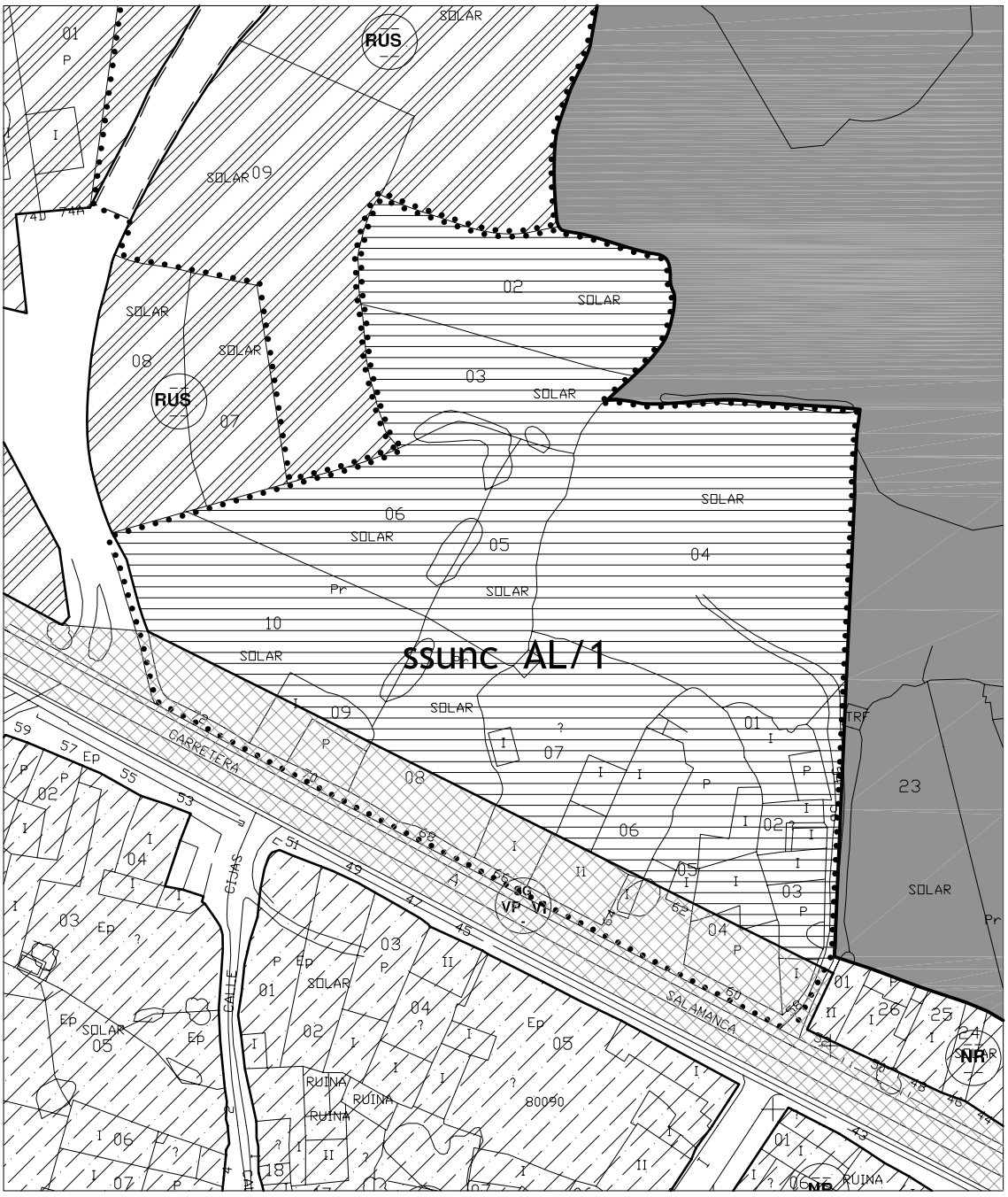
Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del pertinente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	AL/1
DENOMINACIÓN	Carretera Salamanca
NÚCLEO	ALAMEDILLA DEL BERROCAL



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

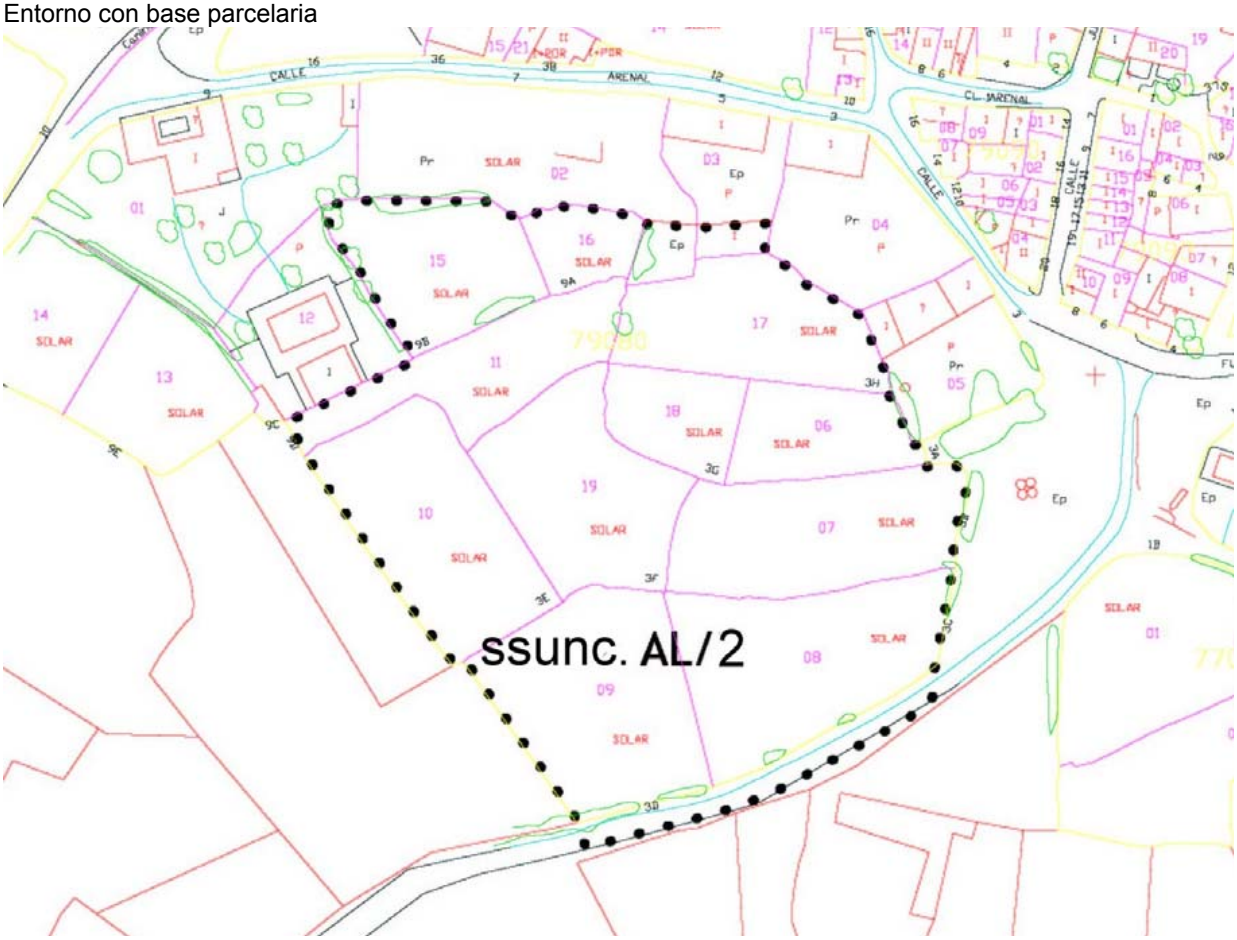
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. AL-2**
DENOMINACIÓN	CALLE ARENAL
NÚCLEO	ALAMEDILLA DEL BERROCAL

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.02 - 01 I

SUPERFICIE Bruta **12.750 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,64 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
	Privado	**RUS**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 42 < 36 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 24 > 20 viv/ha	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Semi-Intensivo **RUS**	7.584 m²	A.lucrativo privado= 6.825,60 m² (90% de 7.584 m²) A. de cesión Ayto.= 758,40 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**900 m²**
Asignación Directa al Sector y obtención por cesión gratuita Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	1.137,60 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	1.137,60 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	1.271 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	152: 76 públicas y 76 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

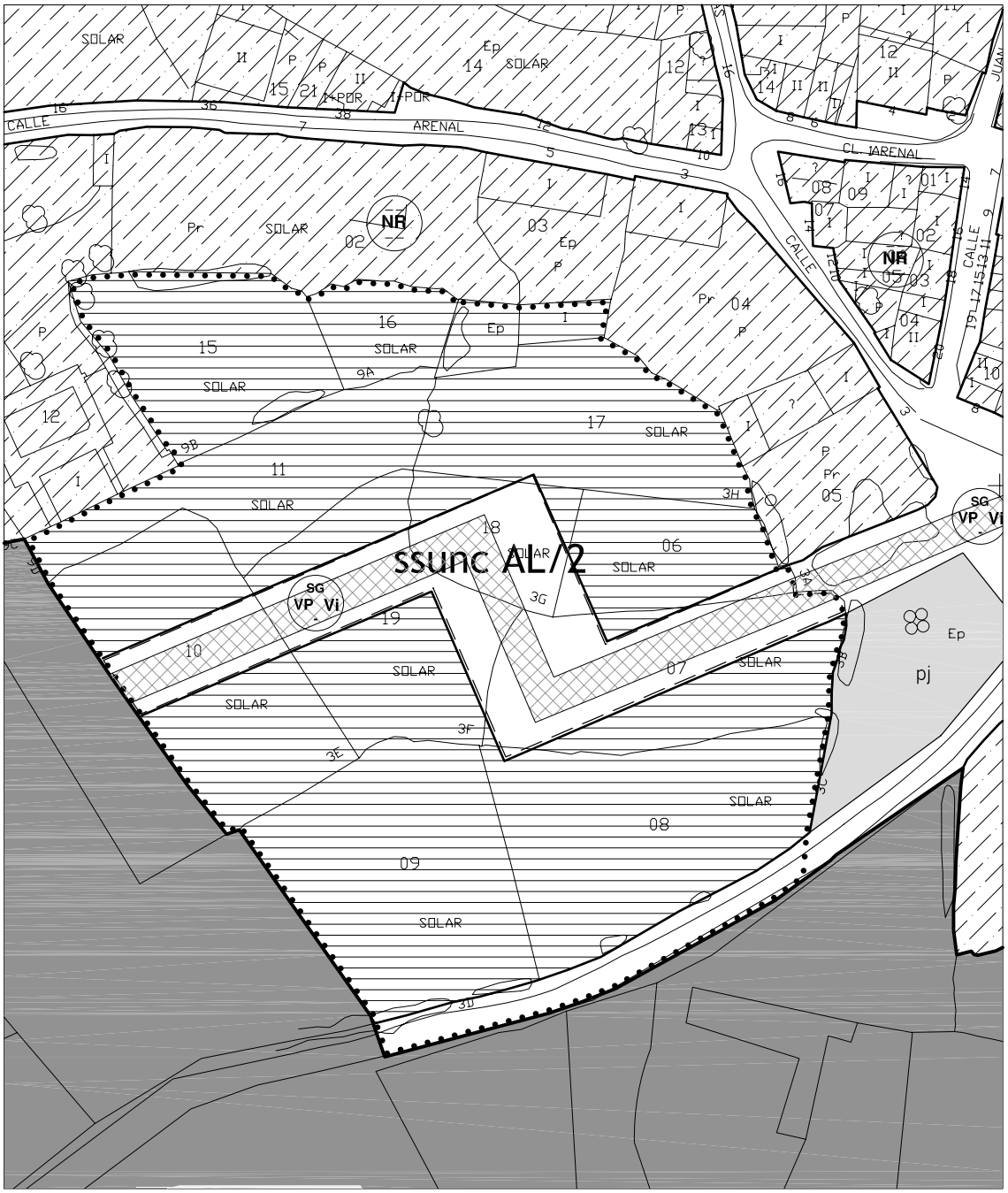
Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del pertinente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	AL/2
DENOMINACIÓN	Calle ARenal
NÚCLEO	ALAMEDILLA DEL BERROCAL



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

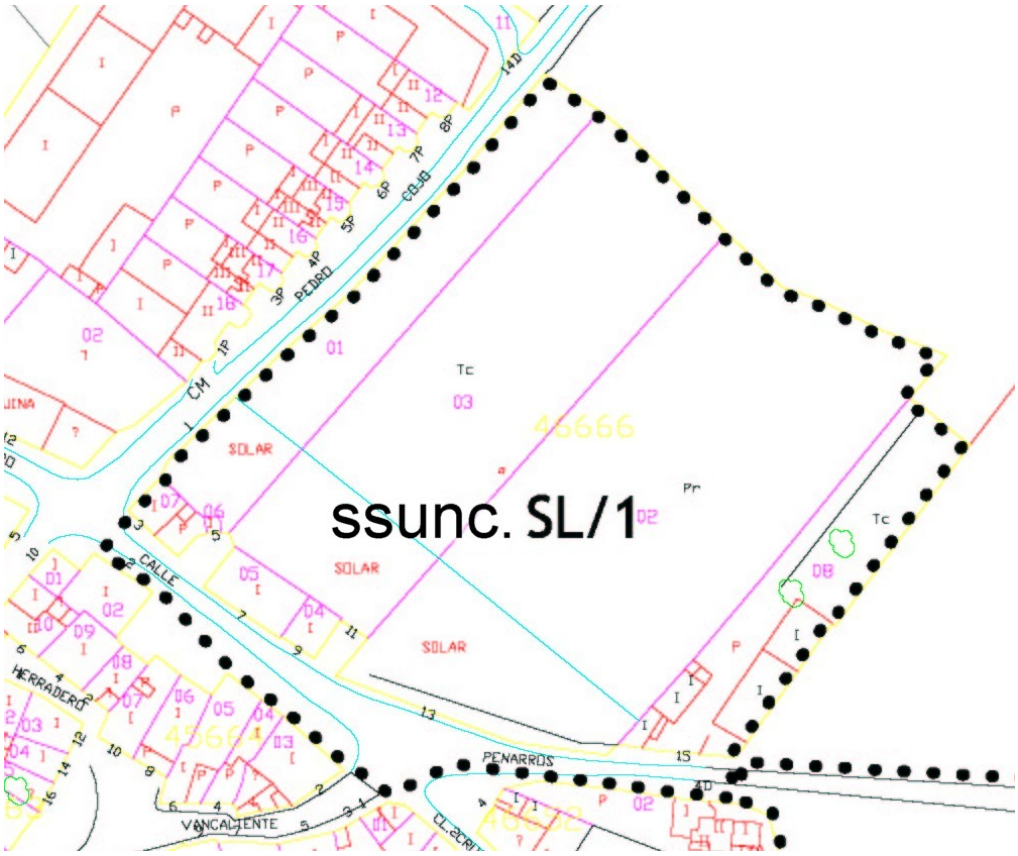
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	ssunc. SL-1
DENOMINACIÓN	CAMINO PEDRO COJO
NÚCLEO	NARRILLOS DE SAN LEONARDO

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.02 - 02 I

SUPERFICIE Bruta **10.300 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,64 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
	Privado	**RUS**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 36 < 39 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 20 > 20 viv/ha	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Semi-Intensivo	**RUS**	6.144 m²	A.lucrativo privado= 5.529,60 m² (90% de 6.144 m²) A. de cesión Ayto.= 614,40 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**700 m²**
Asignación Directa al Sector y obtención por cesión gratuita Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	921,60 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	921,60 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	551 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	122: 61 públicas y 61 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

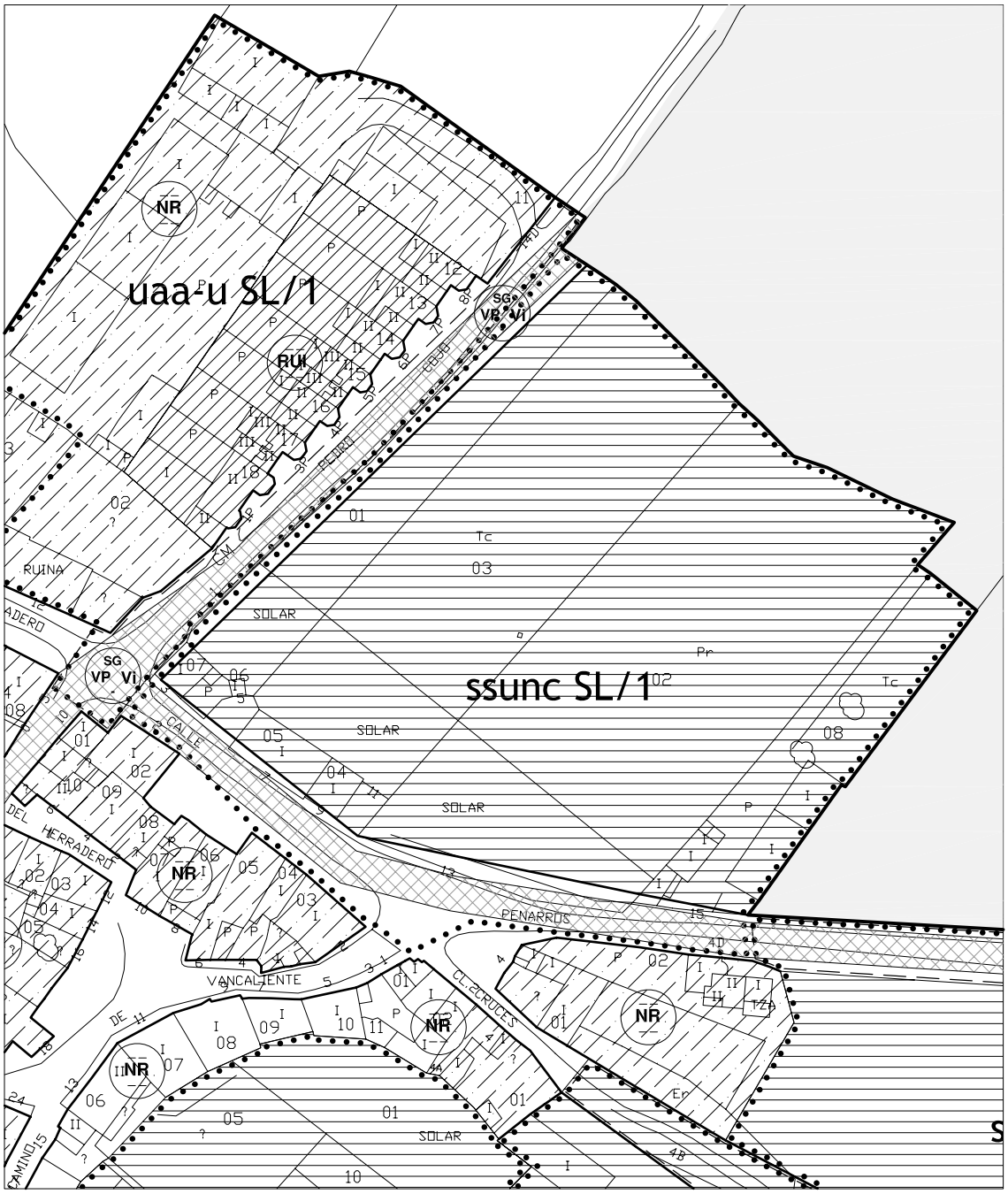
Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del pertinente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	SL/1
DENOMINACIÓN	Camino Pedro Cojo
NÚCLEO	NARRILLOS DE SAN LEONARDO



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. SL-2**
DENOMINACIÓN	CAMINO TRES CRUCES
NÚCLEO	NARRILLOS DE SAN LEONARDO

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	O.02 - 02 I
SUPERFICIE Bruta	**8.735 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,57 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUS**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 28 < 37 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 16 > 20 viv/ha	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Semi-Intensivo **RUS**	4.323,45 m²	A.lucrativo privado= 3.891,10 m² (90% de 4.323,45 m²) A. de cesión Ayto.= 432,34 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**1.150 m²**
Asignación Directa al Sector y obtención por cesión gratuita Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	

Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	648,52 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	648,52 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	757 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	88: 44 públicas y 44 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

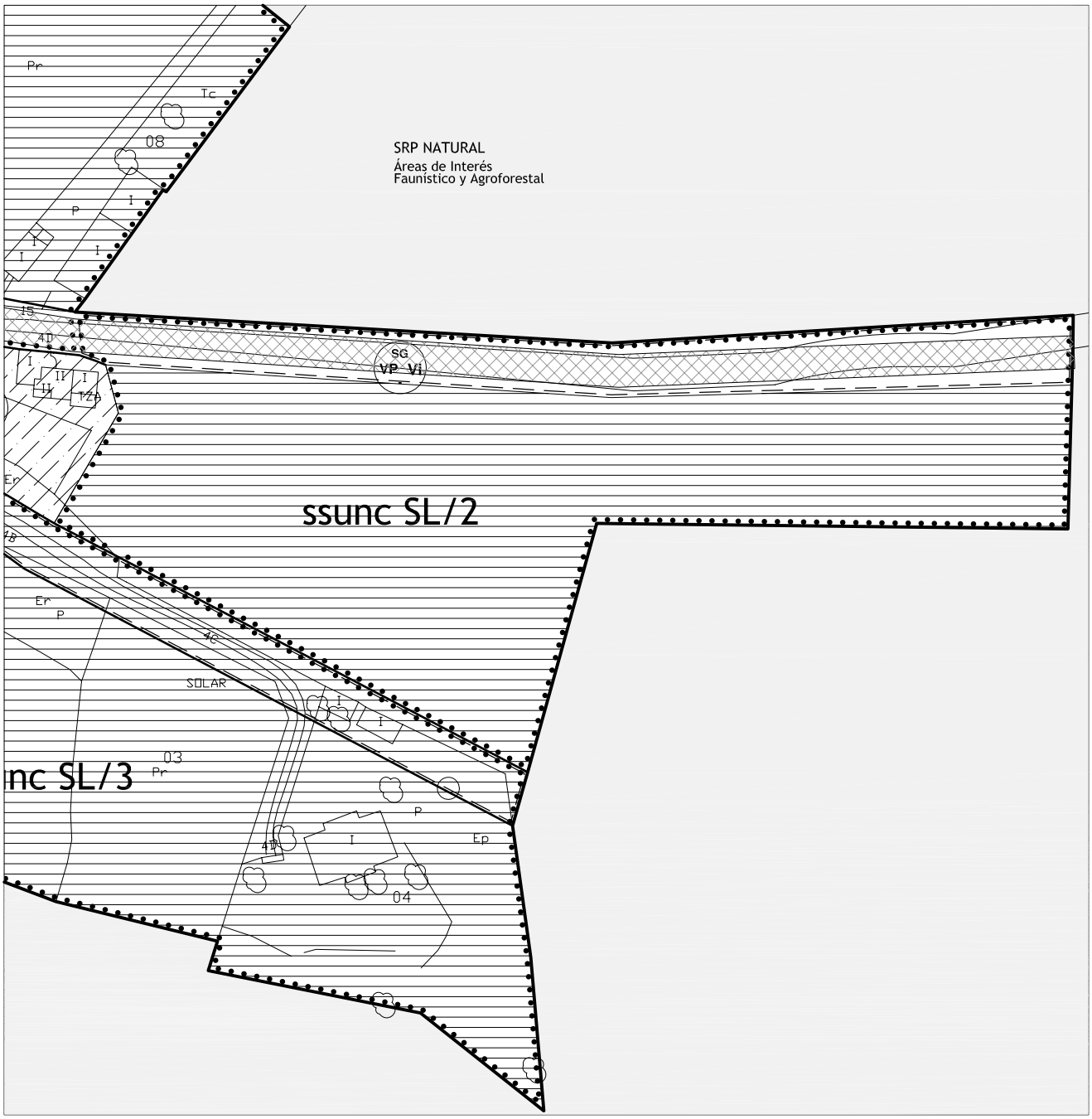
Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del pertinente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	SL/2
DENOMINACIÓN	Camino Tres Cruces I
NÚCLEO	NARRILLOS DE SAN LEONARDO



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. — Equipamiento. SG — Servicios Urbanos. SG — VP. SG — ELP SL. pj/pg — Equipamiento Comunitario. EC-SL — Viario.

CA. — MC. — RB. — RUI. — RUS. — RUE. — IND-E. — IND-I. — SER. — JP. — PK. — Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

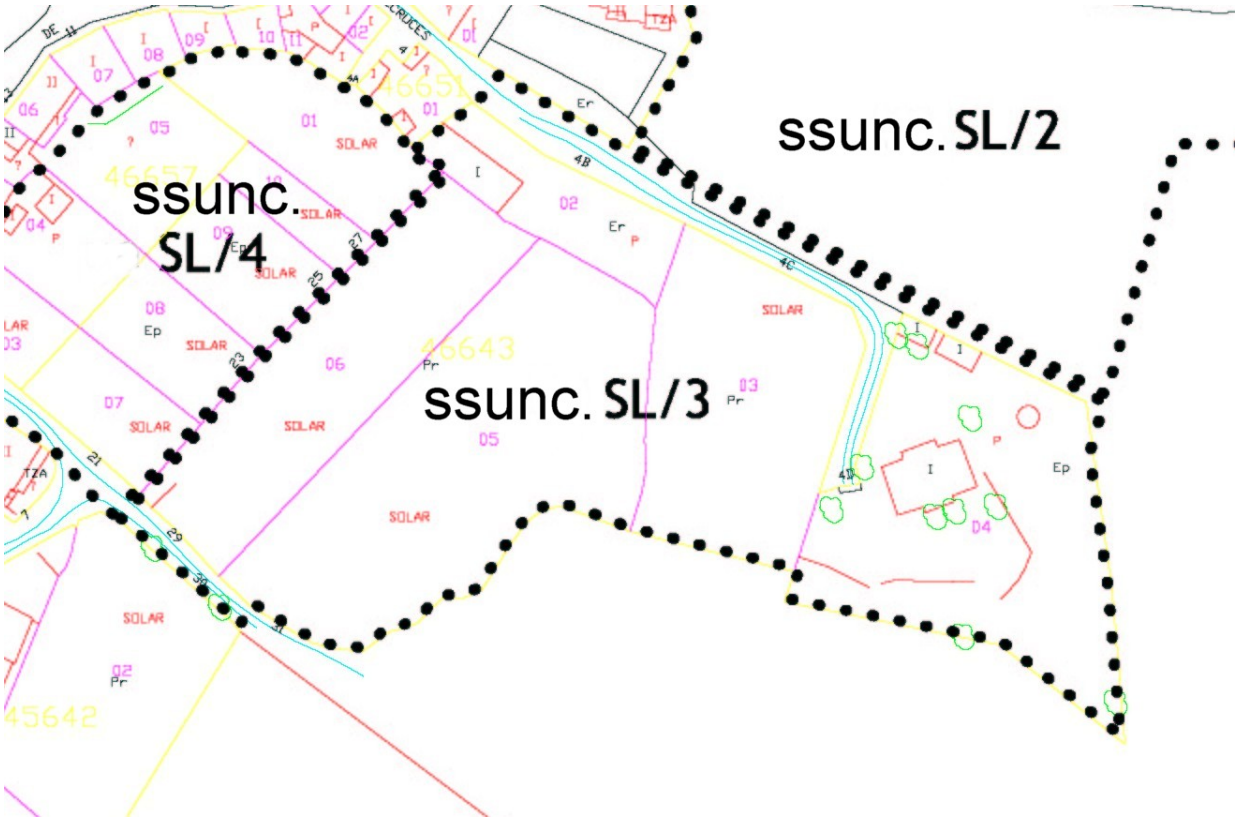
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. SL-3**
DENOMINACIÓN	CAMINO TRES CRUCES II
NÚCLEO	NARRILLOS DE SAN LEONARDO

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	O.02 - 02 I
SUPERFICIE Bruta	**10.863 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,61 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
	Privado	**RUS**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 37 < 36 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 22 > 20 viv/ha	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Semi-Intensivo **RUS**	6.443,43 m²	A.lucrativo privado= 5.799,09 m² (90% de 6.443,43 m²) A. de cesión Ayto.= 644,34 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**300 m²**
Asignación Directa al Sector y obtención por cesión gratuita Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	966,52 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	966,52 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	1.399 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	130: 65 públicas y 65 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del pertinente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

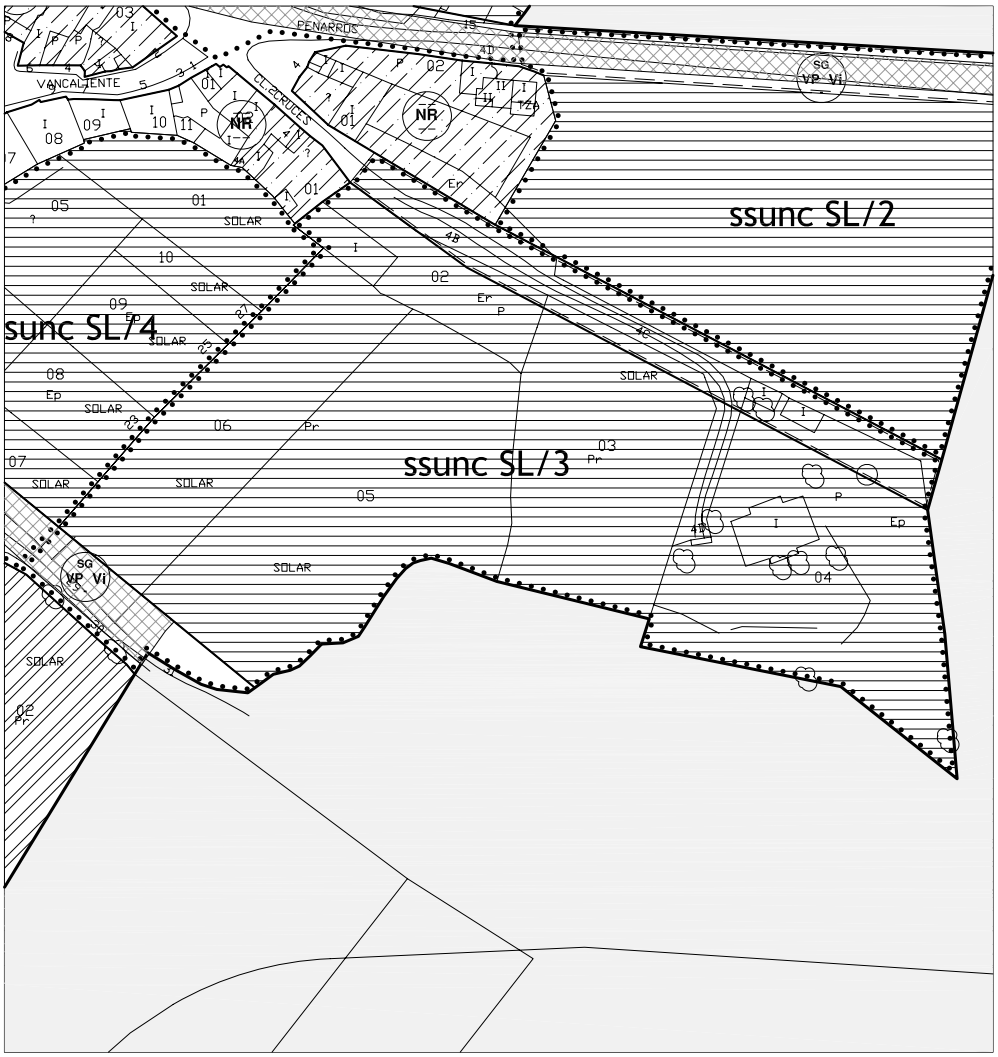
Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

Número 127 **Fascículo décimosexto** **Lunes, 4 de Julio de 2005**

(viene de fascículo anterior)

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	SL/3
DENOMINACIÓN	Camino Tres Cruces II
NÚCLEO	NARRILLOS DE SAN LEONARDO



Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

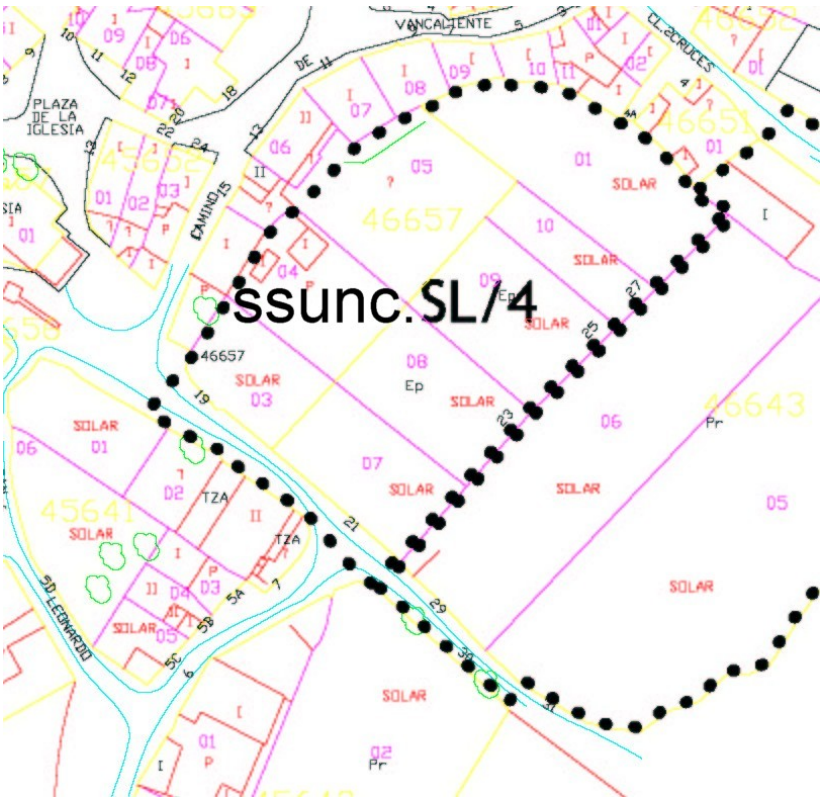
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. SL-4**
DENOMINACIÓN	CAMINO DE VANCALIENTE
NÚCLEO	NARRILLOS DE SAN LEONARDO

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.02 - 02 I

SUPERFICIE Bruta **4.308 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,67 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
	Privado	**RUS**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 15 < 40 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 8 > 20 viv/ha	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Semi-Intensivo **RUS**	2.551,36 m²	A.lucrativo privado= 2.296,22 m² (90% de 2.551,36 m²) A. de cesión Ayto.= 255,14 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**500 m²**
Asignación Directa al Sector y obtención por cesión gratuita Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	382,70 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	382,70 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	42 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	52: 26 públicas y 26 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

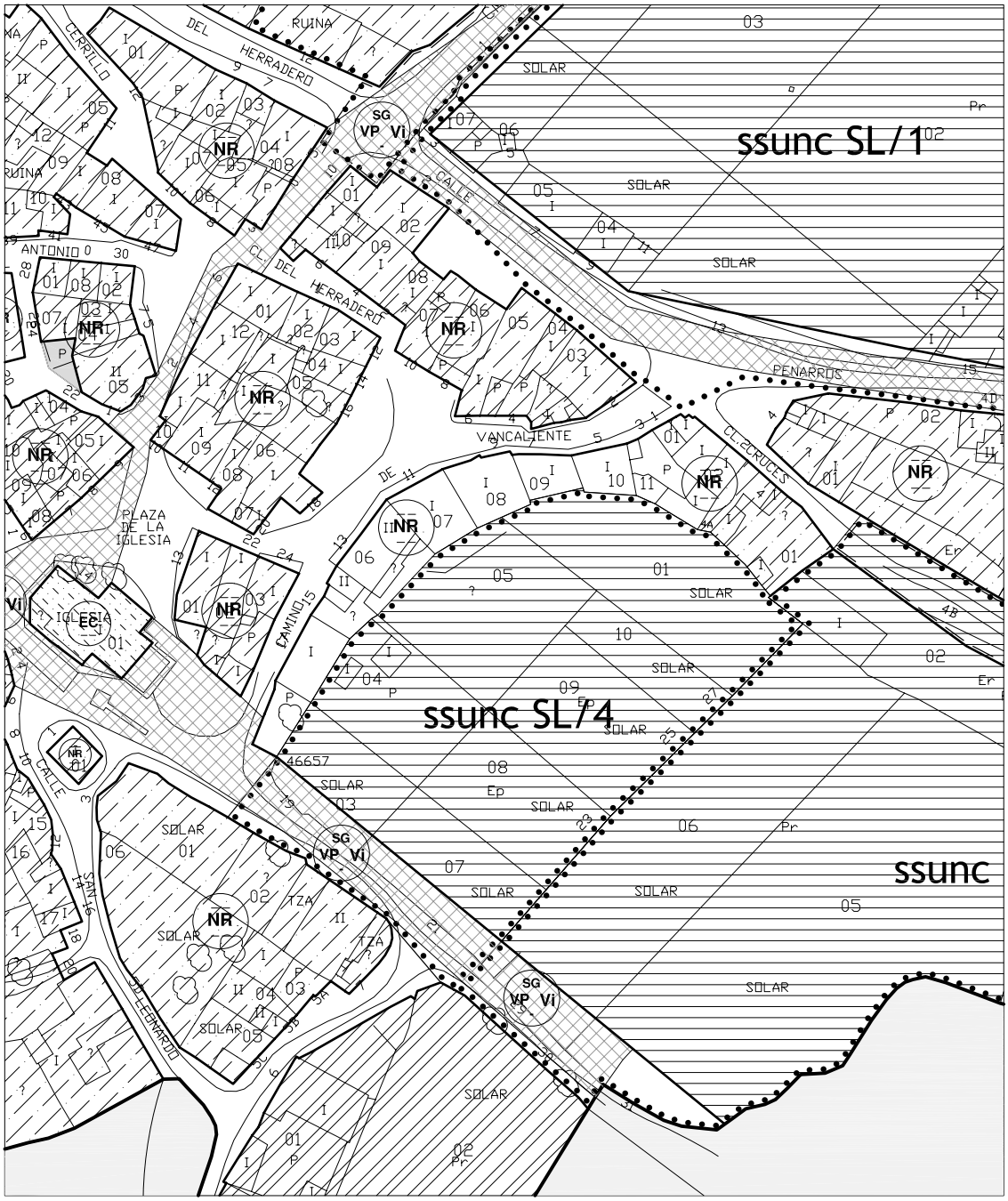
Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del pertinente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	SL/4
DENOMINACIÓN	Camino de Vancaliente
NÚCLEO	NARRILLOS DE SAN LEONARDO



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

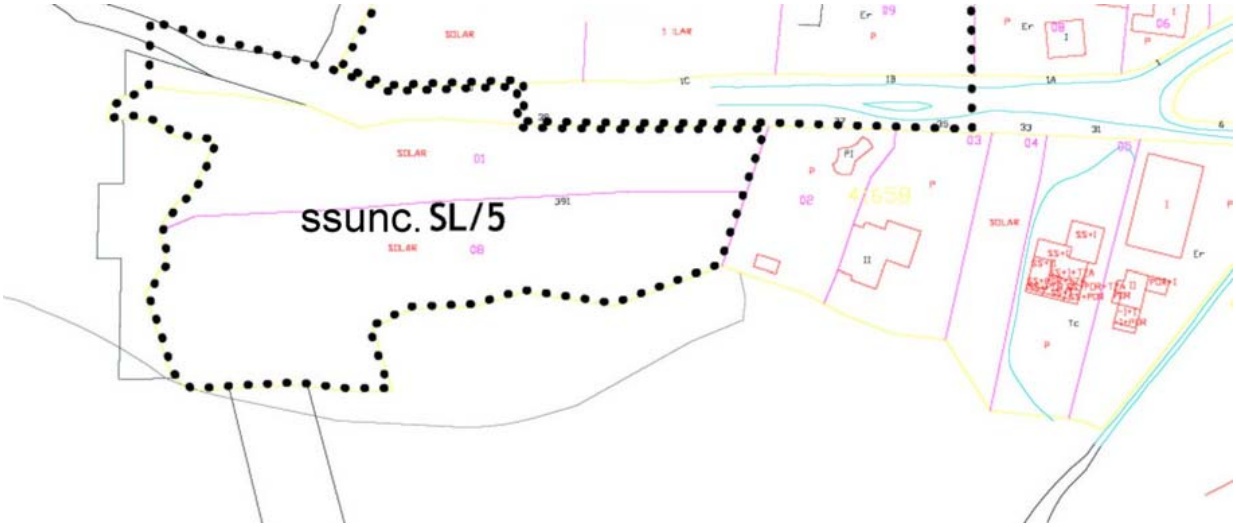
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. SL-5**
DENOMINACIÓN	CALLE ALAMEDILLA I
NÚCLEO	NARRILLOS DE SAN LEONARDO

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	O.02 - 02 I
SUPERFICIE Bruta	**9.096 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,64 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUS**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 32 < 39 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 17 > 20 viv/ha	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Semi-Intensivo **RUS**	5.373,44 m²	A.lucrativo privado= 4.839,10 m² (90% de 5.373,44 m²) A. de cesión Ayto.= 537,34 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**700 m²**
Asignación Directa al Sector y obtención por cesión gratuita Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	806 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	806 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	468 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	108: 54 públicas y 54 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

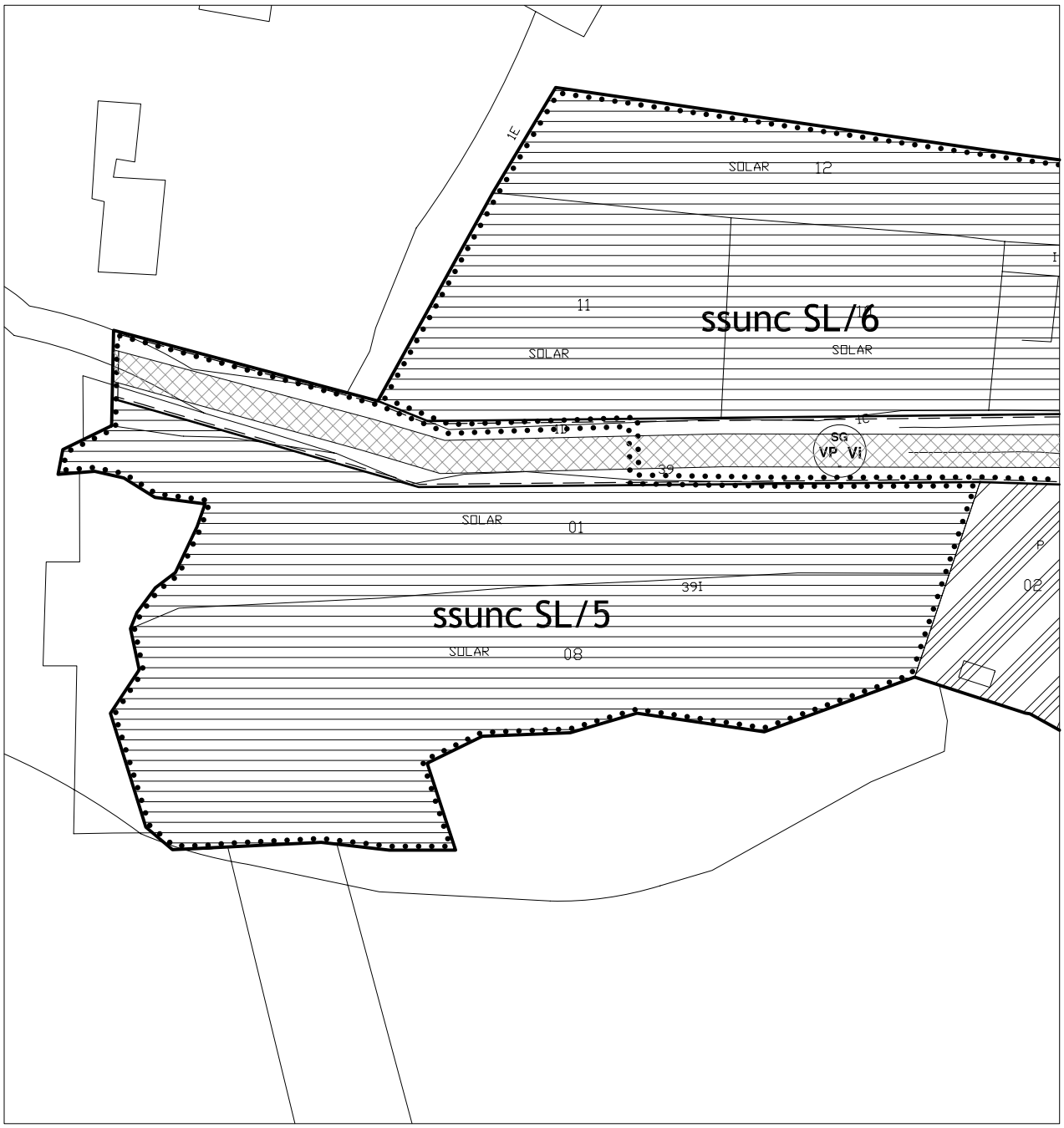
Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del pertinente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	SL/5
DENOMINACIÓN	Calle Alamedilla I
NÚCLEO	NARRILLOS DE SAN LEONARDO



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

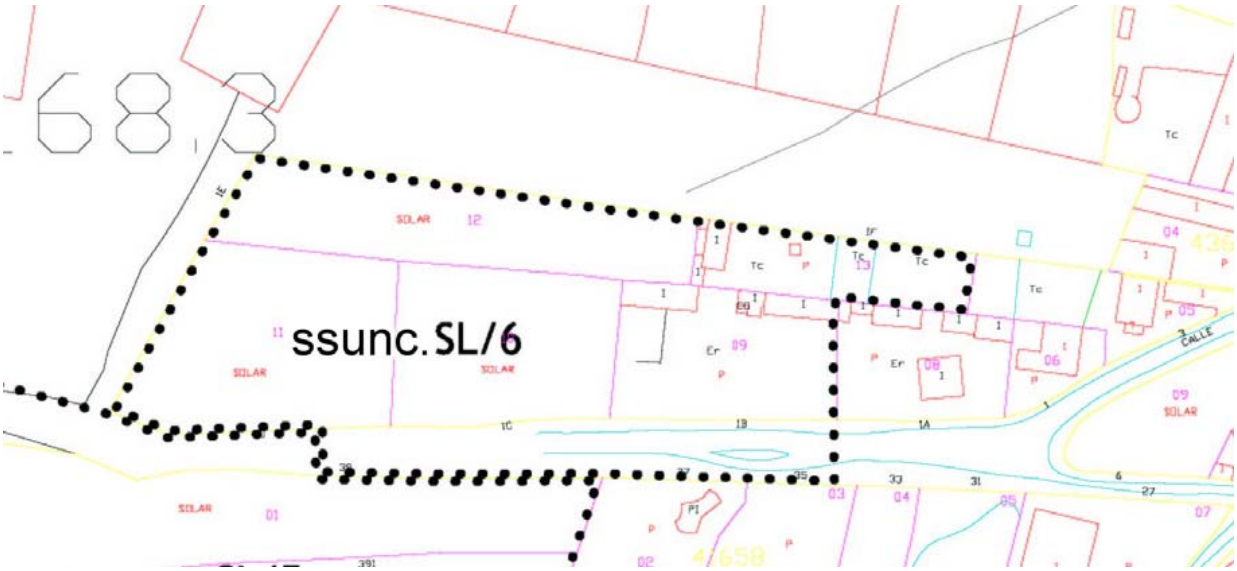
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. SL-6**
DENOMINACIÓN	CALLE ALAMEDILLA II
NÚCLEO	NARRILLOS DE SAN LEONARDO

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.02 - 02 I

SUPERFICIE Bruta **9.461 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,64 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUS**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 32 < 44 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 18 > 20 viv/ha **APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Semi-Intensivo **RUS**	5.607,04 m²	A.lucrativo privado= 5.046,34 m² (90% de 5.607,04 m²) A. de cesión Ayto.= 560,70 m²

	CESIONES
Sistemas Generales: SG-VP	**700 m²**
Asignación Directa al Sector y obtención por cesión gratuita Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	841,06 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	841,06 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	783 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	112: 56 públicas y 56 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

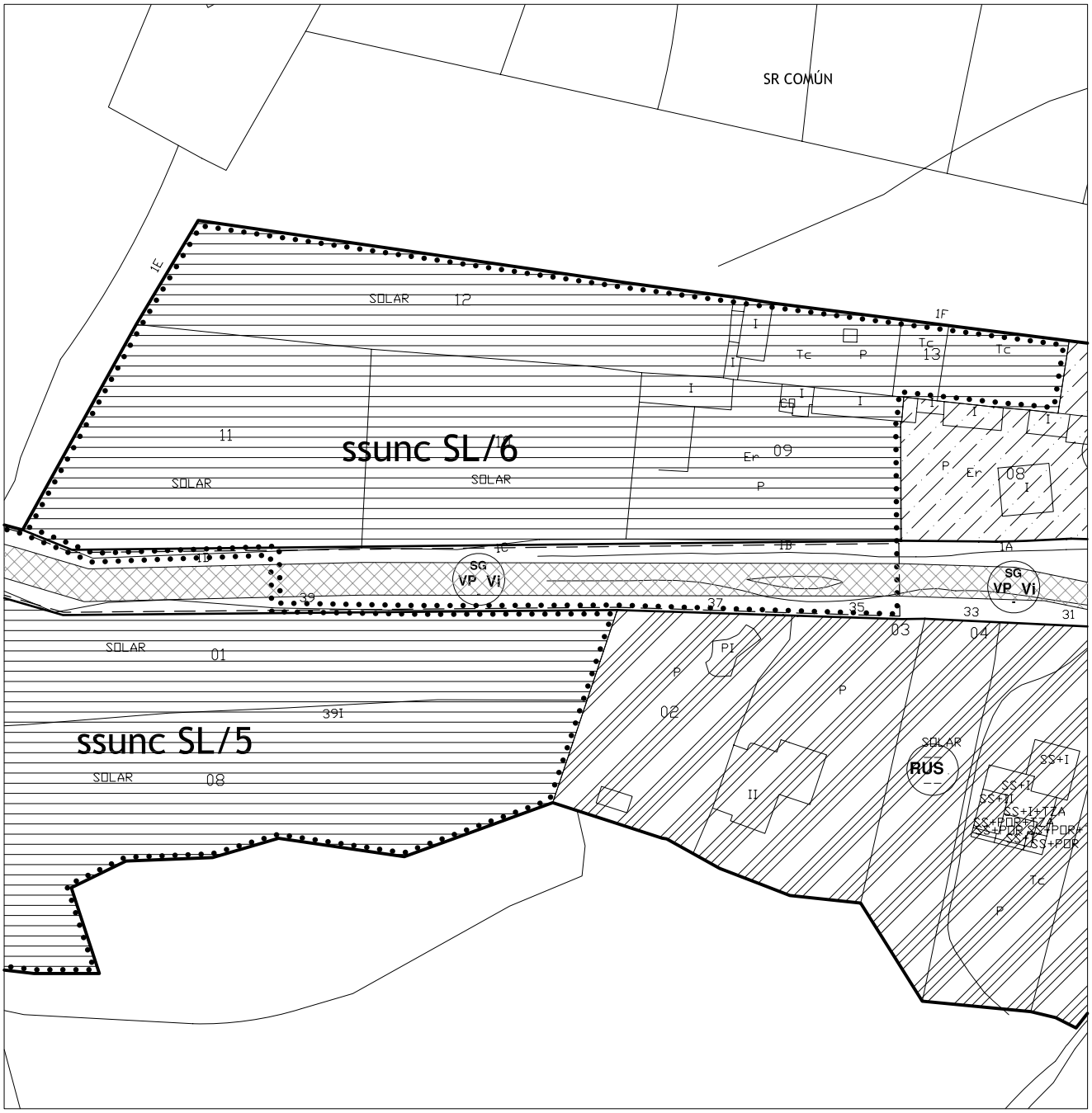
Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

	CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN
El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del pertinente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización.	

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	SL/6
DENOMINACIÓN	Calle Alamedilla II
NÚCLEO	NARRILLOS DE SAN LEONARDO



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

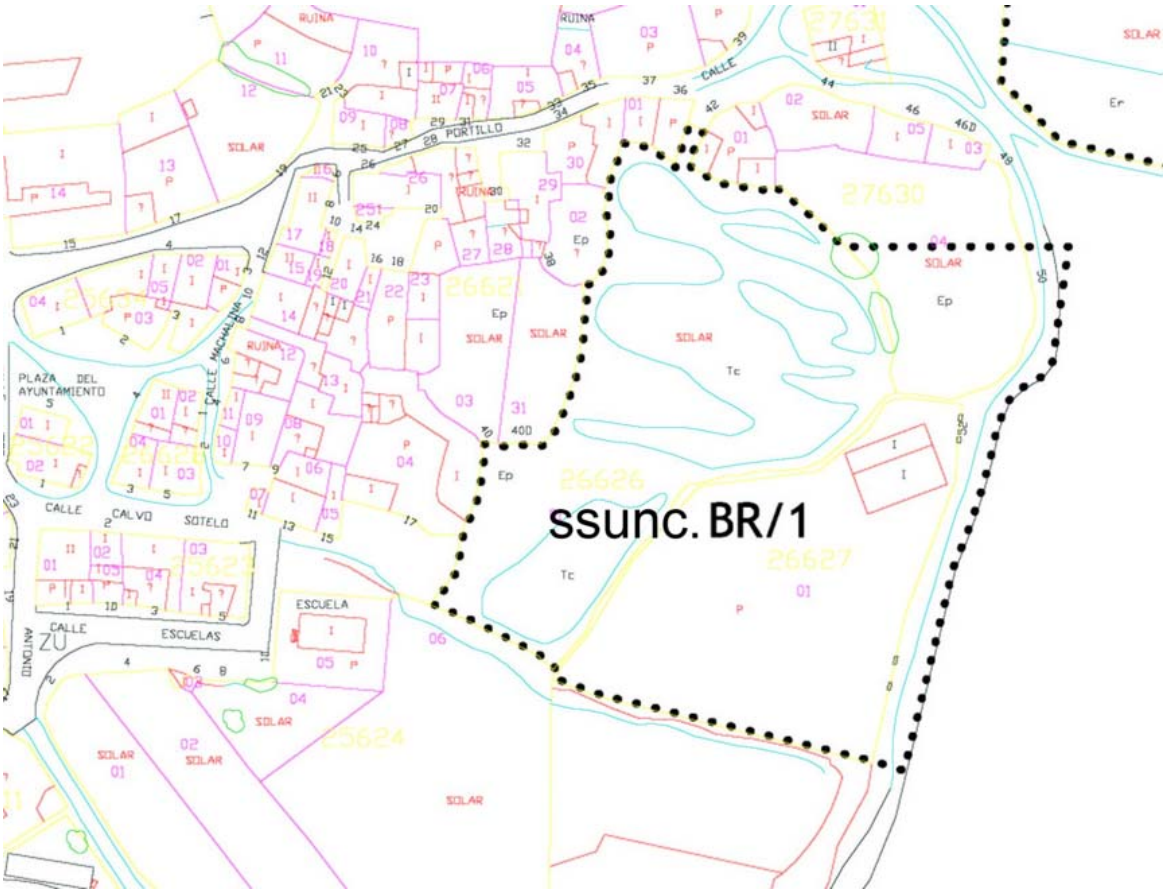
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. BR-1**
DENOMINACIÓN	CALLE CALVO SOTELO
NÚCLEO	BRIEVA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.02 - 03 I

SUPERFICIE Bruta **9.899 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,57 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
	Privado	**RUS**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 27 < 32 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 18 > 20 viv/ha	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Semi-Intensivo	**RUS**	4.929,93 m²	A.lucrativo privado= 4.436,94 m² (90% de 4.929,93 m²) A. de cesión Ayto.= 492,99 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**1.250 m²**
Asignación Directa al Sector y obtención por cesión gratuita Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	739,50 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	739,50 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	1.831 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	100: 50 públicas y 50 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

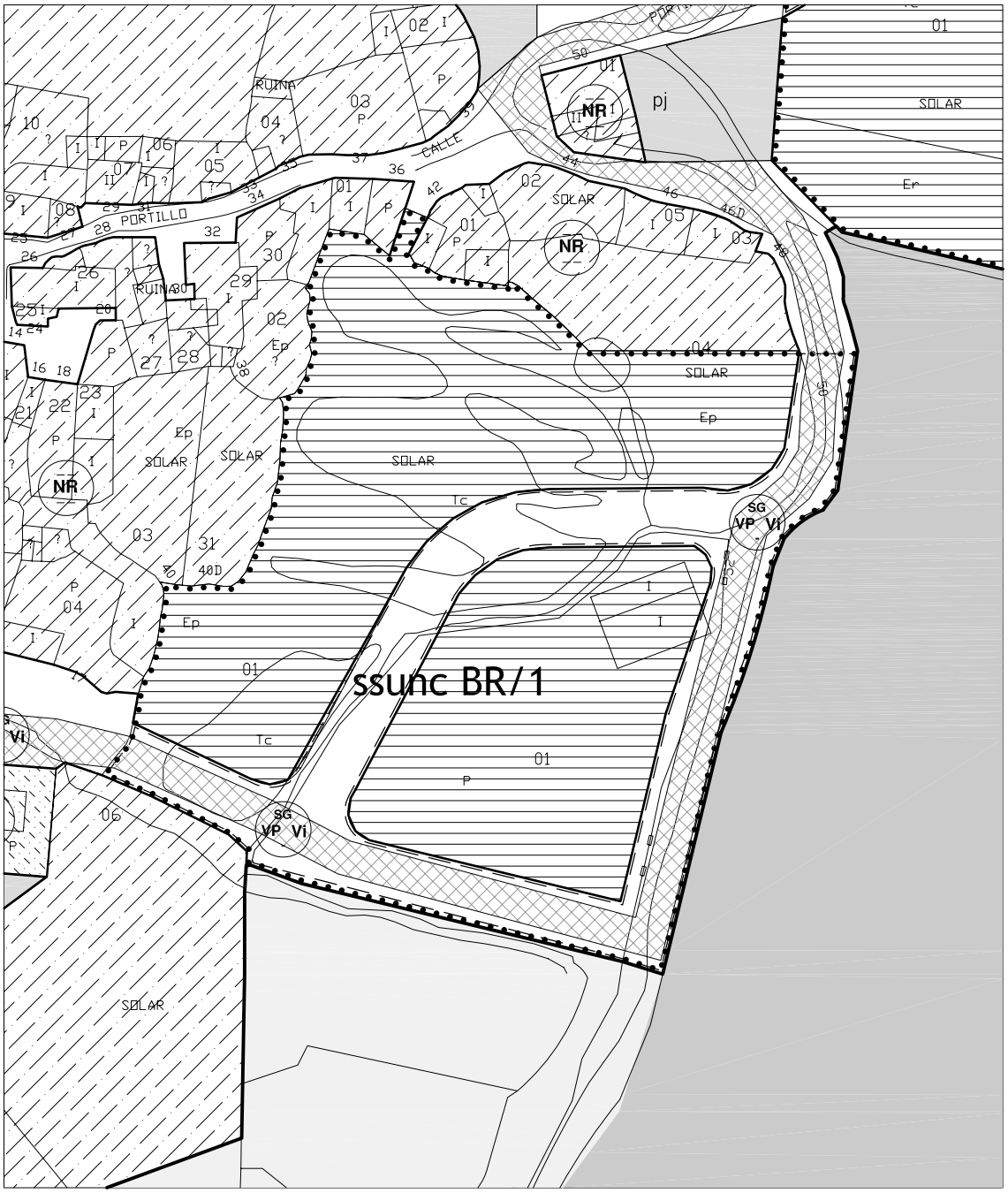
Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del pertinente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	BR/1
DENOMINACIÓN	Calle Calvo Sotelo
NÚCLEO	BRIEVA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. — Equipamiento. SG — Servicios Urbanos. SG — VP. SG — ELP SL. pj/pg — Equipamiento Comunitario. EC-SL — Viario.

CA. — MC. — RB. — RUI. — RUS. — RUE. — IND-E. — IND-I. — SER. — JP. — PK. — Límite e/ Ordenanzas

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

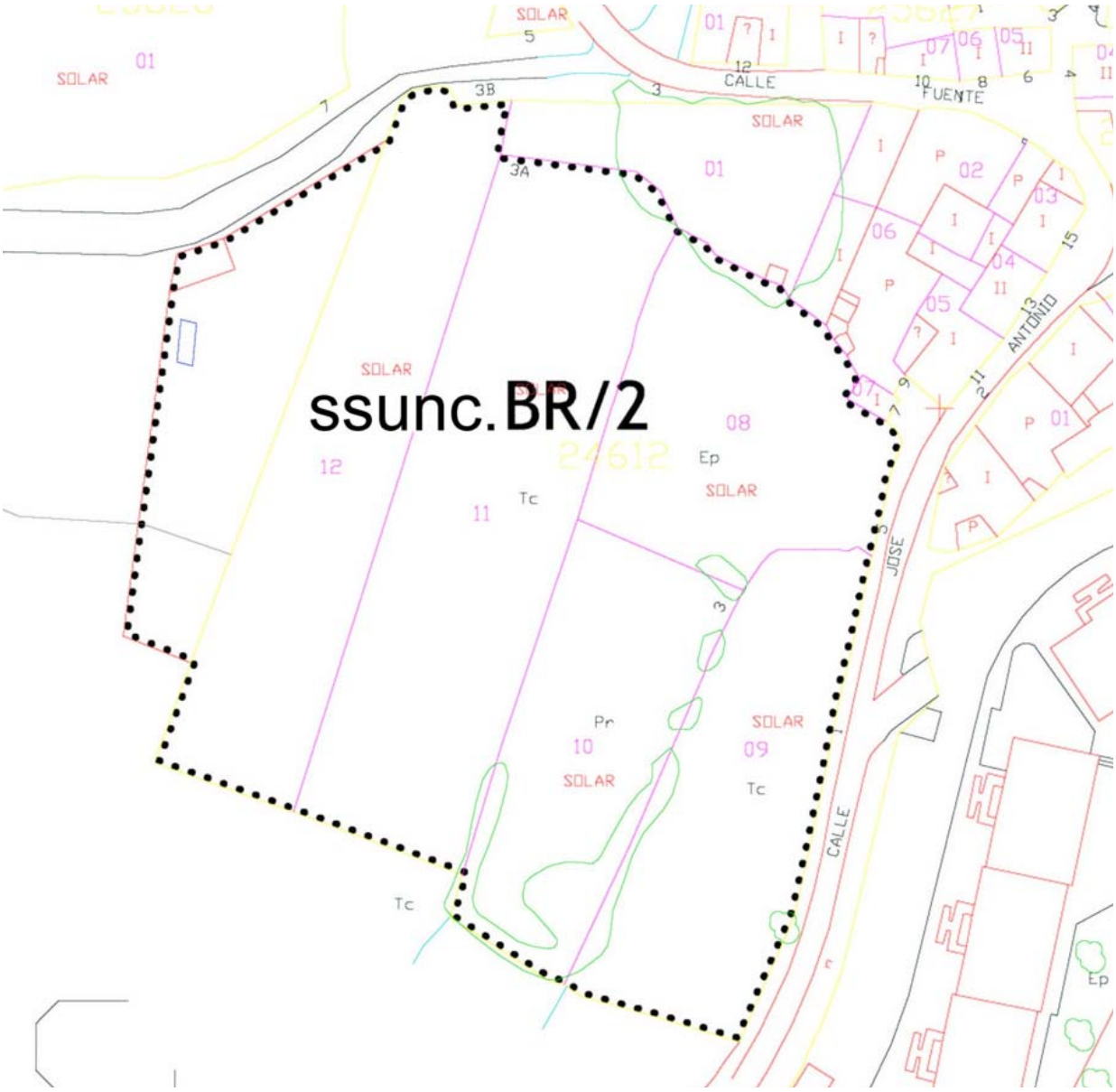
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	ssunc. BR-2
DENOMINACIÓN	CALLE JOSÉ ANTONIO
NÚCLEO	BRIEVA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.02 - 03 I

SUPERFICIE Bruta **10.193 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,60 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUS**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 34 < 24 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 21 > 20 viv/ha	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Semi-Intensivo **RUS**	6.115,80 m²	A.lucrativo privado= 5.504,22 m² (90% de 6.115,80 m²) A. de cesión Ayto.= 611,58 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**50 m²**
Asignación Directa al Sector y obtención por cesión gratuita Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	917,40 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	917,40 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	1.492 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	121: 61 públicas y 61 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

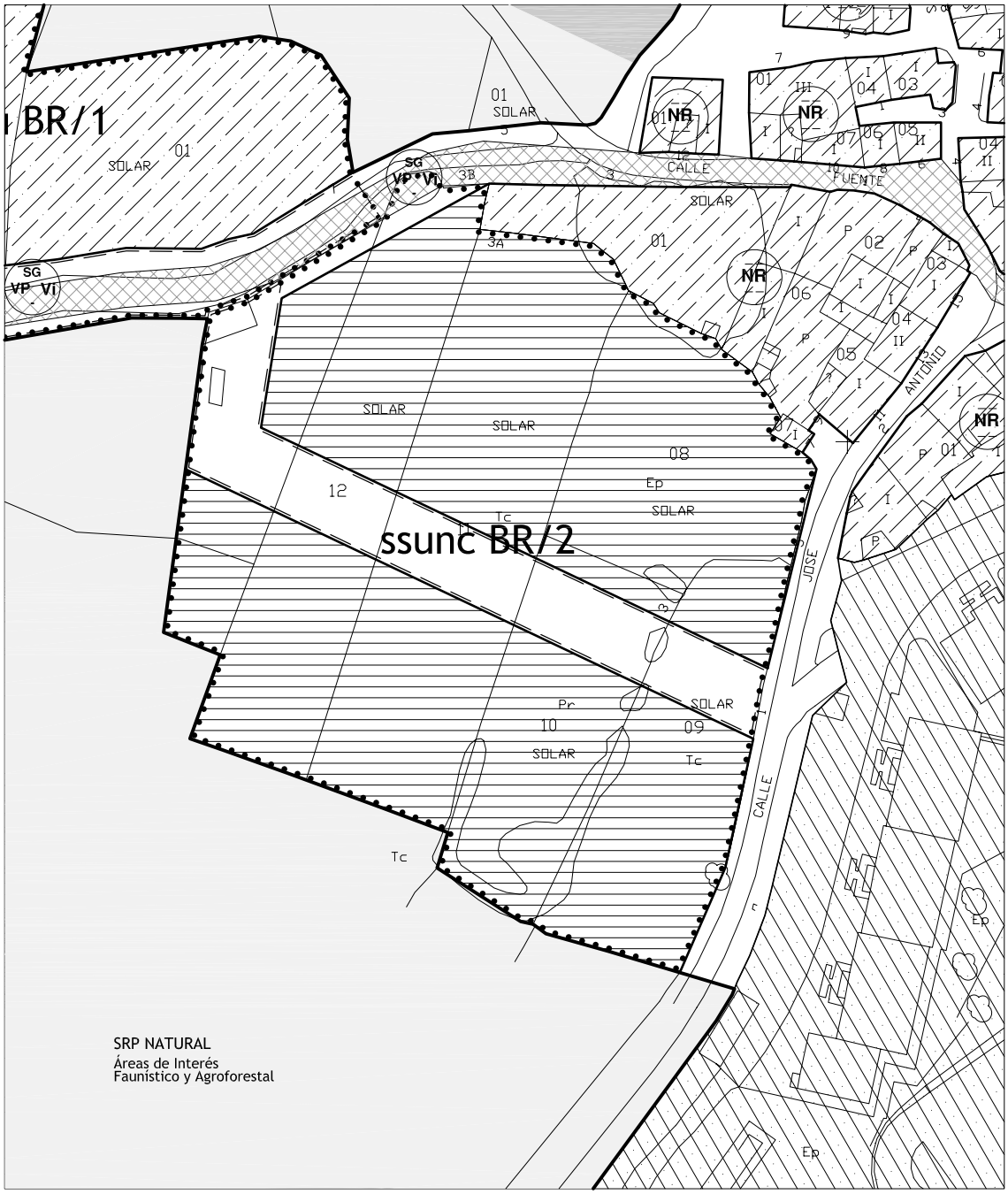
Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del pertinente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	BR/2
DENOMINACIÓN	Calle José Antonio
NÚCLEO	BRIEVA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. — Equipamiento. SG — Servicios Urbanos. SG — VP. SG — ELP SL. pj/pg — Equipamiento Comunitario. EC-SL — Viario.

CA. — MC. — RB. — RUI. — RUS. — RUE. — IND-E. — IND-I. — SER. — JP. — PK. — Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

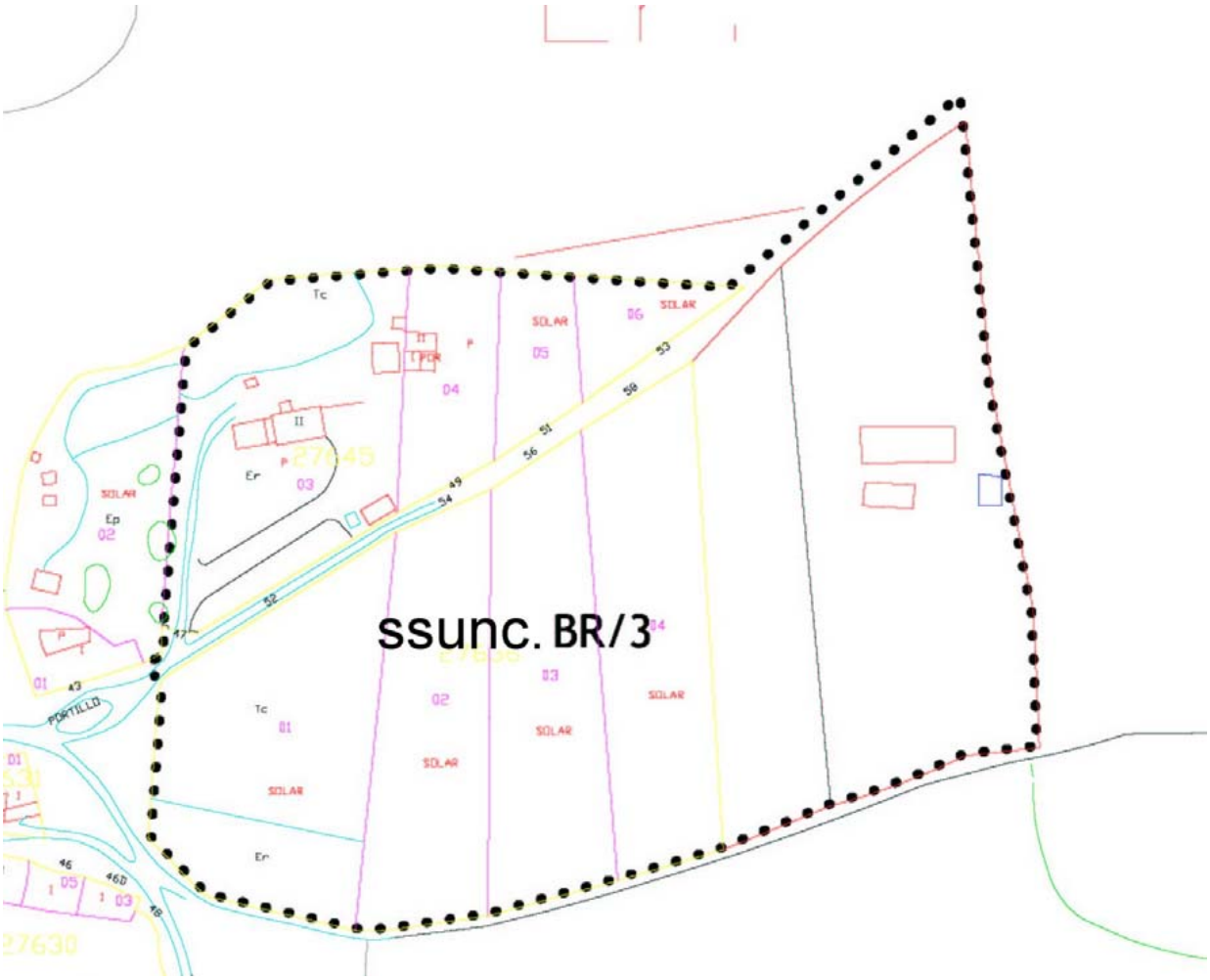
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. BR-3**
DENOMINACIÓN	CALLE PORTILLO
NÚCLEO	BRIEVA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.02 - 03 I

SUPERFICIE Bruta **23.051 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,63 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
	Privado	**RUS**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 82 < 38 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 44 > 20 viv/ha	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Semi-Intensivo **RUS**	13.728,33 m²	A.lucrativo privado= 12.355,50m² (90% de 13.728,33 m²) A. de cesión Ayto.=1.372,83 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**1.260 m²**
Asignación Directa al Sector y obtención por cesión gratuita Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	2.059,25 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	2.059,25 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	1.243 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	274: 137 públicas y 137 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

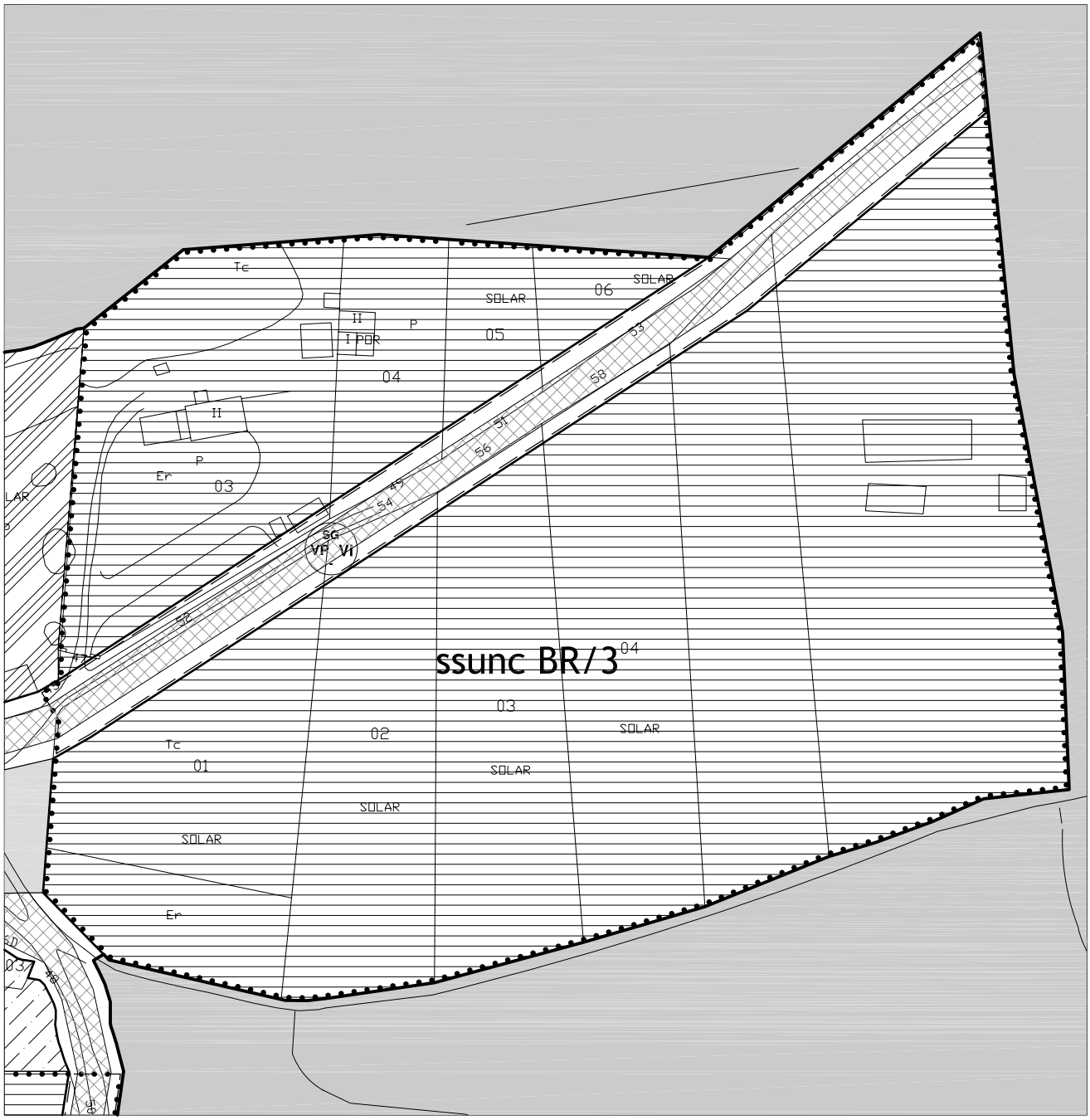
Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del pertinente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	BR/3
DENOMINACIÓN	Calle Portillo
NÚCLEO	BRIEVA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. — Equipamiento. SG — Servicios Urbanos. SG — VP. SG — ELP SL. pj/pg — Equipamiento Comunitario. EC-SL — Viario.

CA. — MC. — RB. — RUI. — RUS. — RUE. — IND-E. — IND-I. — SER. — JP. — PK. — Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

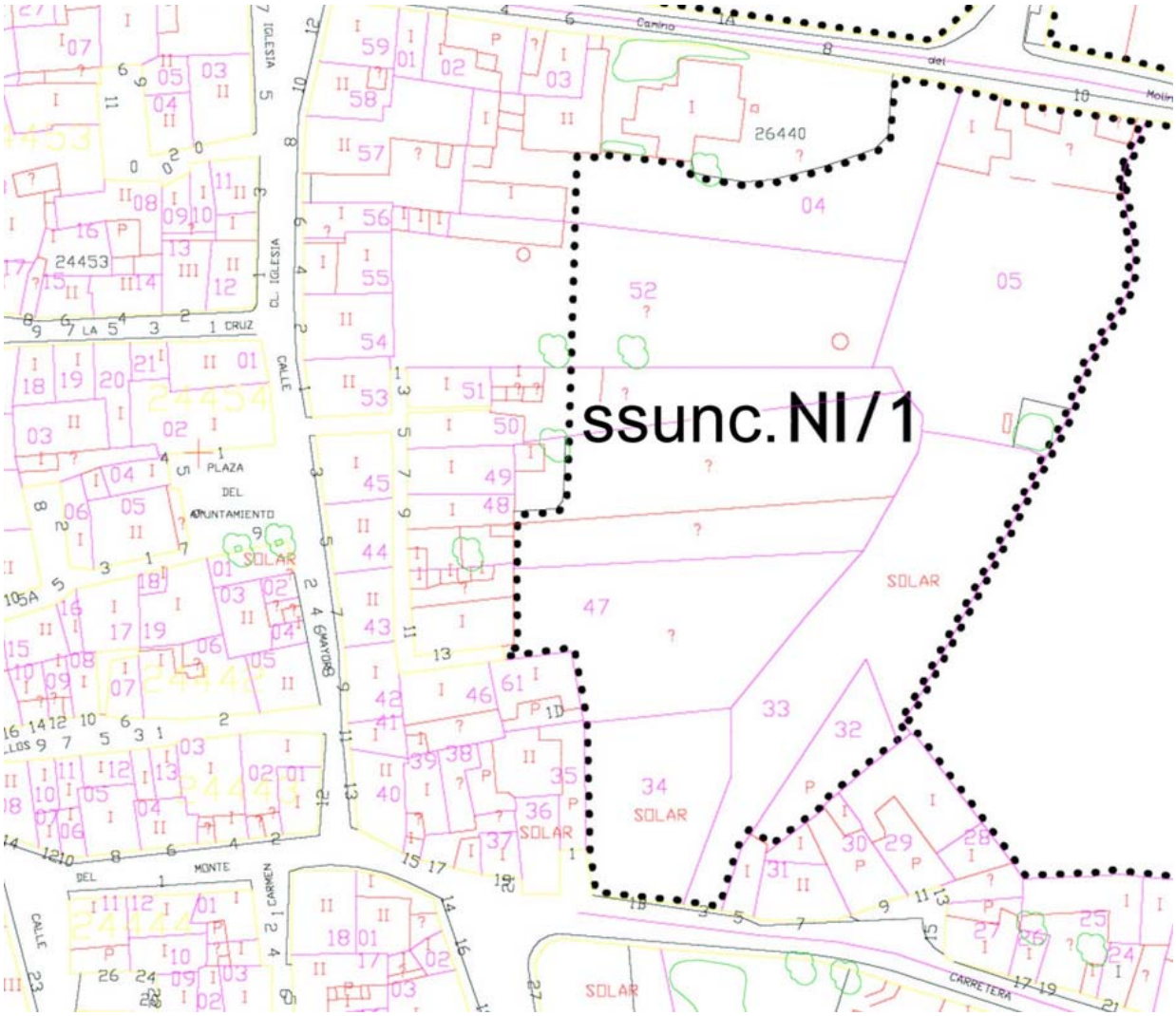
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	ssunc. NI-1
DENOMINACIÓN	CALLE MAYOR-CARRETERA DE ÁVILA
NÚCLEO	ALDEA DEL NIÑO REY

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.02 - 07 I

SUPERFICIE Bruta **6.345 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,53 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUS**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 19 < 32 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 12 > 20 viv/ha	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Semi-Intensivo	**RUS**	3.161,45 m²	A.lucrativo privado= 2.845,30 m² (90% de 3.161,45 m²) A. de cesión Ayto.=316,15 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**380 m²**
Asignación Directa al Sector y obtención por cesión gratuita Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	474,22 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	474,22 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	1.145 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	64: 32 públicas y 32 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

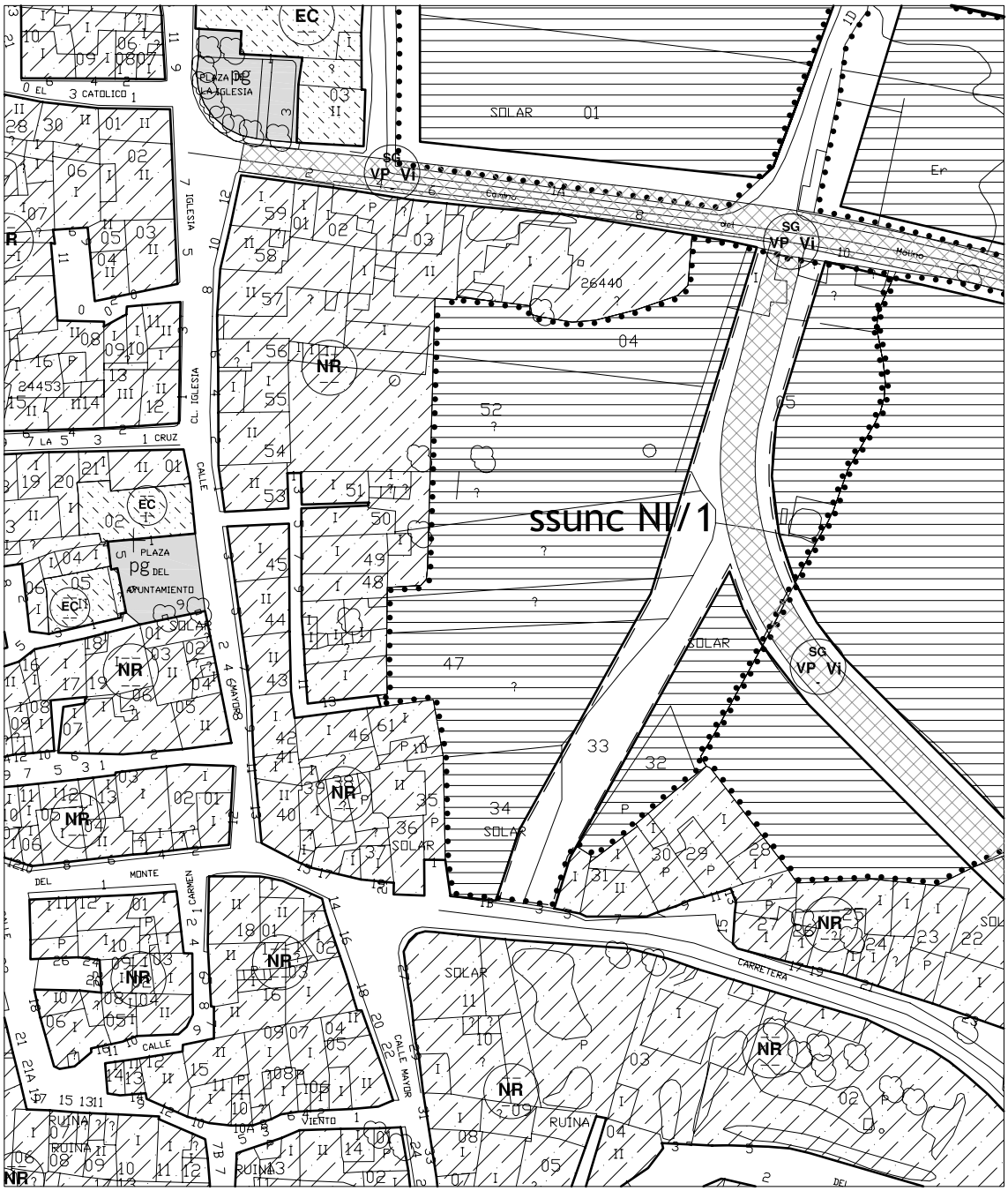
Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del pertinente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	NI/1
DENOMINACIÓN	Calle Mayor-Carretera de Ávila
NÚCLEO	ALDEA DEL NIÑO REY



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

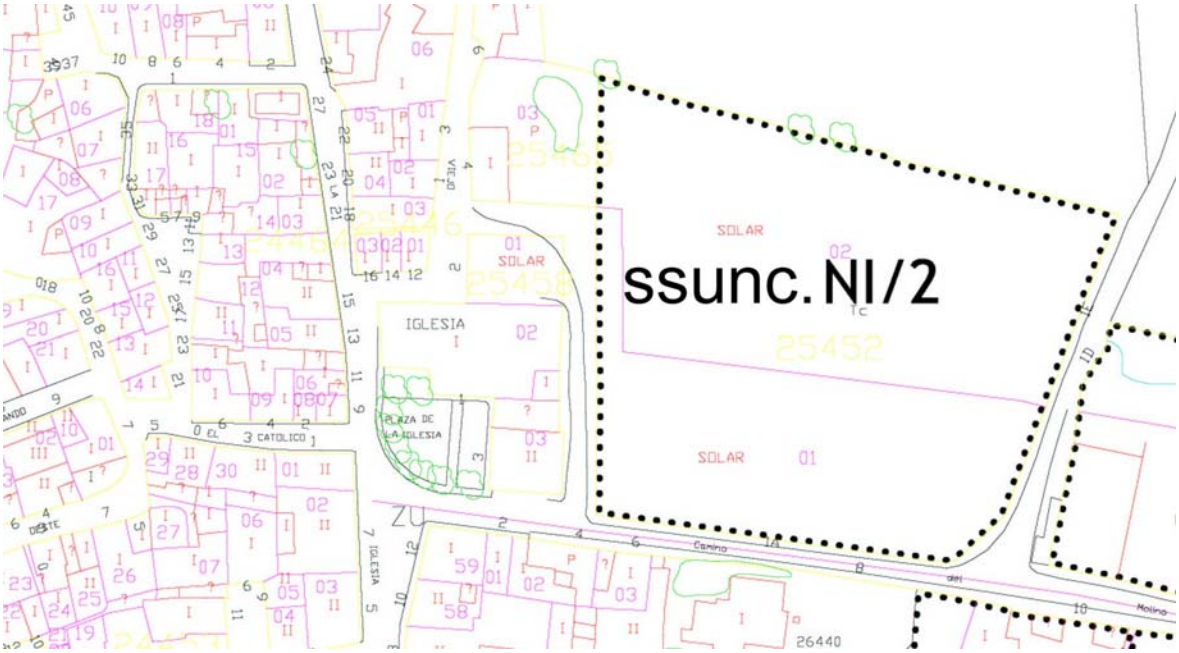
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. NI-2**
DENOMINACIÓN	CALLE IGLESIA
NÚCLEO	ALDEA DEL NIÑO REY

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.02 - 07 I

SUPERFICIE Bruta **4.609 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,61 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUS**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 16 < 36 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 10 > 20 viv/ha	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Semi-Intensivo **RUS**	2.811,49 m²	A.lucrativo privado= 2.530,34 m² (90% de 2.811,49 m²) A. de cesión Ayto.=281,15 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**100 m²**
Asignación Directa al Sector y obtención por cesión gratuita Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	422 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	422 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	421 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	56: 28 públicas y 28 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del pertinente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

(pasa a fascículo siguiente)

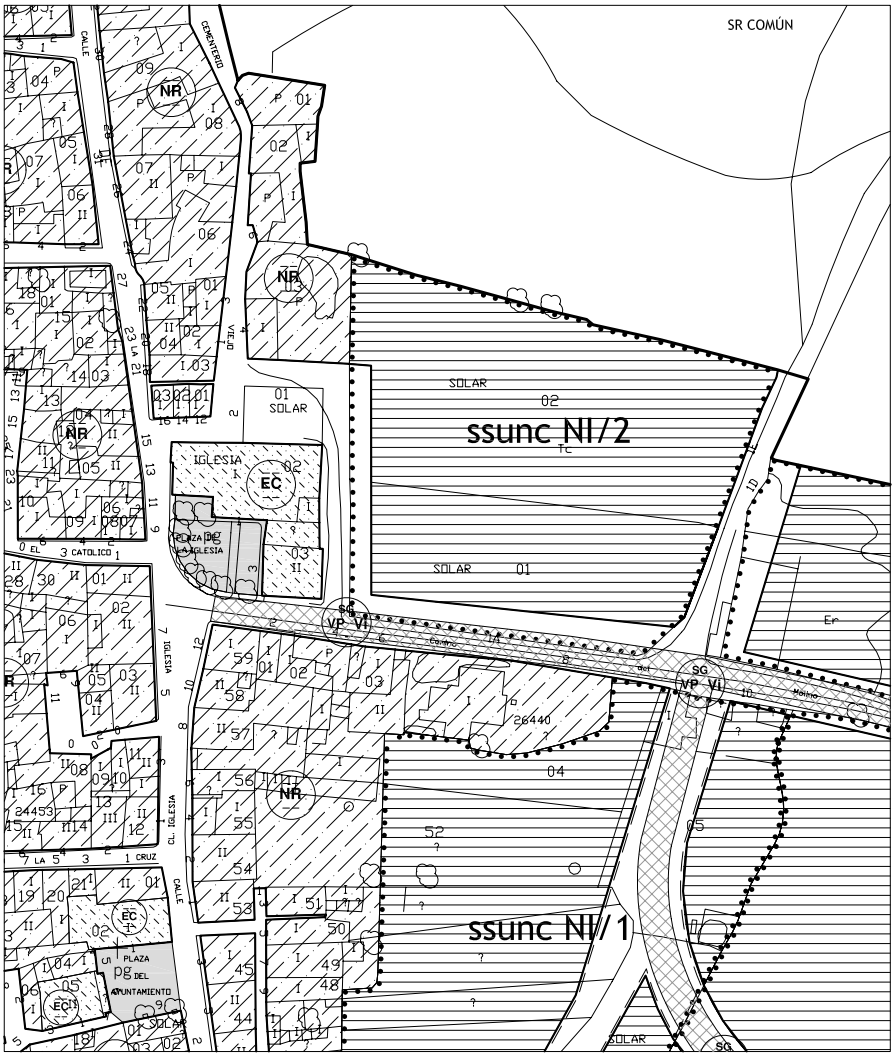
Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

Número 127 **Fascículo decimoseptimo** **Lunes, 4 de Julio de 2005**

(viene de fascículo anterior)

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	**NI/2**
DENOMINACIÓN	Calle Iglesia
NÚCLEO	ALDEA DEL NIÑO REY



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. -ooo- Límite SUrbanizable. Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

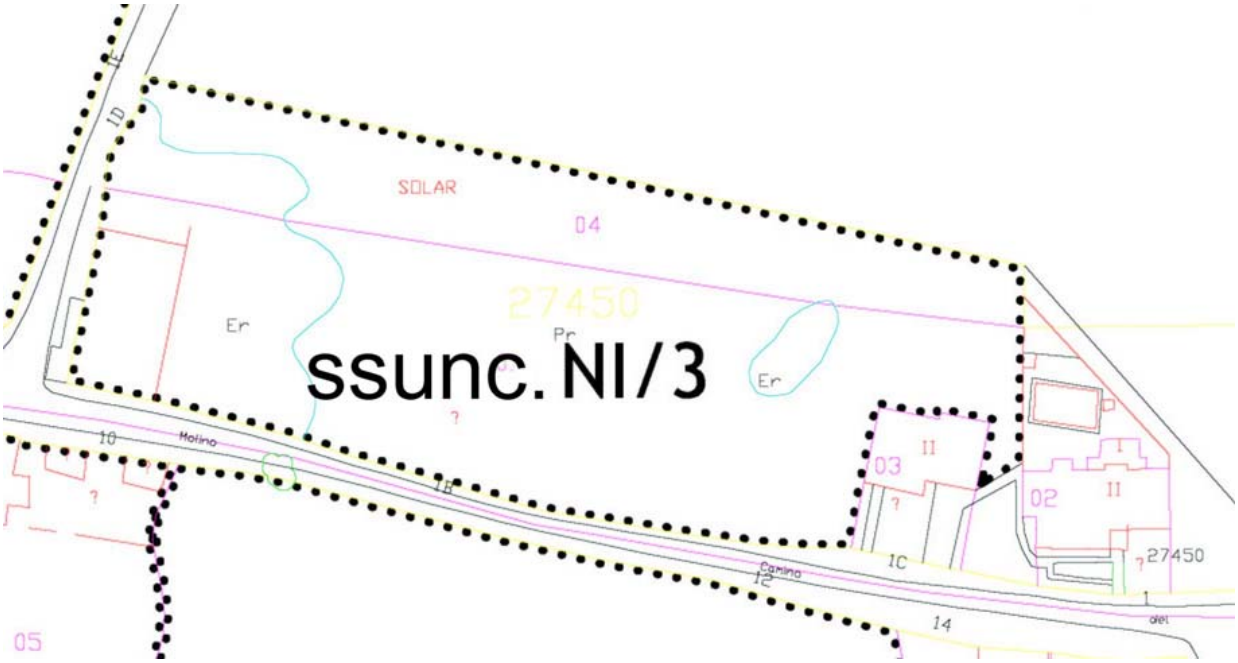
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. NI-3**
DENOMINACIÓN	CAMINO DEL MOLINO I
NÚCLEO	ALDEA DEL NIÑO REY

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.02 - 07 I

SUPERFICIE Bruta **4.530 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,62 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUS**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 16 < 37 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 9 > 20 viv/ha	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Semi-Intensivo **RUS**	2.746,60 m²	A.lucrativo privado= 2.471,94 m² (90% de 2.746,60 m²) A. de cesión Ayto.=274,66 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**100 m²**
Asignación Directa al Sector y obtención por cesión gratuita Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	412 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	412m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	391 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	54: 27 públicas y 27 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

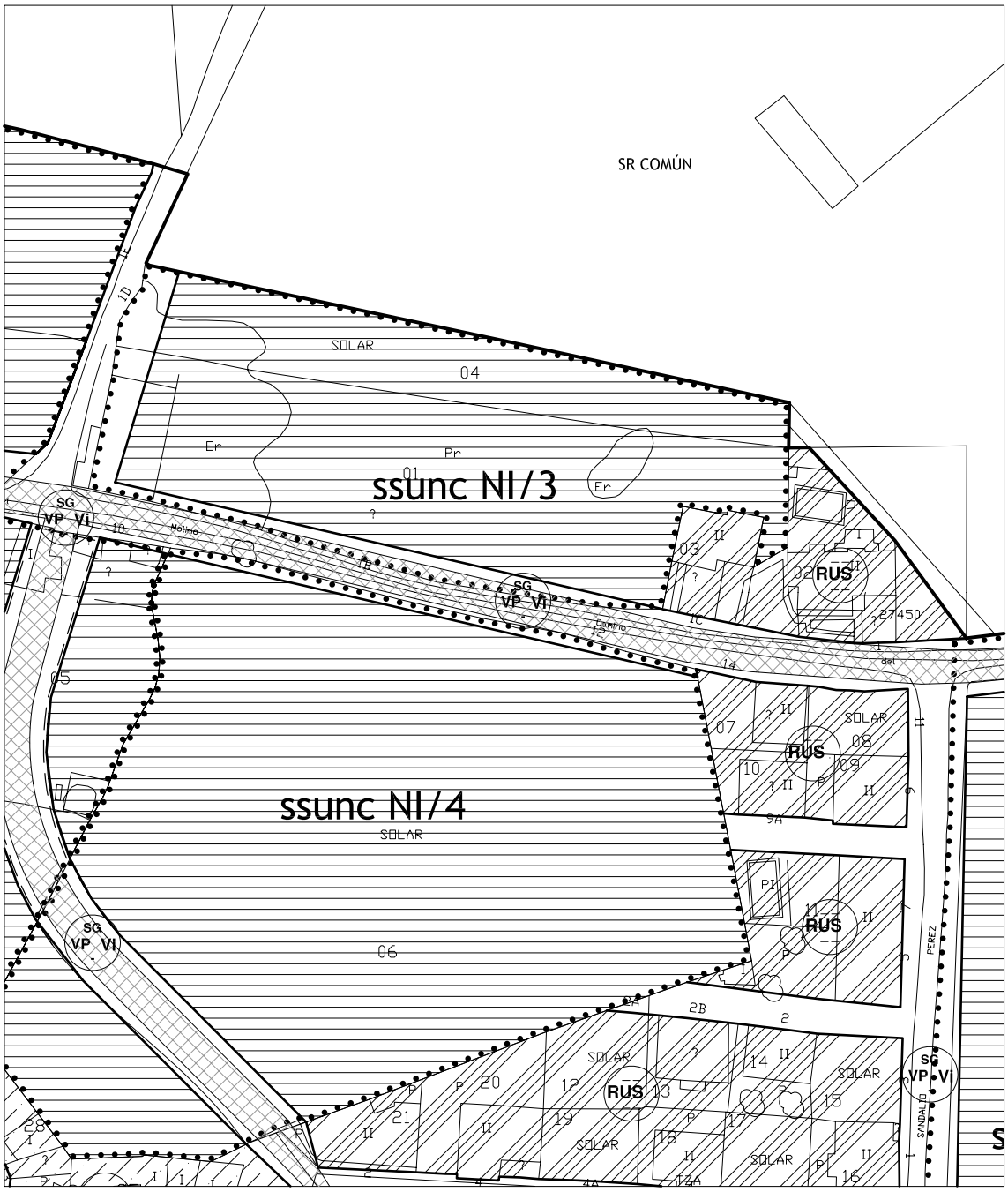
Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del pertinente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	NI/3
DENOMINACIÓN	Camino del Molino I
NÚCLEO	ALDEA DEL NIÑO REY



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

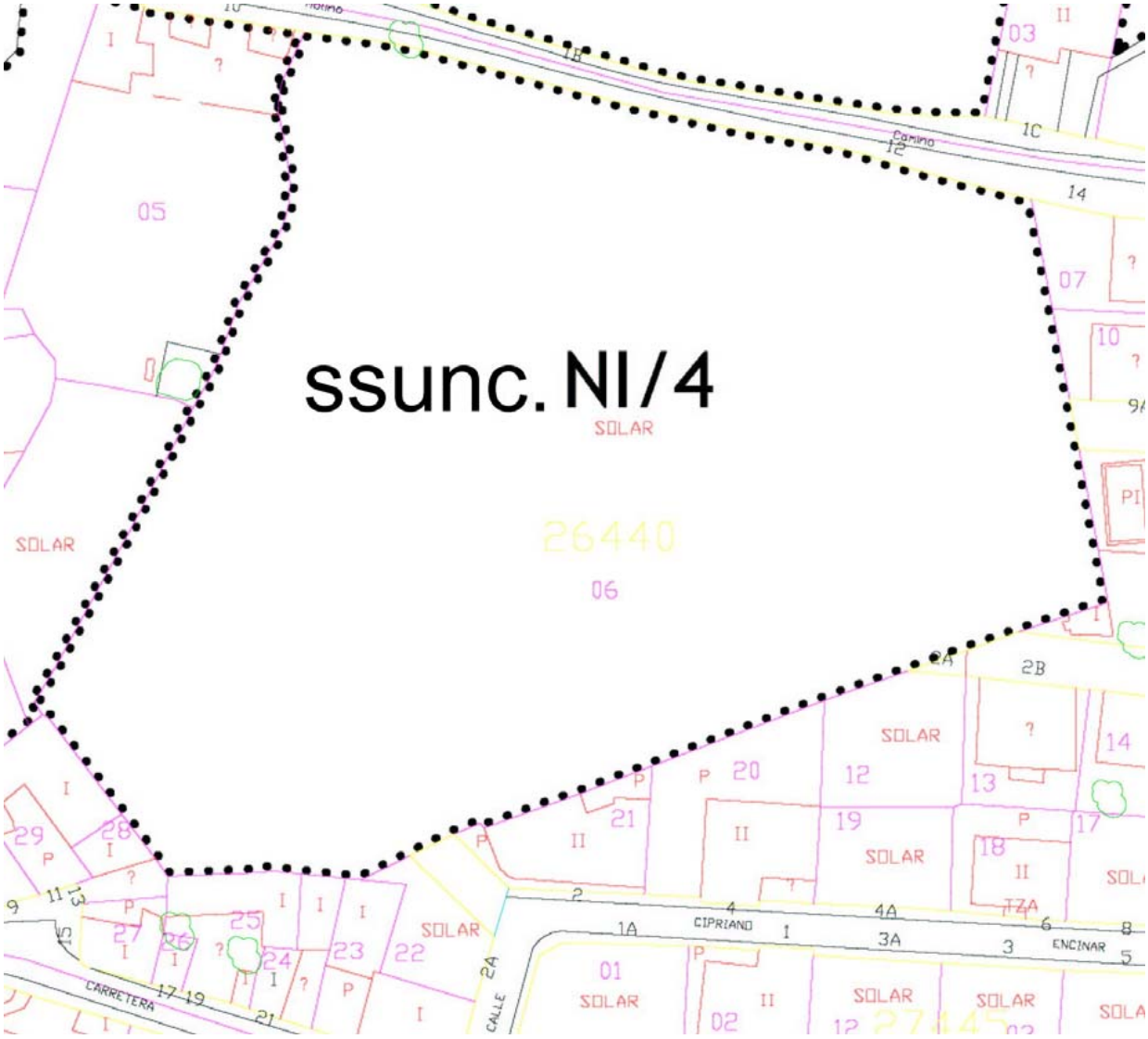
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	ssunc. NI-4
DENOMINACIÓN	CAMINO DEL MOLINO II
NÚCLEO	ALDEA DEL NIÑO REY

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.02 - 07 I

SUPERFICIE Bruta **9.223 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,62 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUS**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 35 < 39 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 18 > 20 viv/ha	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Semi-Intensivo **RUS**	5.501,26 m²	A.lucrativo privado= 4.951,13 m² (90% de 5.501,26 m²) A. de cesión Ayto.=550,13 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**350 m²**
Asignación Directa al Sector y obtención por cesión gratuita Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	825,20 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	825,20 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	383 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	110: 55 públicas y 55 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

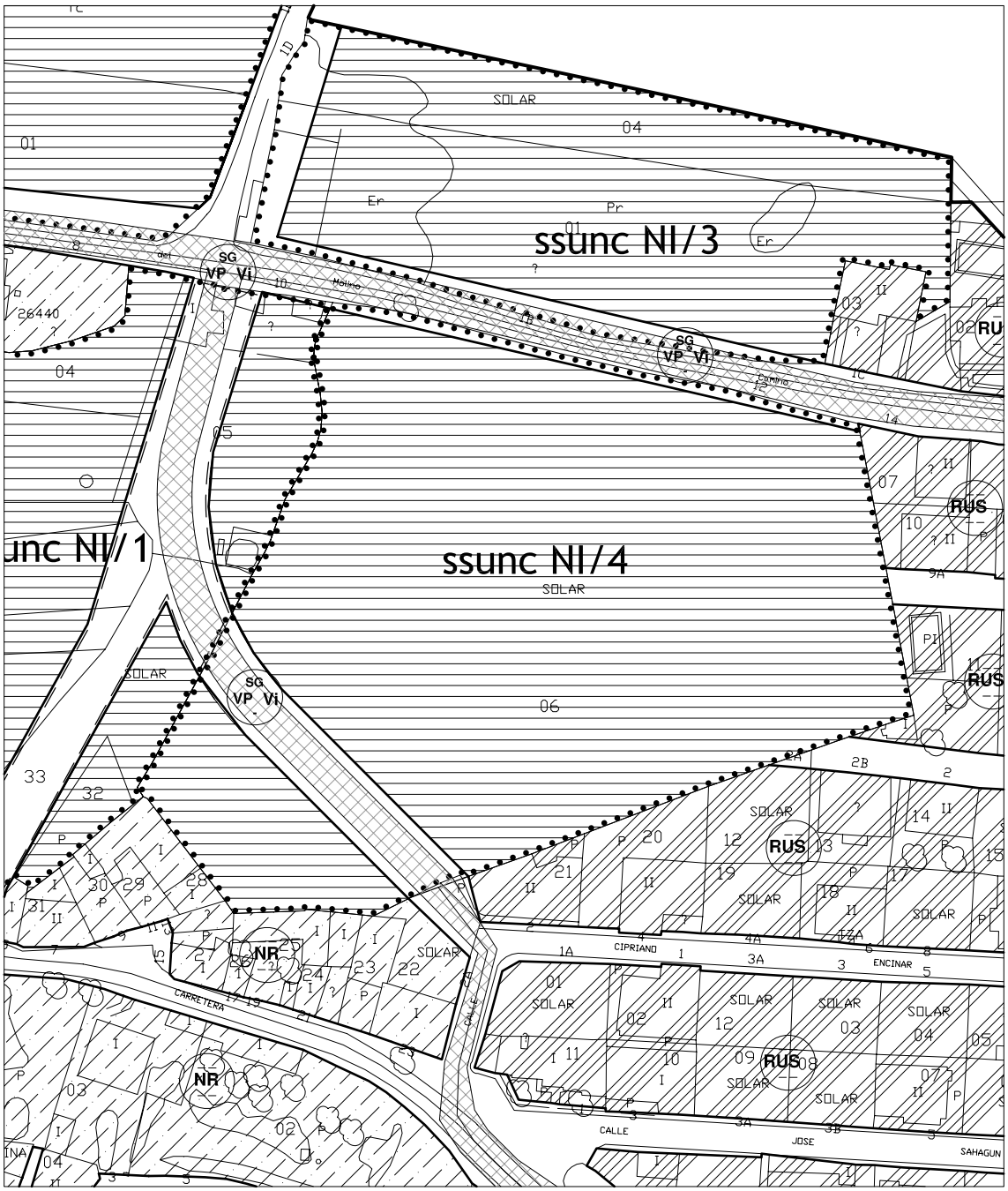
Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del pertinente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	NI/4
DENOMINACIÓN	Camino del Molino II
NÚCLEO	ALDEA DEL NIÑO REY



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. NI-5**
DENOMINACIÓN	CALLE DON SANDALIO PÉREZ
NÚCLEO	ALDEA DEL NIÑO REY

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.02 - 07 I

SUPERFICIE Bruta **7.881 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,62 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
	Privado	**RUS**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 25 < 32 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 16 > 20 viv/ha **APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Semi-Intensivo **RUS**	4.731,22 m²	A.lucrativo privado= 4.258,10 m² (90% de 4.731,22 m²) A. de cesión Ayto.=473,12 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**250 m²**
Asignación Directa al Sector y obtención por cesión gratuita Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	710 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	710 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	1.342 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	94: 47 públicas y 47 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

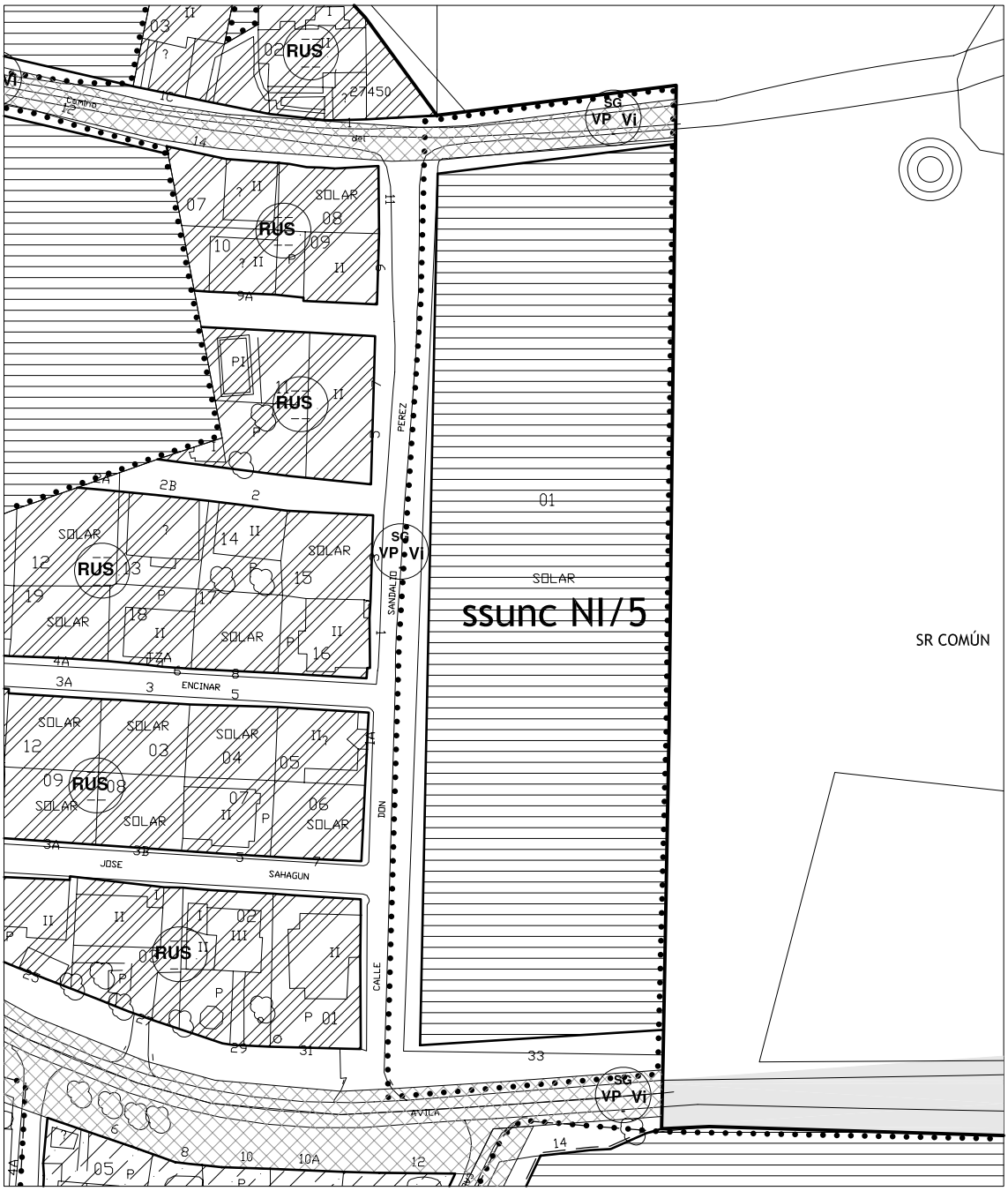
C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del pertinente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

NÚMERO	NI/5
DENOMINACIÓN	Calle Don Sandalio
NÚCLEO	ALDEA DEL NIÑO REY



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. — Equipamiento. SG — Servicios Urbanos. SG — VP. SG — ELP SL. pj/pg — Equipamiento Comunitario. EC-SL — Viario.

CA. — MC. — RB. — RUI. — RUS. — RUE. — IND-E. — IND-I. — SER. — JP. — PK. — Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

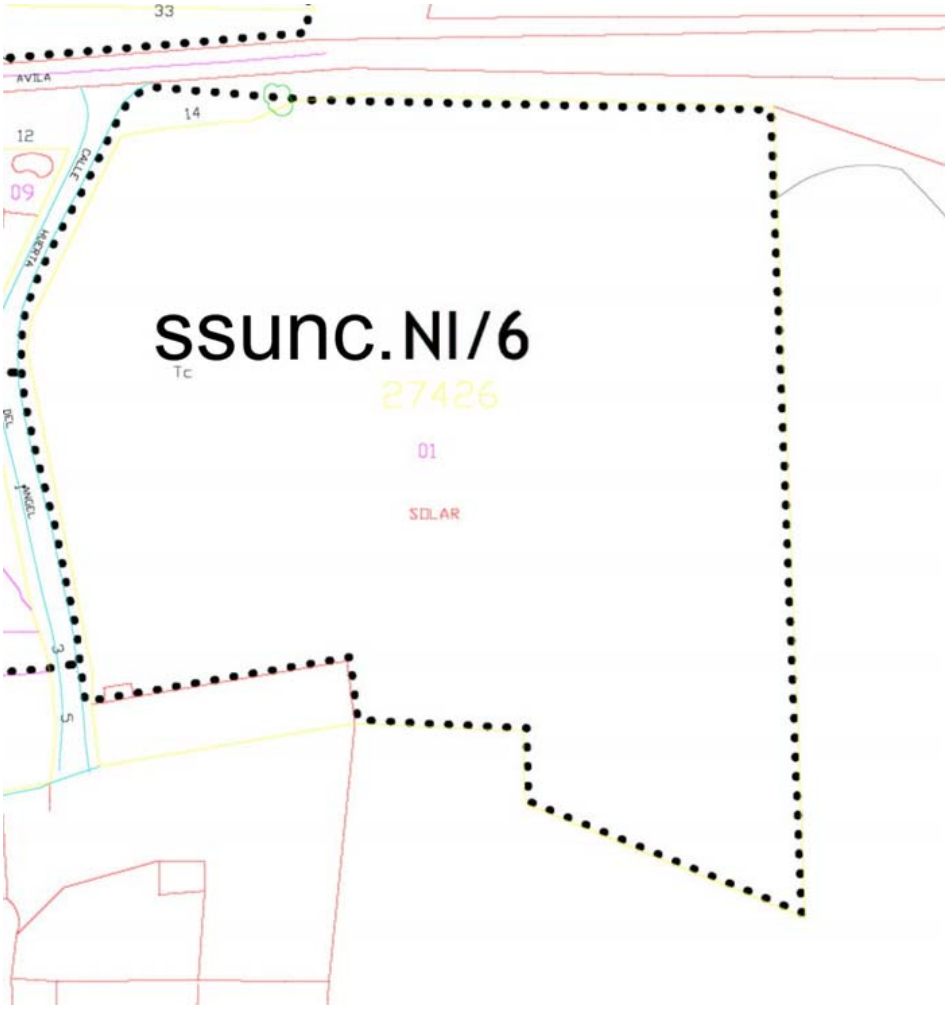
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. NI-6**
DENOMINACIÓN	CALLE HUERTA DEL ÁNGEL I
NÚCLEO	ALDEA DEL NIÑO REY

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.02 - 07 I

SUPERFICIE Bruta **10.388 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,62 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
	Privado	**RUS**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 39 < 40 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 20 > 20 viv/ha	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Semi-Intensivo **RUS**	6.192,56 m²	A.lucrativo privado= 5.573,30 m² (90% de 6.192,56 m²) A. de cesión Ayto.=619,26 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**400 m²**
Asignación Directa al Sector y obtención por cesión gratuita Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	929 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	929 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	377 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	124: 62 públicas y 62 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

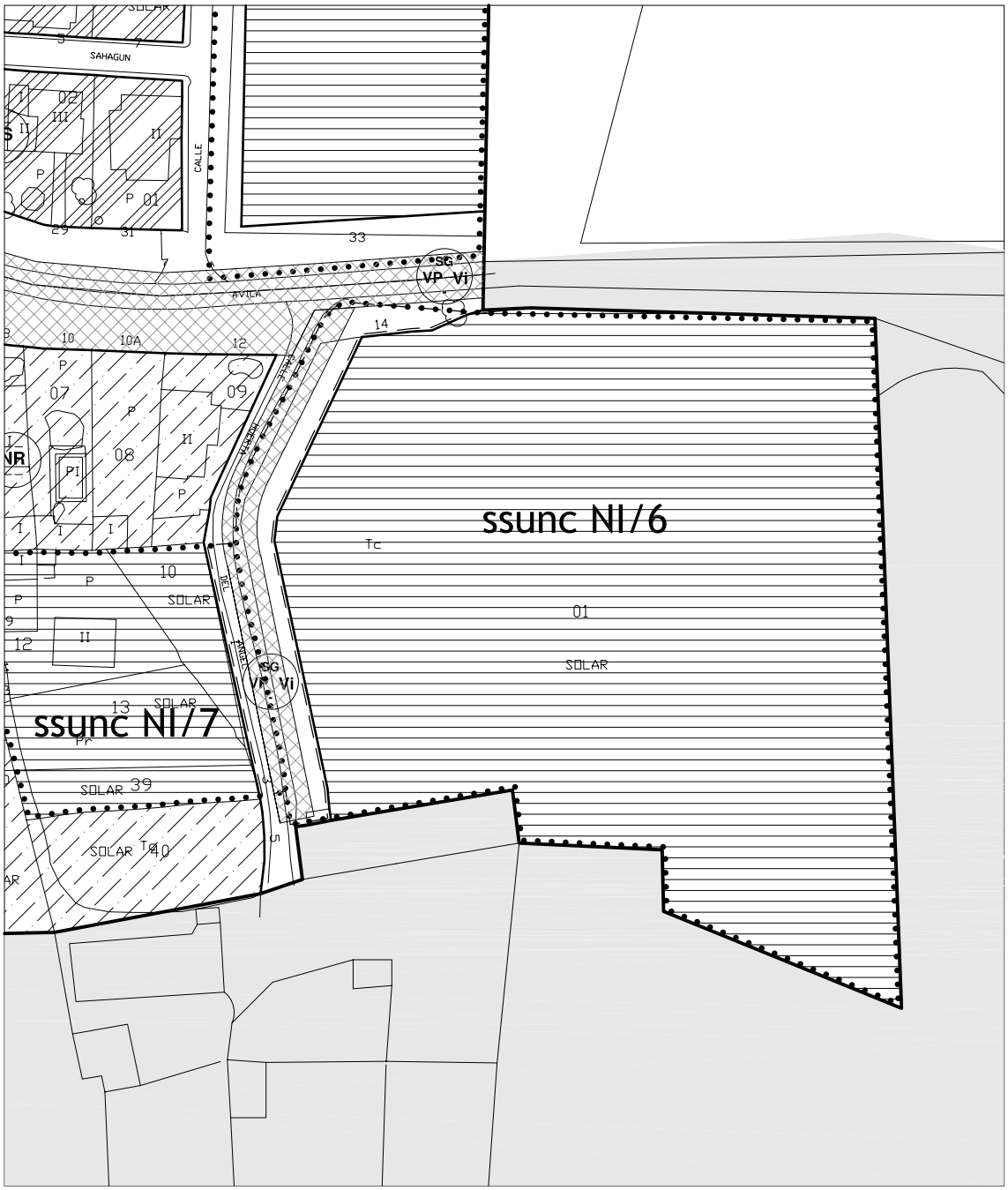
C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del pertinente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

NÚMERO	NI/6
DENOMINACIÓN	Calle Huerta del Ángel I
NÚCLEO	ALDEA DEL NIÑO REY



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. — Equipamiento. SG — Servicios Urbanos. SG — VP. SG — ELP SL. pj/pg — Equipamiento Comunitario. EC-SL — Viario.

CA. — MC. — RB. — RUI. — RUS. — RUE. — IND-E. — IND-I. — SER. — JP. — PK. — Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

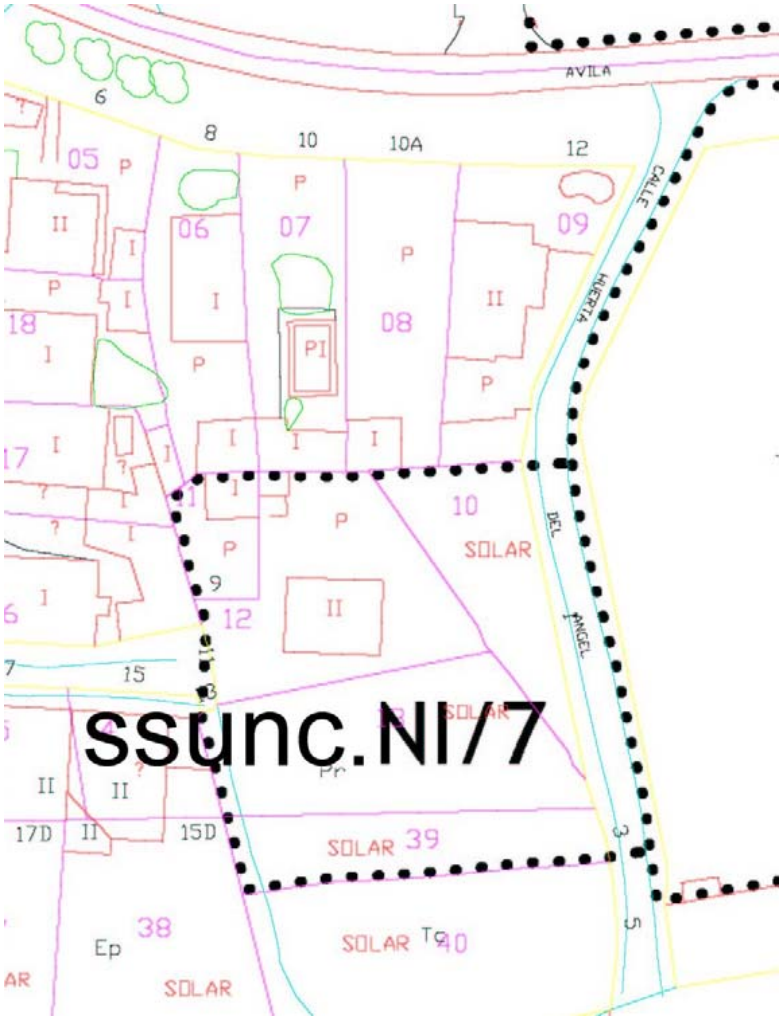
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. NI-7**
DENOMINACIÓN	CALLE HUERTA DEL ÁNGEL II
NÚCLEO	ALDEA DEL NIÑO REY

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.02 - 07 I

SUPERFICIE Bruta **2.015 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,63 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUS**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 7 < 37 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 4 > 20 viv/ha	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Semi-Intensivo **RUS**	1.206,45 m²	A.lucrativo privado= 1.085,80 m² (90% de 1.206,45 m²) A. de cesión Ayto.=120,65 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**100 m²**
Asignación Directa al Sector y obtención por cesión gratuita Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	181 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	181 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	128 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	24: 12 públicas y 12 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

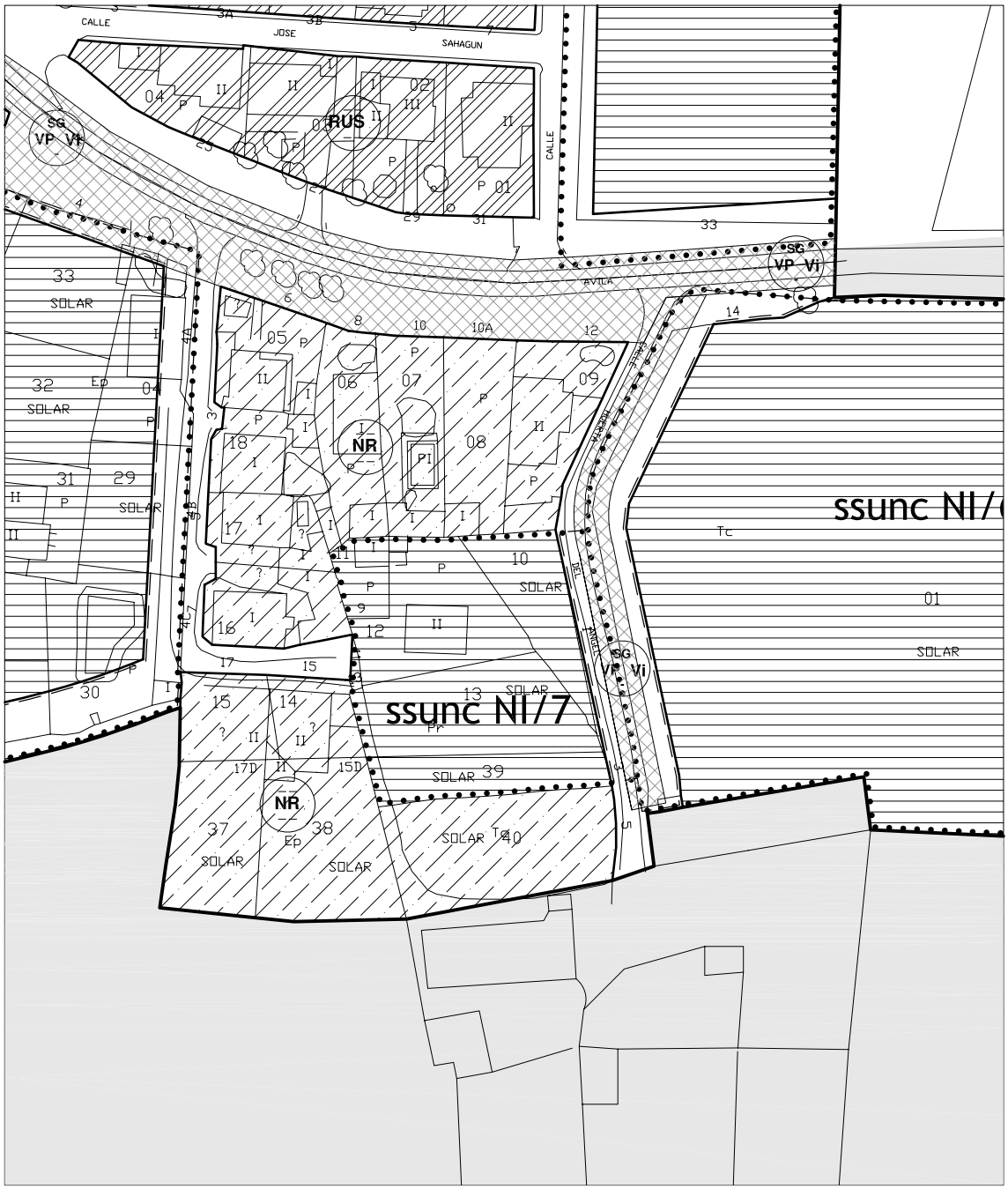
Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del pertinente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	NI/7
DENOMINACIÓN	Calle Huerta del Ángel II
NÚCLEO	ALDEA DEL NIÑO REY


CALLE
JOSE
SAHAGUN
SG
VP Vi
RUS
CALLE
AVILA
SOLAR
NR
ssunc NI/7
ssunc NI/
SOLAR
SOLAR
SOLAR

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

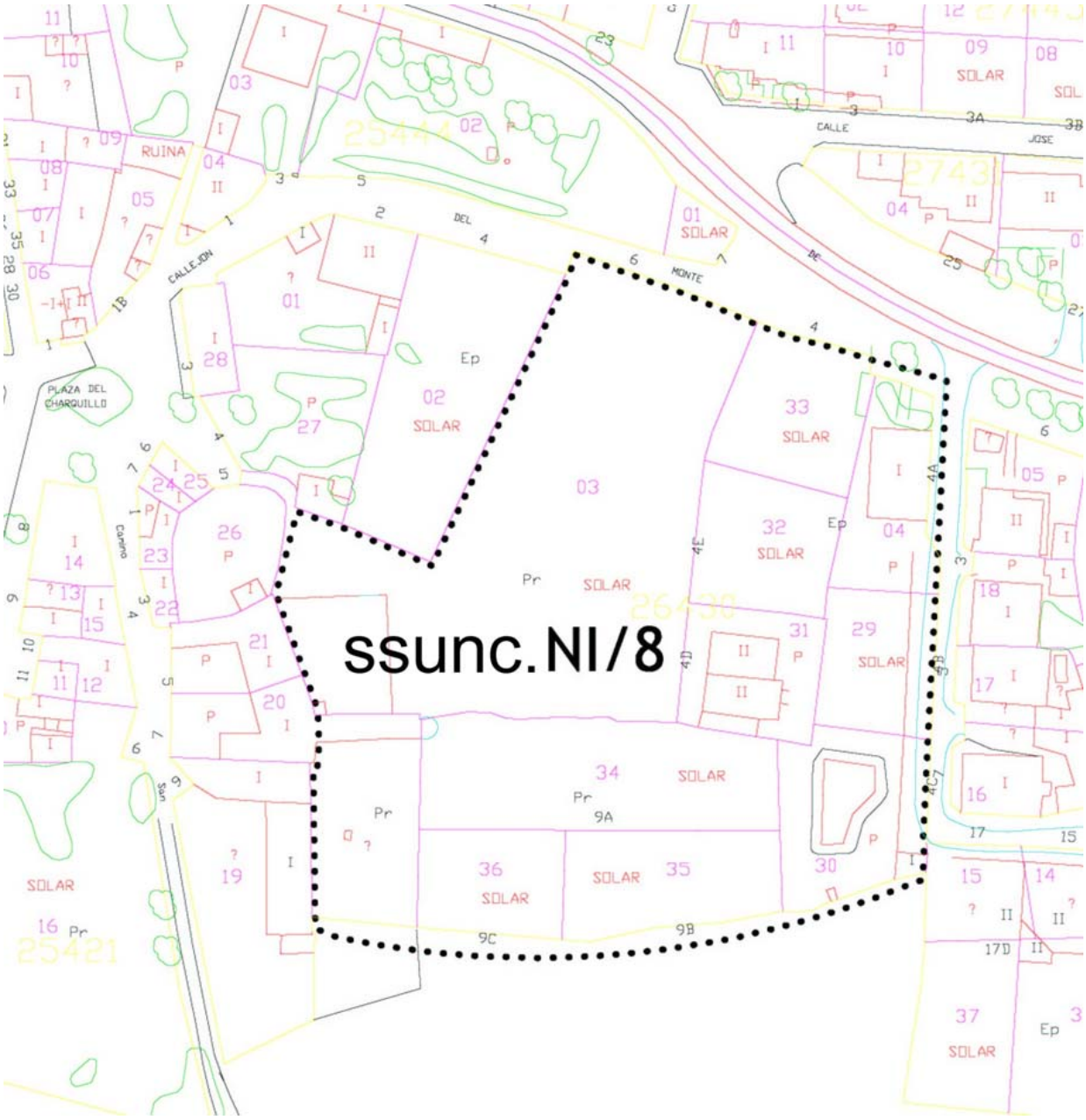
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. NI-8**
DENOMINACIÓN	CALLEJÓN DEL MONTE
NÚCLEO	ALDEA DEL NIÑO REY

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.02 - 07 I

SUPERFICIE Bruta **8.692 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,51 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUS**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 29 < 34 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 18 > 20 viv/ha	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Semi-Intensivo **RUS**	4.351,32 m²	A.lucrativo privado= 3.916,19 m² (90% de 4.351,32 m²) A. de cesión Ayto.=435,13 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**160 m²**
Asignación Directa al Sector y obtención por cesión gratuita Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	653 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	653 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	1.490 m²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	88: 44 públicas y 44 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

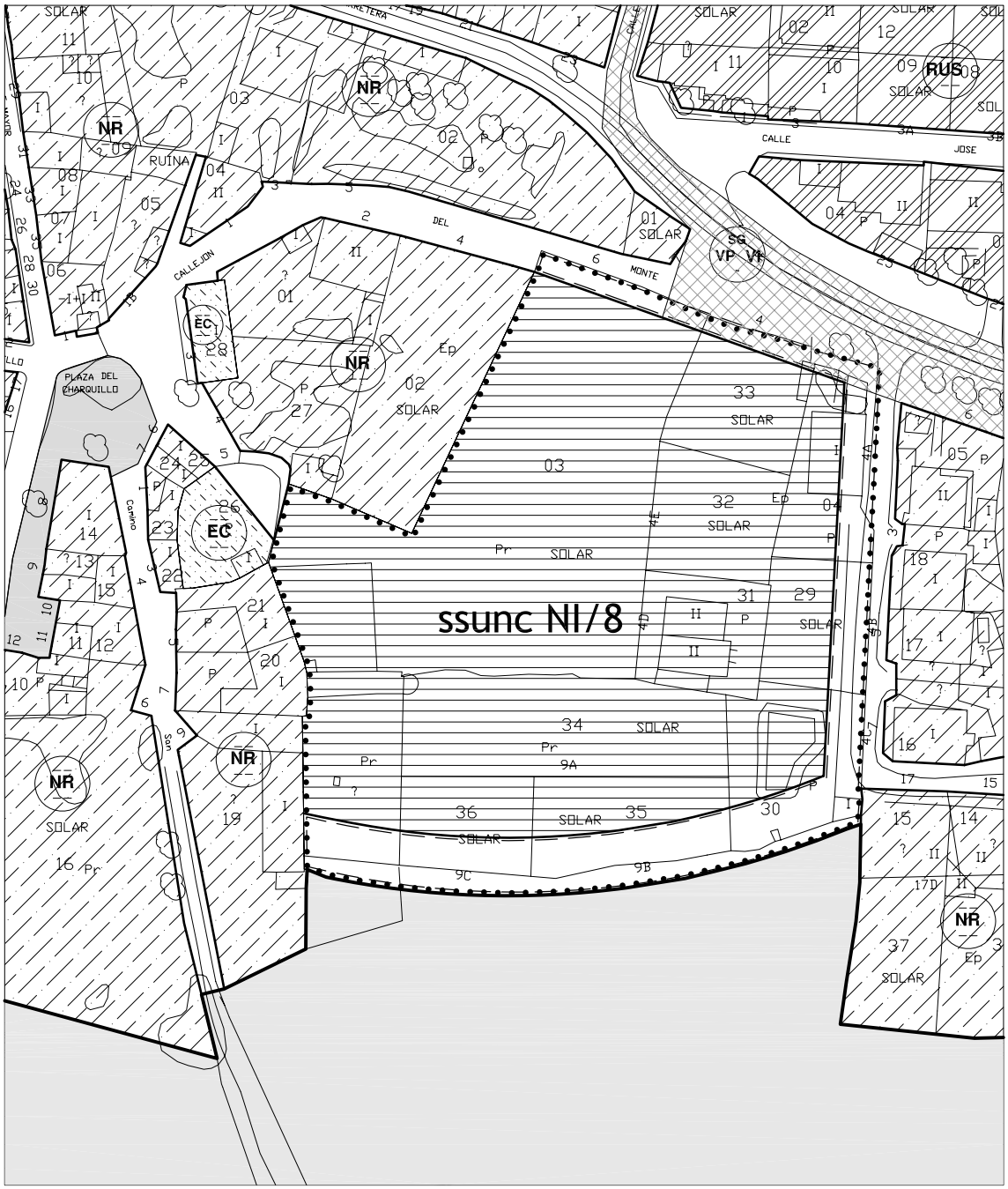
Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del pertinente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	NI/8
DENOMINACIÓN	Callejón del Monte
NÚCLEO	ALDEA DEL NIÑO REY



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. — Equipamiento. SG — Servicios Urbanos. SG — VP. SG — ELP SL. pj/pg — Equipamiento Comunitario. EC-SL — Viario.

CA. — MC. — RB. — RUI. — RUS. — RUE. — IND-E. — IND-I. — SER. — JP. — PK. — Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

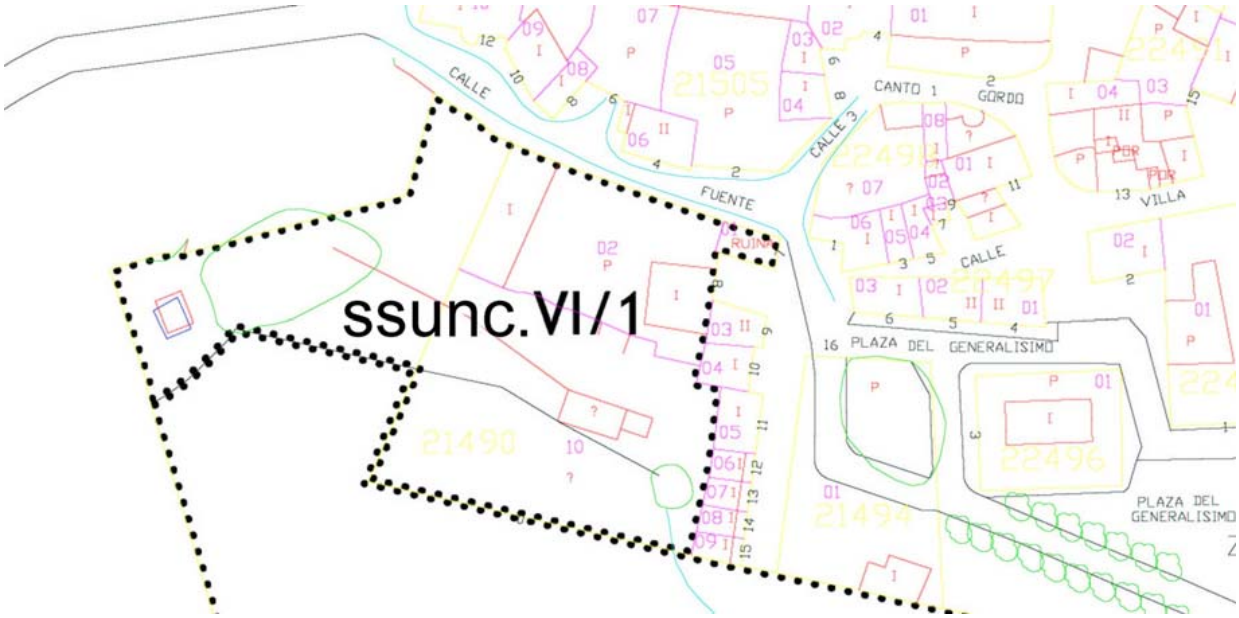
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. VI-1**
DENOMINACIÓN	CALLE FUENTE
NÚCLEO	VICOLOZANO

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	O.02 - 04 I
SUPERFICIE Bruta	**3.937 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,65 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUS**
	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 15 < 42 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 8 > 20 viv/ha	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Semi-Intensivo **RUS**	2.364,05 m²	A.lucrativo privado= 2.127,65 m² (90% de 2.364,05 m²)

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**300 m²**
Asignación Directa al Sector y obtención por cesión gratuita Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	354,61 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	354,61 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	48: 24 públicas y 24 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

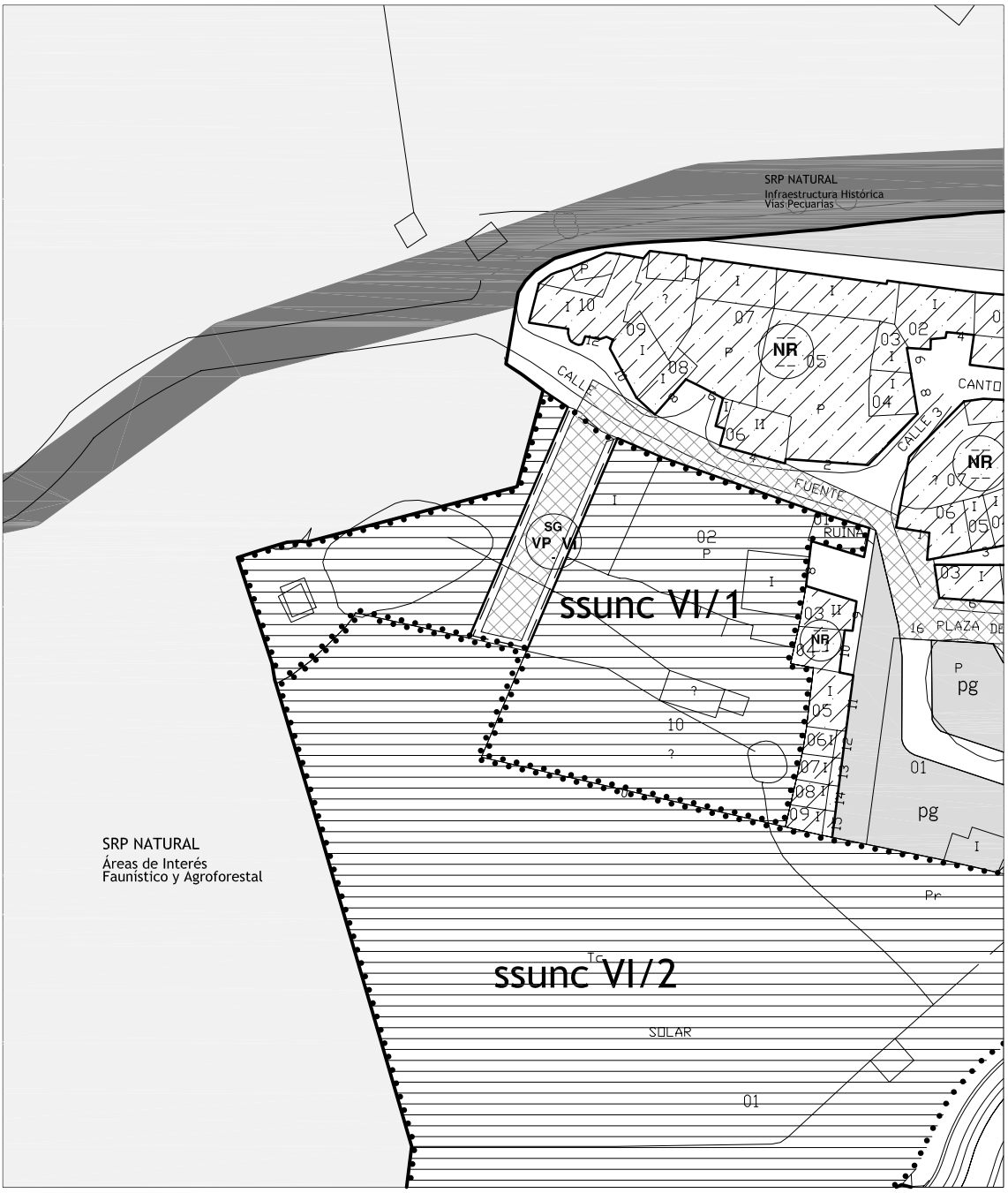
Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del pertinente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	VI/1
DENOMINACIÓN	Calle Fuente
NÚCLEO	VICOLOZANO



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. — Equipamiento. SG — Servicios Urbanos. SG — VP. SG — ELP SL. pj/pg — Equipamiento Comunitario. EC-SL — Viario.

CA. — MC. — RB. — RUI. — RUS. — RUE. — IND-E. — IND-I. — SER. — JP. — PK. — Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

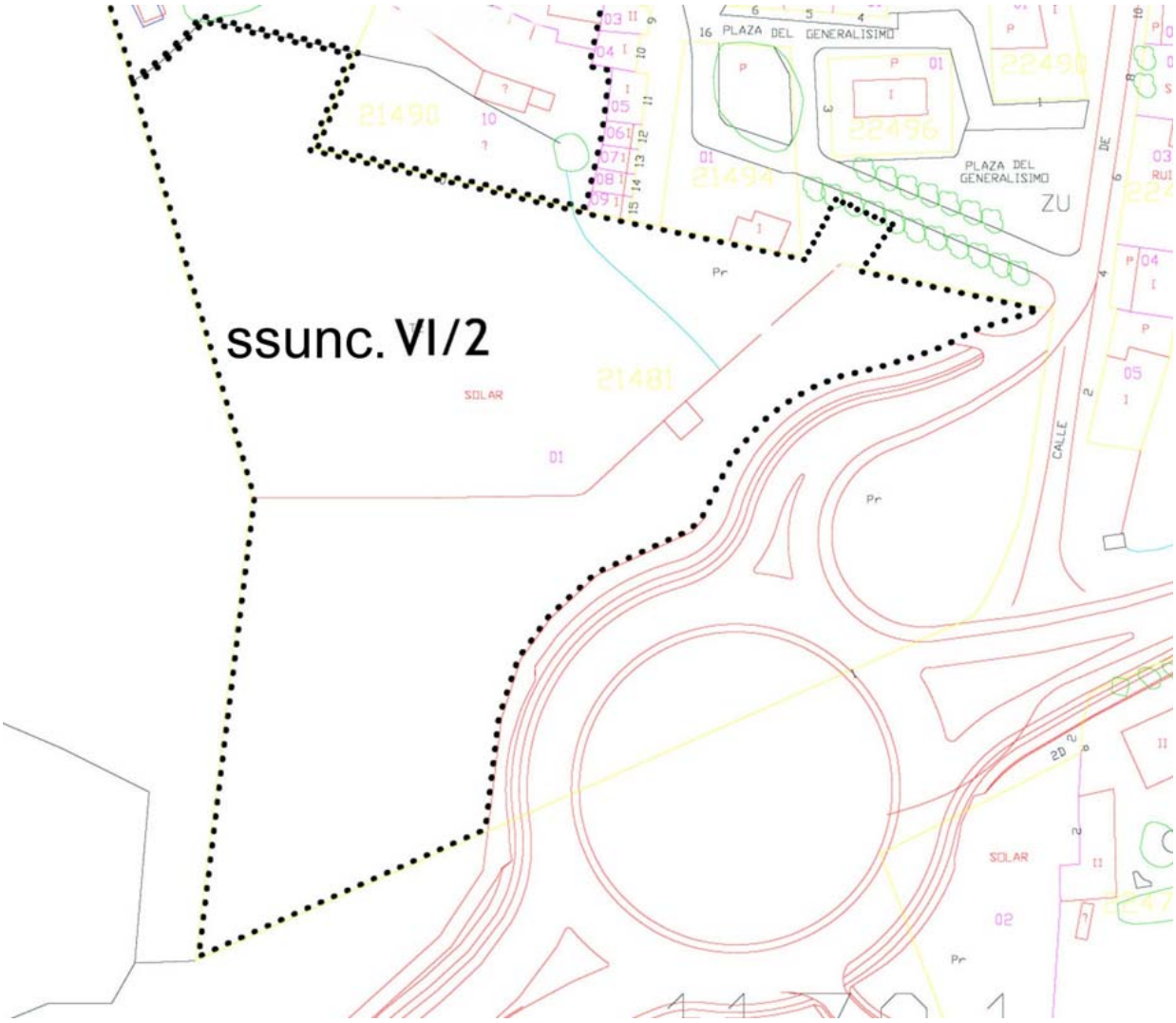
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. VI-2**
DENOMINACIÓN	PLAZA DEL GENERALÍSIMO
NÚCLEO	VICOLOZANO

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.02 - 04 I

SUPERFICIE Bruta **12.709 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,70 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
	Privado	**RUS**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Público	**ELP, EC**

Nº Máximo de viviendas 49 < 39 viv/ha Nº Mínimo de viviendas 26 > 20 viv/ha	**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Residencial Semi-Intensivo **RUS**	8.795,50 m²	A.lucrativo privado= 7.915,95 m² (90% de 8.795,50 m²) A. de cesión Ayto.=879,55 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**144 m²**
Asignación Directa al Sector y obtención por cesión gratuita Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	1.319,33 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	1.319,33 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	176: 88 públicas y 88 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del pertinente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

(pasa a fascículo siguiente)

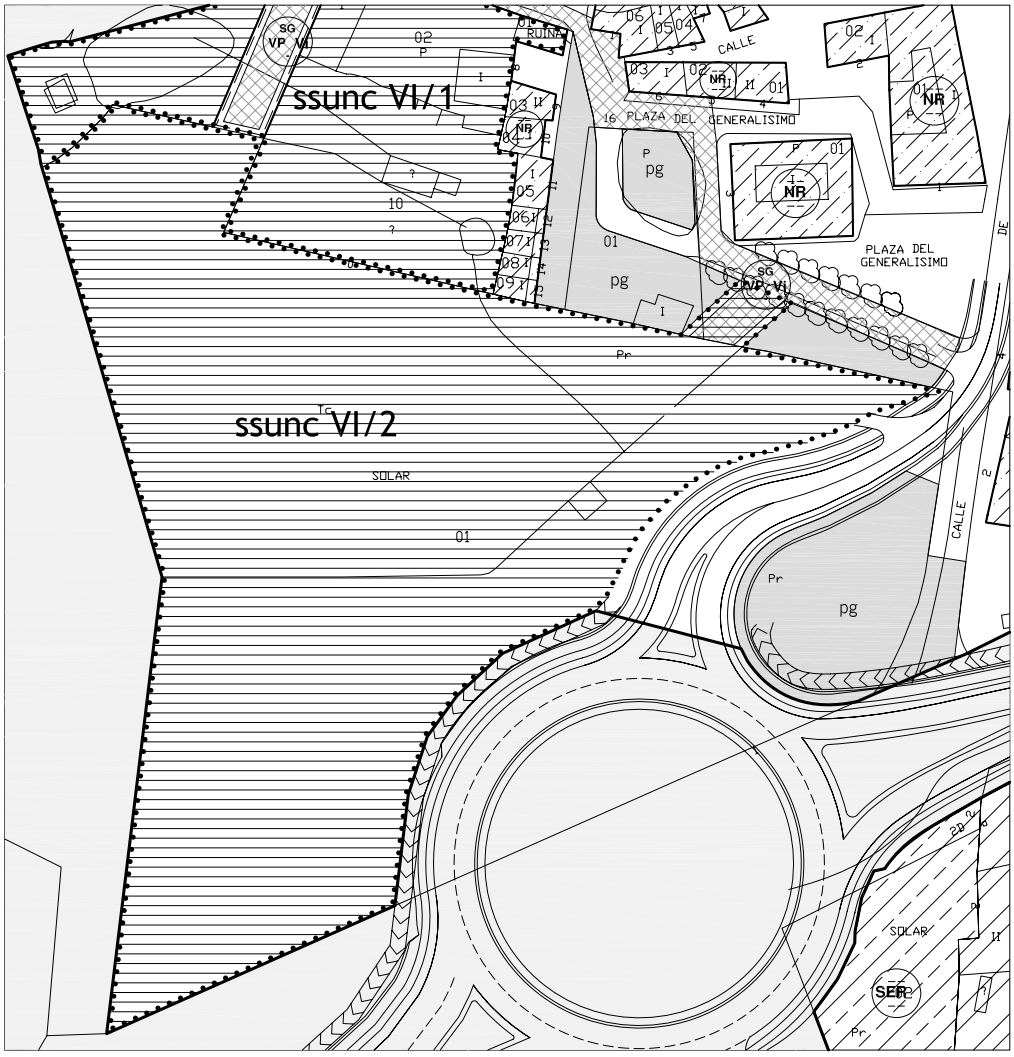
Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

Número 127 **Fascículo decimooctavo** **Lunes, 4 de Julio de 2005**

(viene de fascículo anterior)

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	VI/2
DENOMINACIÓN	Plaza del Generalísimo
NÚCLEO	VICOLOZANO



Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.

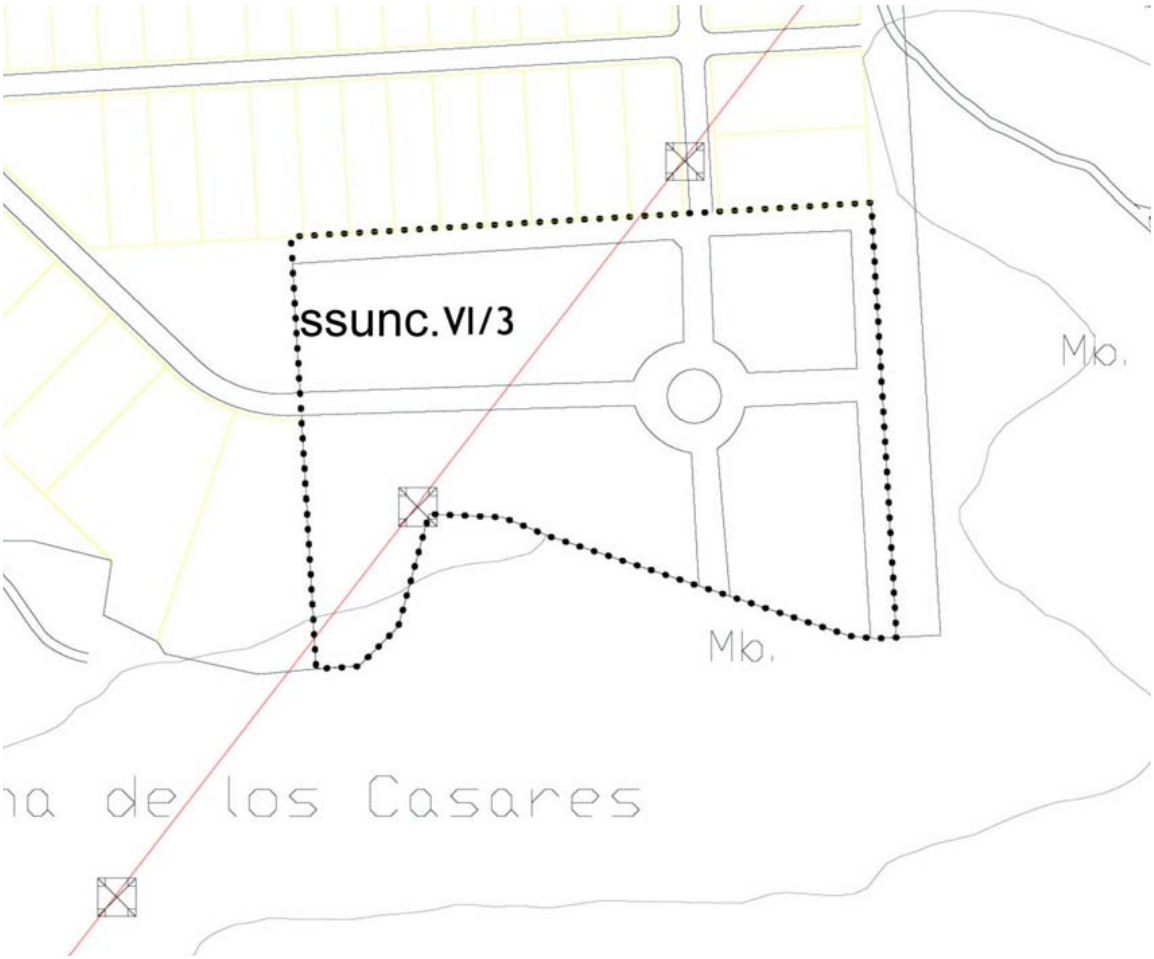
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**ssunc. VI-3**
DENOMINACIÓN	POLÍGONO INDUSTRIAL
NÚCLEO	VICOLOZANO

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector O.02 - 04 II

SUPERFICIE Bruta **91.880 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**0,77 m²/m²**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
	Privado	**INDI**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Público	**ELP, EC**

APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES

Ordenanzas de aplicación		Edificabilidad máxima en Uso predominante	**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**
Industrial Intensivo	**INDI**	55.185,90 m²	A.lucrativo privado=49.667,31 m² (90% de 55.185,90 m²) A. de cesión Ayto.=5.518,59 m²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	**20.210 m²**
Asignación Directa al Sector y obtención por cesión gratuita Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m²/100m² usos predominante.	8.277,90 m²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m²/100m² usos predominante.	8.277,90 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	1.104: 552 públicas y 552 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

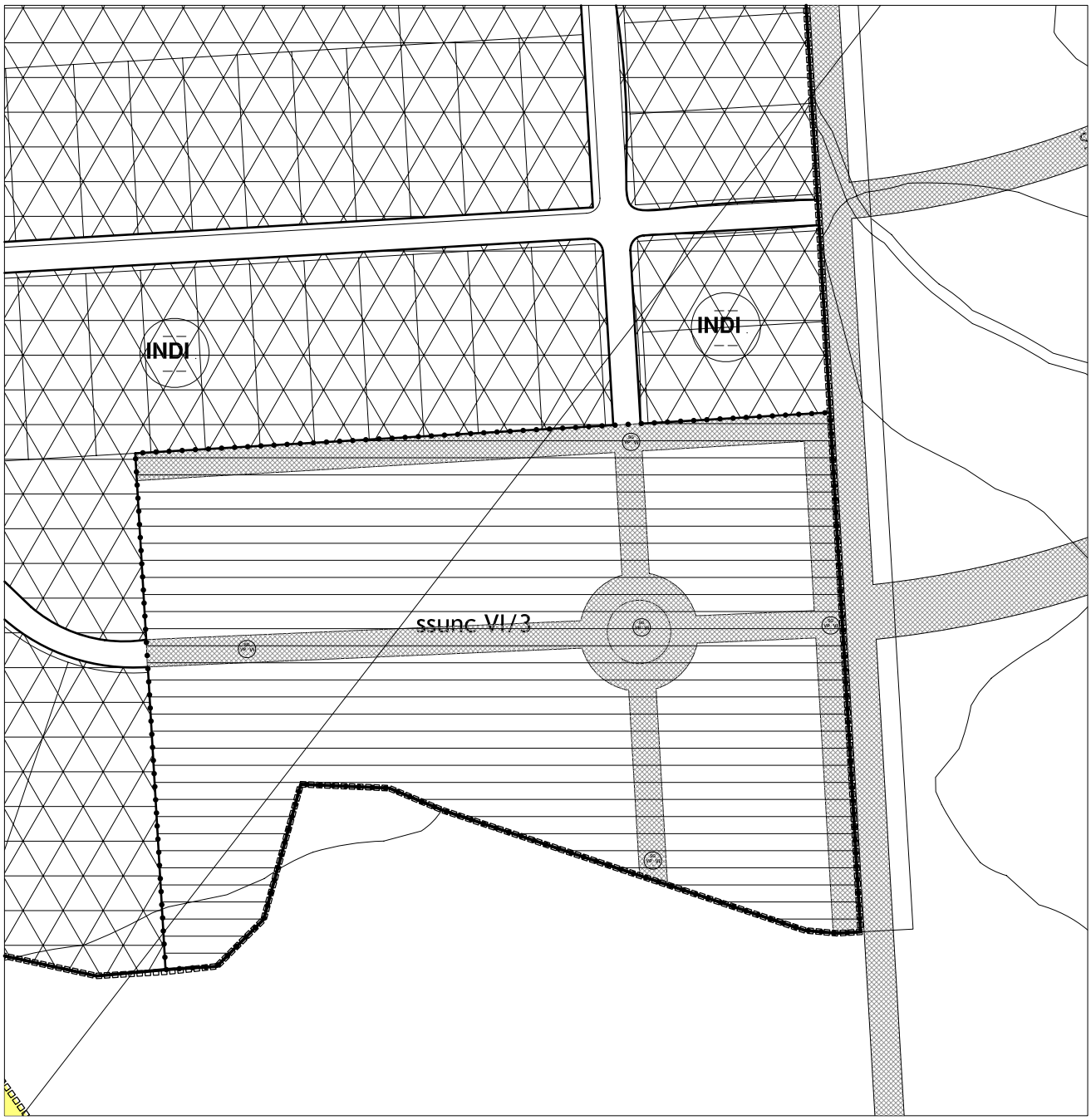
Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 10%.
Índice de variedad tipológica: no se establece.

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del pertinente Estudio de Detalle, del Proyecto de Actuación y de Urbanización.	**CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	VI/3
DENOMINACIÓN	Polígono Industrial
NÚCLEO	VICOLOZANO



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÁVILA CAPITAL

	Discontinua																													
	S 3-1 -ex23/1-	S 3-2 -exPE34/2-	S 3-3 -ex34/2-	S 3-4 -ex45/1/2-	S 3-5 -ex45/3-	S 3-6 -ex45/4-	S 7-1 -ex55/1-	S 4-1 -ex46/1 –	S 7-2 -ex64/1-	S 7-3 -ex74/A-	S 7-4 -ex74/B-	S 7-5 -ex74/C-	S 7-6 -ex75/1-	12-3 -ex86/2-87/	S 8-1 -ex77/1-	S 12-2 -ex88/1-	S 11-1 -ex104/2-	S 11-2 -ex104/1-	S 131 -ex90/1-	S 12-1	S 5-3 -ex38-	S 5-2 -ex38-	S 5-1 -ex38-	S 6-1 -ex41/2-	S 6-2 -ex41/1-	S 6-3 -ex52/1-	S 10-1 -ex62/1-	S 8-2 -ex68/4-
Superficie SSUNC	6.606	17.574	14027	5271	9283	9577	6492	4466	884	3669	12150	4355	2507	27936	6826	4161	6680	58947	5432	27865	22496	33606	34317	18033	11045	21369	9874	54003
SG Espacios libres	0	0	0	0	2070	258	0	0	0	794	1630	1342	0	0	0	0	0	0	0	2031	0	0	0	0	0	0	0	0
SG Viario	2177	1247	2.000	151	0	1009	855	710	150	0	0	0	358	4521	0	550	953	2407	702	0	2006	3917	5747	2407	1101	3624	1828	0
Índice edif. Max. m²/m²	0,48	0,34	0,31	0,62	0,442	0,69	0,622	0,8	0,76	0,43	0,33	0,49	0,7	0,77	0,92	0,58	0,44	0,21	0,69	0,9	0,77	0,85	0,9	0,34	0,35	0,3	0,37	0,88
Aprovech.Total m²	2126	5551	3728	3174	3100	5748	3506	3005	558	1361	3474	1476	1504	18030	6096	2106	2520	11873	3264	23251	15777	25406	25713	5303	3690	5332	2977	47523
Uso Global	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Dotacional	Residencial	Residencial/SEF	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Dotacional	Dotacional	Residencial	Industrial	Industrial	Industrial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
Usos Pormenorizados											SER								SER											
Total	2126	5551	3728	3174	3100	5748	3506	3005	558	1361	3474	1476	1504	18030	6096	2106	2520	11873	3264	23251	15777	25406	25713	5303	3690	5332	2977	47523
Nº máx. viviendas	11	25	24	26	16	30	23	11	4	6		8	6			20	18							24	15	27	12	378
Cesiones Sistemas locales (art 42)														Discontinua														
Espacios Libres públicos	319	833	559	476	465	862	526	451	84	204	521	221	226	2704	914	316	378	1781	490	3488	2367	3811	3857	795	554	800	447	7128
Equipamientos	319	833	559	476	465	862	526	451	84	204	521	221	226	2704	914	316	378	1781	490	3488	2367	3811	3857	795	554	800	447	7128
Plazas aparcamiento públicas	22	56	38	32	31	58	35	30	6	14	41	15	15	180	61	21	25	119	33	232	158	254	257	53	37	54	30	476
Área M.Ed.Cesiones Sistemas locales / Ordenación																												
Área Movimiento de la Edificación	3521	10294	9486	3048	2500	4581	3489	2385	557	1989	2051	1666	1063	4271	1690	832	3650	47953	3106	3872	13462	18965	17274	12276	7291	13358	5427	9.939
Espacios Libres públicos	410	1945	763	477	482	876	563	736	92	205	1013	269	291	7407	1067	372	403	2949	1132	5187	2372	3825	4624	810	586	1053	511	7130
Equipamientos	498	833	566	477	472	869	526	505	85	205	872	268	239	2733	1065	357	378	1833	492	3511	2367	3824	3871	816	574	1088	500	16470
Viario	2177	4502	3212	1269	2170	3013	1914	840	150	1914	3455	810		550	908	550	1297	3805	702	6581	4291	7182	8548	4101	3194	5899	3436	20464
Jardín Privado					1389						3661		241	7102	700	2070				6686								
SER											3474		673															

ENTIDADES LOCALES MENORES

	ALAMEDILLA DEL BERROCAL			NARRILLOS DE SAN LORENZO			BRIEVA						ALDEADEL NIÑO REY								VICOLOZANO		
	S AL-1 -	S AL-3 -	S SL-1 -	S SL-2 -	S SL-3 -	S SL-4 -	S SL-5 -	S SL-6 -	S BR-1 -	S BR-2 -	S BR-3 -	S NI-1 -	S NI-2 -	S NI-3 -	S NI-4 -	S NI-5 -	S NI-6 -	S NI-7 -	S NI-8 -	S VI-1 -	S VI-2 -	S VI-3 -
Superficie SSUNC	10.783	12.750	10.300	8.735	10.863	4.308	9.096	9.461	9.899	10.243	23.051	6.345	4.809	4.530	9.223	7.861	10.388	2.015	8.692	3.937	12.709	91.880
SG Espacios libres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SG Viario	1456	900	700	1150	300	500	700	700	1250	50	1260	380	100	100	350	250	400	100	160	300	144	20210
Índice Edif. Max. m²/m²	0,69	0,64	0,64	0,57	0,61	0,67	0,64	0,64	0,57	0,6	0,63	0,53	0,61	0,62	0,62	0,62	0,62	0,63	0,51	0,65	0,7	0,77
Aprovech.Total m²	6436	7584	6144	4323	6443	2551	5373	5607	4930	6116	13728	3161	2811	2747	5501	4731	6193	1206	4351	2364	8796	55186
Uso Global	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Industrial
Usos Pormenorizados																						
Total	6436	7584	6144	4323	6443	2551	5373	5607	4930	6116	13728	3161	2811	2747	5501	4731	6193	1206	4351	2364	8796	55186
Nº máx. viviendas																						
Cesiones Sistemas locales (art 42)																						
Espacios Libres públicos	965	1138	922	649	967	383	806	841	739	917	2059	474	422	412	825	710	929	181	653	355	1319	8278
Equipamientos	965	1138	922	649	967	383	806	841	739	917	2059	474	422	412	825	710	929	181	653	355	1319	8278
Plazas aparcamiento públicas 2/100 m	65	76	61	44	65	26	54	56	50	61	137	32	28	27	55	47	62	12	44	24	88	552

ANEXO FICHAS:

UNIDADES DE Expropiación de Fincas y Urbanización	Uaa-e

UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN Y URBANIZACIÓN	uaa-e.

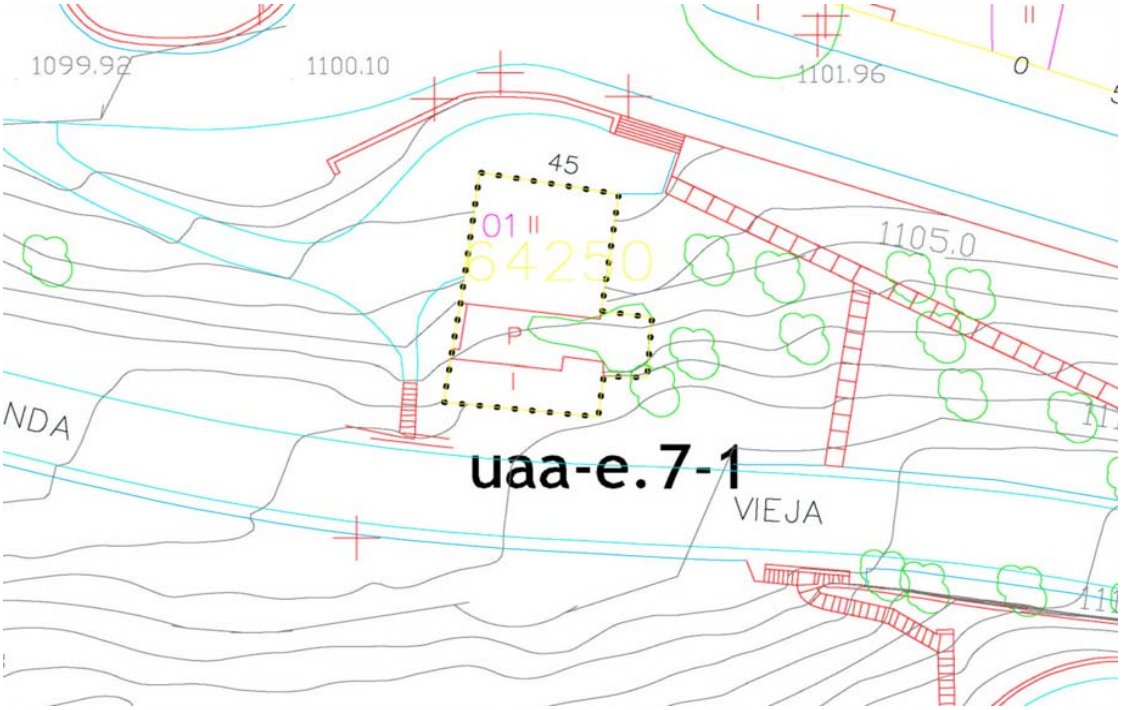
A. DATOS BÁSICOS DE LA UNIDAD

UNIDAD Nº	uaa-e. 7-1
DENOMINACIÓN	CARRETERA DE LA RONDA VIEJA
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación de la unidad O1-07 il

SUPERFICIE **280 m²**

Entorno con parcelario



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZAS DE APLICACIÓN **ELP**
SG – 01 TESOS DE LA MURALLA

SUPERFICIE AFECTADA	280 m²

La ejecución de la Unidad implicará el desarrollo de un Proyecto de Expropiación. **INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

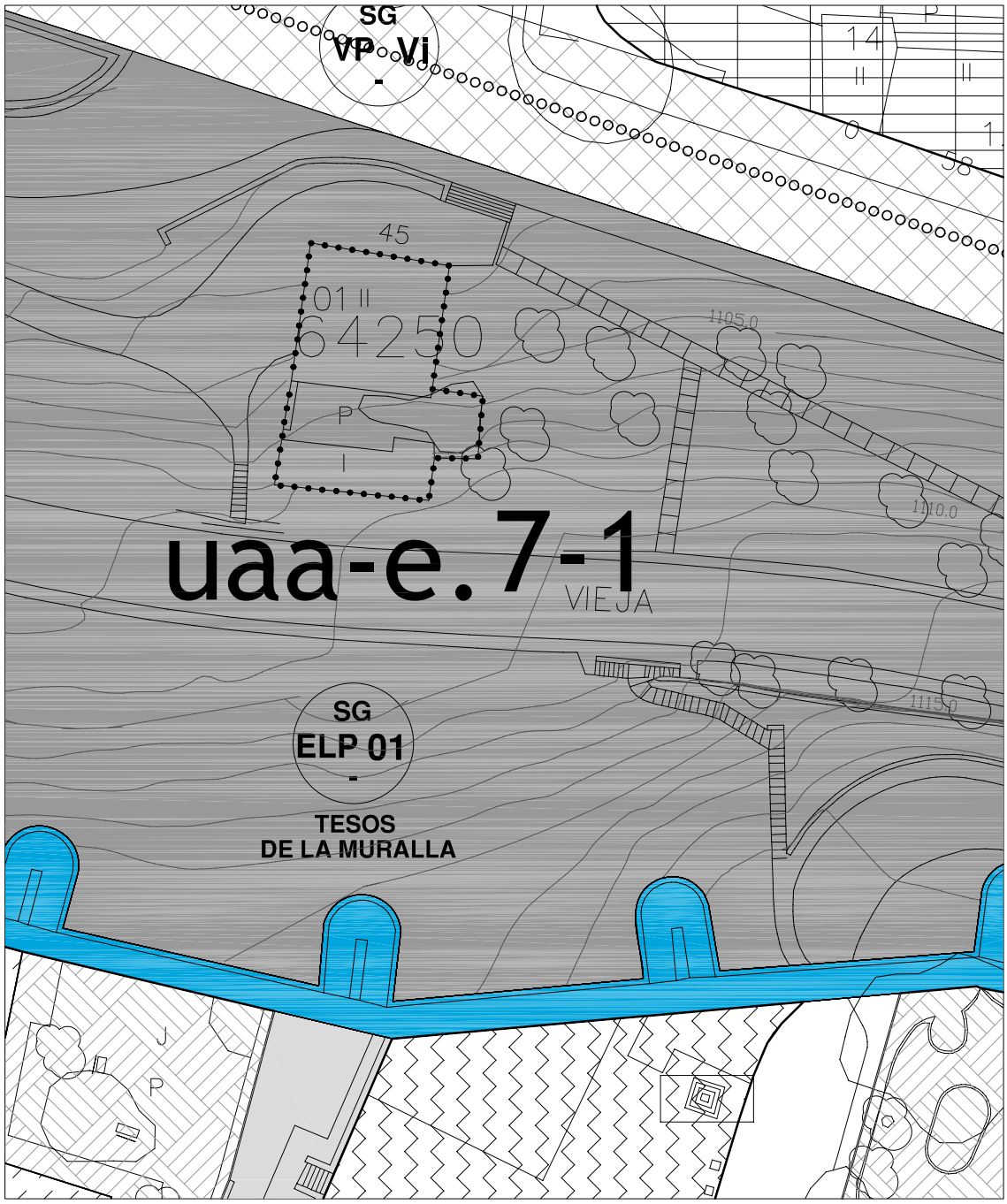
C. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA EXPROPIACIÓN:

Ampliar el Espacio Libre Público Sistema General de los Tesos de la Muralla en la ronda vieja

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

Documento Refundido de Aprobación Definitiva. Abril 2005.

UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	uaa-e.
NÚMERO	uaa-e. 7-1
DENOMINACIÓN	Carretera de la Ronda Vieja
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:500.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. — Equipamiento. SG — Servicios Urbanos. SG — VP. SG — ELP SL. pj/pg — Equipamiento Comunitario. EC-SL — Viario.

CA. — MC. — RB. — RUI. — RUS. — RUE. — IND-E. — IND-I. — SER. — JP. — PK. — Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN Y URBANIZACIÓN	uaa-e.

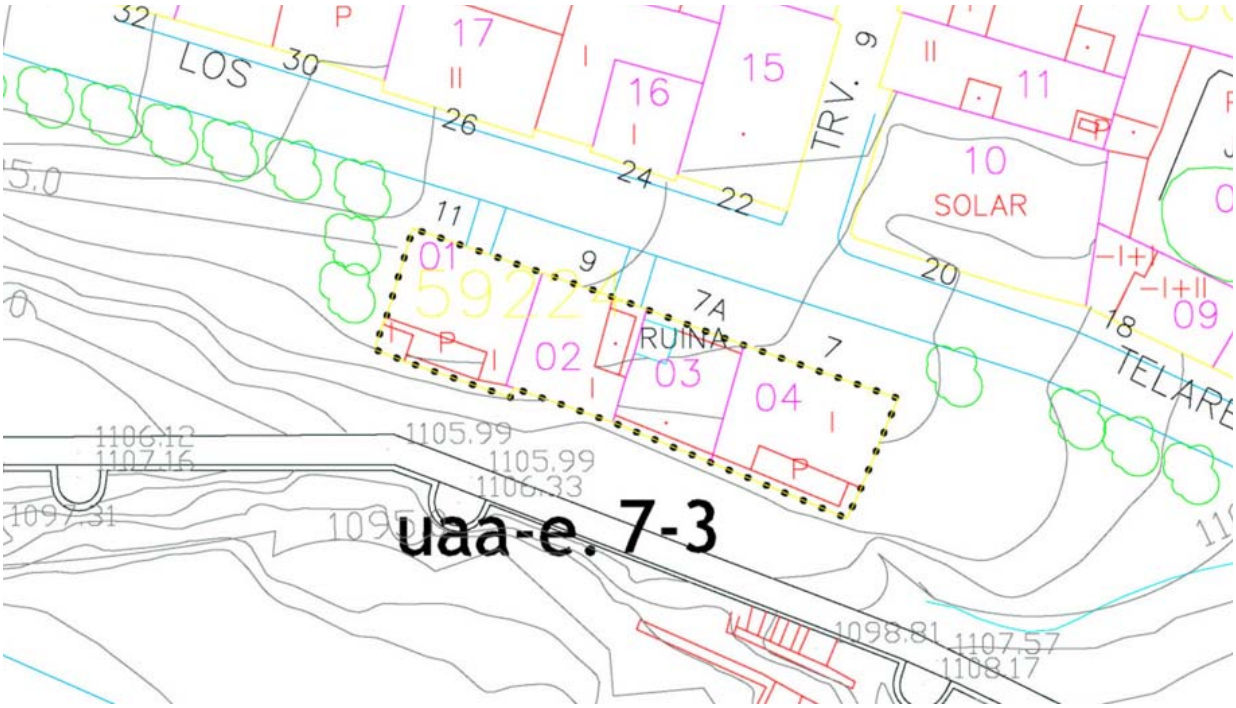
A. DATOS BÁSICOS DE LA UNIDAD

UNIDAD Nº	uaa-e. 7-3
DENOMINACIÓN	CALLE DE LOS TELARES
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación de la unidad O1-07 IV

SUPERFICIE **364 m²**

Entorno con parcelario



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZAS DE APLICACIÓN **ELP**

SUPERFICIE AFECTADA	364 m²

La ejecución de la Unidad implicará el desarrollo de un Proyecto de Expropiación. **INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

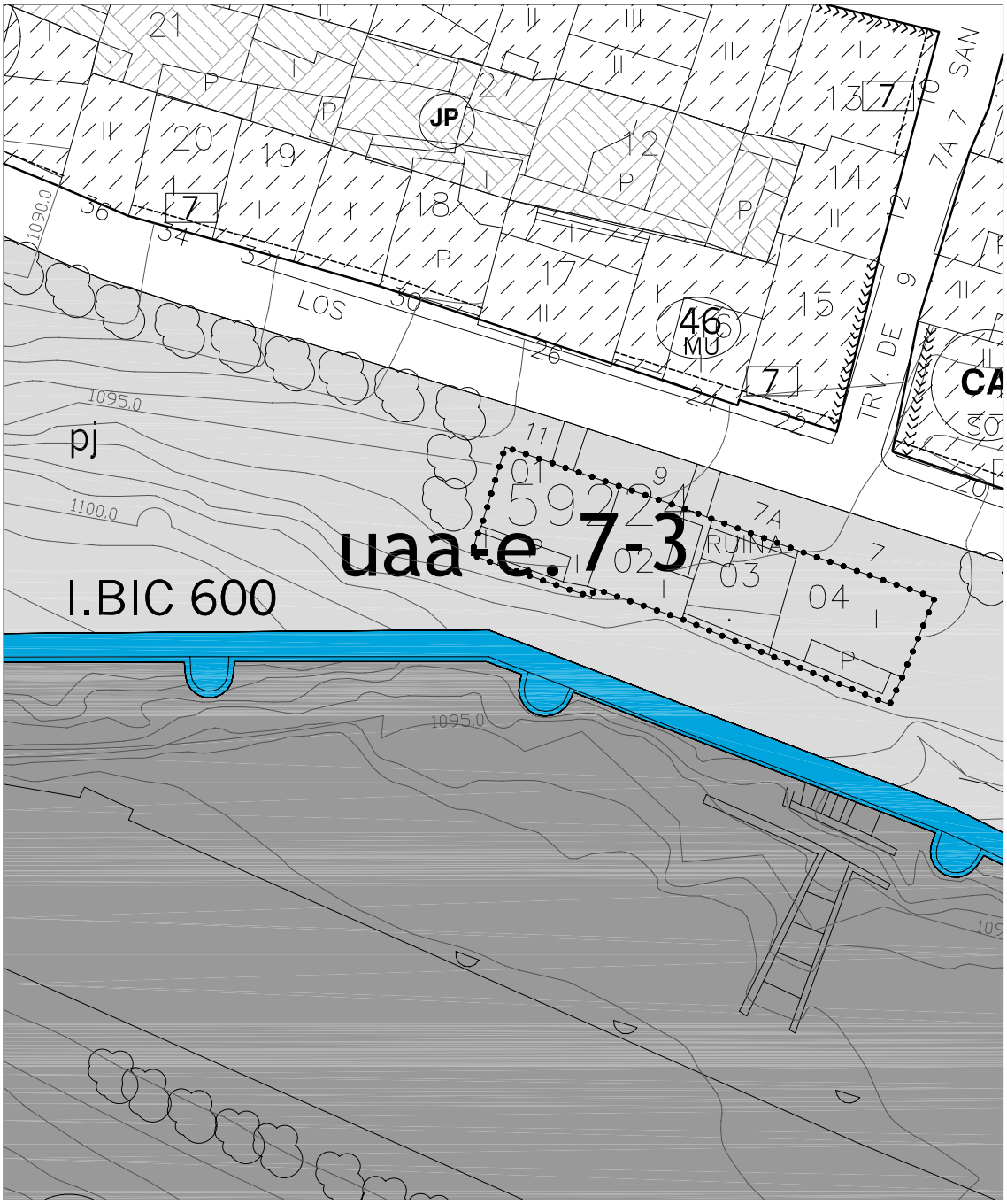
C. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA EXPROPIACIÓN:

Ampliar el Parque de la calle de los Telares.

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	uaa-e.

NÚMERO	uaa-e. 7-3
DENOMINACIÓN	Calle de los Telares
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:500.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. — Equipamiento. SG — Servicios Urbanos. SG — VP. SG — ELP SL. pj/pg — Equipamiento Comunitario. EC-SL — Viario.

CA. — MC. — RB. — RUI. — RUS. — RUE. — IND-E. — IND-I. — SER. — JP. — PK. — Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN Y URBANIZACIÓN	uaa-e.

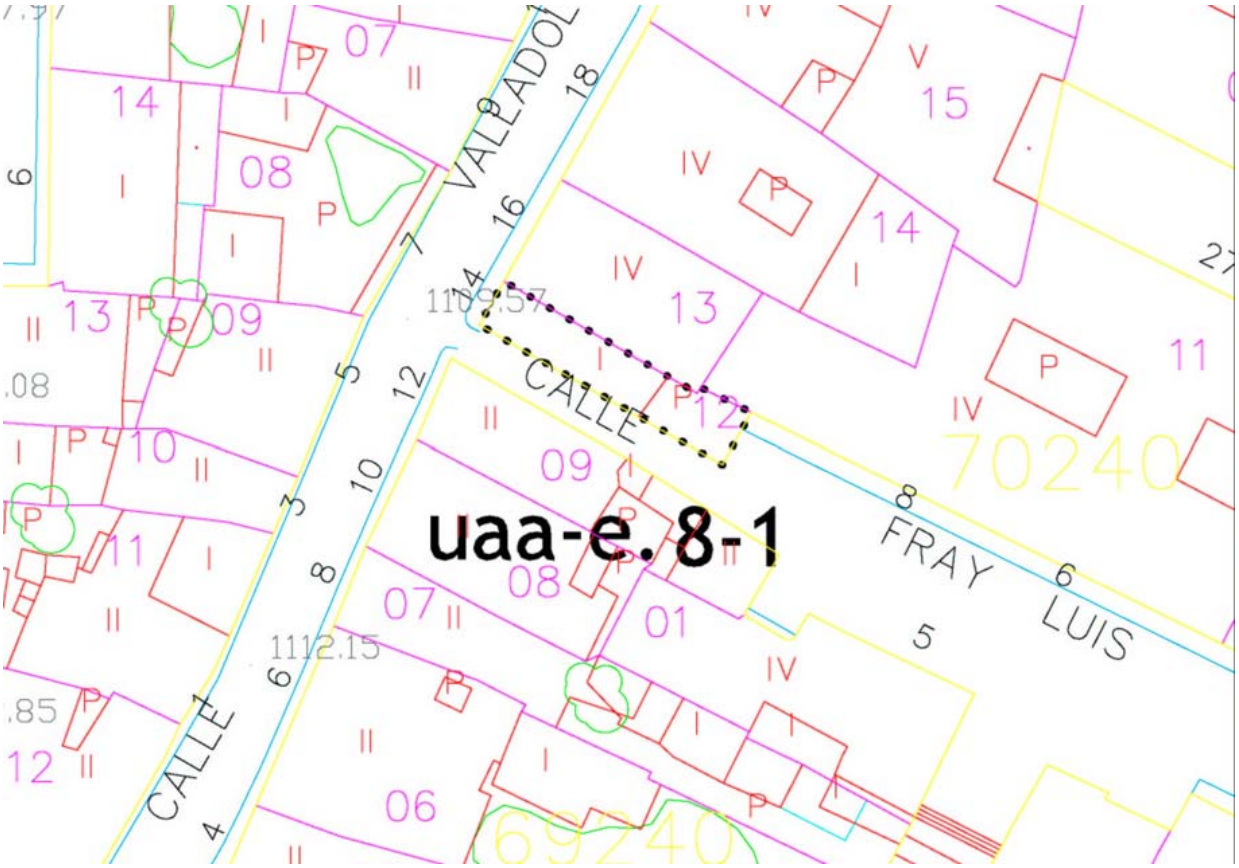
A. DATOS BÁSICOS DE LA UNIDAD

UNIDAD Nº	uaa-e. 8-1
DENOMINACIÓN	CALLE FRAY LUIS DE SAN JOSÉ
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación de la unidad O1-08 I

SUPERFICIE **65 m²**

Entorno con parcelario



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZAS DE APLICACIÓN **SP**
SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURAS

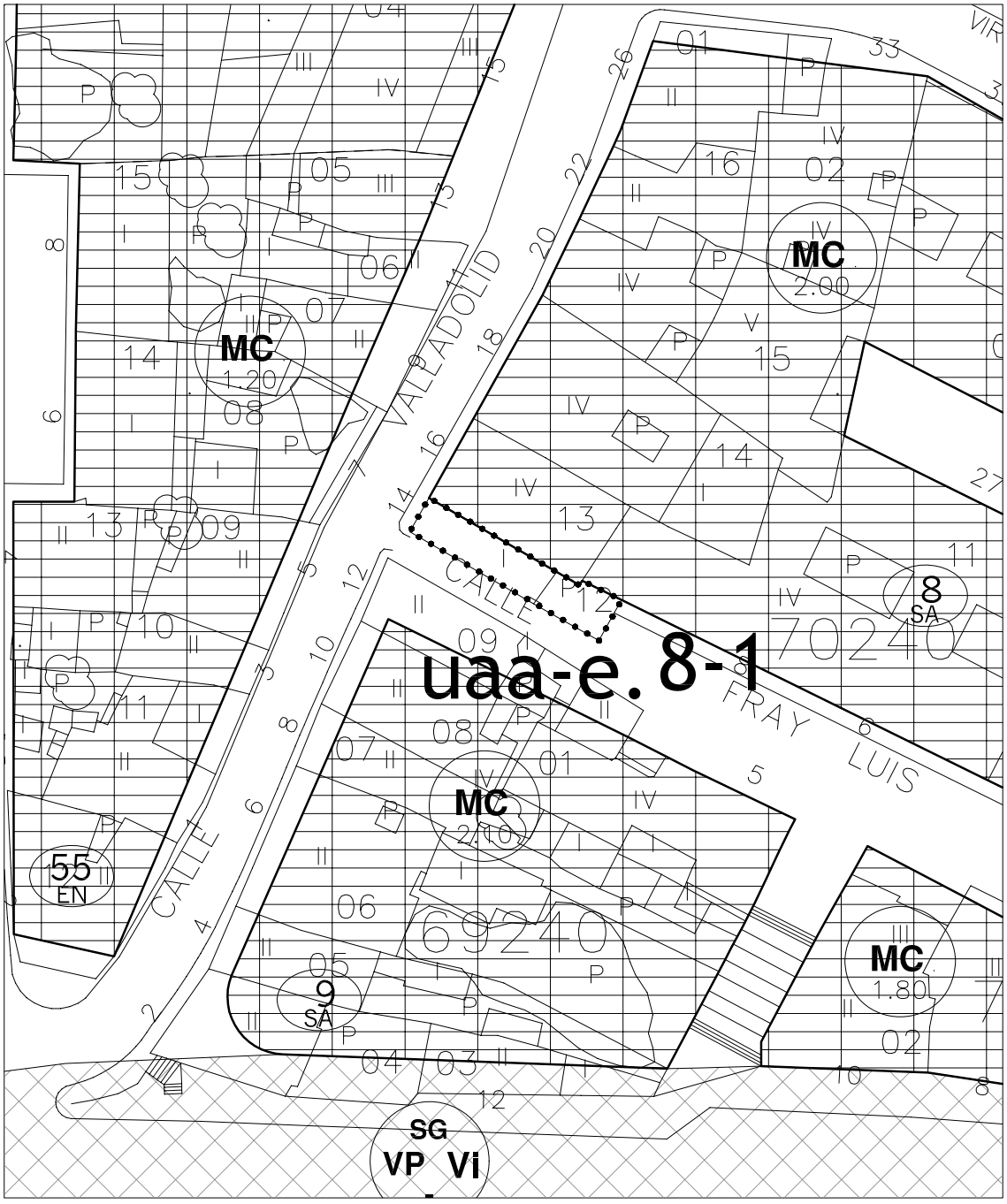
SUPERFICIE AFECTADA	65 m²

La ejecución de la Unidad implicará el desarrollo de un Proyecto de Expropiación.

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

C. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA EXPROPIACIÓN:

UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	uaa-e.
NÚMERO	uaa-e. 8-1
DENOMINACIÓN	Calle Fray Luis de San José
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:500.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN Y URBANIZACIÓN	uaa-e.

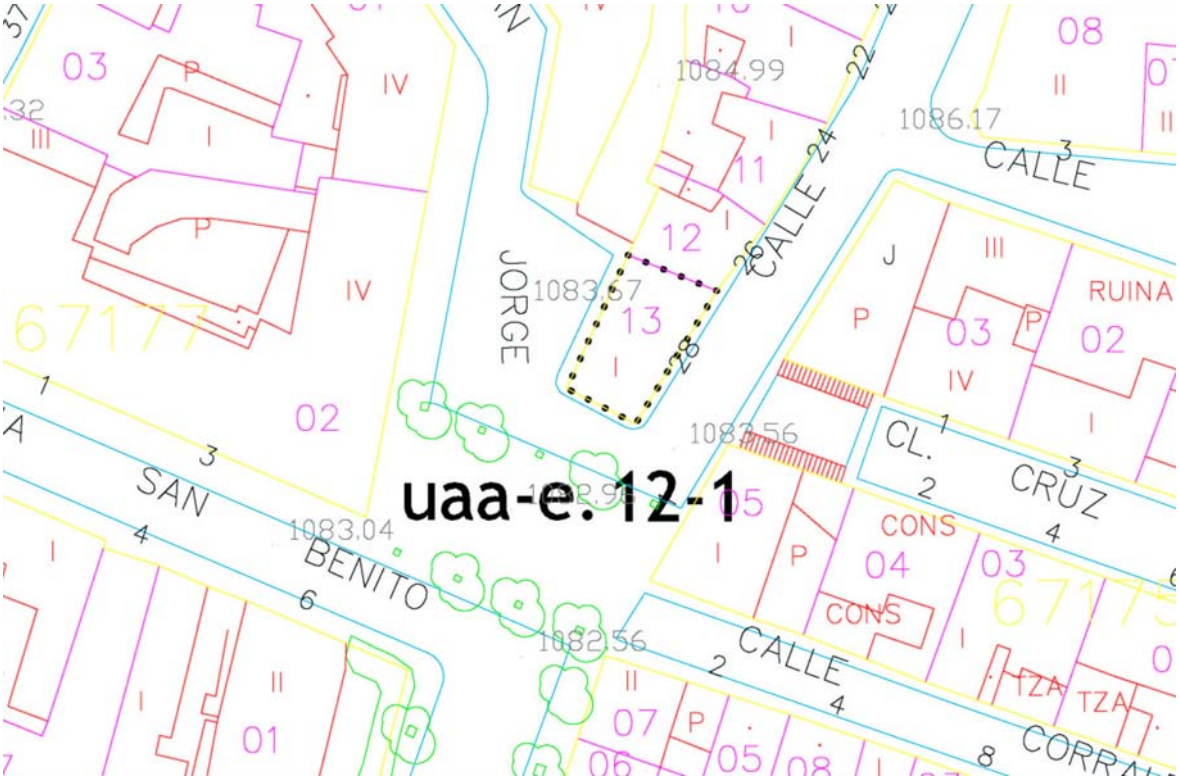
A. DATOS BÁSICOS DE LA UNIDAD

UNIDAD Nº	uaa-e. 12-1
DENOMINACIÓN	CALLE JUAN JORGE
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación de la unidad O1-12 I

SUPERFICIE **79 m²**

Entorno con parcelario



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZAS DE APLICACIÓN **ELP**

SUPERFICIE AFECTADA	79 m²

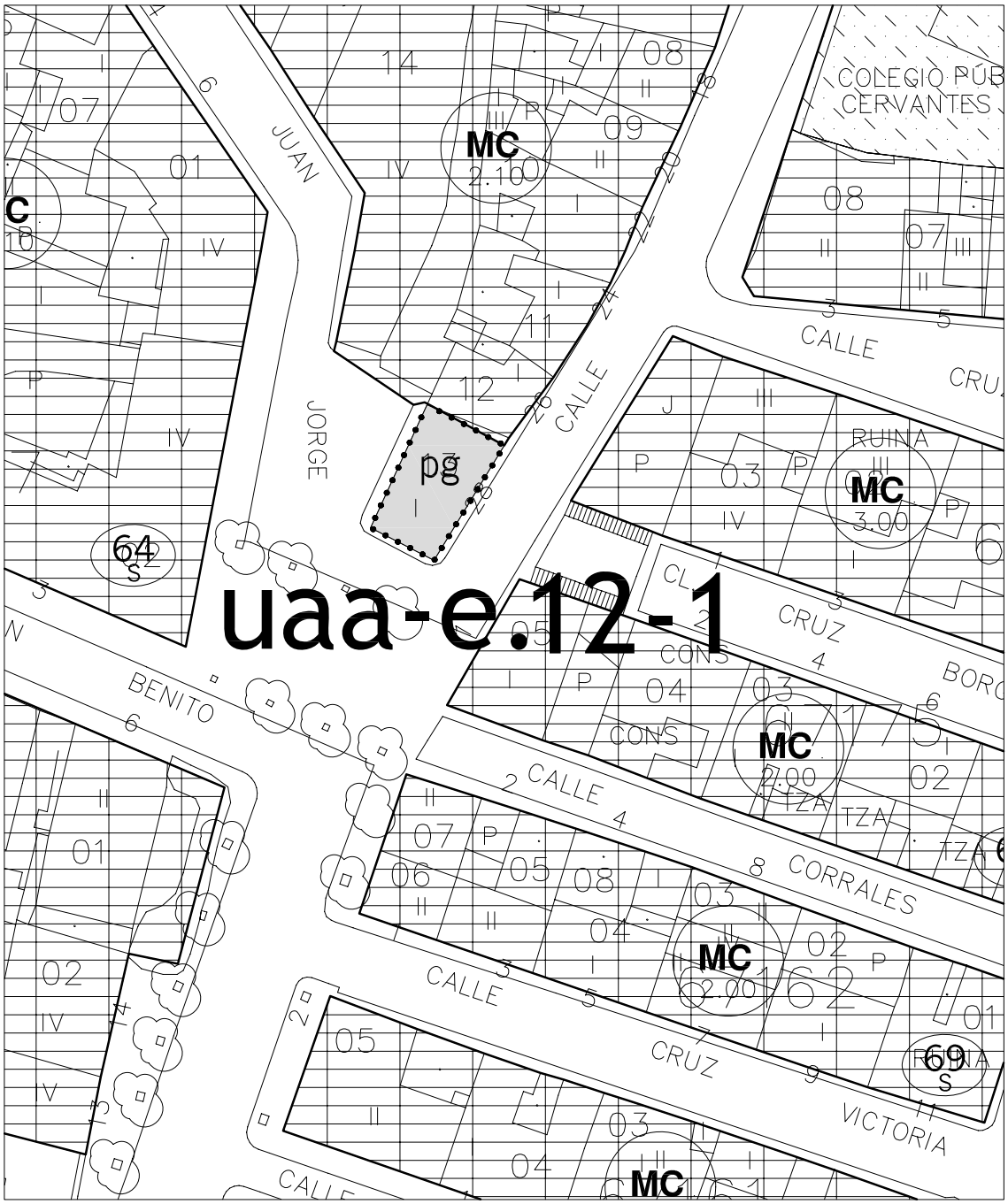
La ejecución de la Unidad implicará el desarrollo de un Proyecto de Expropiación. **INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

C. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA EXPROPIACIÓN:

Consecución de un espacio para la construcción de una plazoleta pública

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN	uaa-e.
NÚMERO	uaa-e.12-1
DENOMINACIÓN	Calle Juan Jorge
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:500.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. — Equipamiento. SG — Servicios Urbanos. SG — VP. SG — ELP SL. pj/pg — Equipamiento Comunitario. EC-SL — Viario.

CA. — MC. — RB. — RUI. — RUS. — RUE. — IND-E. — IND-I. — SER. — JP. — PK. — Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

ANEXO FICHAS:

UNIDADES DE Normalización de Fincas y Urbanización ÁVILA Capital	Uaa-n-u

UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN	uaa-n-u.

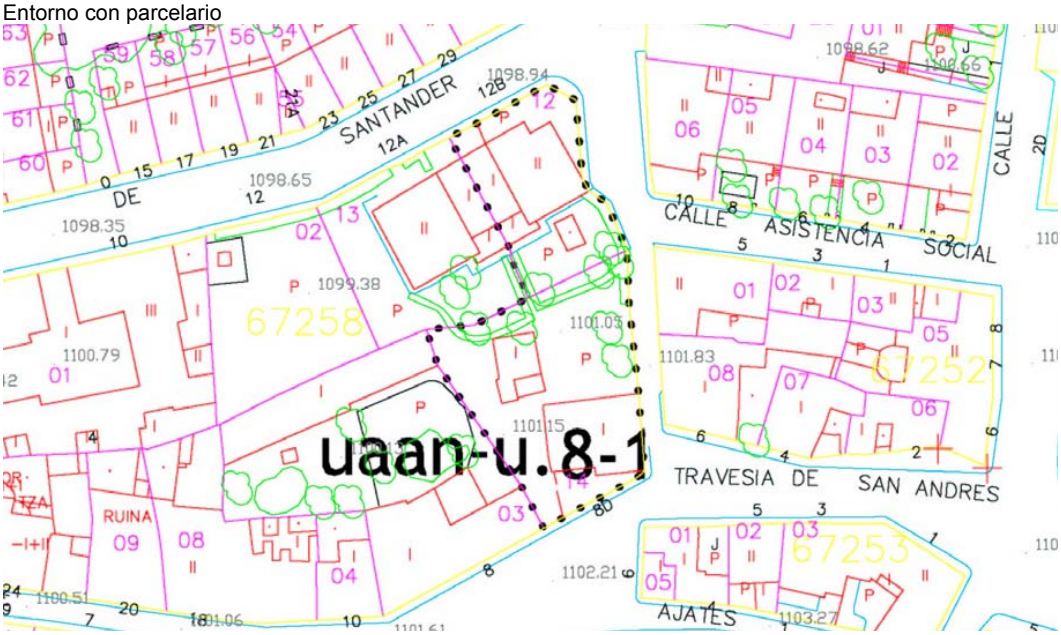
A. DATOS BÁSICOS DE LA UNIDAD

UNIDAD Nº	uaa-n-u. 8-1
DENOMINACIÓN	CALLE AJATES
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación de la unidad O1-08 I

SUPERFICIE **1.069 m²**

Entorno con parcelario



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZAS DE APLICACIÓN **MC II**

Cesión de Viales	232 m²

Viales y espacios libres públicos asociados con urbanización y ejecución de infraestructuras.	232 m²

Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**
La ejecución de la Unidad implicará el desarrollo de un Proyecto de Normalización y de un Proyecto de Urbanización.	**INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

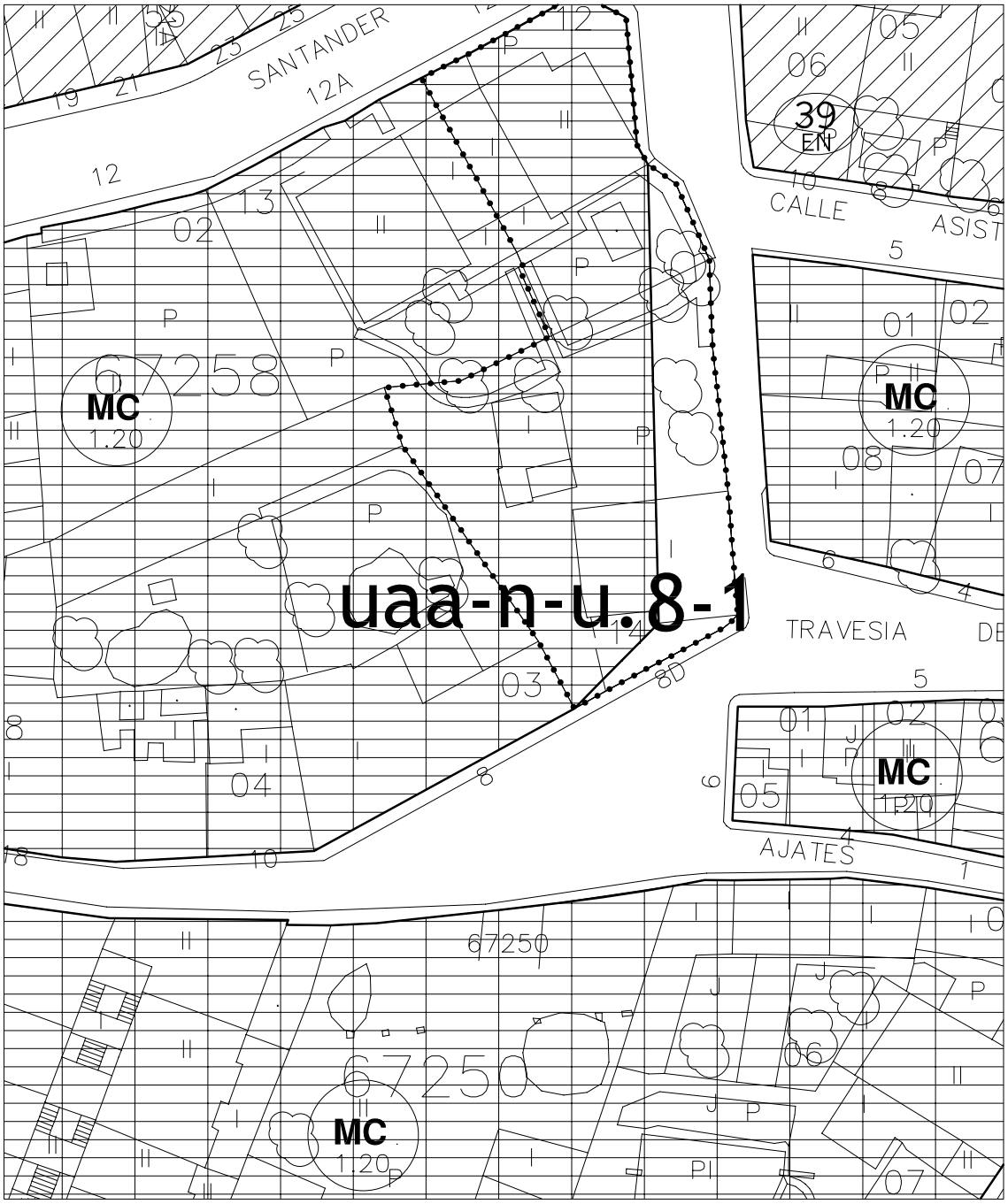
C. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE ORDENACIÓN:

Regularizar y Urbanizar el Viario Público.

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN.	uaa-n-u.

NÚMERO	uaa-n-u. 8-1
DENOMINACIÓN	Calle Ajates
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:500.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN	uaa-n-u.

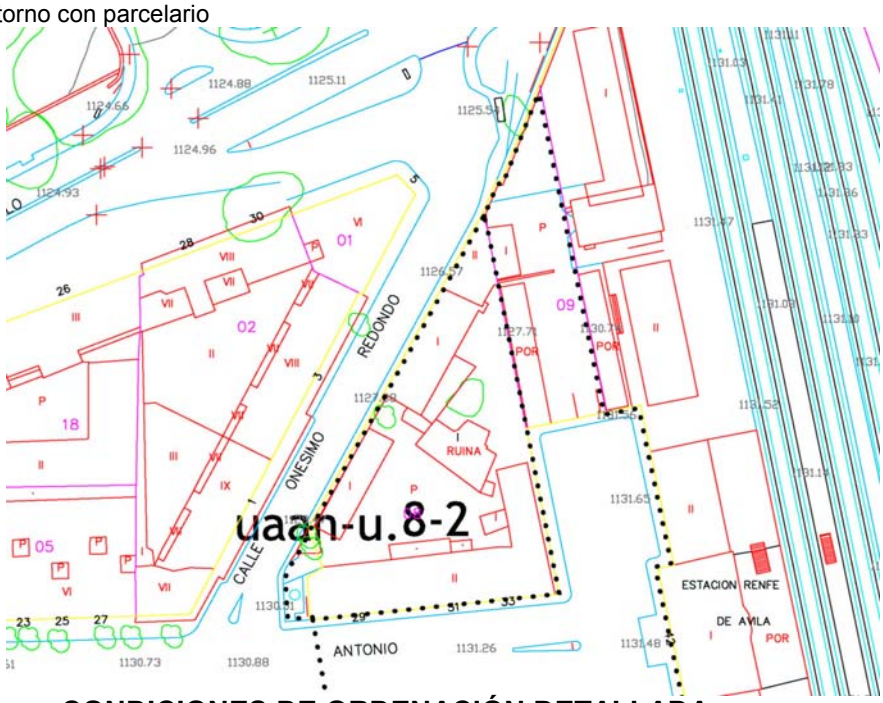
A. DATOS BÁSICOS DE LA UNIDAD

UNIDAD Nº	uaa-n-u. 8-2
DENOMINACIÓN	ONÉSIMO REDONDO
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación de la unidad O1-08 II

SUPERFICIE **2.358 m²**

Entorno con parcelario



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZAS DE APLICACIÓN **MC VII**

Cesión de Viales	528 m²
Viales y espacios libres públicos asociados con urbanización y ejecución de infraestructuras.	528 m²
Cesión de Espacios Libres Públicos: compensada con la edificabilidad asignada.	530 m²

Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo. **CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

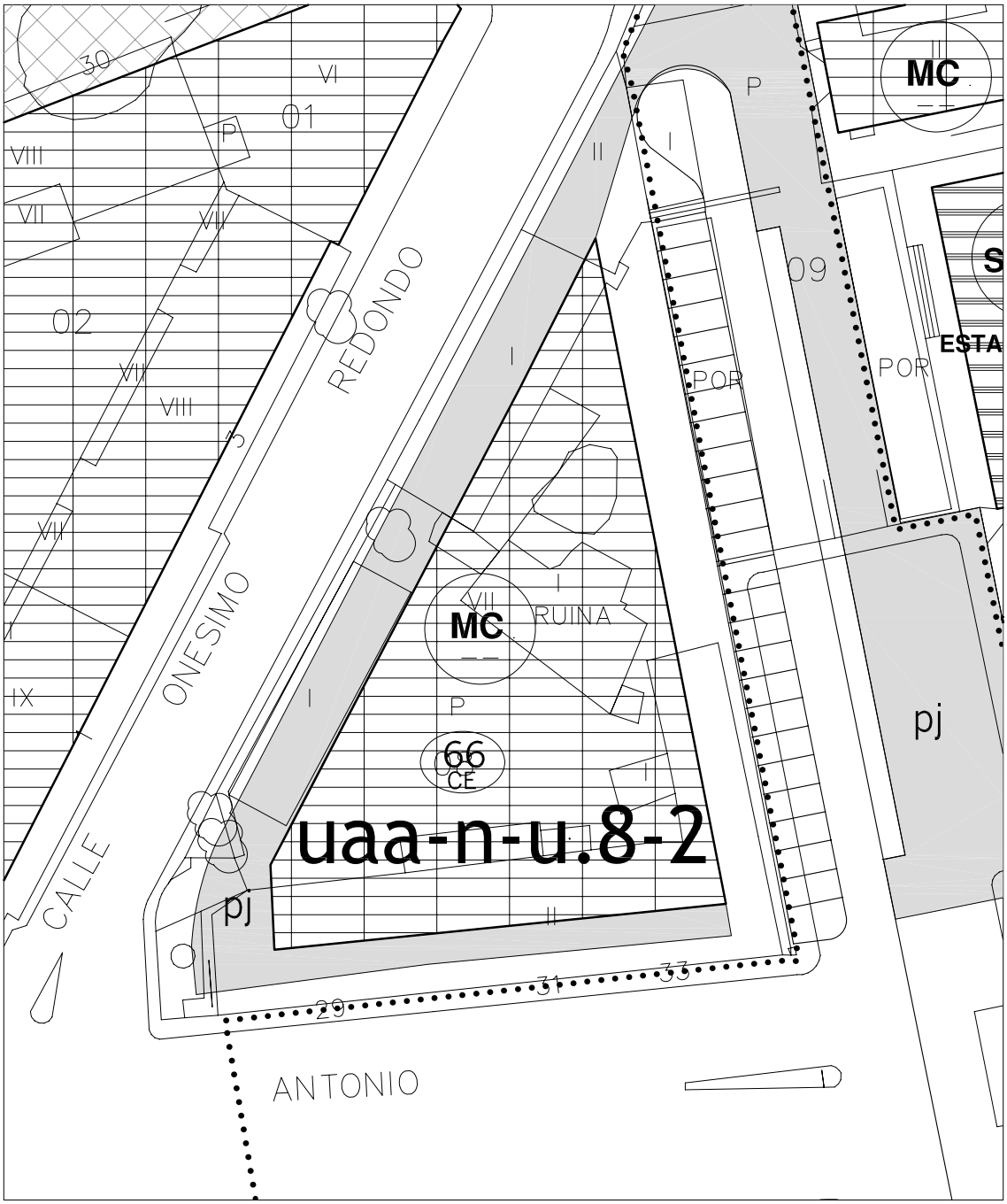
La ejecución de la Unidad implicará el desarrollo de un Proyecto de Normalización y de un Proyecto de Urbanización. **INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

C. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE ORDENACIÓN:

Regularizar y Urbanizar el Viario Público.

UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN.	uaa-n-u.

NÚMERO	uaa-n-u. 8-2
DENOMINACIÓN	Onésimo Redondo
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:500.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN	uaa-n-u.

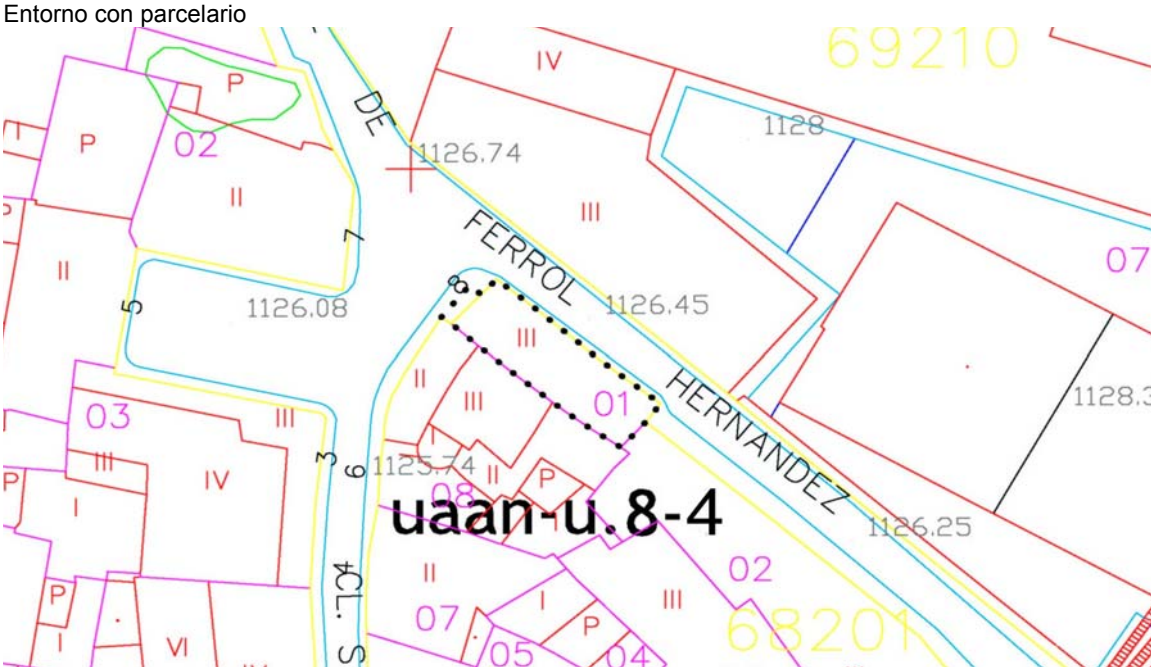
A. DATOS BÁSICOS DE LA UNIDAD

UNIDAD Nº	uaa-n-u. 8-4
DENOMINACIÓN	CALLE DEL FERROL HERNÁNDEZ
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación de la unidad O1-08 III

SUPERFICIE **184 m²**

Entorno con parcelario



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZAS DE APLICACIÓN **CA III**

Cesión de Viales	75 m²
Viales y espacios libres públicos asociados con urbanización y ejecución de infraestructuras.	75 m²

Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo. **CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

La ejecución de la Unidad implicará el desarrollo de un Proyecto de Normalización y de un Proyecto de Urbanización. **INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

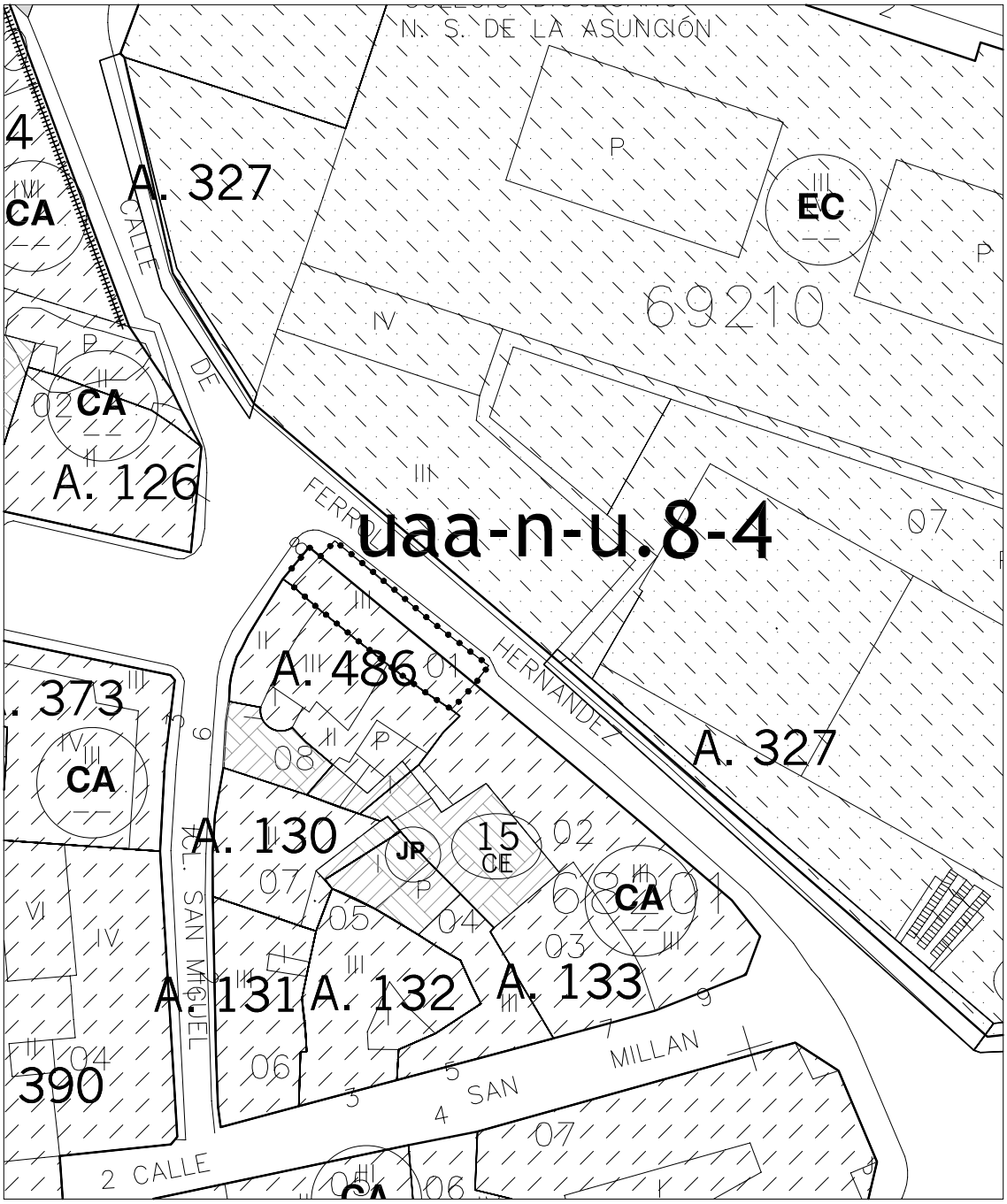
C. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE ORDENACIÓN:

Regularizar y Urbanizar el Viario Público.

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN.	uaa-n-u.

NÚMERO	uaa-n-u. 8-2
DENOMINACIÓN	Onésimo Redondo
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:500.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

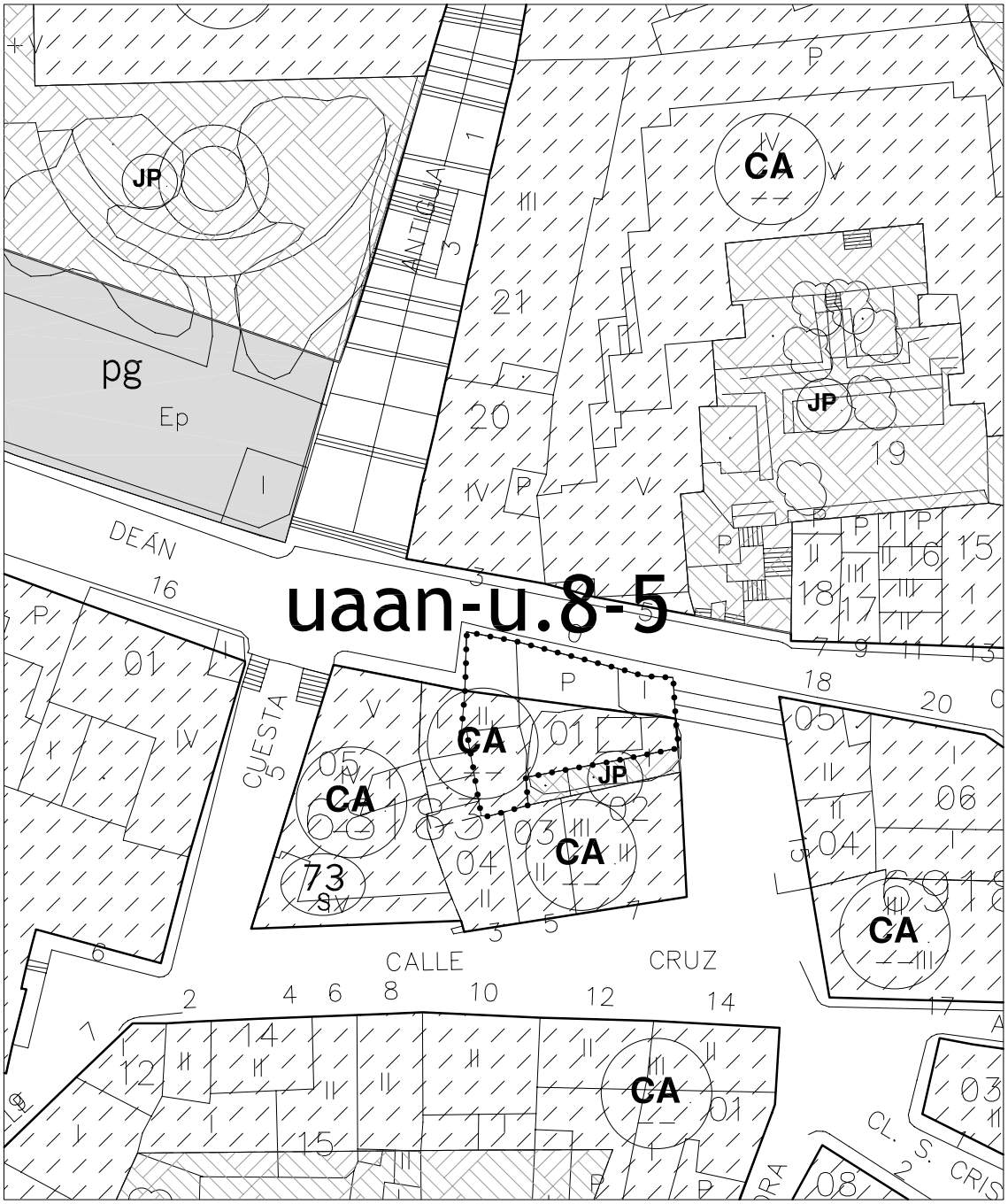
ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN.	uaa-n-u.

NÚMERO	uaa-n-u. 8-5
DENOMINACIÓN	Calle Castor Robledo
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:500.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN	uaa-n-u.

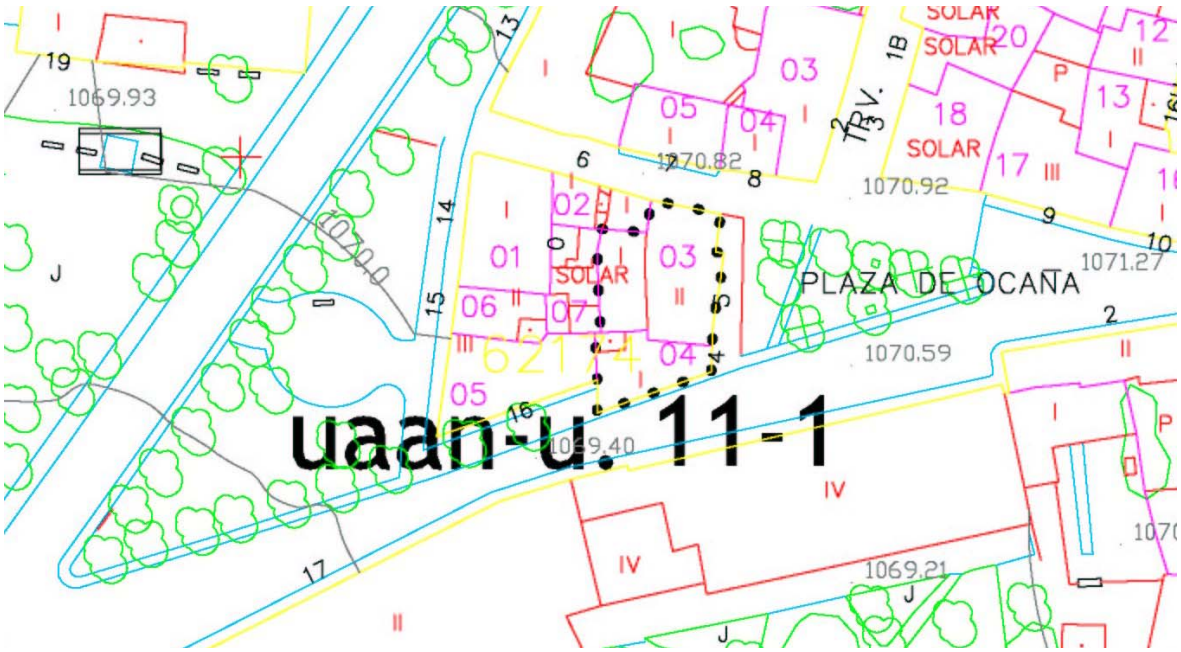
A. DATOS BÁSICOS DE LA UNIDAD

UNIDAD Nº	uaa-n-u. 11-1
DENOMINACIÓN	TRAVESÍA DE OCAÑA
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación de la unidad O1-11 II

SUPERFICIE **198 m²**

Entorno con parcelario



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZAS DE APLICACIÓN **CA II**

Cesión de Viales	36 m²

Viales y espacios libres públicos asociados con urbanización y ejecución de infraestructuras.	36 m²

Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo. **CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

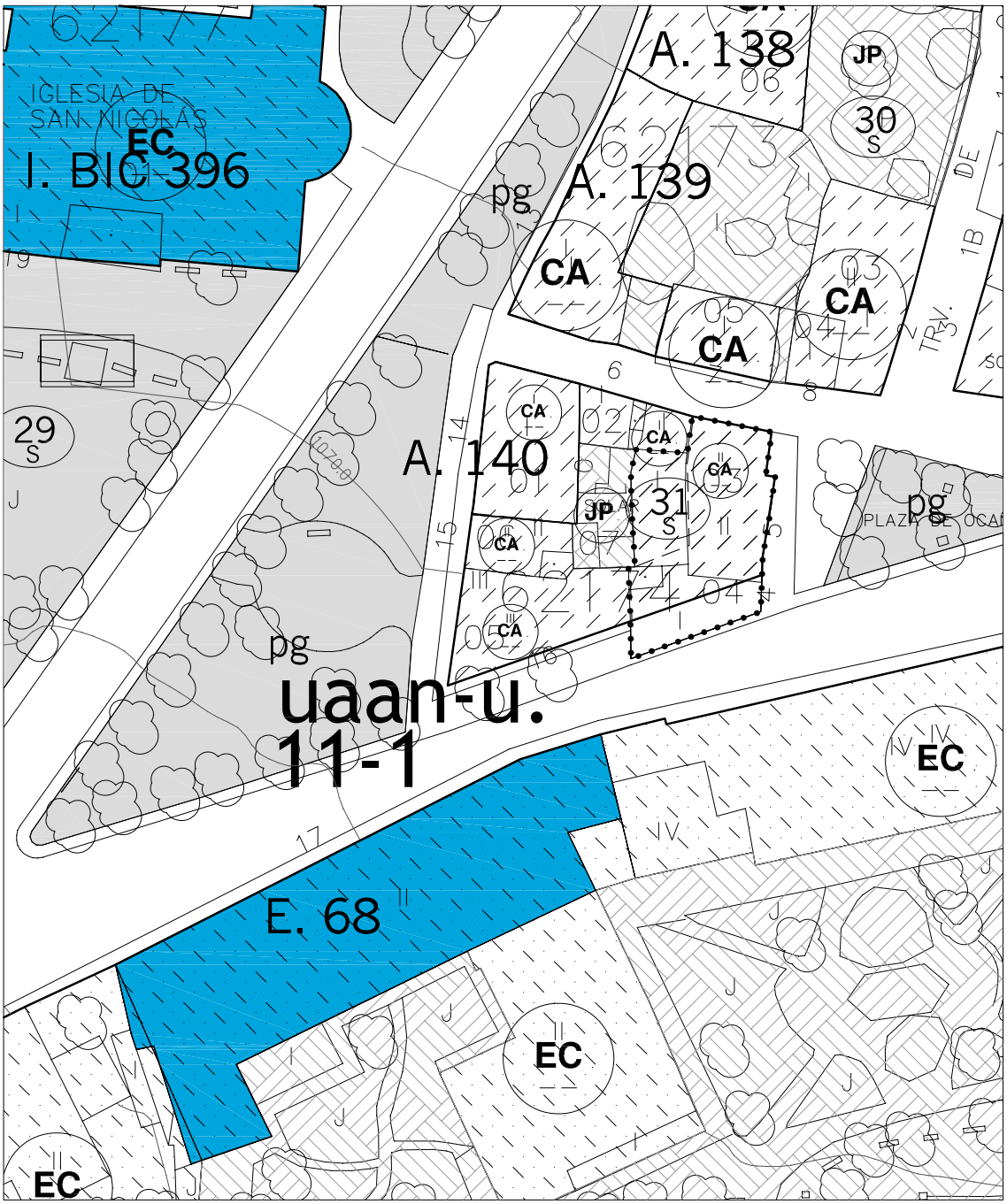
La ejecución de la Unidad implicará el desarrollo de un Proyecto de Normalización y de un Proyecto de Urbanización. **INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

C. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE ORDENACIÓN:

Regularizar y Urbanizar el Viario Público.

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN.	uaa-n-u.
NÚMERO	uaa-n-u.11-1
DENOMINACIÓN	Travesía de Ocaña
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:500.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN	uaa-n-u.

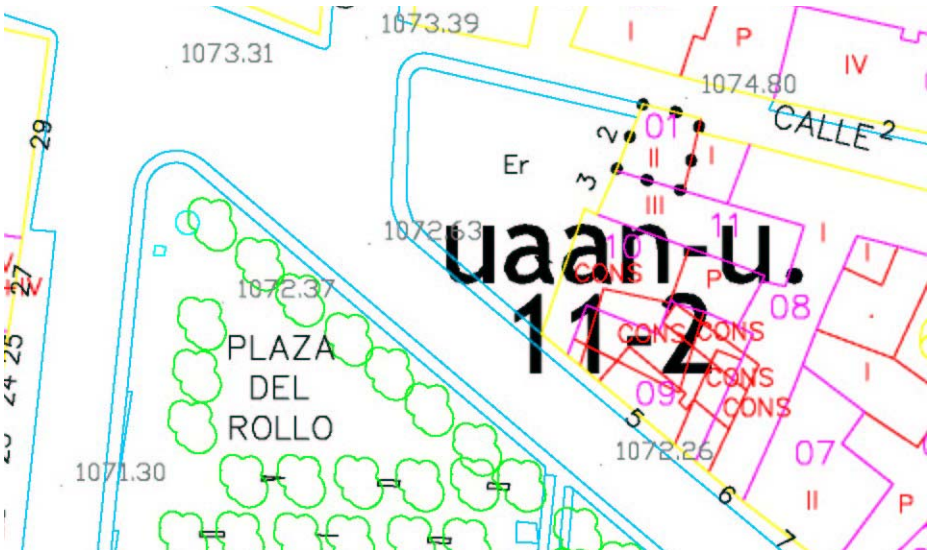
A. DATOS BÁSICOS DE LA UNIDAD

UNIDAD Nº	uaa-n-u. 11-2
DENOMINACIÓN	CALLE DEL TIEMBLO I
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación de la unidad O1-11 II

SUPERFICIE **37 m²**

Entorno con parcelario



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZAS DE APLICACIÓN MC III

Cesión de Viales	8 m²

Viales y espacios libres públicos asociados con urbanización y ejecución de infraestructuras.	8 m²

Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo. **CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

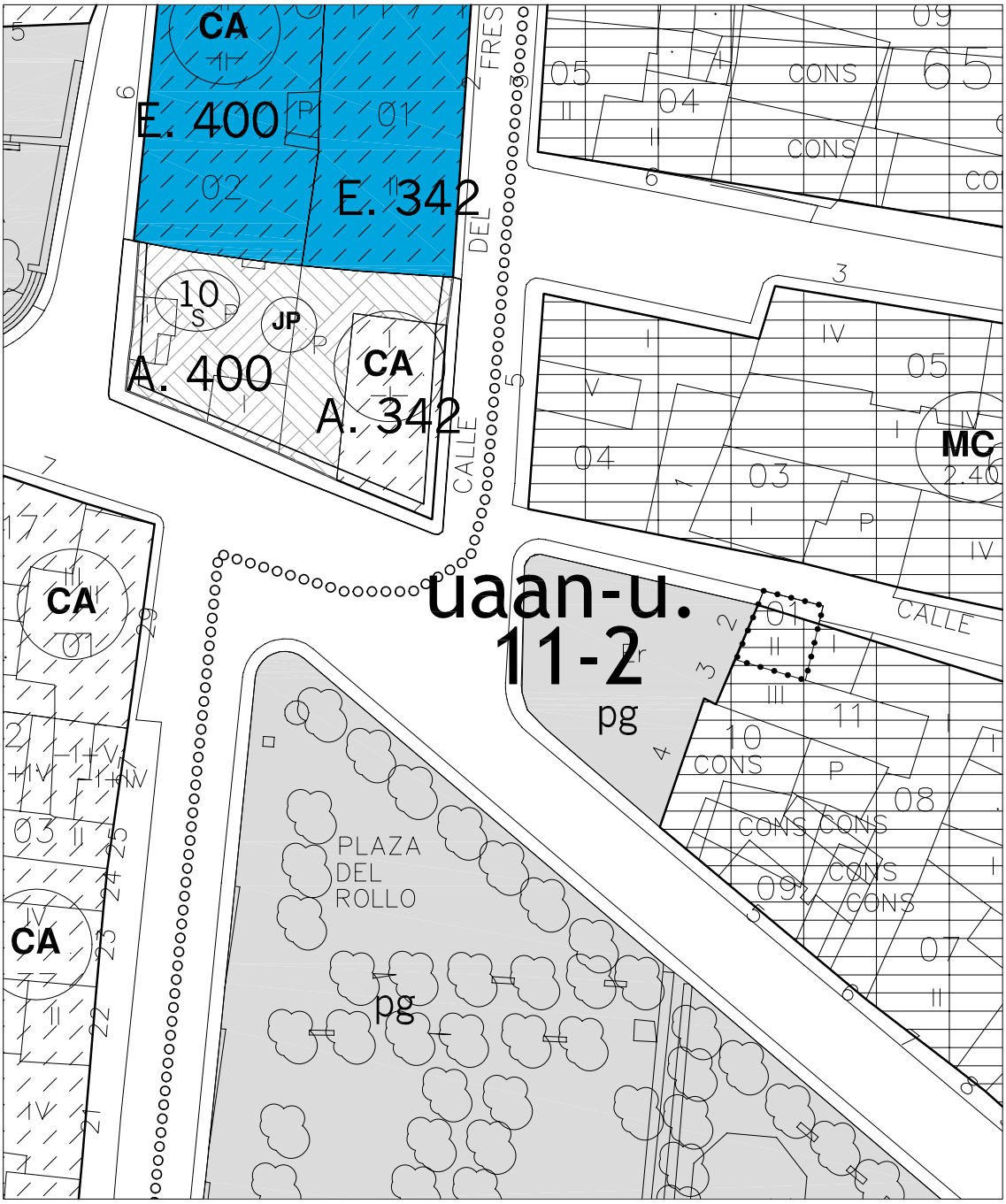
La ejecución de la Unidad implicará el desarrollo de un Proyecto de Normalización y de un Proyecto de Urbanización. **INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

C. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE ORDENACIÓN:

Regularizar y Urbanizar el Viario Público.

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN.	uaa-n-u.
NÚMERO	uaa-n-u.11-2
DENOMINACIÓN	Calle del Tiemblo
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:500.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

Número 127 Fascículo decimonoveno Lunes, 4 de Julio de 2005

(viene de fascículo anterior)

UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN	uaa-n-u.

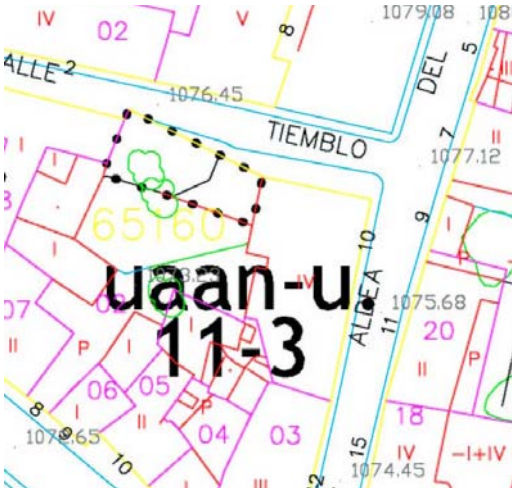
A. DATOS BÁSICOS DE LA UNIDAD

UNIDAD Nº	uaa-n-u. 11-3
DENOMINACIÓN	CALLE DEL TIEMBLO II
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación de la unidad O1-11 II

SUPERFICIE **125 m²**

Entorno con parcelario



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZAS DE APLICACIÓN **MC III**

Cesión de Viales	26 m²
Viales y espacios libres públicos asociados con urbanización y ejecución de infraestructuras.	26 m²

Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo. **CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

La ejecución de la Unidad implicará el desarrollo de un Proyecto de Normalización y de un Proyecto de Urbanización. **INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

C. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE ORDENACIÓN:

Regularizar y Urbanizar el Viario Público.

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN.	uaa-n-u.

NÚMERO	uaa-n-u.11-3
DENOMINACIÓN	Calle del Tiemblo
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:500.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN	uaa-n-u.

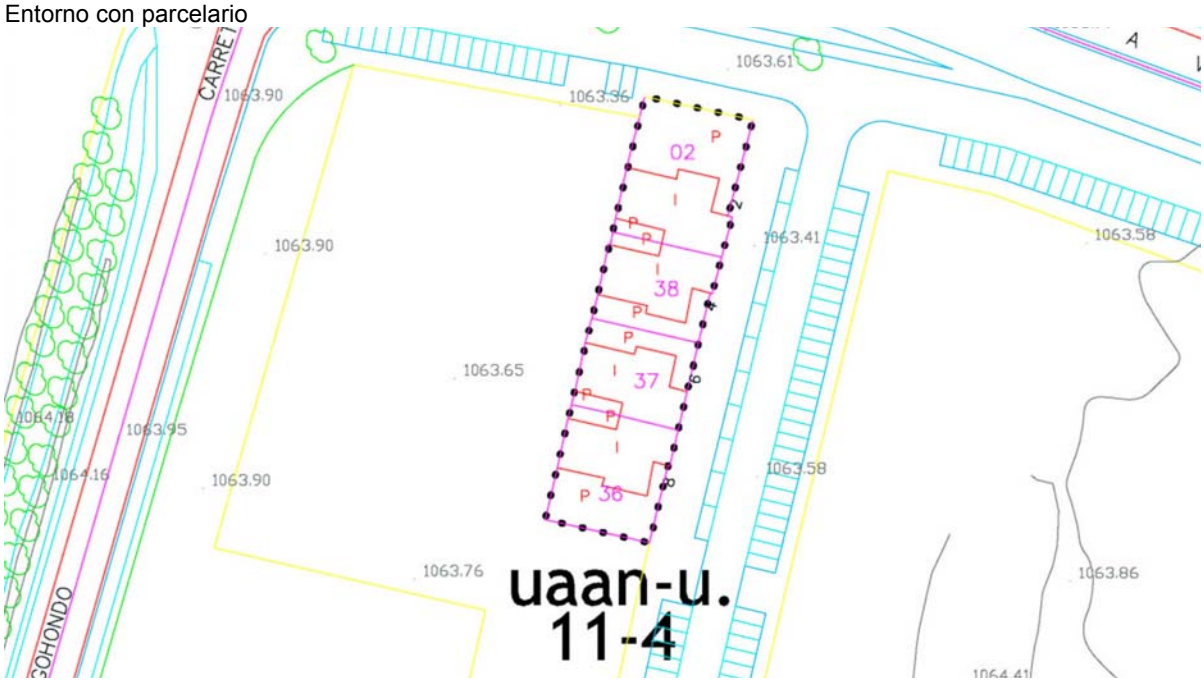
A. DATOS BÁSICOS DE LA UNIDAD

UNIDAD Nº	uaa-n-u. 11-4
DENOMINACIÓN	CARRETERA DE TOLEDO I
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación de la unidad O1-11 IV

SUPERFICIE **992 m²**

Entorno con parcelario



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZAS DE APLICACIÓN **RUI II**

Cesión de Viales	54 m²

Viales y espacios libres públicos asociados con urbanización y ejecución de infraestructuras.	54 m²

Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo. **CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

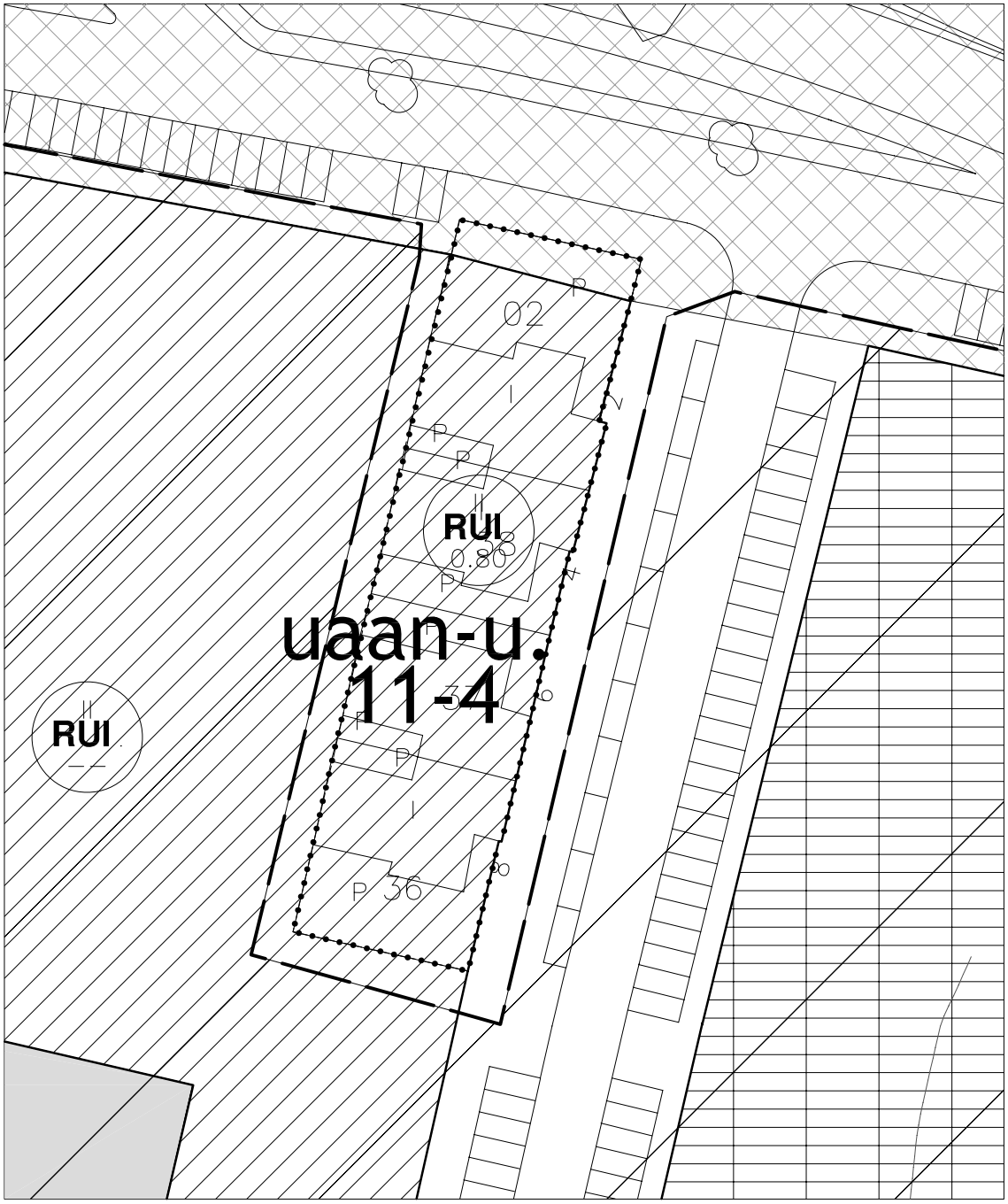
La ejecución de la Unidad implicará el desarrollo de un Proyecto de Normalización y de un Proyecto de Urbanización. **INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

C. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE ORDENACIÓN:

Regularizar y Urbanizar el Viario Público hacia el espacio lateral de la carretera de Toledo.

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN.	uaa-n-u.
NÚMERO	uaa-n-u.11-4
DENOMINACIÓN	Carretera de Toledo I.
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:500.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN	uaa-n-u.

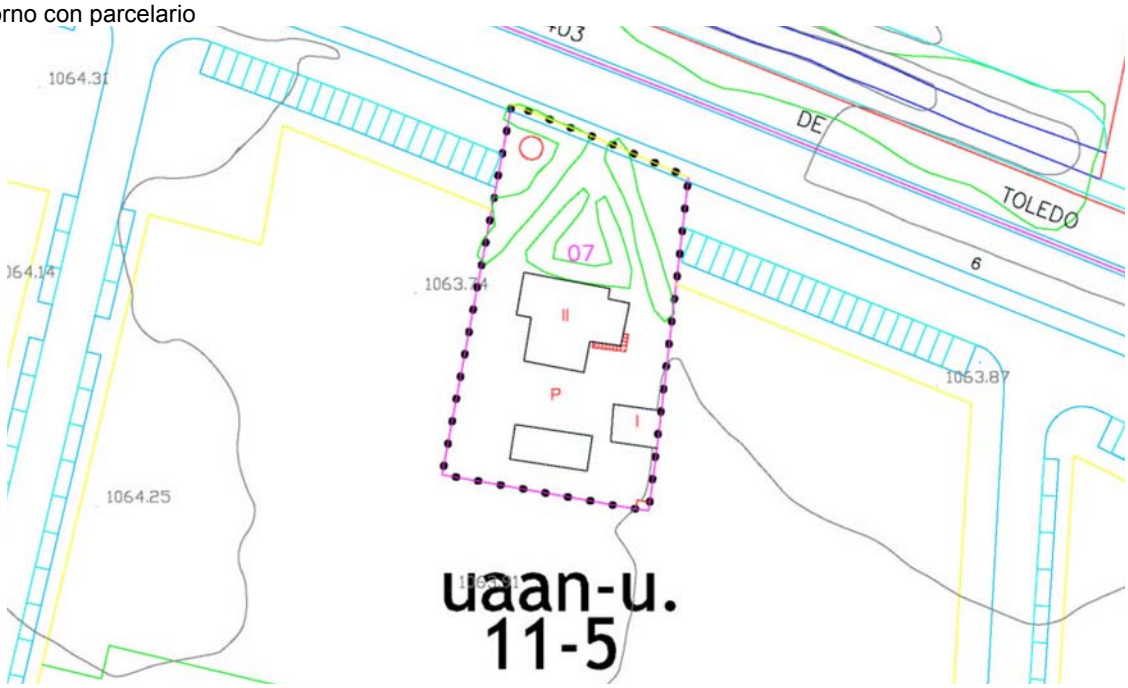
A. DATOS BÁSICOS DE LA UNIDAD

UNIDAD Nº	uaa-n-u. 11-5
DENOMINACIÓN	CARRETERA DE TOLEDO II
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación de la unidad O1-11 IV

SUPERFICIE **1.300 m²**

Entorno con parcelario



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZAS DE APLICACIÓN **RUE II**

Cesión de Viales	375 m²

Viales y espacios libres públicos asociados con urbanización y ejecución de infraestructuras.	375 m²

Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo. **CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

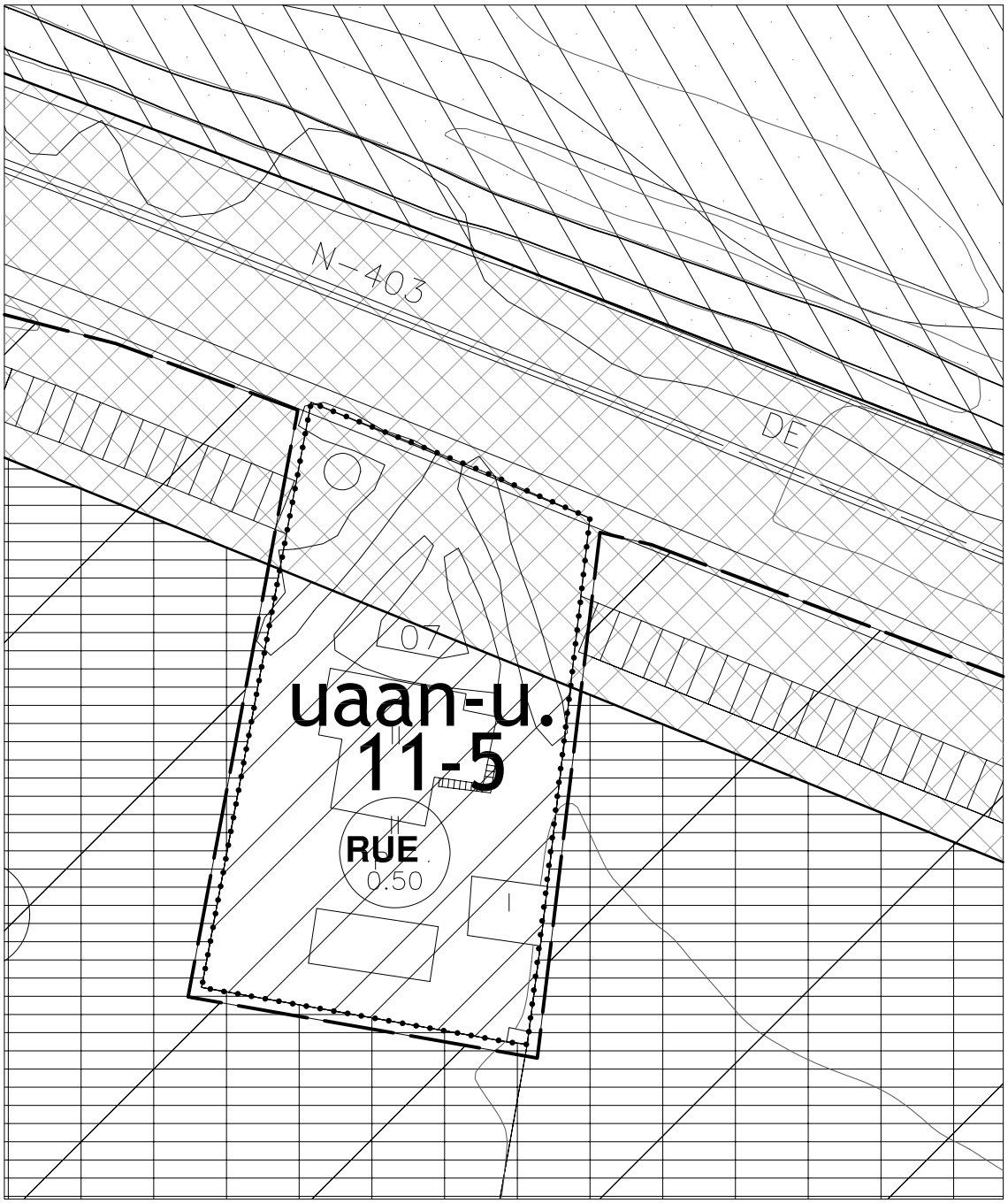
La ejecución de la Unidad implicará el desarrollo de un Proyecto de Normalización y de un Proyecto de Urbanización. **INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

C. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE ORDENACIÓN:

Regularizar y Urbanizar el Viario Público hacia el espacio lateral de la carretera de Toledo.

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE

UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN.	uaa-n-u.
NÚMERO	uaa-n-u.11-5
DENOMINACIÓN	Carretera a Todelo II
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

0 5 10 25 escala 1:500.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. -□□□□- Límite SUrbanizable. Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. ---- Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

ANEXO FICHAS:

UNIDADES DE Normalización de Fincas y Urbanización Entidades Locales Menores	Uaa-n-u

UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN	uaa-n-u.

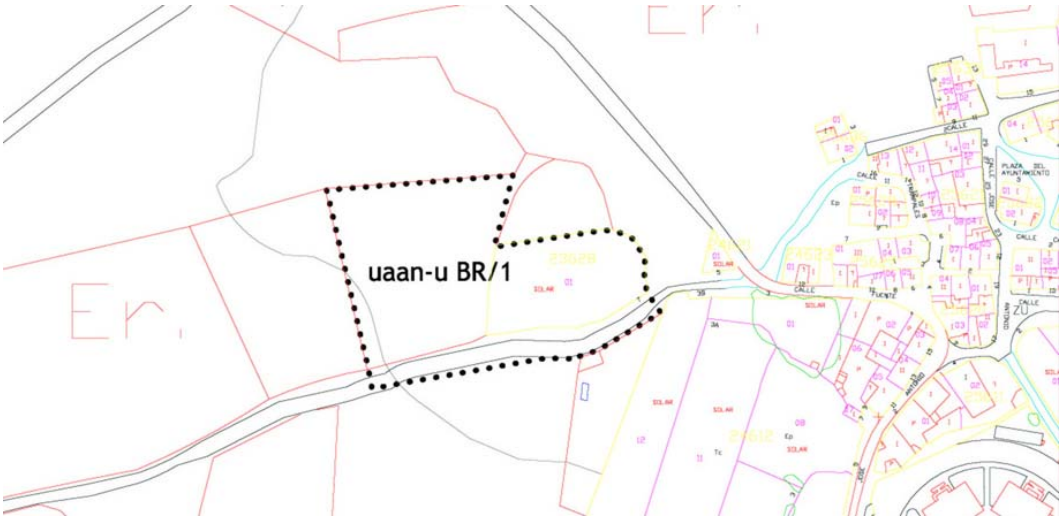
A. DATOS BÁSICOS DE LA UNIDAD

UNIDAD Nº	BR-1
DENOMINACIÓN	BRIEVA OESTE
NÚCLEO	BRIEVA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación de la unidad O2-03 I

SUPERFICIE **6.531 m²**

Entorno con parcelario



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZAS DE APLICACIÓN **NR**

Cesión de Viales	120 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	1.273 m²

Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo. **CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

La ejecución de la Unidad implicará el desarrollo de un Proyecto de Normalización y de un Proyecto de Urbanización. **INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

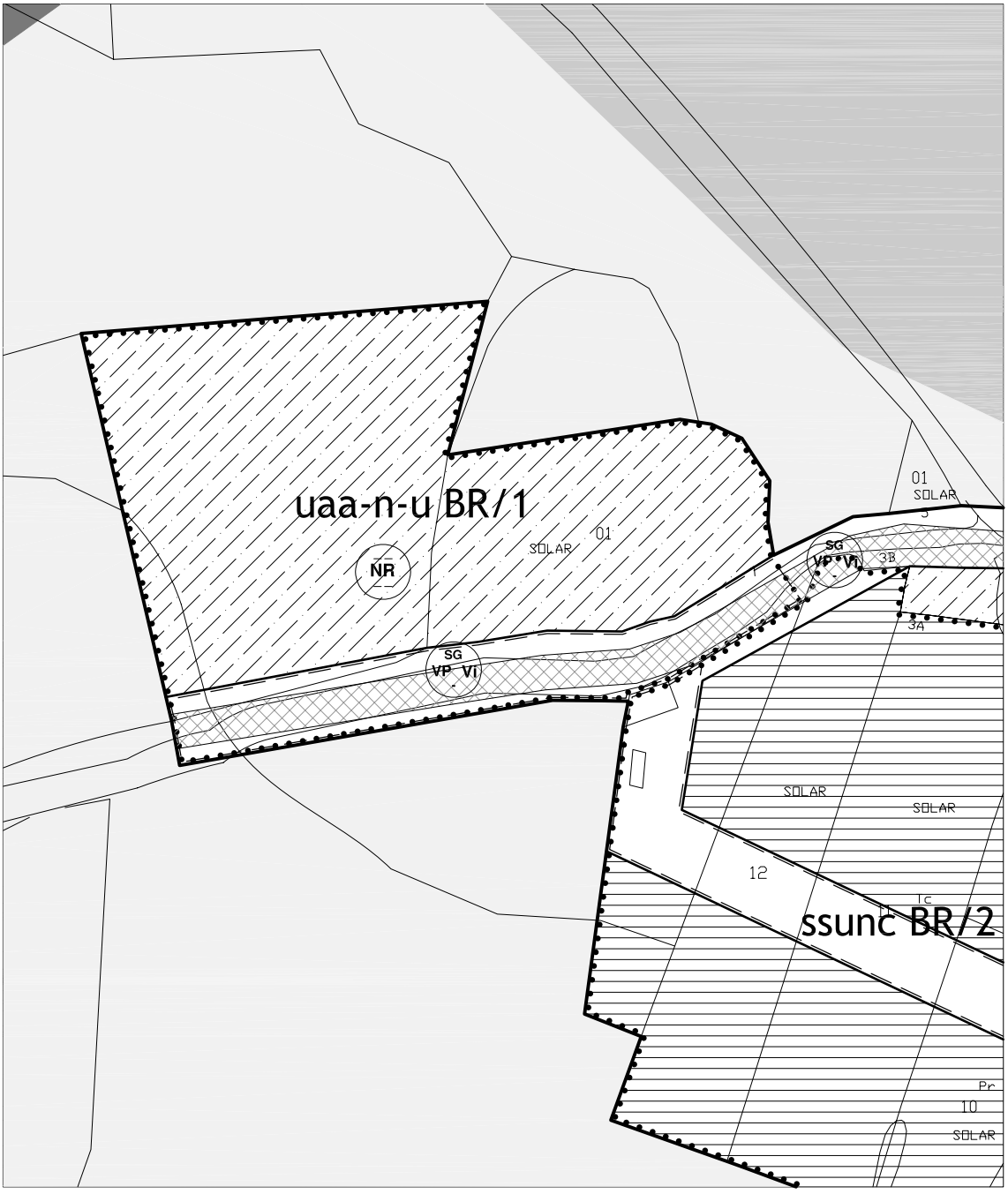
C. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE ORDENACIÓN:

Regularizar y Urbanizar el Viario Público de borde urbano entre viviendas unifamiliares para completar y acondicionar el camino de acceso al núcleo.

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN.	uaa-n-u.

NÚMERO	uaa-n-u. BR/1
DENOMINACIÓN	Brieva Oeste
NÚCLEO	Brieva



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. — Equipamiento. SG — Servicios Urbanos. SG — VP. SG — ELP SL. pj/pg — Equipamiento Comunitario. EC-SL — Viario.

CA. — MC. — RB. — RUI. — RUS. — RUE. — IND-E. — IND-I. — SER. — JP. — PK. — Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN	uaa-n-u.

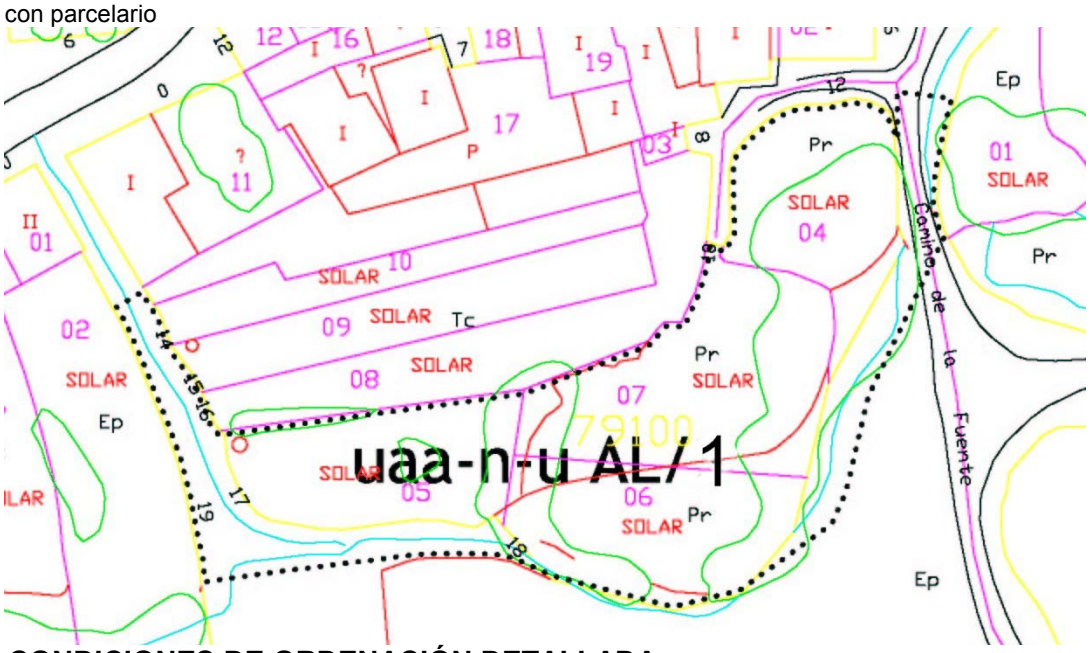
A. DATOS BÁSICOS DE LA UNIDAD

UNIDAD Nº	AL-1
DENOMINACIÓN	ALAMEDILLA
NÚCLEO	ALAMEDILLA DEL BERROCAL

Plano en el que se localiza gráficamente la situación de la unidad O2-01 I

SUPERFICIE **2.746 m²**

Entorno con parcelario



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZAS DE APLICACIÓN **RUS**

Cesión de Viales	939 m²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	939 m²

Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo. **CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

La ejecución de la Unidad implicará el desarrollo de un Proyecto de Normalización y de un Proyecto de Urbanización. **INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

C. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE ORDENACIÓN:

Regularizar y Urbanizar el Viario Público de borde urbano entre viviendas unifamiliares para completar y acondicionar el camino de ronda.

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN.	uaa-n-u.

NÚMERO	uaa-n-u. AL/1
DENOMINACIÓN	Alamedilla
NÚCLEO	Alamedilla del Berrocal



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. — Equipamiento. SG — Servicios Urbanos. SG — VP. SG — ELP SL. pj/pg — Equipamiento Comunitario. EC-SL — Viario.

CA. — MC. — RB. — RUI. — RUS. — RUE. — IND-E. — IND-I. — SER. — JP. — PK. — Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

ANEXO FICHAS:

UNIDADES DE Urbanización Entidades Locales Menores	Uaa-u

UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO	uaa-u.

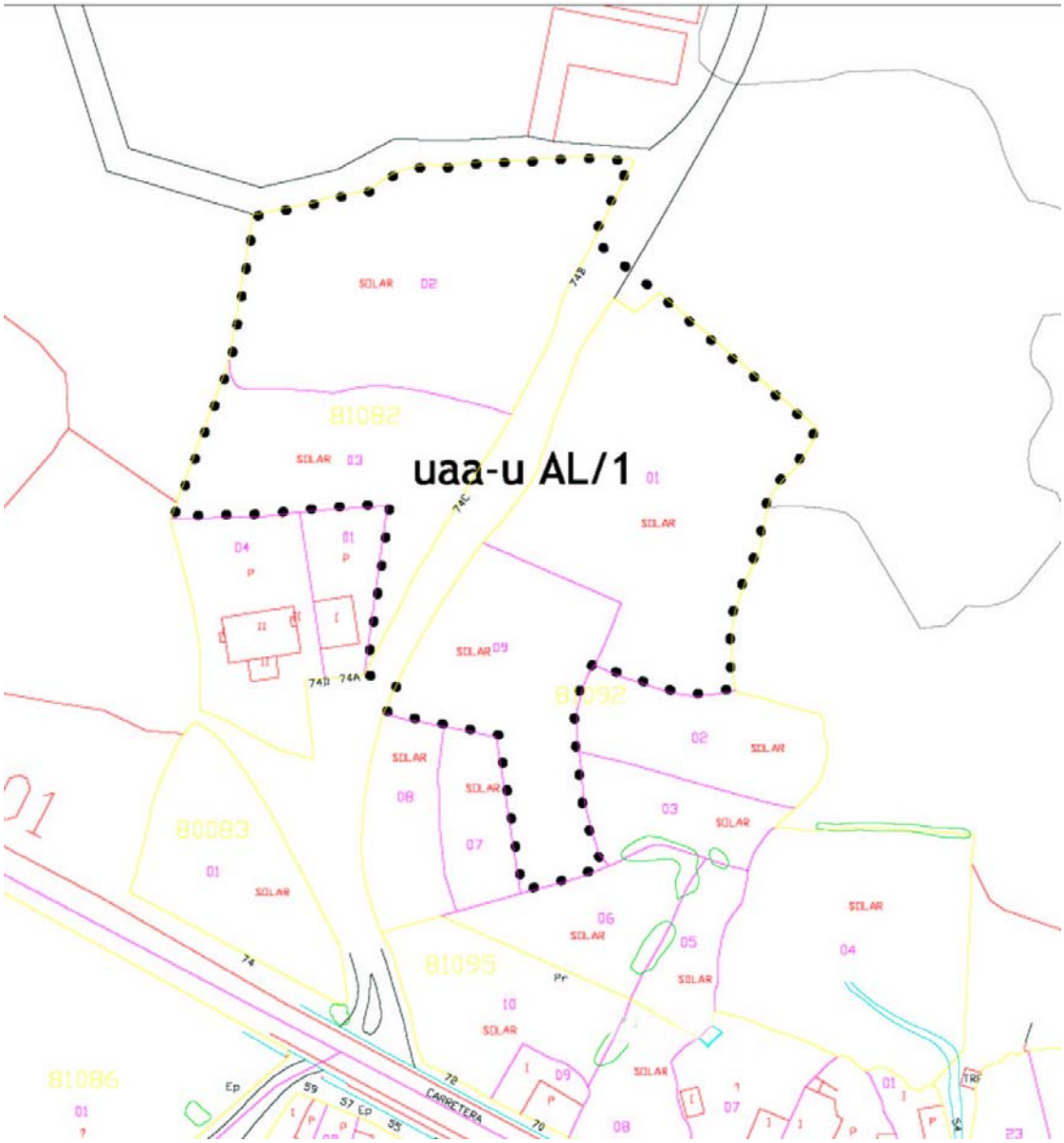
A. DATOS BÁSICOS DE LA UNIDAD

UNIDAD Nº	AL-1
DENOMINACIÓN	ALAMEDILLA NORTE
NÚCLEO	ALAMEDILLA DEL BERROCAL

Plano en el que se localiza gráficamente la situación de la unidad O2-01 I

SUPERFICIE **11.656 m²**

Entorno con parcelario



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZAS DE APLICACIÓN	**RUS**

Viales y espacios libres públicos asociados con urbanización y ejecución de infraestructuras.	922 m²

Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**
La ejecución de la Unidad implicará el desarrollo de un Proyecto de Urbanización.	**INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

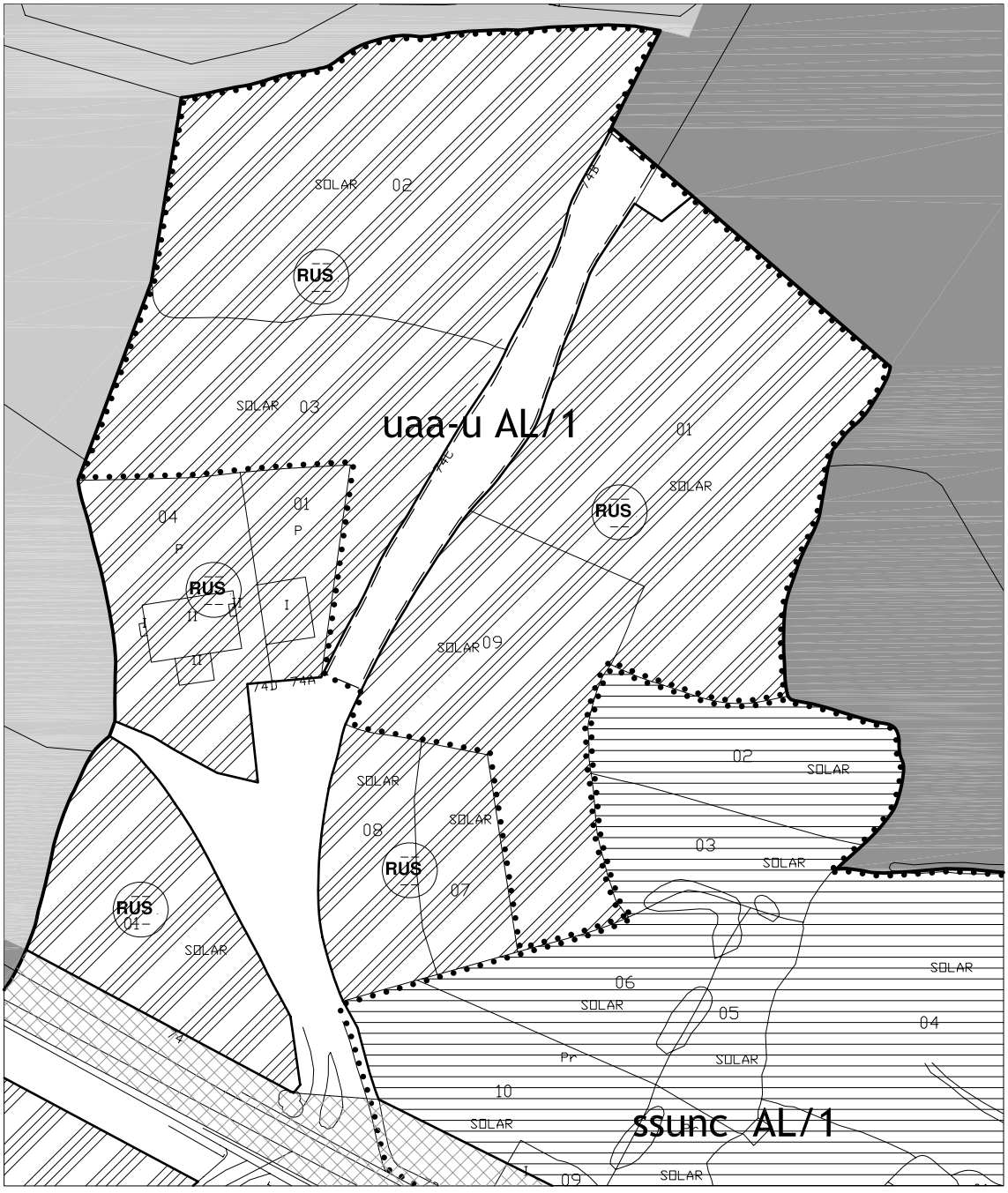
C. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE ORDENACIÓN:

Urbanización del Viario Público de borde urbano entre viviendas unifamiliares para regularizar el camino de acceso

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN.	uaa-u.

NÚMERO	**uaa-u. AL/1**
DENOMINACIÓN	Alamedilla Norte
NÚCLEO	Alamedilla del Berrocal



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. — Equipamiento. SG — Servicios Urbanos. SG — VP. SG — ELP SL. pj/pg — Equipamiento Comunitario. EC-SL — Viario.

CA. — MC. — RB. — RUI. — RUS. — RUE. — IND-E. — IND-I. — SER. — JP. — PK. — Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO	uaa-u.

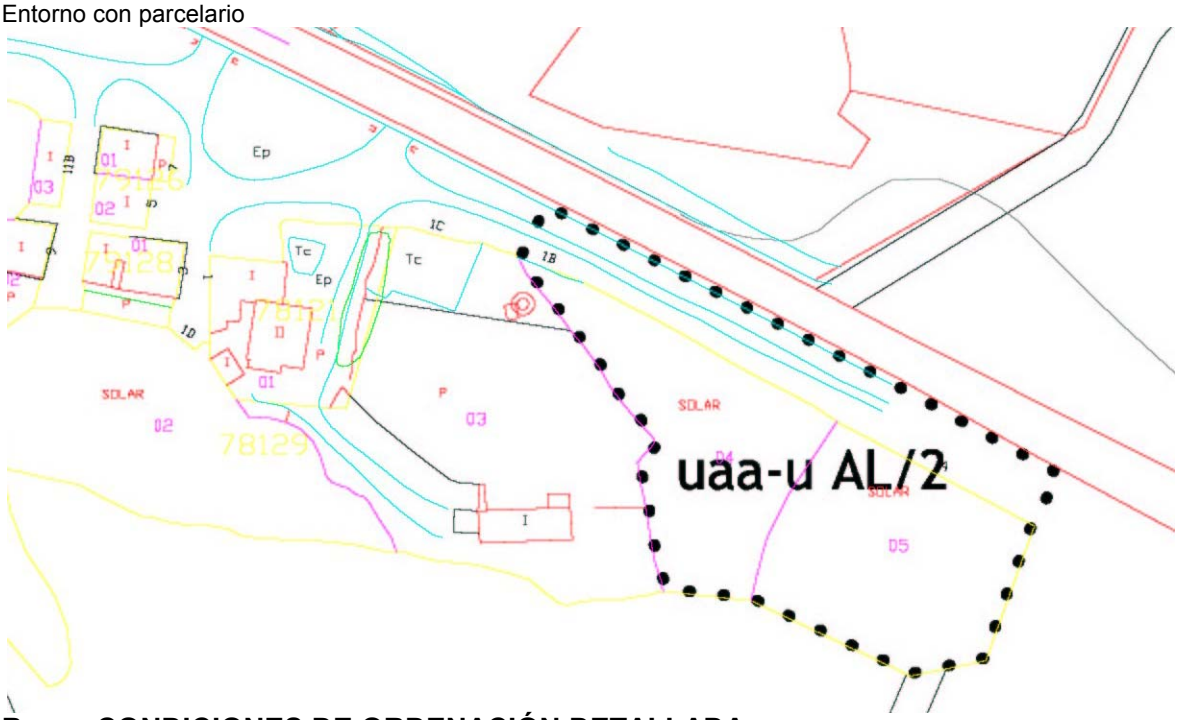
A. DATOS BÁSICOS DE LA UNIDAD

UNIDAD Nº	AL-2
DENOMINACIÓN	CARRETERA A SALAMANCA
NÚCLEO	ALAMEDILLA DEL BERROCAL

Plano en el que se localiza gráficamente la situación de la unidad O2-01 I

SUPERFICIE **3.785 m²**

Entorno con parcelario



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZAS DE APLICACIÓN **RUS**

Viales y espacios libres públicos asociados con urbanización y ejecución de infraestructuras.	992 m²

Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo. **CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

La ejecución de la Unidad implicará el desarrollo de un Proyecto de Urbanización. **INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

C. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE ORDENACIÓN:

Urbanización del Viario Público de borde urbano hacia la carretera para acondicionar el acceso.

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN.	uaa-u.

NÚMERO	**uaa-u. AL/2**
DENOMINACIÓN	Carretera a Salamanca
NÚCLEO	Alamedilla del Berrocal



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. — Equipamiento. SG — Servicios Urbanos. SG — VP. SG — ELP SL. pj/pg — Equipamiento Comunitario. EC-SL — Viario.

CA. — MC. — RB. — RUI. — RUS. — RUE. — IND-E. — IND-I. — SER. — JP. — PK. — Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

UNIDADES DE ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO	uaa-u.

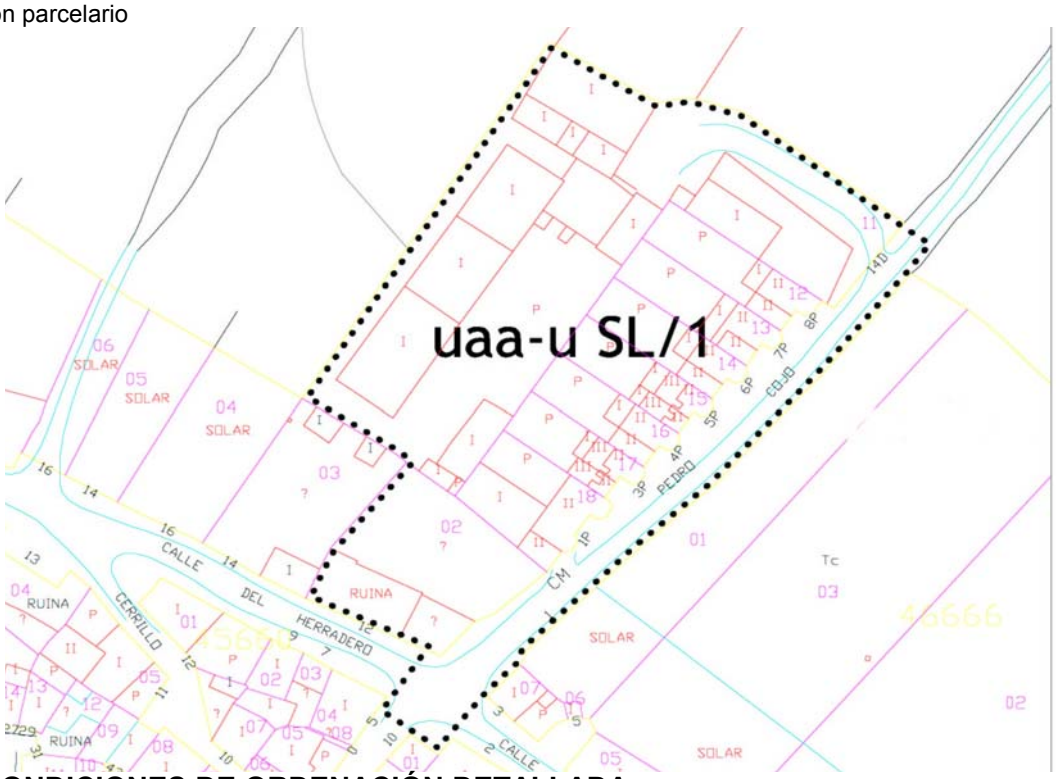
A. DATOS BÁSICOS DE LA UNIDAD

UNIDAD Nº	SL-1
DENOMINACIÓN	CALLE PEDRO COJO
NÚCLEO	NARRILLOS DE SAN LEONARDO

Plano en el que se localiza gráficamente la situación de la unidad O2-03 I

SUPERFICIE **6.371 m²**

Entorno con parcelario



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZAS DE APLICACIÓN **RUS-RUI**

Viales y espacios libres públicos asociados con urbanización y ejecución de infraestructuras.	985 m²

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

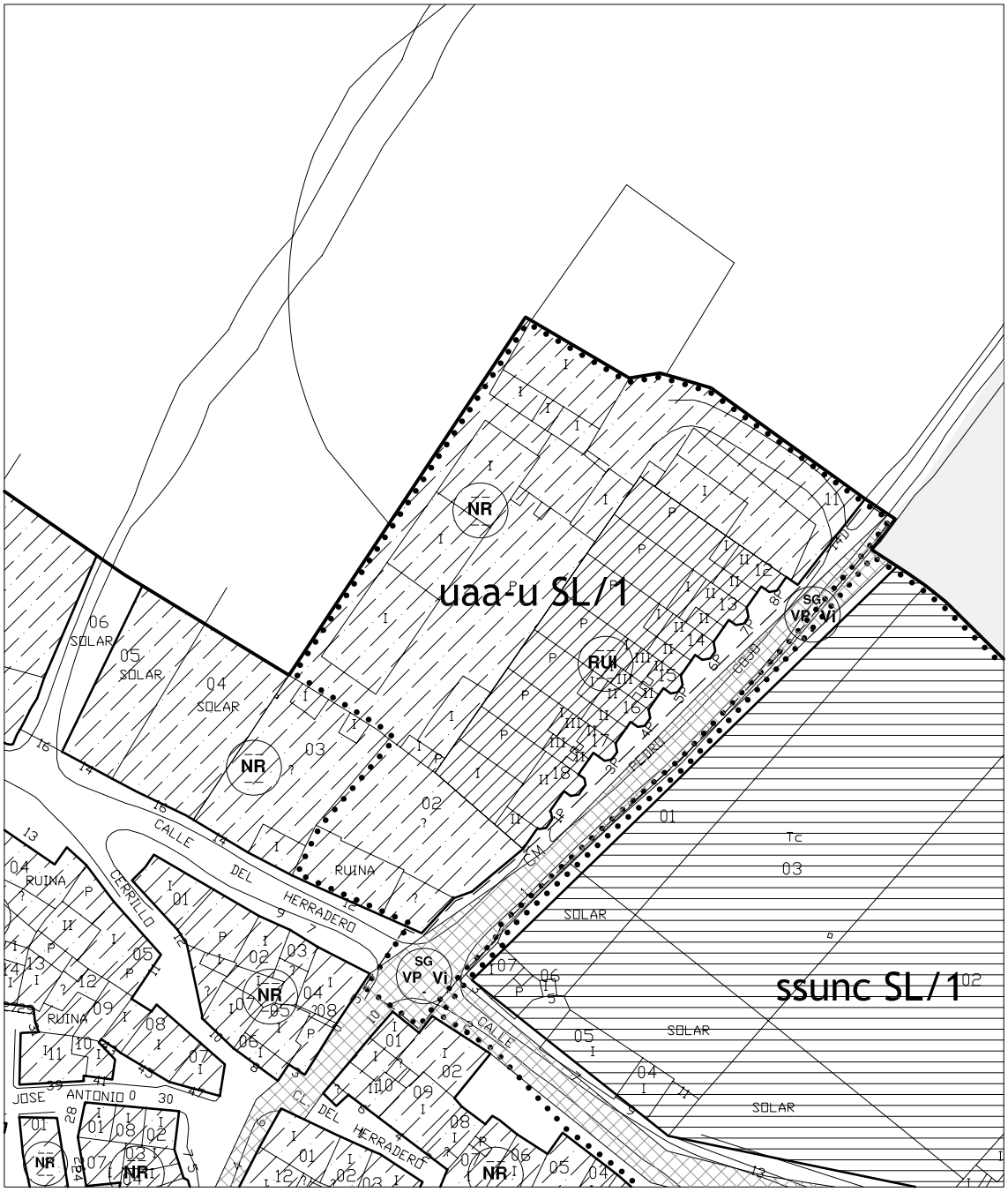
La ejecución de la Unidad implicará el desarrollo de un Proyecto de Urbanización.

C. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE ORDENACIÓN:

Urbanización del Viario Público de borde urbano entre viviendas unifamiliares para regularizar el camino de acceso

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE

UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN.	uaa-u.
NÚMERO	uaa-u. SL/1
DENOMINACIÓN	Calle Pedro Cojo
NÚCLEO	Narrillos de San Leonardo



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:1000.

Límite ssunc/uaa-n-u/uaa-e — Límite SU. — Límite SUrbanizable. — Ámbito de Planeamiento Asumido — Alineación.

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

CA. MC. RB. RUI. RUS. RUE. IND-E. IND-I. SER. JP. PK. Límite e/ Ordenanzas

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

Unidades de actuación aislada

ÁVILA Capital

Actuaciones aisladas de EXPROPIACIÓN	PGOU	A MANTENER	A ELIMINAR	A SG URBAN	Nuevos	Nueva Numeración
N° 54 - 1	398		398			
N° 54 - 2	48		48			
N° 55 - 1	280	280				Ua.a.exp. nº 7-1
N° 56 - 1	501		501			
N° 56 - 2	65	65				Ua.a.exp. nº 8-1
N° 64 - 1	3.237			3.237		
N° 64 - 4	364	364				Ua.a.exp. nº 7-3
N° 66 - 2	208		208			
N° 75 - 1	184		184			
N° 86 - 1	334		334			
U.E. 76/2	79				79	Ua.a.exp. nº 12-1
TOTAL M2	5698					
TOTAL M2 UAAExp. A MANTENER -Antiguos Polígonos Ex		709				
TOTAL M2 UAAExp. A ELIMINAR			1673			
TOTAL M2 UAAExp. A TRANSFORMAR EN SG				3.237		
TOTAL M2 UAAExp. NUEVOS					79	

ACTUACIONES DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS y URBANIZACIÓN		Nueva Numeración
	232	Uaan-u 8-1
	2358	Uaan-u 8-2
	184	Uaan-u 8-4
	185	Uaan-u 8-5
	138	Uaan-u 11-1
	37	Uaan-u 11-2
	125	Uaan-u 11-3
	992	Uaan-u 11-4
	1300	Uaan-u 11-5
TOTAL M2	5551	

ENTIDADES LOCALES MENORES

Actuaciones aisladas de URBANIZACIÓN		
Narrillos de San Leonardo		
Nº SL-1	820	Ua.a.Urb nº SL-1
Alamedilla del Berrocal		
Nº AL-1	955	Ua.a Urb nº AL-1
Nº AL-2	1030	Ua.a Urb nº AL-2

ACTUACIONES DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS y URBANIZACIÓN		
Brieva		
NF- BR-1	1180	Uaan-u BR-1
Alamedilla del Berrocal		
Nº AL-3	955	Uaan-u AL-3

ANEXO: FICHAS – TOMO II : SUELO URBANIZABLE -

ÍNDICE DEL ANEXO DE FICHAS – TOMO II -

ESTE DOCUMENTO CONTIENE LOS SIGUIENTES CAPÍTULOS:

- SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
  - Condiciones y ejemplos
  - Fichas de Sectores
  - Planeamiento Asumido
  - TABLA RESUMEN SECTORES VIGENTES
- SECCIONES DE VIARIO: VINCULANTES Y ORIENTATIVAS.
  - Guía de condiciones formales para el nuevo viario proyectado.

ANEXO: FICHAS SECTORES

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	P.P.

En la adaptación del presente plan General se delimitan 19 Sectores de Suelo Urbanizable delimitado, 18 en el núcleo de Ávila –pre-existentes- y 1 en Vicolozano, como ampliación del Polígono Industrial, tal y como aparecen en todos los Planos de Ordenación , en todas sus series y escalas y en el Anexo de fichas.

Se establecen para los mismos determinaciones de Ordenación General que incluyen la delimitación de los Sectores, su índice de edificabilidad máxima, el Uso Global y otras condiciones estructurantes de Ordenación definidas en las fichas pormenorizadas.

La nueva cartografía digital de base catastral, permite sistemas de medición en plano que suponen cambios en las superficies respecto al Plan vigente, en ocasiones muy sustanciales, aspecto que genera una aparente alteración notoria de los cómputos y valores de aprovechamientos urbanísticos.

En algunos sectores se han introducido, algunos ligeros ajustes en los S.G. internos de viario, tratando de plantear para el viario estructurante proyectado una mejor adaptación a las condiciones físicas, en especial topográficas de los lugares. También se reajustan en el Sistema General de Espacios Libres del Río Chico, del Río Adaja o en el cordel de las Moruchas, algunos límites, que suponen globalmente pequeñas ampliaciones para los S.G. externos asignados a los sectores del suelo Urbanizable delimitado.

Zonas como el sector Cerro Herrero 2, Relojero o Castillejos, pese a una topografía complicada se mantienen con ligeros reajustes del viario estructurante, por entenderse viables
y oportuno el “remate” urbano de esas expansiones urbanísticas, que en los sectores colindantes ya desarrollados no se resuelven, a la espera de su continuación, especialmente en los grandes sistemas viarios.

Para el viario estructurante propuesto como Sistemas Locales se definen como condiciones vinculantes las reflejadas en los Planos de Ordenación y en las fichas particularizadas de los sectores, que representan el trazado y su sección principal, con una referencia a las secciones tipo definidas a escala 1/200 en Plano específico. De forma complementaria se establecen unas condiciones orientativas, a modo de guías de diseño que recogen diversas alternativas de formalización para el desarrollo de los viales, sobre las condiciones básicas de las secciones tipo vinculantes.

Estas formalizaciones modelizadas incluyen variaciones en planta a los largo de la sección tipo, jugando con la disposición del arbolado y las áreas ajardinadas, las zonas de aparcamientos, el mobiliario urbano y los enclaves de acceso a las infraestructuras subterráneas y de superficie, las paradas del transporte público y de los contenedores de residuos...ofreciendo diferentes posibilidades de diseño y configuración, en planta y sección, para la urbanización del viario, entendida más como un corredor integrado del sistema de espacios libres públicos de la ciudad, que como un canal estricto para la movilidad rodada. Las condiciones materiales y de urbanización de los ELP y viales, vienen también, recordemos, regulados desde la Normativa técnica incorporada a la Normativa.

El cálculo de los aprovechamientos lucrativos para el suelo urbanizable delimitado en sus 19 sectores desde el documento de Adaptación, se explica en el siguiente capítulo de gestión, incluyendo un ejemplo concreto desarrollado sobre las condiciones

marcadas en las fichas particularizadas. Las exigencias y los máximos -cesiones, densidades, ocupación, aprovechamientos, se cumplen holgadamente en los cálculos efectuados en cada ficha. No se localizan en la Ordenación General de los sectores los ámbitos de cesión de los Sistemas Locales ni en aquellos de uso global residencial, las obligatorias reservas de al menos el 10% de la edificabilidad residencial del mismo para viviendas con algún tipo de Protección Pública.

Se han retocado ligeramente los índices de aprovechamiento de los sectores, con leves alzas para compensar estrictamente los pequeños incrementos derivados de los reajustes dimensiónales de los Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable.
Los índices de aprovechamiento medio multiplicados por la superficie total del sector –excluidos siempre los S.G.- generan el aprovechamiento máximo del sector, que se considerará siempre un máximo –lucrativo el 90% del mismo-, para el cálculo de la edificabilidad en la Ordenación Detallada. Así, no se podrá superar ese aprovechamiento máximo definido en las fichas, incluso mediante las ponderaciones de usos o de la vivienda en régimen de protección público.

Para cada sector en SUD se establecen en las fichas condiciones de variedad tipológica que supone al menos el 20% del aprovechamiento en uso predominante, así como un índice mínimo igual de variedad de uso.

Cada Plan Parcial que desarrolle un Sector con uso global residencial, habrá de reservar al menos el 10% de la edificabilidad residencial del mismo para viviendas con algún tipo de Protección Pública.

Comentaremos aquí los criterios de asignación y cálculo de los S.G. “externos”, adscritos al suelo urbanizable delimitado.

Se adscriben genéricamente los Sistemas Generales externos a los Sectores Delimitados, asignándoles superficies que pertenecen a tres Sistemas Generales relevantes:

- Sistema General de Espacios Libres de Uso Público del Río Chico.
Tiene por objeto obtener un gran espacio de protección a lo largo del río, para ocio y recreo de la población, estructuradora de la zona Sur de Ávila. Esta previsión permite completar paulatinamente el sistema general de parques y zonas verdes con los obtenidos por el desarrollo de los sectores urbanizables.

- Sistema General de Espacios Libres de Uso Público del Río Adaja.
Tiene por objeto completar la protección de las riberas del río Adaja, desde el espacio de ocio de El Soto, con su extensión a lo largo de toda la ribera en su tránsito urbano e inmediaciones.

-Sistema General de Espacios Libres de las Vías Pecuarias a su paso por la ciudad.
La Cañada Real Soriana Occidental, el Cordel de las Merinas, la Vereda de los Esquileos y el cordel –desviación- de la Real Soriana, constituyen corredores verdes de gran potencial, que se han estructurado articulados y en continuidad, incluyéndolos como elementos clave del Sistema General de Espacios Libres Públicos.

En determinados sectores se han asignado directamente algunos Sistemas Generales externos. El Sector 19 Polígono Industrial Vicolozano II, incluye como internos todos los Sistemas Generales adscritos al mismo. Para este caso será admisible la obtención anticipada por cesión de los terrenos asignados por el Plan General al Sistema General de Viario, previamente a la tramitación del Plan Parcial.

La asignación de terrenos de Sistema General Externo a cada sector urbanizable queda recogida en la ficha de cada Sector y en la Tabla resumen de Asignación de Sistemas Generales. Cada Plan Parcial, mediante su Ordenación Detallada, debe asignar suelo edificable para materializar ese aprovechamiento. Dicho suelo se pondrá a disposición del Ayuntamiento para que éste lo asigne de acuerdo con la superficie de suelo de Sistema General Externo establecida, correspondiente al aprovechamiento indicado en la Tabla de Asignación de Sistemas Generales. La cuantía de los Sistemas Generales Externos asignados se establece ponderadamente en función de las condiciones de aprovechamiento y uso para cada sector.

Para los Sistemas Generales no asignados expresamente a un sector, el Ayuntamiento realizará esta asignación ajustándose a los siguientes criterios. Se cumplirá el orden de prioridad establecido, salvo decisión razonada por el Ayuntamiento en función del interés público y la utilidad 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 de los ríos (Adaja o Chico), evitando cesiones de terrenos aislados del mismo; o cuando se trate de 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 específica o genéricamente a cada Sector se refieren en la Ficha correspondiente, en superficie real de SS.GG. como resume la siguiente Tabla. Estas cantidades se definen, salvo correcciones por medición real de la superficie del Sector o de su Sistema General asignado, de manera proporcional, repartiendo el total de SS.GG. externos adscritos al suelo Urbanizable entre los sectores de suelo Urbanizable Delimitados, en función de la edificabilidad máxima de cada sector.

El sistema de adscripción y asignación definido por el PGOU, para los Sistemas Generales en los sectores urbanizables, y sus pautas de aplicación, no condiciona las fórmulas de compensación de repartos y aprovechamientos entre propietarios de los instrumentos de Actuación que desarrollen la gestión de dichos sectores. Desde el instrumento de actuación se establecerán los acuerdos y compensaciones para la total equidistribución, incluyendo los suelos de los Sistemas Generales externos asignados al sector y sus valoraciones, de forma que coincida el aprovechamiento lucrativo de los propietarios de SS. GG. Externos imputados a cada sector con el aprovechamiento de los propietarios de suelo incluidos en el sector delimitado.

En caso de variaciones dimensionales demostrables entre la ficha y la realidad del sector, la variación de los SS.GG. externos asignados será proporcional a dicha variación, positiva o negativa.

En la ficha de cada Sector y en la Tabla resumen de Asignación de Sistemas Generales, incluida en Normativa y a continuación, se señala el aprovechamiento para compensación de la propiedad de terrenos del Sistema General adscrito a cada Sector en superficies expresadas en m2 de terreno.

Así, la formulación de cada Plan Parcial estableciendo la Ordenación Detallada, 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 de la forma señalada a continuación, correspondiente al aprovechamiento indicado en la Tabla de Asignación de Sistemas Generales.

La cuantía de los S.G. externos asignados se ponderará en función de las condiciones de uso de cada sector, según refleja la tabla de Asignación de S.G., conforme a los criterios generales de la presente adaptación, que establece un sistema de coeficientes de ponderación por usos. De esta manera la relación entresuelo de S.G. externos a conseguir y aprovechamiento que lo compensa se hace siempre en uso predominante. Este aprovechamiento edificatorio que compensa los Sistemas Generales externos, se detraerá del aprovechamiento lucrativo real del sector –que será como máximo el 90% del aprovechamiento máximo-

El Ayuntamiento realizará la 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 de los ríos (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.

En algunos casos aparecen referidos en las siguientes fichas los sectores los terrenos de Sistema General Externo adscritos al mismo de forma directa –dos sectores-, por así justificarlo razones conjuntas de posición y propiedad del suelo.

Las Cesiones de Sistemas Locales Dotacionales será en toda su magnitud, en superficie de suelo y en parcelas independientes, siempre superior a los mínimos legales, de uso y titularidad completamente pública, al igual que los Espacios Libres Públicos.

Como criterio general para la Ordenación Detallada, las parcelas de cesión al Ayuntamiento, tanto las dotacionales como las correspondientes para materializar el aprovechamiento de cesión –10% al menos del aprovechamiento máximo del sector en uso predominante-, serán parcelas exclusivas e independientes.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Expresa la superficie de sistema general que libera cada sector con el aprovechamiento asignado en su ficha respectiva para compensación de la misma (superficies expresadas en m2 de terreno):

Sector	Superficie neta	Índice edificab.	APLUCSEC	SSGG Ext.	AM	APCSGE	ALP	ALP-APCSGE
1- Ciudad Transporte	320.407	0,28	89.714	27.927	0,2577	6.474	80.743	74.269
2 – Valladolid	89.769	0,72	65.531	21.324	0,5898	11.311	58.962	47.651
3 - Camineros 2	366.846	0,44	161.412	45.267	0,3917	15.958	145.271	129.413
4 - Cerro Hervero 2	165.225	0,53	87.569	24.558	0,4614	10.198	78.812	68.630
5 - Los Castillejos	78.654	0,60	47.192	13.233	0,5139	6.117	42.473	36.356
6 – Relojero	42.202	0,53	22.367	6.272	0,4614	2.604	20.130	17.526
7 - Cº Viejo Tornadizos 1	124.000	0,72	89.280	25.036	0,5990	13.498	80.352	66.854
8 - Cº Viejo Tornadizos 2	86.480	0,6	51.888	14.551	0,5139	6.726	46.699	39.963
9 - Cº Viejo Tornadizos 3	129.634	0,53	68.706	19.268	0,4614	8.002	61.835	53.833
10 – Molinillo	117.501	0,53	62.275	17.464	0,4614	7.294	56.047	48.753
11 - Casa Misericordia 2	61.191	0,60	36.715	10.296	0,5139	4.762	33.043	28.281
12 - Camino del Cerezo	73.488	0,60	44.093	12.365	0,5139	5.719	39.684	33.965
13 – Bartolo	283.106	0,53	150.046	42.079	0,4614	17.472	135.050	117.578
14 - El Soto 1	145.722	0,60	87.433	24.520	0,5139	11.341	78.690	67.349
15 – Bachiller	83.746	0,60	50.248	14.091	0,5139	6.517	45.223	38.704
16 - El Soto 2	140.727	0,53	74.585	20.917	0,4614	8.686	67.126	58.440
17 - Bachiller 2	117.053	0,53	62.038	17.397	0,4614	7.224	55.834	48.610
18 - Rompidas Viejas	367.340	0,53	194.690	54.599	0,4614	22.673	175.221	152.548
19 – Políg. Vicolozano II	1.198.975	0,40	479.590	423.419 int	0,40	152.430	431.631	431.631*
Total núcleo urbano	2.793.091	-	1.444.885	411.154		172.576	1.385.310	1.128.723
Total con Vicolozano II	3.992.066	-	1.924.475	834.673		---	1.732.027	1.560.354

CLAVES DE LA TABLA DE ASIGNACION DE SISTEMAS GENERALES

SECTOR
Denominación del Sector.
SUPERFICIE
Superficie neta del Sector en m2. No incluye los terrenos asignados a Sistemas Generales externos, ni de vías pecuarias si existiesen asignadas como tales.
INDICE EDIFICABILIDAD
Edificabilidad máxima propia del Sector, en m2 edificables por m2 del Sector, excluidos los Sistemas generales –externos-.
APLUCSEC
Aprovechamiento máximo del Sector (producto de la Edificabilidad por la Superficie del Sector en m² de aprovechamiento de uso predominante
SSGG. Externo
Superficie de terreno de Sistema General Externo asignado al sector.
AM
Aprovechamiento medio
APCSGE
Aprovechamiento en m² de uso predominante correspondiente a los propietarios de los SS.GG. asignados.
ALP
Aprovechamiento lucrativo privado de los propietarios
ALP –APCSG
Aprovechamiento de los propietarios del sector neto

* En el sector de Vicolozano II están incluidos los SS.GG.

(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

Número 127 Fascículo vigesimo Lunes, 4 de Julio de 2005

(viene de fascículo anterior)

Se adjunta a continuación como modelo explicativo un ejemplo de ficha de Sector Urbanizable, seleccionado aleatoriamente entre las fichas reales del documento, con unas consideraciones indicativas de su funcionamiento.

También se consideran los ámbitos de Planeamiento de Desarrollo con Aprobación Definitiva, áreas de Planeamiento Asumido. Siempre su Ordenación será la vigente en los ámbitos de planeamiento asumido con las condiciones de calificación para cada parcela, aprovechamientos y normativa establecidos en el Proyecto de Actuación Aprobado. Se incorporará en los planos de ordenación, como criterio general, la ordenación definitiva aprobada en el P. de Actuación, cuando esté disponible.

Estos **sectores asumidos** aparecen listados en tabla del Anexo de Fichas de Planes Parciales, con la numeración que el PGOU anterior estableció para cada Etapa, y sus condiciones de ordenación detallada, como suelo urbano consolidado, se plasman en esta adaptación, remitiéndose la vigencia de sus condiciones normativas y de aprovechamientos por parcela a los instrumentos de Actuación definitivamente aprobados, asumiendo pues sus determinaciones de ordenación, no sus instrumentos de planeamiento de desarrollo.
Aparecen grafiados en los planos de ordenación las condiciones de ordenación de los sectores desarrollados, según sus planeamientos de desarrollo. En caso de discrepancias en la calificación de parcelas con las ordenanzas edificatorias actuales, se remite normativamente y son vigentes las ordenanzas del Plan Parcial aprobado definitivamente para cada sector y la calificación por parcelas aprobada en el P. de Actuación.

Se diferencian aquellos sectores asumidos ejecutados de aquellos en proceso de ejecución. Para estos últimos se establecen como Determinaciones de Ordenación General respecto a las de Ordenación Detallada, que podrían ser objeto de modificación mediante Estudios de Detalle, definiéndose como condición de O. General todo el viario reflejado en planos, la posición y ordenación de equipamientos y espacios libres públicos, así como la calificación de uso, edificabilidad máxima y ordenanza de las parcelas.

LOS PLANES PARCIALES ASUMIDOS por la presente Adaptación y Revisión del PGOU, con Aprobación Definitiva son:

PRIMERA ETAPA - ARUP 1 -			0,55 UA/m2		
1	SAN NICOLÁS 1	54.250		05/04/2003	
2	SAN NICOLÁS 2	35.100		25/09/1999	
3	SANTA TERESA	47.300		25/06/2001	
4	CERÁMICA	44.300		24/07/2002	
5	BRASERO	62.700		02/02/2001	
6	CVALLE AMBLÉS	377.900		15/07/2001	
7	CIUDAD DEPORTIVA	51.500		25/07/2000	M.P. 25/10/00
8	SANTO TOMÉ	54.700		sep-02	
9	CASA MISERICORDIA 1	108.500		01/04/2002	
11	FUENTE ALPARGATA	66.900		22/10/1999	
14	DEHESA DEL PINAR	289.800		22/09/1999	
15	FUENTE NUEVA	61.200		27/09/1999	M.P. 1/06/00
16	VEREDA DEL ESQUILEO	60.300		24/09/1999	
17	ZURRA 1	139.200		29/09/1999	
18	ZURRA 2	204.900		jul-03	
SEGUNDA ETAPA - ARUP 2 -			0,52 UA/m2		
7	CERRO HERVERO 1	190.000		04/01/2002	
8	MORUCHAS	149.200		30/05/2001	
9	CAMINEROS 1	114.900		26/02/2002	
10	BOMBEROS	64.200		17/05/2002	
TERCERA ETAPA - ARUP 3 -			0,46 UA/m2		
8	FUENTE DE LA RANA	31.800		12/12/2001	
9	TIRO DE PICHÓN	263.300		mar-03	
11	ACADEMIA	104.150		02/03/2002	

Ejemplos de Fichas de SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	P.P.

Ejemplo: Fichas EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	S.S.U.D.

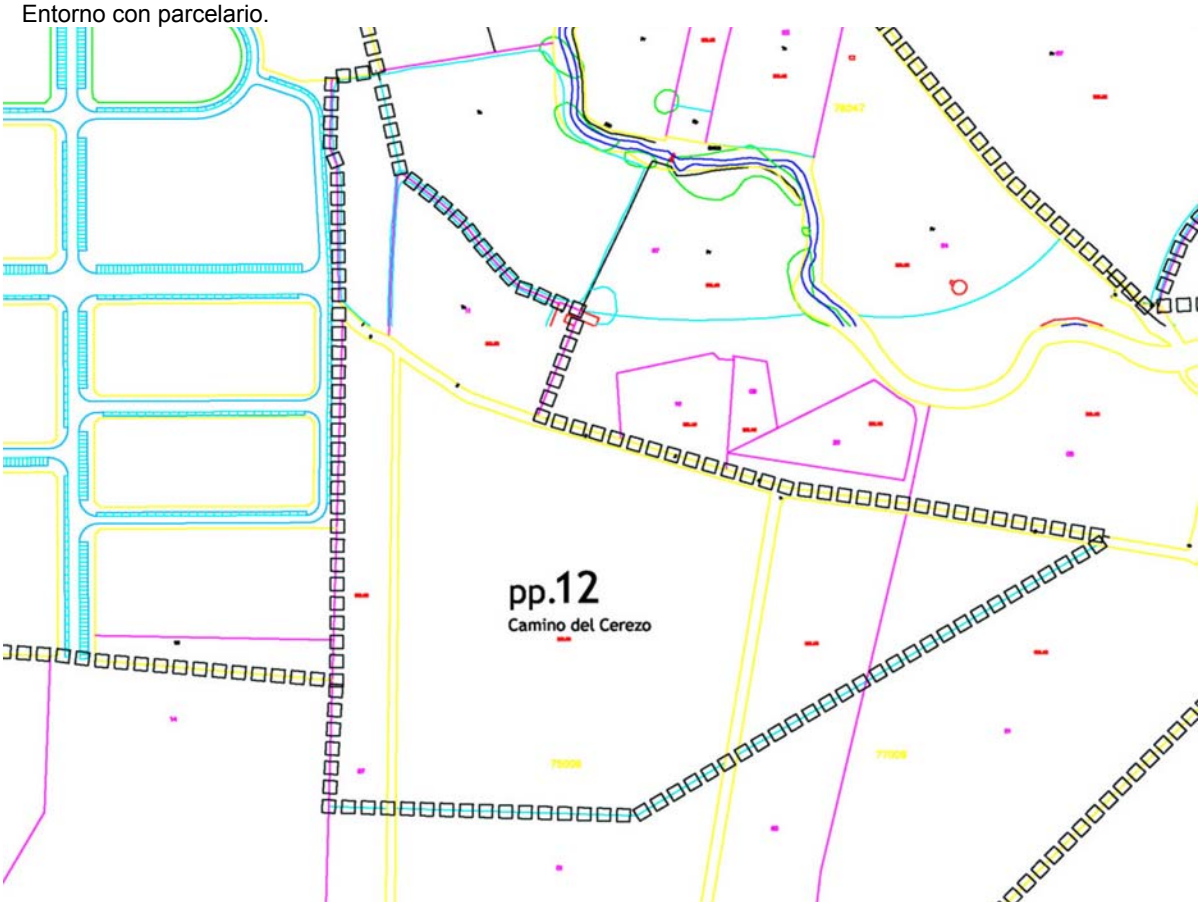
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	S.S.U.D. 12
DENOMINACIÓN	CAMINO DEL CEREZO
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector 15

SUPERFICIE NETA		**73.488 m²**
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		**0,6 m²/m²**
USO PORMENORIZADO PREDOMINANTE		**RESIDENCIAL**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**MC, RB, RUI, RUS, RUE, SER, JP**
	Público	**ELP, DC**
DENSIDADES EDIFICATORIAS	Nº Máximo de viviendas <70 viv/ha Nº Mínimo de viviendas > 40 viv/ha	

Entorno con parcelario.



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Altura máxima de cuatro plantas. La cota mínima de planta baja de edificación y de pavimento del Sistema viario debe respetar las cotas de rasante señaladas en los Planos de Ordenación, fragmento incluido en la ficha siguiente, o intermedias entre éstas.	**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

Aprovechamiento máximo 44.093 m²	**APROVECHAMIENTOS**
Aprovechamiento lucrativo privado 39.683,70 m²	**90%**
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector 33.965 m²	
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SS.GG. asignados al sector 5.719 m²	
	CESIONES -MINIMOS LEGALES-
Sistemas Locales: Espacio libre público y Equipamientos > 20m²/100m² const. de uso predominante. Conforme a los mínimos legales.	
Viario local: el dibujado como estructurante. Se permitirá, manteniendo las secciones tipo vinculantes, una variación dimensional del 10% en el proyecto de Urbanización Viales y espacios libres con urbanización y ejecución de infraestructuras.	8186 m²
Sistemas Generales Adscritos:	
Internos: No tiene **Externos:** Para compensar	12.365 m².
Plazas de aparcamiento El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	2 /100 m² const.
	PLAZOS
Plazos para establecer la Ordenación Detallada:	8 años máximo.
	Índices variedad RUCyL
Índice de variedad de uso: al menos el 20% del aprovech.. **Índice de variedad tipológica**: al menos el 20% del aprovech. **Índice de integración social:** al menos el 10% del aprovech.	

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS para la O. DETALLADA

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

CIFRAS RESUMEN ORDENACIÓN GENERAL:

Superficie NETA total sector, excluyendo los S.G. externos asignados: **73.488** m2.
Índice de edificabilidad máxima 0,6 m2/m2, aplicable sobre la edificabilidad neta del sector.
APLUCSEC= **73.488** X 0,6 = 44.093 m² de Aprovechamiento máximo total, en uso predominante.

Aprovechamiento lucrativo privado máximo: 39.683,70 m² en uso predominante = 90% del Aprovechamiento máximo. El resto será de cesión municipal.
Cesión para compensación de SS.GG. externos –superficie asignada de 12.365 m2- = 5.719 m² a detraer del anterior aprovechamiento lucrativo privado.
Este aprovechamiento se calcula multiplicando el índice de Aprovechamiento medio del sector x 0,9 x la superficie de SS.GG. adscritos al sector.
El índice de aprovechamiento medio se calcula dividiendo el aprovechamiento máximo APLUCSEC entre la superficie bruta –la neta del sector más los SS.GG. externos-, que para este ejemplo es de 0,5139 m²/m².
Aprovechamiento lucrativo privado de los propietarios internos del sector.= 33.965,70 m².
Viario estructurante -dibujado-, considerado genéricamente como S. Local : 8.186 m².

Esta edificabilidad deberá traducirse en un nº de viviendas, recordemos, entre 510 y 294, cifras correspondientes a las densidades máxima y mínima definidas en la ficha del sector.

Cesiones internas:
Viario local: mínimo el dibujado 8.186 m2 –Se considera vial estructurante vinculante, en trazado y sección tipo, como Sistema Local, con una variación superficial máxima del 10%-.
E.L.Públicos: mínimo legal de 20 m2 cada 100 m2 de uso predom.
Equipamientos: mínimo legal de 20 m2 cada 100 m2 de uso predom.
Plazas aparcamientos 2 –1 en superficie- como mínimo cada 100 m2 de uso predominante.
Se calcularán exactamente y localizarán con la Ordenación Detallada.

Ejemplos de **Ordenación Detallada**.

Se plantean dos ejemplos de ordenación posibles para el sector, con una distribución de tipologías diferente, que permite aproximarse –consumir- bastante al máximo de aprovechamiento asignado, un primer caso con mezcla tipológica que incluye la vivienda aislada y otro exclusivamente con tipologías colectivas.

Caso 1: Mezcla de tipologías de bloque, manzana cerrada y unifamiliar aislado.

Mezcla tipológica aproximada del 33 % MC + 36 % RB + 31% RUE
Las parcelas edificables se dividen en tres tipologías, una con Ordenanza RUE, otra MC y otra RB, con superficies libres edificables de 18.000 m², 3.400 m², y 9.600 m² respectivamente.
Se garantizaría así holgadamente el cumplimiento de los índices de variedad de uso y tipológica.
La edificabilidad que asignamos a cada parcela, en uso predominante, es:

RB: 15.582 m², en tres bloques de B+IV. El E.L.Privado supone unos 7000 m²
MC: 12.615 m² en una manzana compacta en esquina de B+III, con patio interior.
RUE: 14.130 m², que ponderados respecto al 1 del residencial colectivo (0,8) supone 11.304 m² reales de vivienda aislada.

La edificabilidad lucrativa consumida es de 42.328 m² en uso predominante, muy cercana al máximo asignado, de los cuales, 38.095,20 m² son privados y los 4.232,80 m² de aprovechamiento de cesión municipal, podrían localizarse en una parcela independiente, un bloque propio, en la que podría localizarse a su vez el 10 % de aprovechamiento en vivienda protegida, para cumplir el índice de integración social mínimo. Como estas viviendas con régimen de protección tienen una ponderación de uso –coef. 1,25-, se obtendrían 5.291 m² de edificación real para Vivienda Protegida.

Se localiza en parcela diferenciada la edificabilidad –5.719 m²- que compensará los SS.GG. externos, en este caso, como ejemplo, en otro bloque.

Se calculan unas 30 viv. aisladas RUE, 100 viv. en MC y 90 viv. en RB, privadas y 47 en régimen protegido, lo que hace un total aproximado de 267 viviendas –las densidades máx. y mín. según determina el sector para el cumplimiento del RUCyL, recordemos que son: 510 v. y 294 v.-.

Este ejemplo se calcula a partir de una ordenación modelizada con unos viales de reparto de 11.720 m².

También se proponen en la Ordenación 13.600 m² de E.L.Públicos y una parcela de Equipamiento público de 8.500 m². que se localizará independiente y exenta en la Ordenación Detallada.

Recordemos que los E.L.Públicos y Equipamientos de cesión: mínimo de 20 m2 cada 100 m2 de uso predominante respecto al aprovechamiento máximo del sector, eran igual a 8.818 m².
Estas cesiones serán de uso público y colectivo, sin aprovechamiento lucrativo para el caso de ser de titularidad pública –al menos el 50%-.
Con el aprovechamiento real obtenido en este caso 1 con la Ordenación Detallada, los mínimos legales suponen 8.465,7 m² de equipamientos e igual cantidad de E. Libres Públicos.

Caso 2: todo el sector con Residencial en Bloque o Manzana Cerrada RB / MC.

Superficie máx. edificable: 31.106 m2 x 1,4 de índice de edificabilidad –x1 coef. Ponderación por uso de viv. Colectiva RB ó MC- =43.548 m2 edific. Uso predom.
El aprovechamiento lucrativo será –90% del máximo- = 39.193 m²

Se ha calculado este otro ejemplo de ordenación con un viario de reparto perimetral que supone 7.822 m² que unidos a los 8.186 m² de viario estructurante, suman 16.008 m² de viales públicos y locales en total.
También mantiene como en la propuesta del caso 1 anterior, 13.600 m² de E.L.Públicos y una parcela de Equipamiento de 8.500 m².

El área residencial resultante tendría aplicable un índice de edificabilidad 1,4 m²/m² y se podría dividir en dos parcelas, una de 3.110 m² de superficie, para localizar la cesión municipal del aprovechamiento -10%- que supone 4.354,8 m² de edificabilidad, y otra parcela de 27.996 m² de superficie, para el aprovechamiento privado, ambas con igual índice 1,4 de edificabilidad. El bloque de B+III plantas o la MC de III, permitirían materializar la edificabilidad perfectamente.

Esta edificabilidad residencial se deberá materializar en un número de viviendas, siguiendo los estándares del RUCyL, comprendido entre los máximos y mínimos establecidos aquí de 510 y 294 respectivamente.

Para cumplir con los índices mínimos reglamentarios de variedad de uso y de variedad tipológica, deberá plantearse en la O. Detallada un grado de variación entre la aplicación de la Ordenanza de Bloque y la de Manzana Cerrada, de al menos el 20% del aprovechamiento.

También el 10% al menos del aprovechamiento, recordemos, deberá ser en viviendas bajo algún régimen de protección pública, para cumplir el índice de integración social reglamentario.

Condiciones Generales para los sectores del Suelo Urbanizable Delimitado:

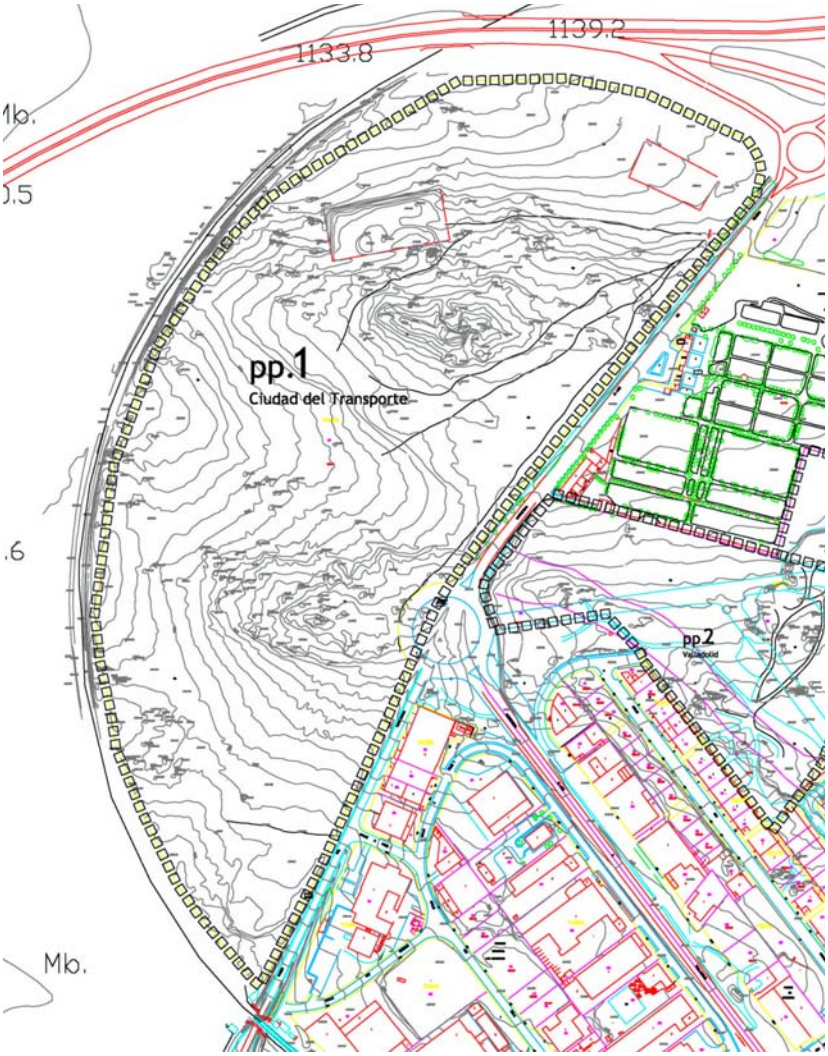
- Para el Sistema General de E.L.Públicos del Río Chico se ha propuesto una ligera variación respecto al Plan vigente –menos viales cargados- lo que supondrá la revisión –teórica- de sus costes y de los aprovechamientos compensatorios, repercutible a todo el s. urbanizable –en función del aprovechamiento respectivo de cada sector.
- Se establece en los términos del Plan anterior, una edificabilidad en uso predominante para compensar, por cada sector, la superficie libre de SS.GG. externo asignado, en una proporción –edificabilidad / superficie de SS.GG.- para cada uno de los sectores y expresado en una tabla comparativa adjunta en normativa. Esta edificabilidad compensatoria de los SS.GG. externos asignados a cada sector, se detraerá del aprovechamiento lucrativo privado y será igual proporcionalmente -90% del aprovechamiento medio del sector aplicado sobre la superficie bruta, esto es, incluyendo los suelos de S.G. externos- entre los propietarios internos del sector y los de SS.GG. externos asignados en cada sector.
- El sistema de cálculo de los Sistemas Generales y los aprovechamientos de cada sector Urbanizable, se resume en una tabla de síntesis ajunta en el anexo de fichas y en el art. 31, Imputación de Sistemas generales de la Normativa Urbanística.
- Se consideran Sistema Locales todos los viales internos grafiados en los planos, que son de trazado vinculante, por concebirse como viario estructurante básico. Se cederán completamente urbanizados y con los servicios urbanos básicos resueltos, de acuerdo a las condiciones del Viario reflejadas en normativa y en secciones tipo, tanto vinculantes como orientativas. Se entienden vinculantes en estos viales dibujados las anchuras y condiciones fijas de las secciones tipo asignadas, pudiendo asumirse variaciones superficiales hasta el 10% de la superficie medida en ficha, en el proyecto de Urbanización.
- Se condiciona a localizar el aprovechamiento de cesión municipal en una parcela independiente.
- Hasta no tener planteada la Ordenación Detallada, esto es, cuantificables las cantidades de cada uso pormenorizado en las parcelas, no se pueden ponderar los usos con sus coeficientes “tipológicos” y obtener los usos lucrativos reales consumidos en total, respecto al unitario de la residencia colectiva.
- Las cesiones locales para Equipamientos, además de las de E.L.Públicos se plantean desde la ficha, con carácter de uso público y colectivo. Su titularidad será al menos en un 50% también pública, por lo que en ese porcentaje, no generarán en aprovechamiento lucrativo.
- Recordemos que todo sector debe incluir una cantidad de Viviendas de protección pública, en porcentaje de al menos el 10% del aprovechamiento lucrativo total y que tienen un coeficiente de Ponderación de 1,25, esto es, se multiplicará por 0,8 para el cálculo del aprovechamiento de uso predominante, la edificabilidad elegida en este tipo de vivienda protegida.
- En todo caso la edificabilidad máxima dado en m² de uso predominante para cada sector, se considera un máximo de edificabilidad tope por sector, al margen de la variedad de usos y su posible ponderación, al alza o a la baja, que la ordenación detallada “distribuya” incluyendo la vivienda protegida.
- Esta edificabilidad residencial se deberá materializar en un número de viviendas que medidas siguiendo los criterios del RUCyL, quede comprendido entre los máximos y mínimos establecidos como Condiciones de Ordenación General en cada ficha de sector, como densidades máximas y mínimas de edificación, establecidas de acuerdo con las exigencias del RUCyL para el SUD.
- En caso de variaciones dimensionales demostrables entre la ficha y la realidad del sector, que suponga variación del aprovechamiento máximo del sector, la variación de los SS.GG. externos asignados en cada caso será proporcional a dicha variación, positiva o negativa.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	P.P.

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº		**PP 1**
DENOMINACIÓN		CIUDAD DEL TRANSPORTE
NÚCLEO		ÁVILA
Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector		**O-01 h 04**
SUPERFICIE NETA		**320.407 m²**
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		**0,28 m²/m²**
USO PORMENORIZADO PREDOMINANTE		**INDUSTRIAL**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**INDI, INDE, SER, PK, SP.**
	Público	**ELP, EC.**
DENSIDADES EDIFICATORIAS		

Entorno con parcelario.



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Se respetarán las zonas de afección de carreteras y de vía férrea señalados en los planos de Ordenación Detallada, 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 Ávila, en situación del Arco Mariscal o similar. El Estudio arqueológico obligado por la localización de un área establecerá las prescripciones para la edificación del sector.	**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

Aprovechamiento máximo 89.714 m²	**APROVECHAMIENTOS**
Aprovechamiento lucrativo privado 80.743 m²	**90%**
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector 74.269 m²	
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SSGG asignados al sector 6.474 m²	
	CESIONES -MINIMOS LEGALES-
Sistemas Locales: Espacio libre público y Equipamientos > 20m²/100m² const. De uso predominante. Conforme a los mínimos legales. Viario local: el dibujado como estructurante. Se permitirá, manteniendo las secciones tipo vinculantes, una variación dimensional del 10% en el proyecto de Urbanización. Viales y espacios libres con urbanización y ejecución de infraestructuras.	
Sistemas Generales Adscritos:	
Internos: No tiene **Externos:** Para compensar	27.927 m²

Plazas de aparcamiento El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	2 /100 m² const.
	PLAZOS
Plazos para establecer la Ordenación Detallada:	8 años máximo.
	Índices variedad RUCyL
Índice de variedad de uso: al menos el 20% del aprovech.. **Índice de variedad tipológica**: al menos el 20% del aprovech. **Índice de integración social:** al menos el 10% del aprovech.	

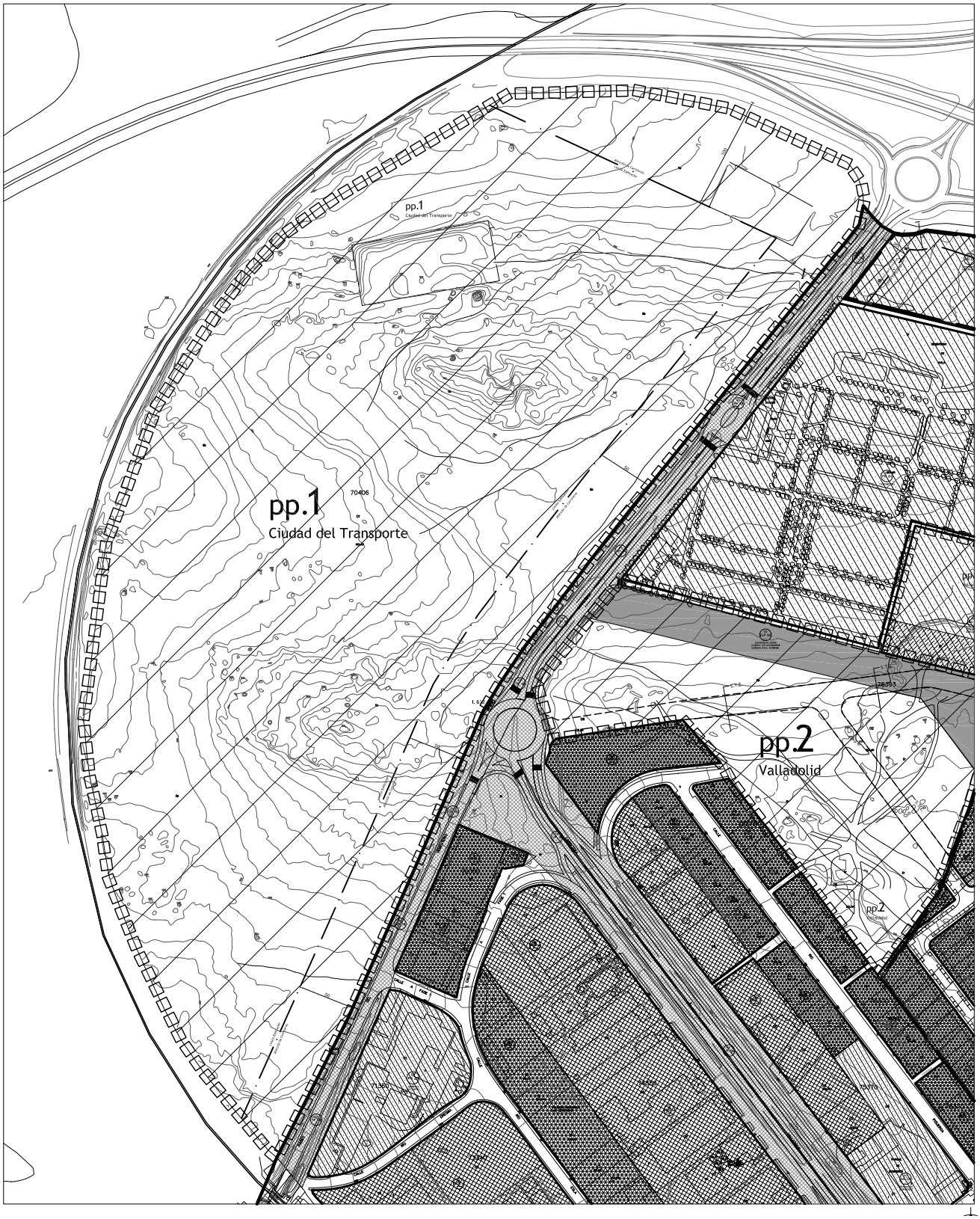
C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Plan Parcial y el Proyecto de Actuación de la/s Unidad/es de Actuación. El sector está previsto para 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 con 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	**CONDICIONES PARTICULARES**

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	PP

NÚMERO	pp. 1
DENOMINACIÓN	Ciudad del Transporte
NÚCLEO	ÁVILA



SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	P.P.

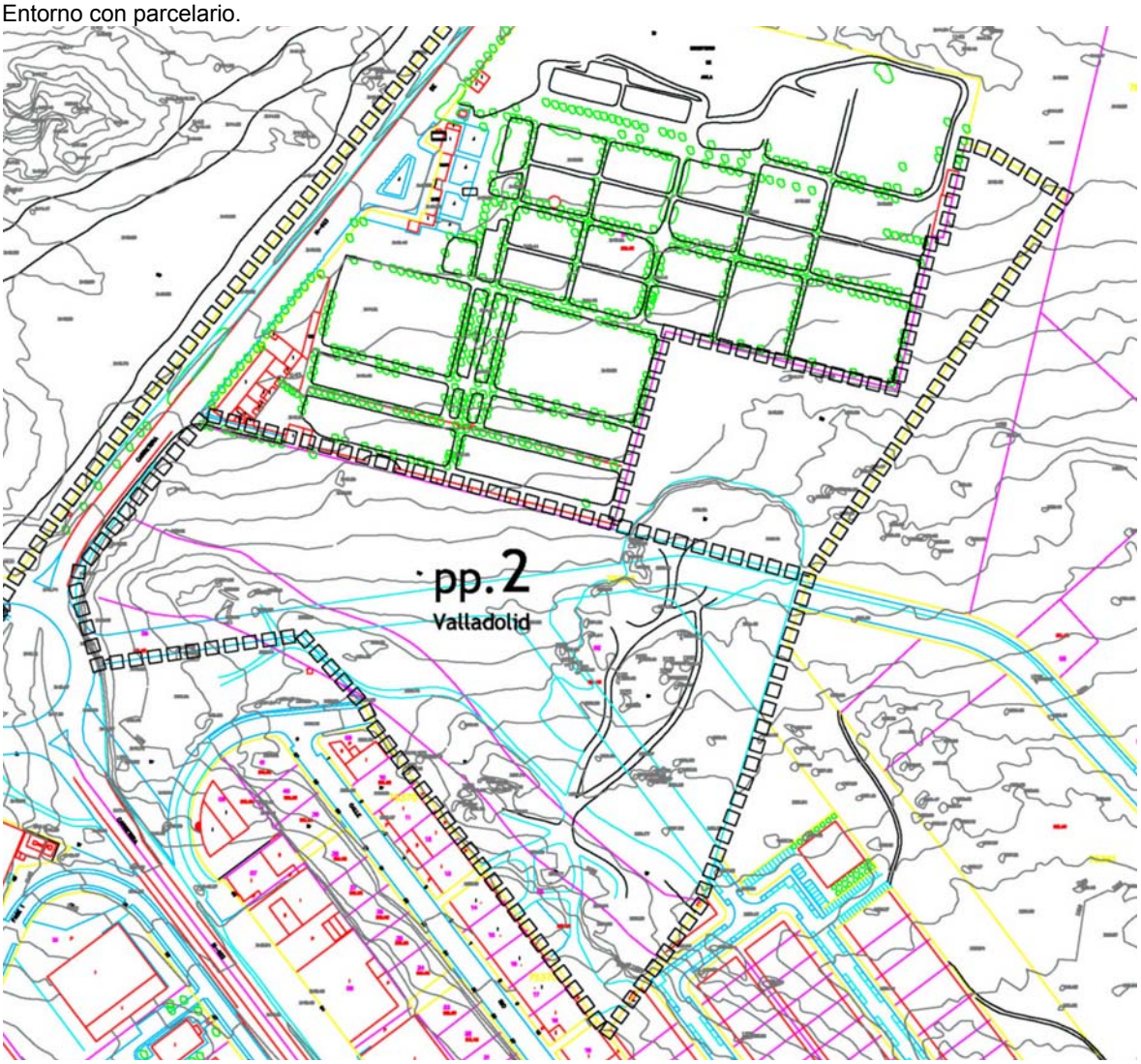
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	PP 2
DENOMINACIÓN	VALLADOLID
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector **O.01 – h 04**

SUPERFICIE NETA		**89.769 m²**
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		**0,72 m²/m²**
USO PORMENORIZADO PREDOMINANTE		**INDUSTRIAL**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**INDI, INDE, SER, SP.**
	Público	**ELP, EC.**
DENSIDADES EDIFICATORIAS	Densidad Máxima de Viviendas:	480 < 70 viv/ha
	Densidad Mínima de Viviendas:	275 > 40 viv/ha

Entorno con parcelario.



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

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	**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

Aprovechamiento máximo **APROVECHAMIENTOS**
65.531 m²
Aprovechamiento lucrativo privado **90%**
58.962 m²
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector
47.651 m²
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SSGG asignados al sector
11.311 m²

CESIONES -MINIMOS LEGALES-

Sistemas Locales:
Espacio libre público y Equipamientos > 20m²/100m² const. De uso predominante.
Conforme a los mínimos legales.

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

Sistemas Generales Adscritos:

Internos: No tiene
Externos: Para compensar 21.324 m²

Plazas de aparcamiento
El mínimo de plazas de uso público será del 50% 2 /100 m² const.
El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50%
El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%

PLAZOS
Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 8 años máximo.
Índices variedad RUCyL

Índice de variedad de uso: al menos el 20% del aprovech..
Índice de variedad tipológica: al menos el 20% del aprovech.
Índice de integración social: al menos el 10% del aprovech.

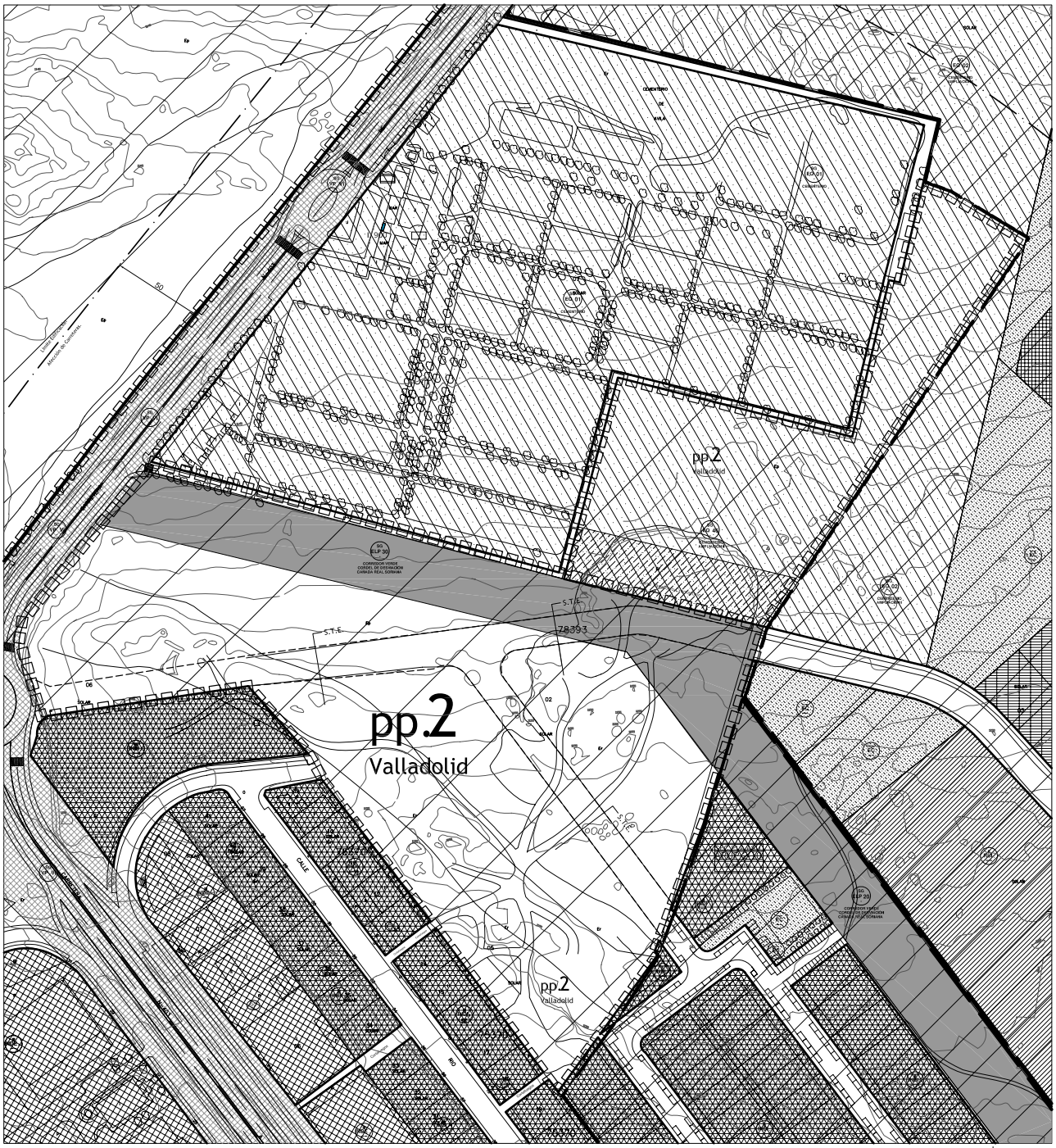
C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Plan Parcial y el Proyecto de Actuación de la/s Unidad/es de Actuación. SS.GG. Externos Compensación de la Ampliación del Cementerio completa.	**CONDICIONES PARTICULARES**

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	PP

NÚMERO	pp. 2
DENOMINACIÓN	Valladolid
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

0 30 60 150 escala 1:3000.

Límite SU. Límite SUrbanizable. Ámbito de Planeamiento Asumido

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	P.P.

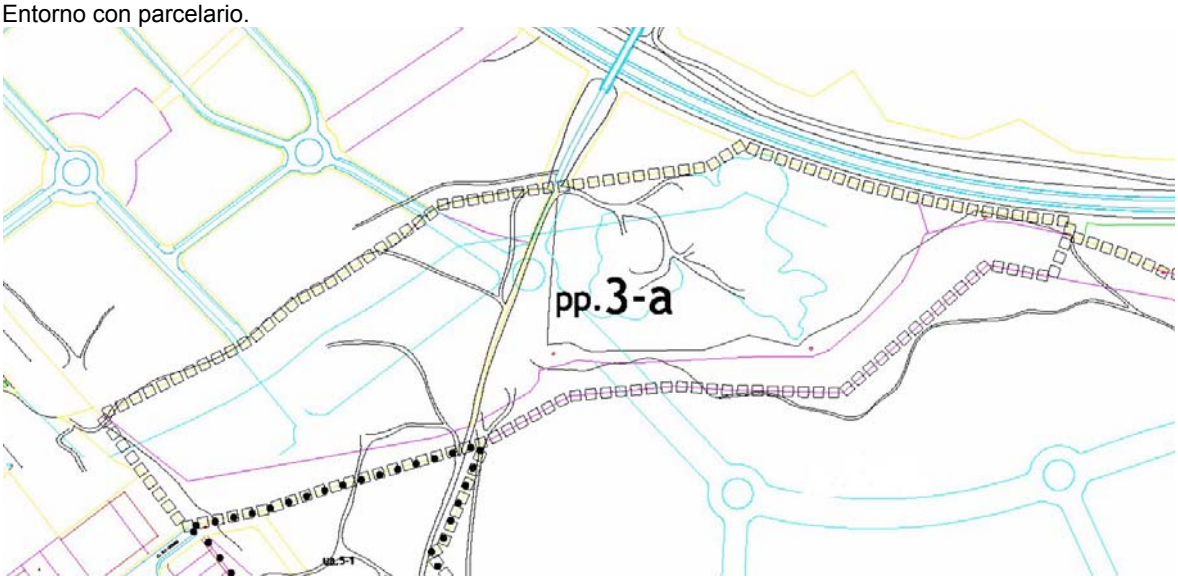
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	PP 3- A
DENOMINACIÓN	CAMINEROS 2-a
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector **O.01 – h 05**

SUPERFICIE NETA		**132.700 m²**
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		**0,66 m²/m²**
USO PORMENORIZADO PREDOMINANTE		**RESIDENCIAL**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**MC, RB, SER.**
	Público	**ELP, EC.**
DENSIDADES EDIFICATORIAS	Densidad Máxima de Viviendas: 697 < 70 viv/ha	
	Densidad Mínima de Viviendas: 399 > 40 viv/ha	

Entorno con parcelario.



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Edificación de cuatro plantas como máximo, con compatibilidad para Servicios y Comercio minorista.	**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

Aprovechamiento máximo — **APROVECHAMIENTOS**
65.782 m²
Aprovechamiento lucrativo privado — **90%**
52.666 m²
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector
45.402 m²
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SSGG asignados al sector
7.264 m²

CESIONES -MINIMOS LEGALES-

Sistemas Locales:
Espacio libre público y Equipamientos > 20m²/100m² const. De uso predominante.
Conforme a los mínimos legales.

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

Sistemas Generales Adscritos:

Internos: Vía Pecuaria — 33.030 m²
Externos: Para compensar — 18.559 m²

Plazas de aparcamiento
El mínimo de plazas de uso público será del 50% — 2 /100 m² const.
El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50%
El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%

PLAZOS

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 8 años máximo.

Índices variedad RUCyL

Índice de variedad de uso: al menos el 20% del aprovech..
Índice de variedad tipológica: al menos el 20% del aprovech.
Índice de integración social: al menos el 10% del aprovech.

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

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

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	PP
NÚMERO	pp. 3-a
DENOMINACIÓN	Camineros II-a
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:4000.

Límite SU. Límite SUrbanizable. Ámbito de Planeamiento Asumido

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

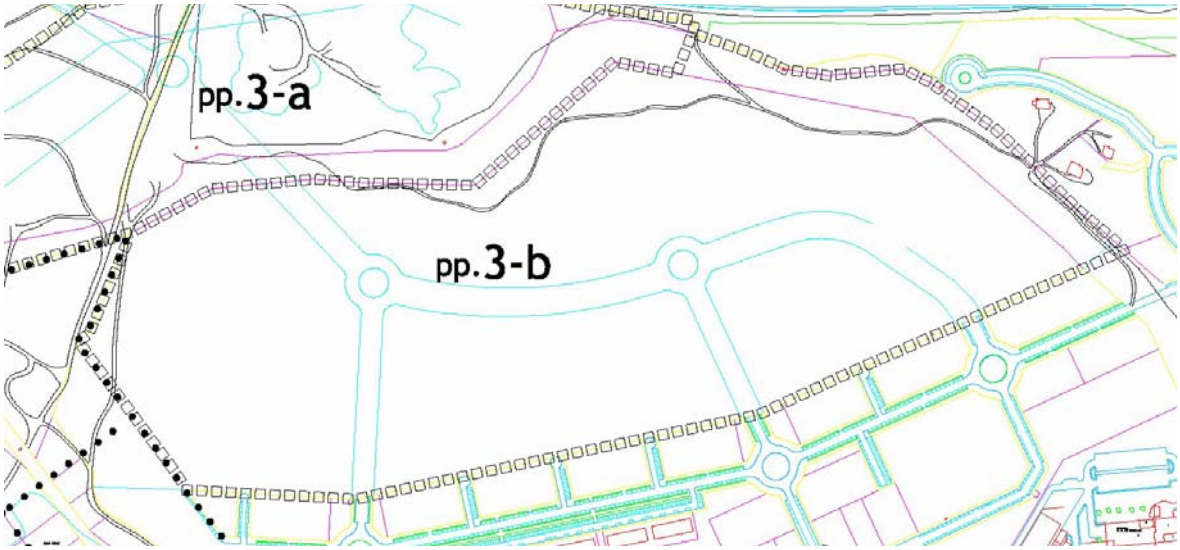
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	**PP 3-B**
DENOMINACIÓN	CAMINEROS 2-b
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector **O.01 – h 05**

SUPERFICIE NETA		**234.146 m²**
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		**0,66 m²/m²**
USO PORMENORIZADO PREDOMINANTE		**RESIDENCIAL**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**MC, RB, SER, INDI, INDE.**
	Público	**ELP, EC.**
DENSIDADES EDIFICATORIAS	Densidad Máxima de Viviendas:	1.531 < 70 viv/ha
	Densidad Mínima de Viviendas:	875 > 40 viv/ha

Entorno con parcelario.



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

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.	**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

APROVECHAMIENTOS

Aprovechamiento máximo
144.385 m²
Aprovechamiento lucrativo privado **90%**
129.947 m²
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector
116.643 m²
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SSGG asignados al sector
13.304 m²

CESIONES -MINIMOS LEGALES-

Sistemas Locales:
Espacio libre público y Equipamientos > 20m²/100m² const. De uso

predominante.
Conforme a los mínimos legales.

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

Sistemas Generales Adscritos:

Internos: Vía Pecuaria 15.380 m²
Externos: Para compensar 26.707 m²

Plazas de aparcamiento
El mínimo de plazas de uso público será del 50% 2 /100 m² const.
El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50%
El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%

PLAZOS

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 8 años máximo.

Índices variedad RUCyL

Índice de variedad de uso: al menos el 20% del aprovech..
Índice de variedad tipológica: al menos el 20% del aprovech.
Índice de integración social: al menos el 10% del aprovech.

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

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

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	PP
NÚMERO	pp.3-b
DENOMINACIÓN	Camineros II-b
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:4000.

Límite SU. Límite SUrbanizable. Ámbito de Planeamiento Asumido

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	P.P.

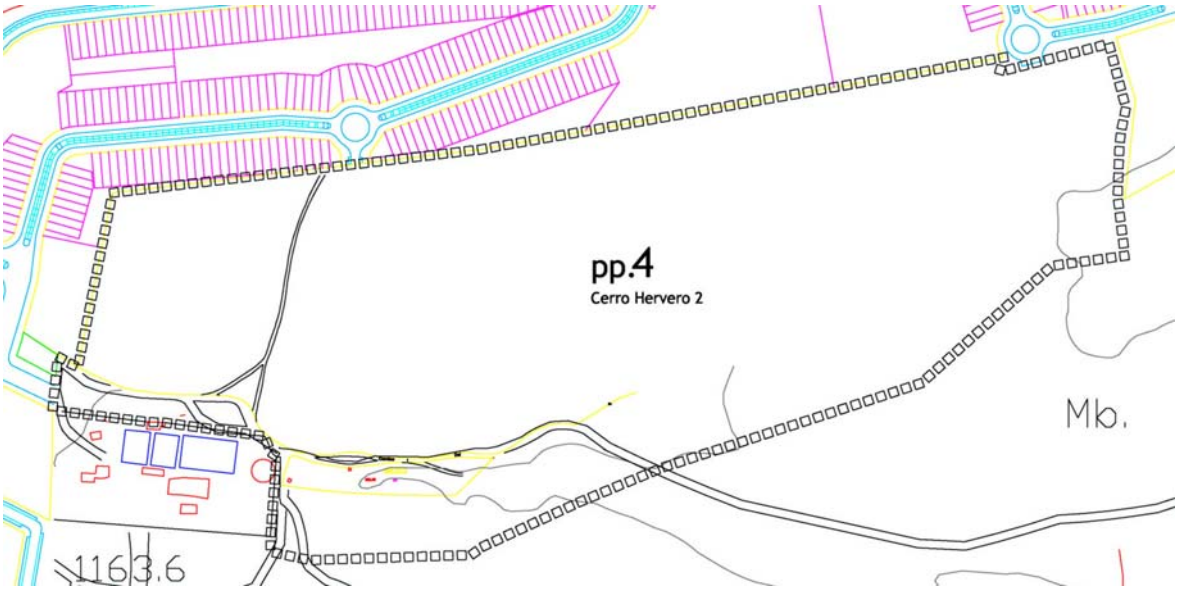
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	PP 4
DENOMINACIÓN	CERRO HERVERO 2
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector **O1-09**

SUPERFICIE NETA		**165.225 m²**
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		**0,53 m²/m²**
USO PORMENORIZADO PREDOMINANTE		**RESIDENCIAL**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**RUE, RUS, RUI.**
	Público	**ELP, EC.**
DENSIDADES EDIFICATORIAS	Densidad Máxima de Viviendas: 1.156 < 70 viv/ha	
	Densidad Mínima de Viviendas: 662 > 40 viv/ha	

Entorno con parcelario.



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Sector de Vivienda Unifamiliar de media – baja densidad. La vía pecuaria –Cordel de Moruchas- no genera aprovechamiento	**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

Aprovechamiento máximo — **APROVECHAMIENTOS**
87.569 m²
Aprovechamiento lucrativo privado — **90%**
78.812 m²
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector
68.630 m²
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SSGG asignados al sector
10.198 m²

CESIONES -MINIMOS LEGALES-

Sistemas Locales:
Espacio libre público y Equipamientos > 20m²/100m² const. De uso predominante.
Conforme a los mínimos legales.

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

Sistemas Generales Adscritos:

Internos: No tiene
Externos: Para compensar — 24.558 m²

Plazas de aparcamiento — 2 /100 m² const.
El mínimo de plazas de uso público será del 50%
El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50%
El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%

PLAZOS

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 8 años máximo.

Índices variedad RUCyL

Índice de variedad de uso: al menos el 20% del aprovech..
Índice de variedad tipológica: al menos el 20% del aprovech.
Índice de integración social: al menos el 10% del aprovech.

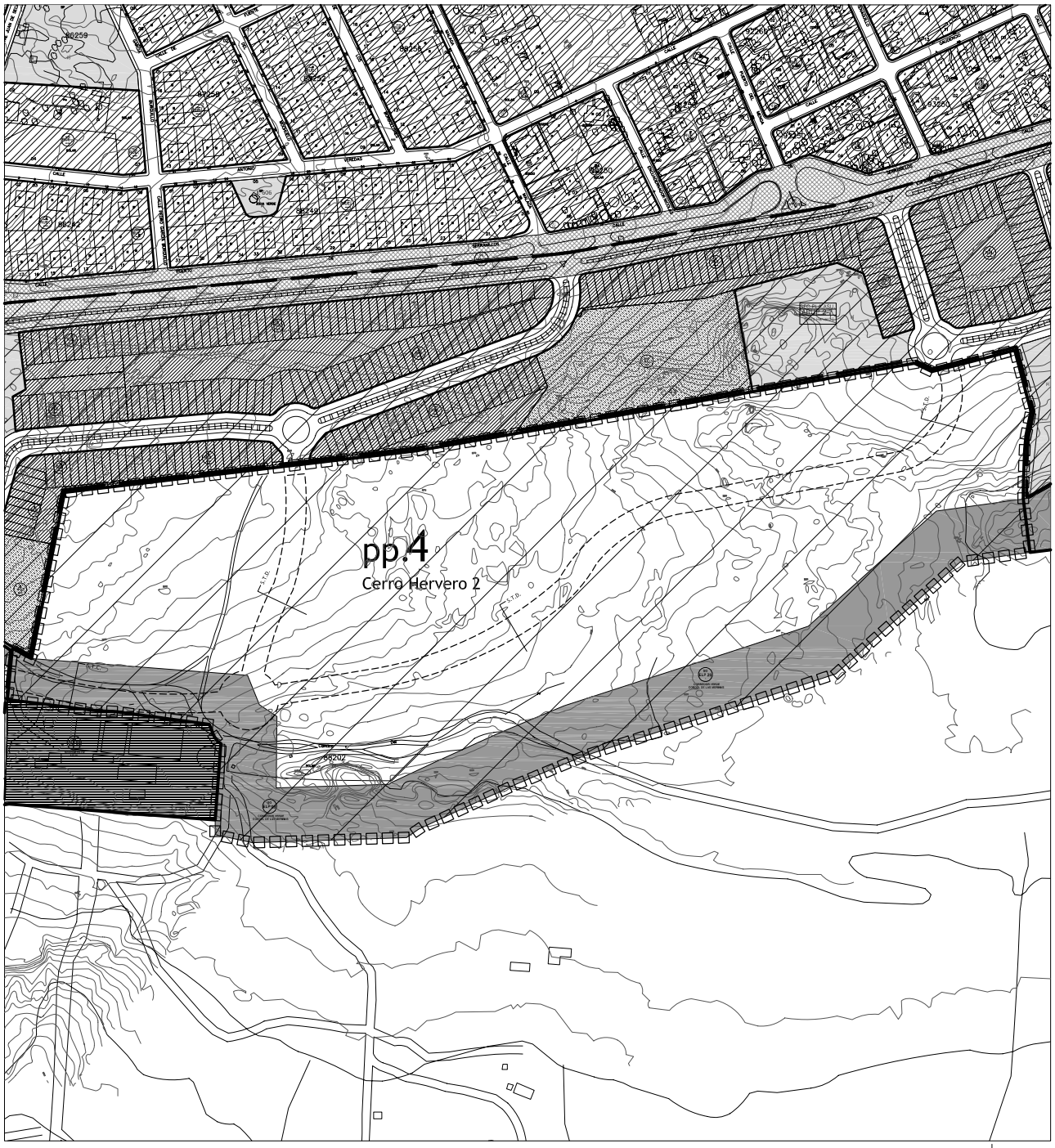
C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

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

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	PP

NÚMERO	pp. 4
DENOMINACIÓN	Cerro Hervero 2
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

0 40 80 200 escala 1:4000.

Límite SU. Límite SUrbanizable. Ámbito de Planeamiento Asumido

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	P.P.

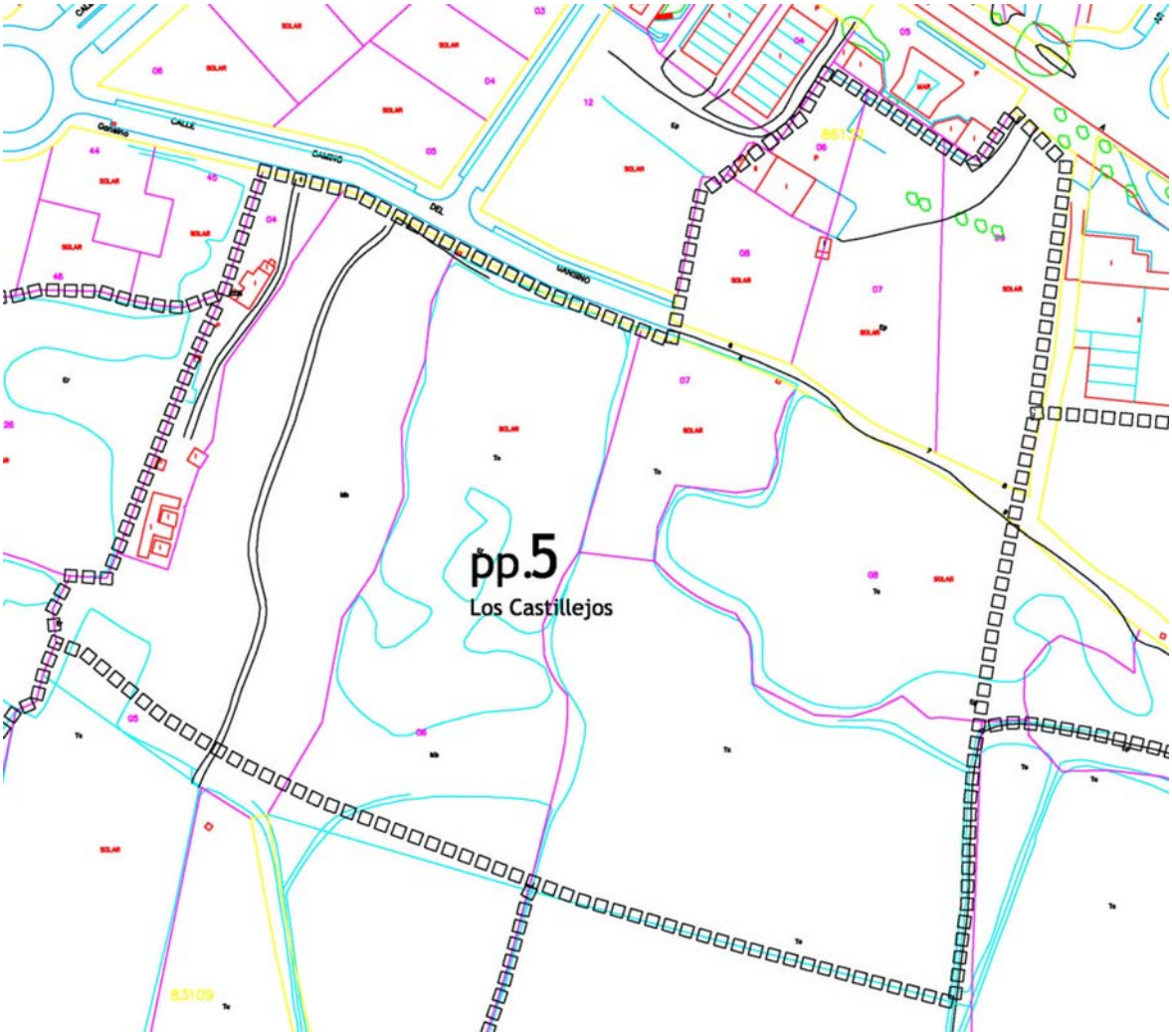
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº		PP 5
DENOMINACIÓN		LOS CASTILLEJOS
NÚCLEO		ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector **O.01 - h13**

SUPERFICIE NETA		**78.654 m²**
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		**0,60 m²/m²**
USO PORMENORIZADO PREDOMINANTE		**RESIDENCIAL**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**MC, RB, RUE, RUS, RUI, SER.**
	Público	**ELP, EC.**
DENSIDADES EDIFICATORIAS	Densidad Máxima de Viviendas:	550 < 70 viv/ha
	Densidad Mínima de Viviendas:	314 > 40 viv/ha

Entorno con parcelario.



(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

Número 127 Fascículo vigésimo primero Lunes, 4 de Julio de 2005

(viene de fascículo anterior)

B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Altura máxima de la edificación de baja + IV. Se podrá elevar hasta VI plantas en una franja de 50 m. a cada lado del boulevard central.	**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

Aprovechamiento máximo — **APROVECHAMIENTOS**
47.192 m²
Aprovechamiento lucrativo privado — **90%**
42.473 m²
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector
36.356 m²
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SSGG asignados al sector
6.117 m²

CESIONES -MINIMOS LEGALES-

Sistemas Locales:
Espacio libre público y Equipamientos > 20m²/100m² const. De uso predominante.
Conforme a los mínimos legales.

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

Sistemas Generales Adscritos:

Internos: No tiene
Externos: Para compensar — 13.233 m²

Plazas de aparcamiento
El mínimo de plazas de uso público será del 50% — 2 /100 m² const.
El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50%
El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%

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

Índices variedad RUCyL

Índice de variedad de uso: al menos el 20% del aprovech..
Índice de variedad tipológica: al menos el 20% del aprovech.
Índice de integración social: al menos el 10% del aprovech.

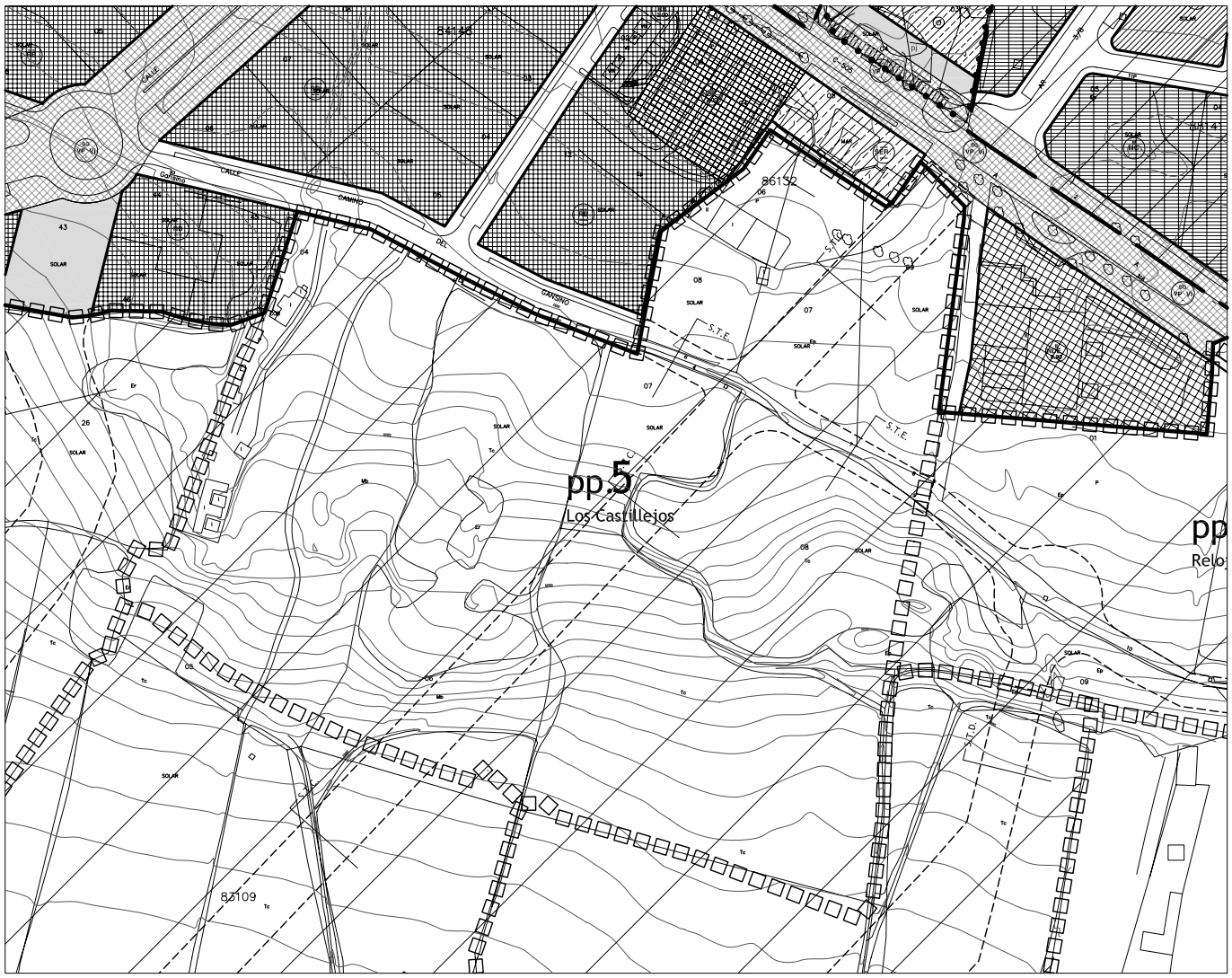
C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

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

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	PP

NÚMERO	pp. 5
DENOMINACIÓN	Los Castillejos
NÚCLEO	ÁVILA



SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	P.P.

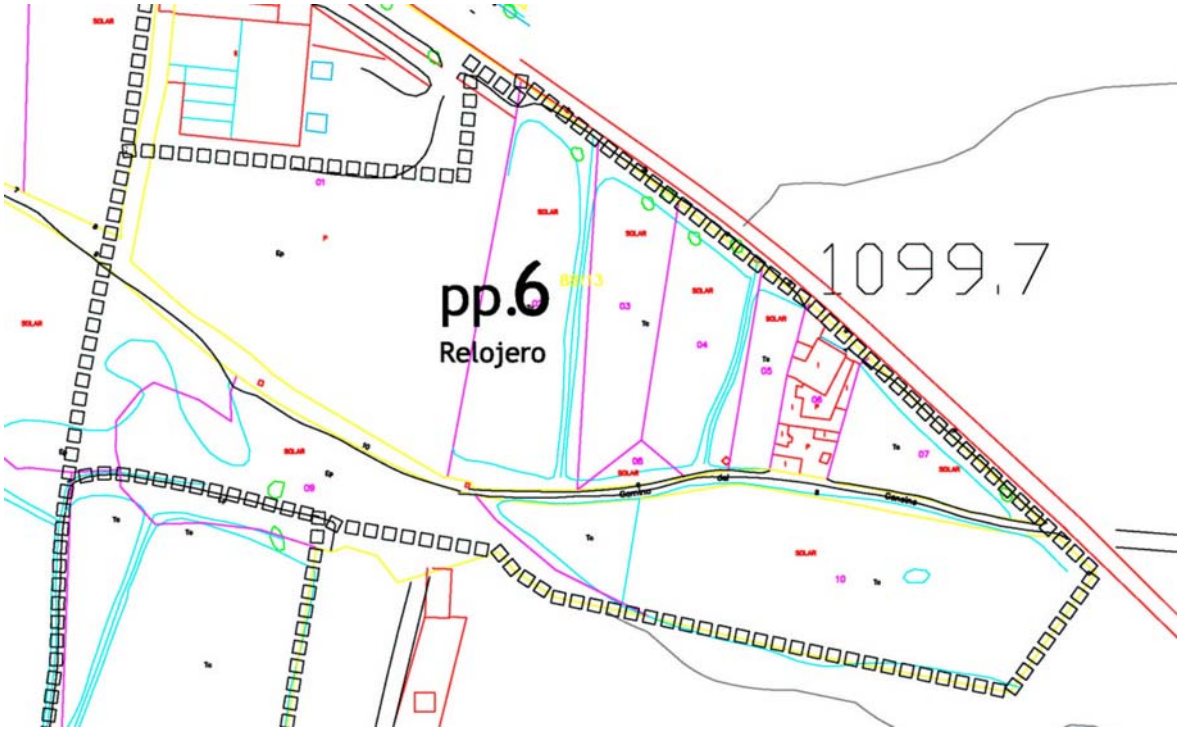
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	PP 6
DENOMINACIÓN	RELOJERO
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector **O.01 - h13**

SUPERFICIE NETA		**42.202 m²**
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		**0,53 m²/m²**
USO PORMENORIZADO PREDOMINANTE		**RESIDENCIAL**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**MC, RB, RUE, RUS, RUI, SER.**
	Público	**ELP, EC.**
DENSIDADES EDIFICATORIAS	Densidad Máxima de Viviendas:	295 < 70 viv/ha
	Densidad Mínima de Viviendas:	169 > 40 viv/ha

Entorno con parcelario.



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Edificación de tres plantas como máximo. El 30% de la superficie residencial, como mínimo, será de uso y tipología unifamiliar.	**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

Aprovechamiento máximo — **APROVECHAMIENTOS**
22.367 m²
Aprovechamiento lucrativo privado — **90%**
20.130 m²
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector
17.526 m²
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SSGG asignados al sector
2.604 m²

CESIONES -MINIMOS LEGALES-

Sistemas Locales:
Espacio libre público y Equipamientos > 20m²/100m² const. De uso predominante.
Conforme a los mínimos legales.

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

Sistemas Generales Adscritos:

Internos: No tiene
Externos: Para compensar — 6.272 m²

Plazas de aparcamiento
El mínimo de plazas de uso público será del 50% — 2 /100 m² const.
El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50%
El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%

PLAZOS

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 8 años máximo.

Índices variedad RUCyL

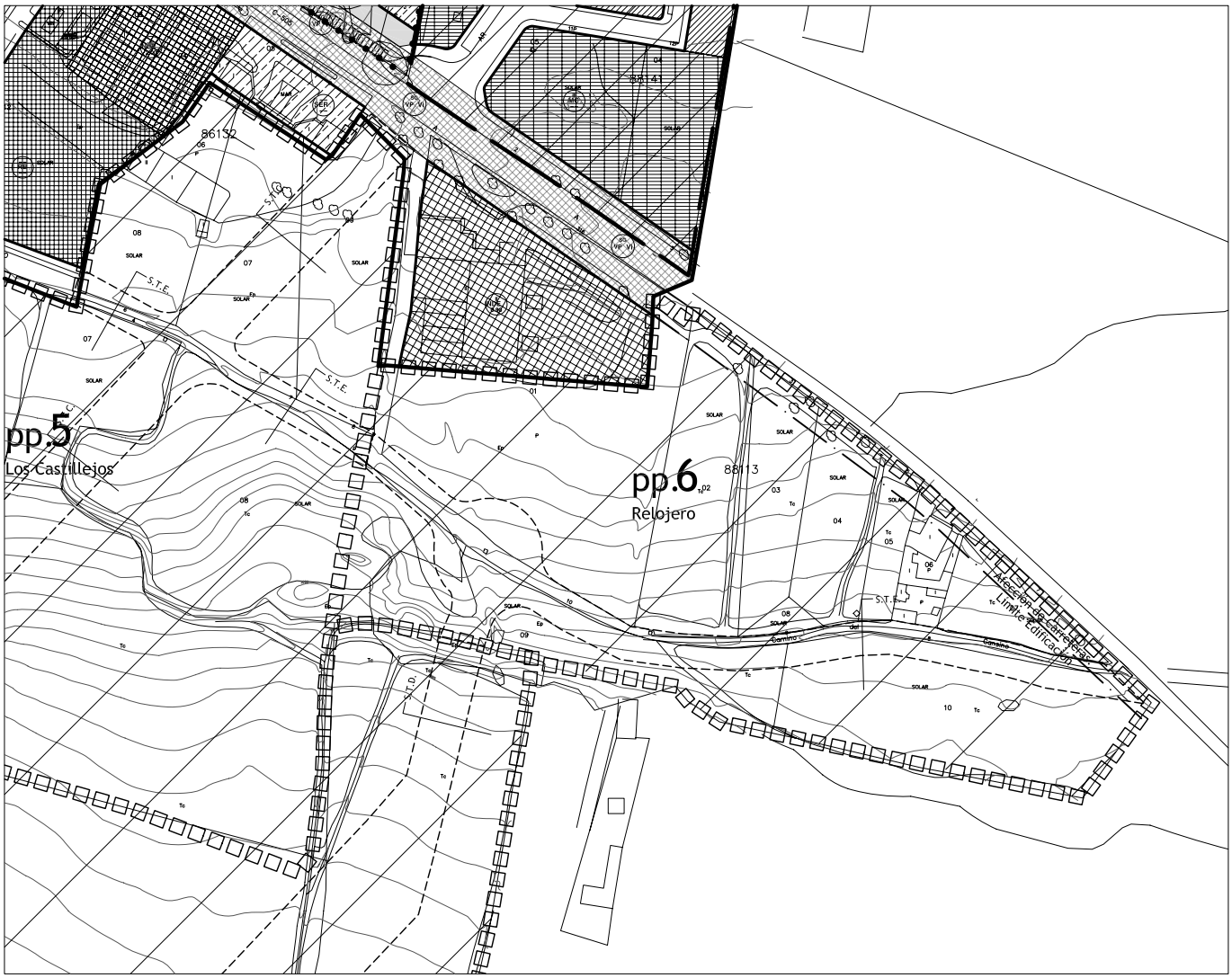
Índice de variedad de uso: al menos el 20% del aprovech..
Índice de variedad tipológica: al menos el 20% del aprovech.
Índice de integración social: al menos el 10% del aprovech.

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

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

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	PP
NÚMERO	pp. 6
DENOMINACIÓN	Relojero
NÚCLEO	ÁVILA



SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	P.P.

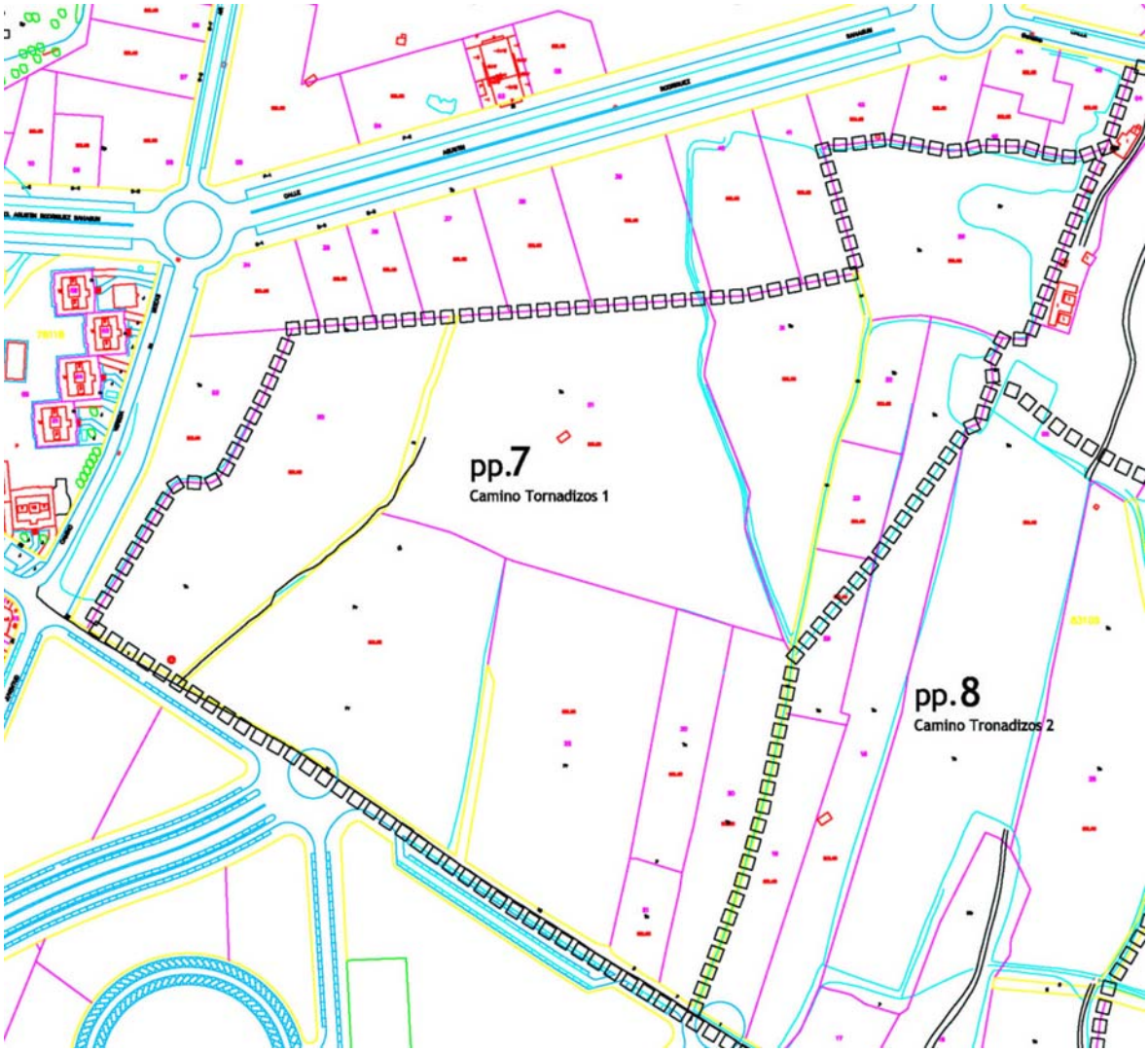
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº			PP 7
DENOMINACIÓN			CAMINO TORNADIZOS 1
NÚCLEO			ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector **O.01 – h 13**

SUPERFICIE NETA			**124.000 m²**
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			**0,72 m²/m²**
USO PORMENORIZADO PREDOMINANTE			**RESIDENCIAL**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado		**MC, RB, SER.**
	Público		**ELP, EC.**
DENSIDADES EDIFICATORIAS	Densidad Máxima de Viviendas:	868 < 70 viv/ha	
	Densidad Mínima de Viviendas:	496 > 40 viv/ha	

Entorno con parcelario.



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

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 ELP existente en el suelo urbano del Plan Especial Universidad Politécnica).	**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

Aprovechamiento máximo — **APROVECHAMIENTOS**
89.280 m²
Aprovechamiento lucrativo privado — **90%**
80.352 m²
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector
66.854 m²
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SSGG asignados al sector
13.498 m²

CESIONES -MINIMOS LEGALES-

Sistemas Locales:
Espacio libre público y Equipamientos > 20m²/100m² const. De uso predominante.
Conforme a los mínimos legales.

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

Sistemas Generales Adscritos:

Internos: No tiene
Externos: Para compensar — 25.036 m²
De forma independiente a los repartos de aprovechamiento del sector, se incluyen ya en los 13.829 m² de edificabilidad para compensar Sistemas Generales, los 2.500 m² transferidos del Puente Adaja. Recordemos que esta edificabilidad compensatoria de los SS.GG. Externos, se sustrae del aprovechamiento lucrativo privado –90% del aprovechamiento máximo del sector-.

Plazas de aparcamiento — 2 /100 m² const.
El mínimo de plazas de uso público será del 50%
El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50%
El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%

PLAZOS

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 8 años máximo.

Índices variedad RUCyL

Índice de variedad de uso: al menos el 20% del aprovech..
Índice de variedad tipológica: al menos el 20% del aprovech.
Índice de integración social: al menos el 10% del aprovech.

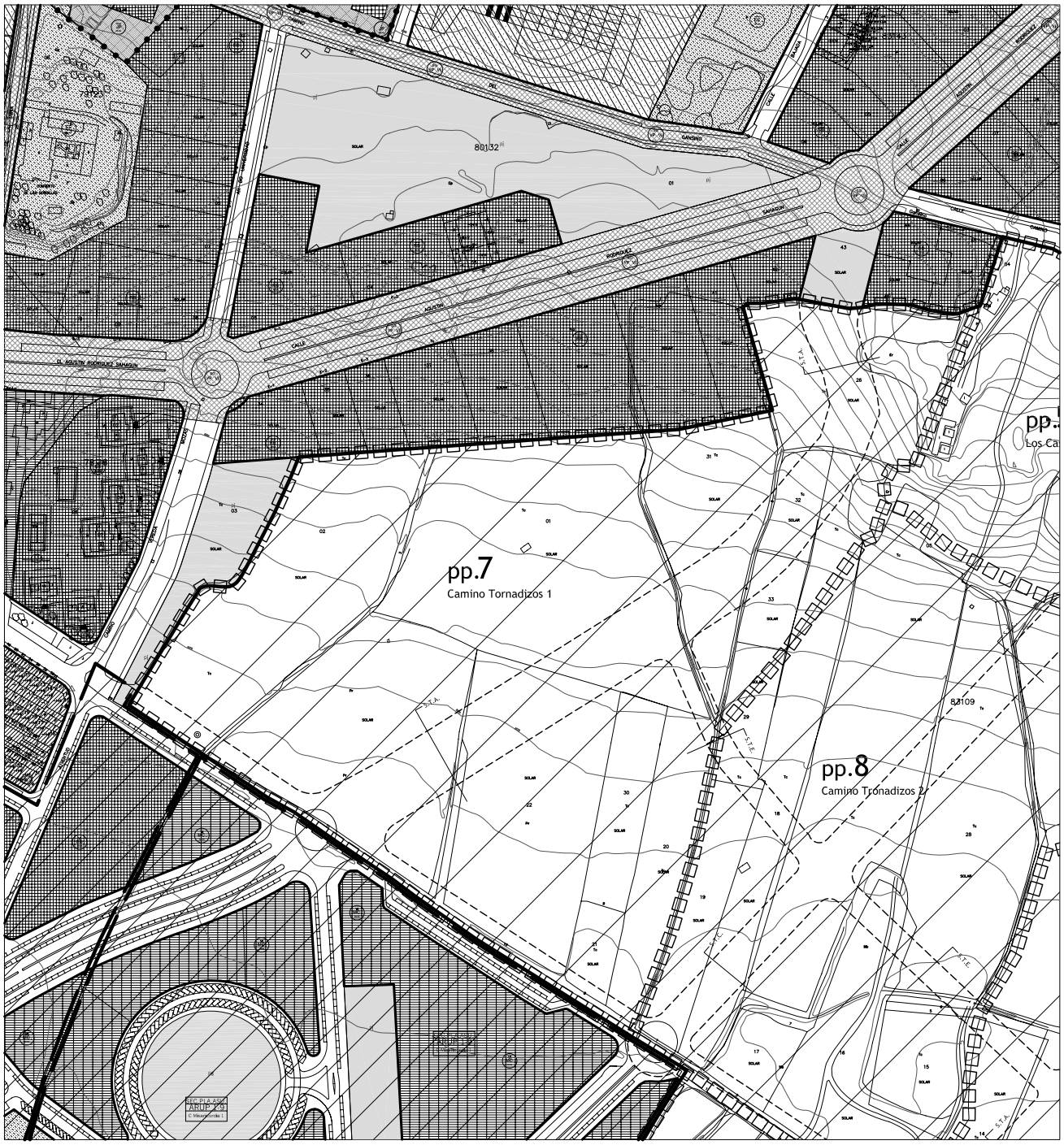
C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

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

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	PP

NÚMERO	pp. 7
DENOMINACIÓN	Camino Tornadizos 1
NÚCLEO	ÁVILA



SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	P.P.

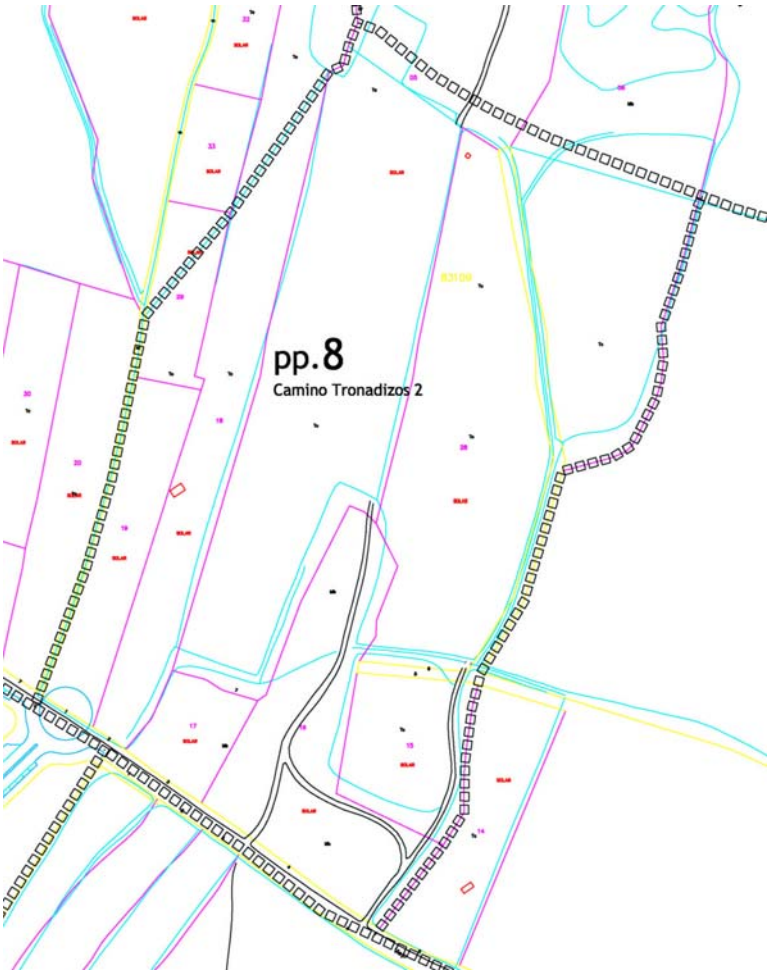
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº		PP 8
DENOMINACIÓN		CAMINO TORNADIZOS 2
NÚCLEO		ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector **O.O1 – h13**

SUPERFICIE NETA		**86.480 m²**
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		**0,60 m²/m²**
USO PORMENORIZADO PREDOMINANTE		**RESIDENCIAL**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**MC, RB, RUE, RUI, SER.**
	Público	**ELP, EC.**
DENSIDADES EDIFICATORIAS	Densidad Máxima de Viviendas:	605 < 70 viv/ha
	Densidad Mínima de Viviendas:	346 > 40 viv/ha

Entorno con parcelario.



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Altura máxima: cinco plantas. Se podrá elevar hasta VI plantas en una franja de 50 m. a cada lado del boulevard central. El Estudio Arqueológico obligado por la localización de un área, establecerá las prescripciones para la edificación del sector.	**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

Aprovechamiento máximo 51.888 m²	**APROVECHAMIENTOS**
Aprovechamiento lucrativo privado 46.699 m²	**90%**
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector 39.963 m²	
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SSGG asignados al sector 6.726 m²	
	CESIONES -MINIMOS LEGALES-
Sistemas Locales: Espacio libre público y Equipamientos > 20m²/100m² const. De uso predominante. Conforme a los mínimos legales. Viario local: el dibujado como estructurante. Se permitirá, manteniendo las secciones tipo vinculantes, una variación dimensional del 10% en el proyecto de Urbanización. Viales y espacios libres con urbanización y ejecución de infraestructuras.	
Sistemas Generales Adscritos:	
Internos: No tiene **Externos:** Para compensar	14.551 m²

Plazas de aparcamiento El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	2 /100 m² const.
	PLAZOS
Plazos para establecer la Ordenación Detallada:	8 años máximo.
	Índices variedad RUCyL
Índice de variedad de uso: al menos el 20% del aprovech.. **Índice de variedad tipológica**: al menos el 20% del aprovech. **Índice de integración social:** al menos el 10% del aprovech.	

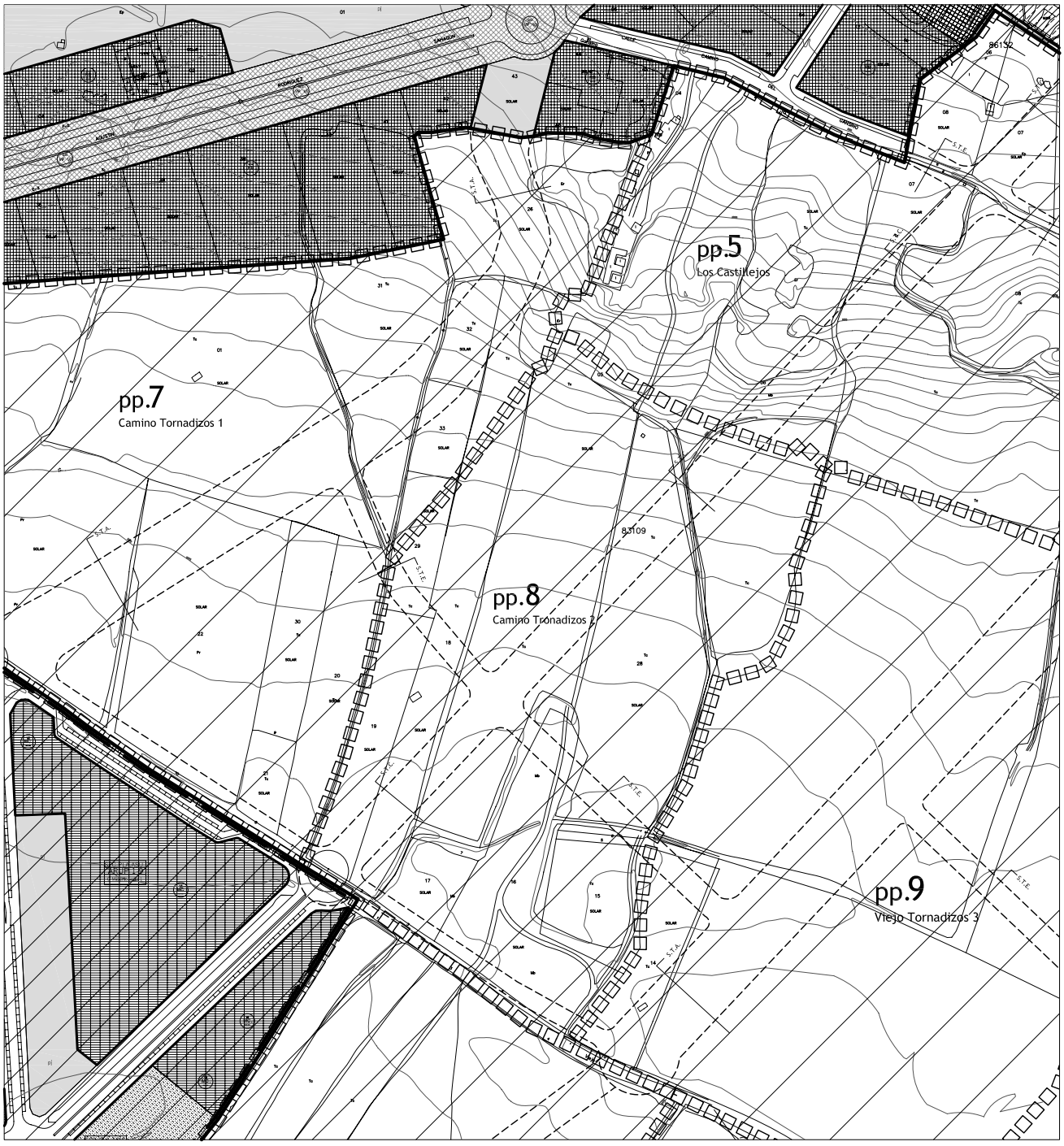
C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

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

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	PP

NÚMERO	pp. 8
DENOMINACIÓN	Camino Tornadizos 2
NÚCLEO	ÁVILA



SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	P.P.

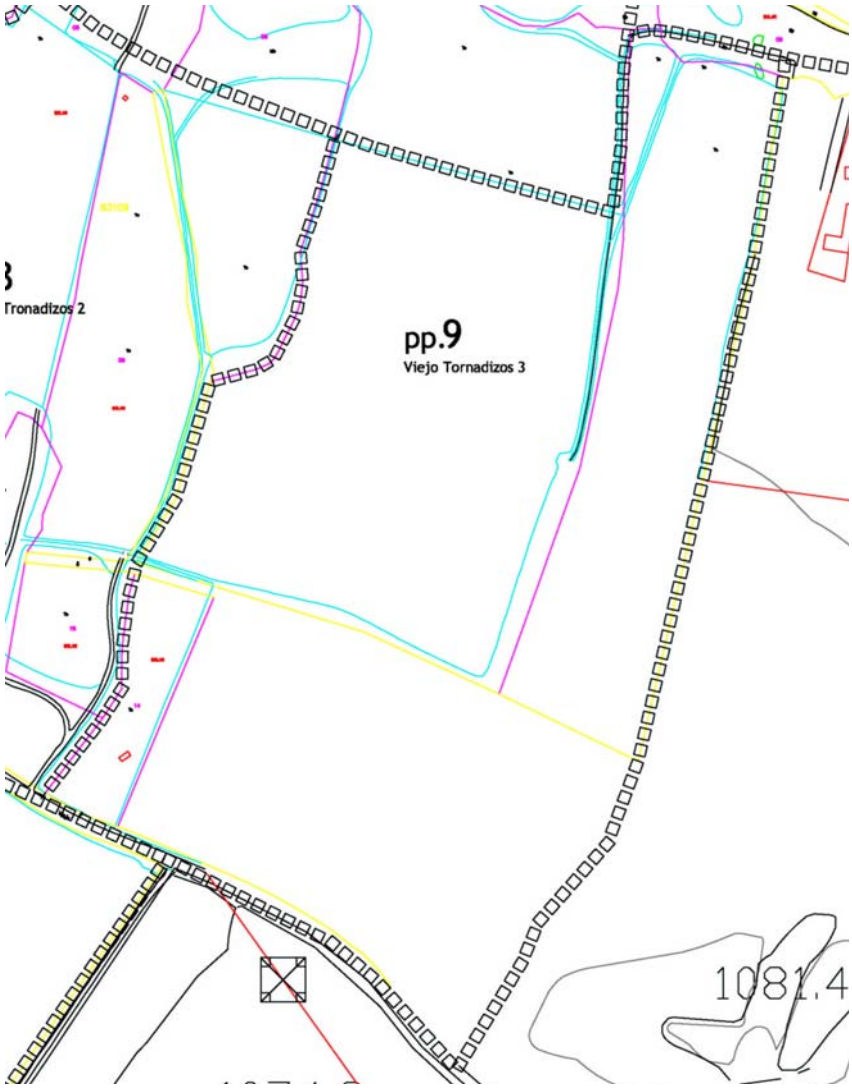
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº		PP 9
DENOMINACIÓN		VIEJO TORNADIZOS 3
NÚCLEO		ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector **O.01 - h13/16**

SUPERFICIE NETA		**129.634 m²**
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		**0,53 m²/m²**
USO PORMENORIZADO PREDOMINANTE		**RESIDENCIAL**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**MC, RB, RUE, RUS, RUI, SER.**
	Público	**ELP, EC.**
DENSIDADES EDIFICATORIAS	Densidad Máxima de Viviendas:	907 < 70 viv/ha
	Densidad Mínima de Viviendas:	519 > 40 viv/ha

Entorno con parcelario.



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Altura máxima: cuatro plantas. Se podrá elevar hasta VI plantas en una franja de 50 m. a cada lado del boulevard central. El Estudio Arqueológico obligado por la localización de un área, establecerá las prescripciones para la edificación del sector.	**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

Aprovechamiento máximo 68.706 m²	**APROVECHAMIENTOS**
Aprovechamiento lucrativo privado 61.865 m²	**90%**
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector 53.833 m²	
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SSGG asignados al sector 8.002 m²	
	CESIONES -MINIMOS LEGALES-
Sistemas Locales: Espacio libre público y Equipamientos > 20m²/100m² const. De uso predominante. Conforme a los mínimos legales. Viario local: el dibujado como estructurante. Se permitirá, manteniendo las secciones tipo vinculantes, una variación dimensional del 10% en el proyecto de Urbanización. Viales y espacios libres con urbanización y ejecución de infraestructuras.	
Sistemas Generales Adscritos:	
Internos: No tiene **Externos:** Para compensar	19.368 m²

Plazas de aparcamiento El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	2 /100 m² const.
	PLAZOS
Plazos para establecer la Ordenación Detallada:	8 años máximo.
	Índices variedad RUCyL
Índice de variedad de uso: al menos el 20% del aprovech.. **Índice de variedad tipológica**: al menos el 20% del aprovech. **Índice de integración social:** al menos el 10% del aprovech.	

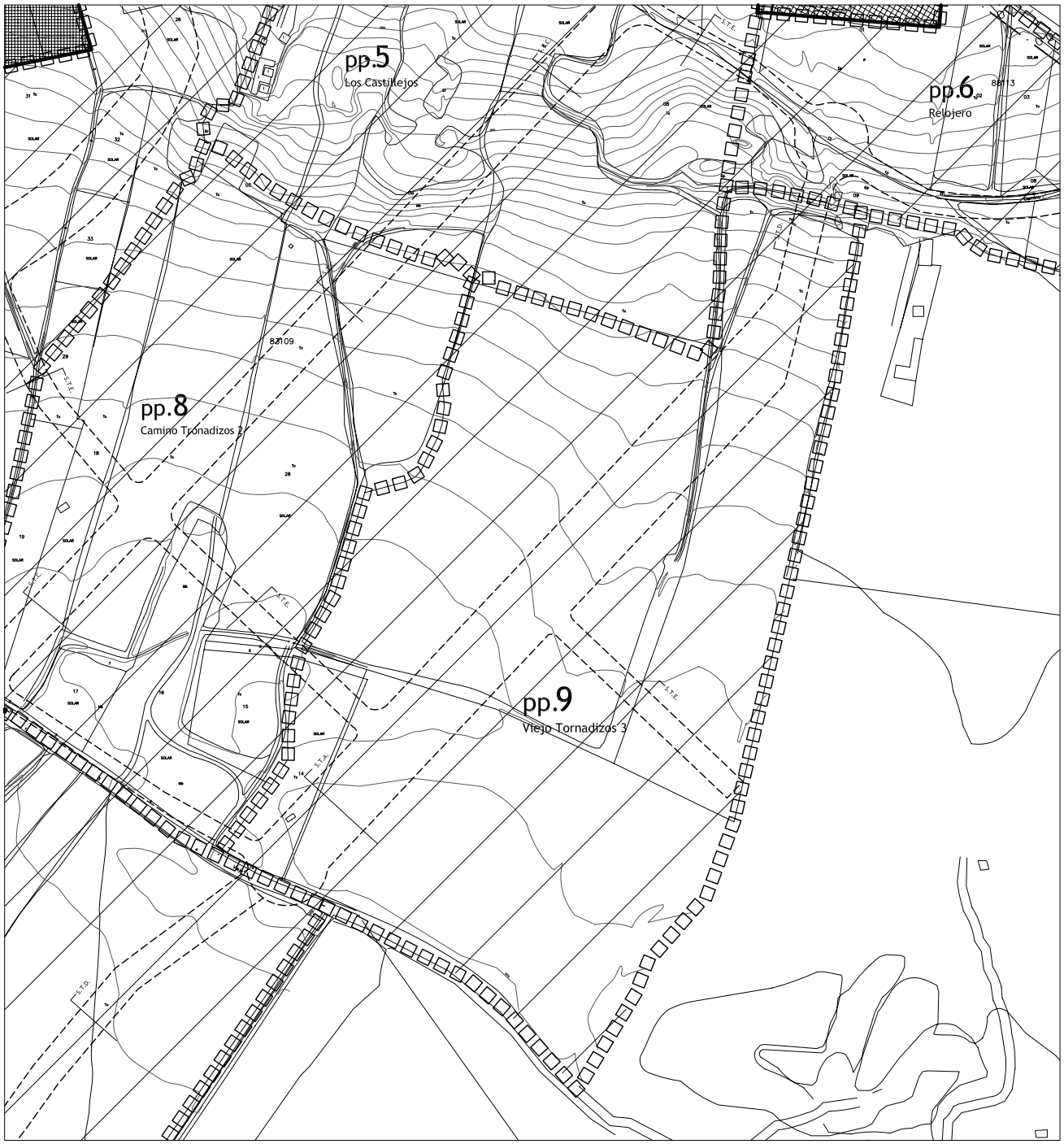
C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

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

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	PP

NÚMERO	pp. 9
DENOMINACIÓN	Camino Tornadizos 3
NÚCLEO	ÁVILA



SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	P.P.

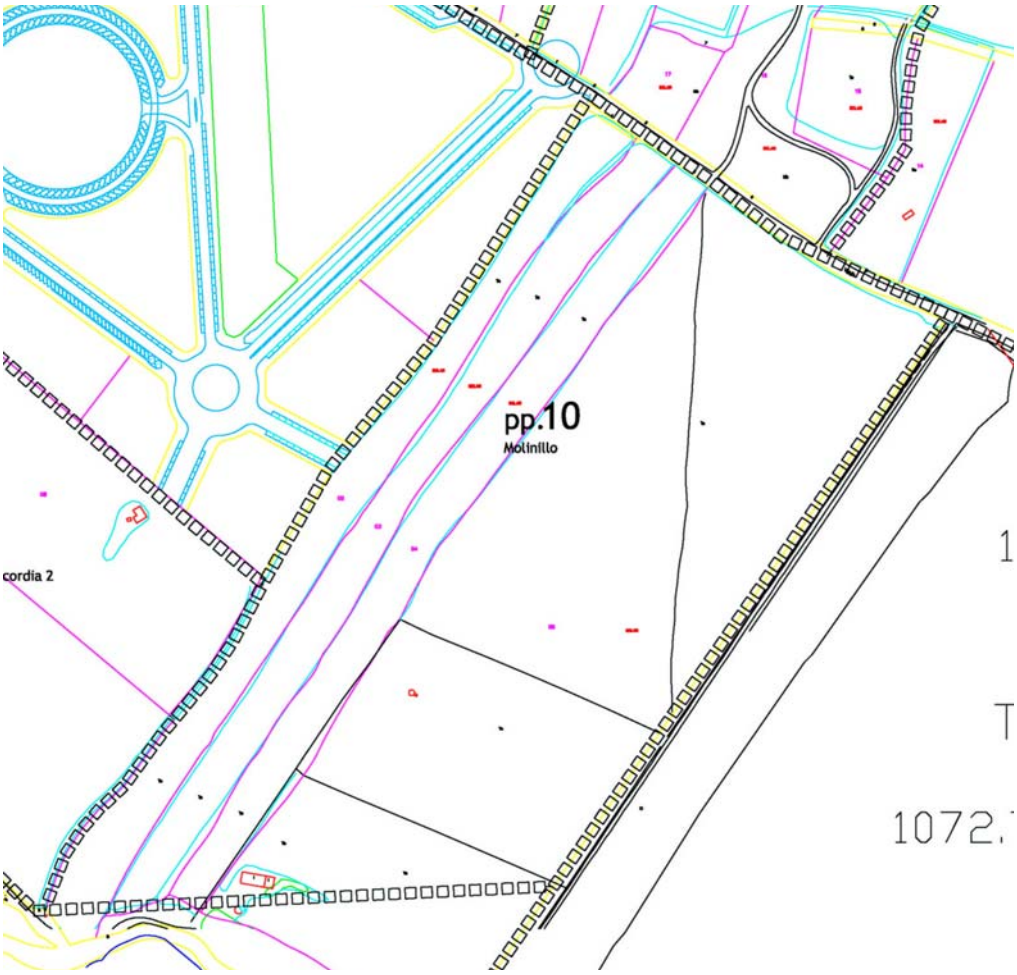
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº		PP 10
DENOMINACIÓN		MOLINILLO
NÚCLEO		ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector **O.01 – h13/14/16**

SUPERFICIE NETA		**117.501 m²**
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		**0,53 m²/m²**
USO PORMENORIZADO PREDOMINANTE		**RESIDENCIAL**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**MC, RB, RUE, RUI, RUS, SER.**
	Público	**ELP, EC.**
DENSIDADES EDIFICATORIAS	Densidad Máxima de Viviendas:	822 < 70 viv/ha
	Densidad Mínima de Viviendas:	470 > 40 viv/ha

Entorno con parcelario.



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Altura máxima: tres plantas.	**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

Aprovechamiento máximo — **APROVECHAMIENTOS**
62.275 m²
Aprovechamiento lucrativo privado — **90%**
56.047 m²
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector
48.753 m²
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SSGG asignados al sector
7.294 m²

CESIONES -MINIMOS LEGALES-

Sistemas Locales:
Espacio libre público y Equipamientos > 20m²/100m² const. De uso predominante.
Conforme a los mínimos legales.

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

Sistemas Generales Adscritos:

Internos: No tiene
Externos: Para compensar — 17.464 m²

Plazas de aparcamiento
El mínimo de plazas de uso público será del 50% — 2 /100 m² const.
El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50%
El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%

PLAZOS

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

Índices variedad RUCyL

Índice de variedad de uso: al menos el 20% del aprovech..
Índice de variedad tipológica: al menos el 20% del aprovech.
Índice de integración social: al menos el 10% del aprovech.

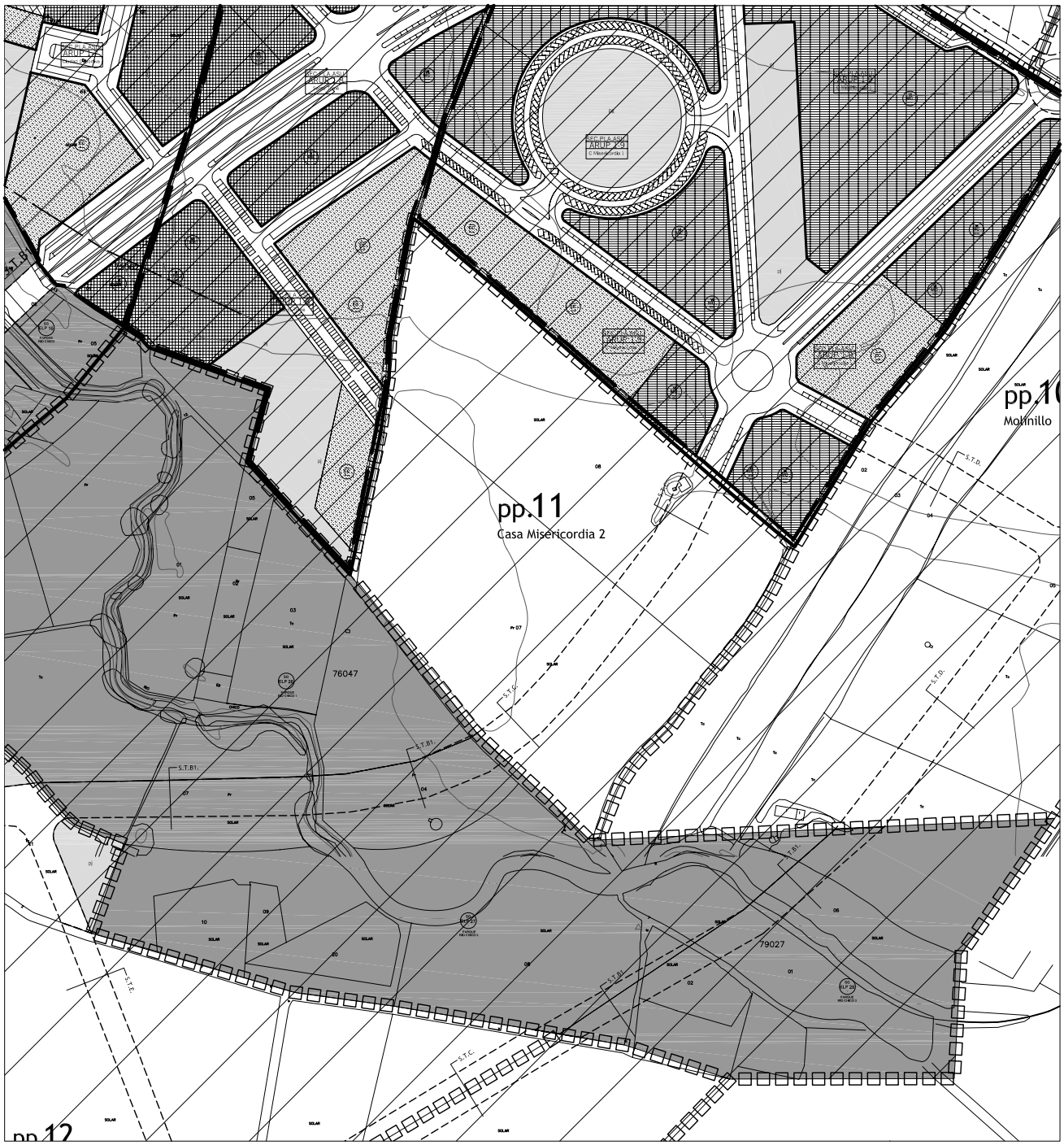
C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

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

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	PP

NÚMERO	pp. 11
DENOMINACIÓN	Casa Misericordia 2
NÚCLEO	ÁVILA



SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	P.P.

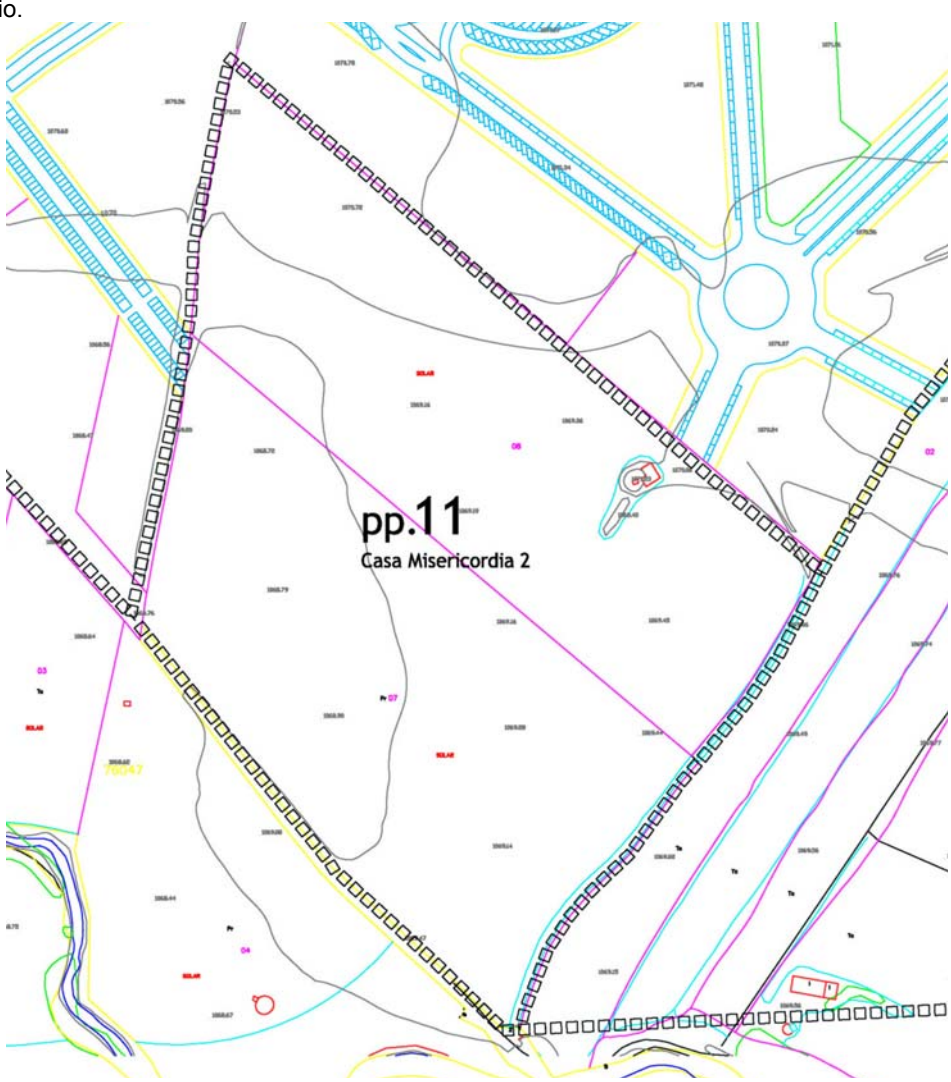
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº		PP 11
DENOMINACIÓN		CASA MISERICORDIA 2
NÚCLEO		ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector **O.01 - h15**

SUPERFICIE NETA		**61.191 m²**
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		**0,60 m²/m²**
USO PORMENORIZADO PREDOMINANTE		**RESIDENCIAL**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**MC, RB, RUE, RUI, RUS, SER.**
	Público	**ELP, EC.**
DENSIDADES EDIFICATORIAS	Densidad Máxima de Viviendas:	428 < 70 viv/ha
	Densidad Mínima de Viviendas:	245 > 40 viv/ha

Entorno con parcelario.



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Altura máxima: cuatro plantas. La cota mínima de planta baja de edificación y de pavimento del Sistema viario debe respetar las cotas de rasante señaladas en los Planos de Ordenación, o intermedias entre éstas. 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.	**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

Aprovechamiento máximo 36.715 m²	**APROVECHAMIENTOS**
Aprovechamiento lucrativo privado 33.043 m²	**90%**
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector 28.281 m²	
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SSGG asignados al sector 4.762 m²	
	CESIONES -MINIMOS LEGALES-
Sistemas Locales: Espacio libre público y Equipamientos > 20m²/100m² const. De uso predominante. Conforme a los mínimos legales. Viario local: el dibujado como estructurante. Se permitirá, manteniendo las secciones tipo vinculantes, una variación dimensional del 10% en el proyecto de Urbanización. Viales y espacios libres con urbanización y ejecución de infraestructuras.	
Sistemas Generales Adscritos:	
Internos: No tiene **Externos:** Para compensar	10.296 m²

Plazas de aparcamiento El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	2 /100 m² const.
	PLAZOS
Plazos para establecer la Ordenación Detallada:	8 años máximo.
	Índices variedad RUCyL
Índice de variedad de uso: al menos el 20% del aprovech.. **Índice de variedad tipológica**: al menos el 20% del aprovech. **Índice de integración social:** al menos el 10% del aprovech.	

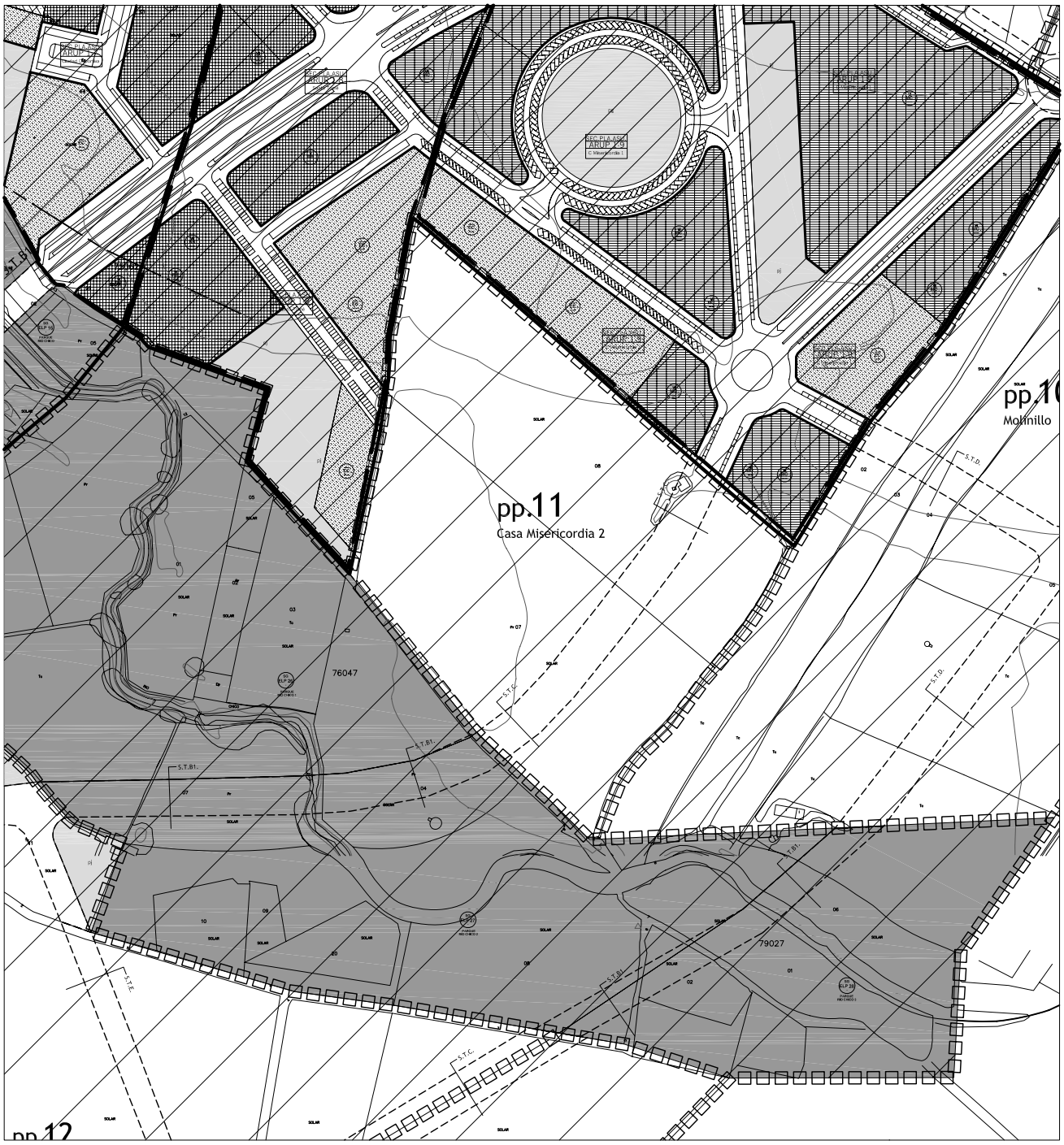
C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

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

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	PP

NÚMERO	pp. 11
DENOMINACIÓN	Casa Misericordia 2
NÚCLEO	ÁVILA



SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	P.P.

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	PP 12
DENOMINACIÓN	CAMINO DEL CEREZO
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector **O.01 -** h15

SUPERFICIE NETA		**73.488 m²**
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		**0,6 m²/m²**
USO PORMENORIZADO PREDOMINANTE		**RESIDENCIAL**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**MC, RB, RUI, RUS, RUE, SER, JP**
	Público	**ELP, EC**
DENSIDADES EDIFICATORIAS	Densidad Máxima de Viviendas:	514 < 70 viv/ha
	Densidad Mínima de Viviendas:	294 > 40 viv/ha

Entorno con parcelario.



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Altura máxima de cuatro plantas. La cota mínima de planta baja de edificación y de pavimento del Sistema viario debe respetar las cotas de rasante señaladas en los Planos de Ordenación, fragmento incluido en la ficha siguiente, o intermedias entre éstas.	**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

Aprovechamiento máximo — **APROVECHAMIENTOS**
44.093 m²
Aprovechamiento lucrativo privado — **90%**
39.684 m²
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector
33.965 m²
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SSGG asignados al sector
5.719 m²

CESIONES -MINIMOS LEGALES-

Sistemas Locales:
Espacio libre público y Equipamientos > 20m²/100m² const. De uso predominante.
Conforme a los mínimos legales.

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

Sistemas Generales Adscritos:

Internos: No tiene
Externos: Para compensar — 12.365 m²

Plazas de aparcamiento
El mínimo de plazas de uso público será del 50% — 2 /100 m² const.
El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50%
El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%

PLAZOS

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 8 años máximo.

Índices variedad RUCyL

Índice de variedad de uso: al menos el 20% del aprovech..
Índice de variedad tipológica: al menos el 20% del aprovech.
Índice de integración social: al menos el 10% del aprovech.

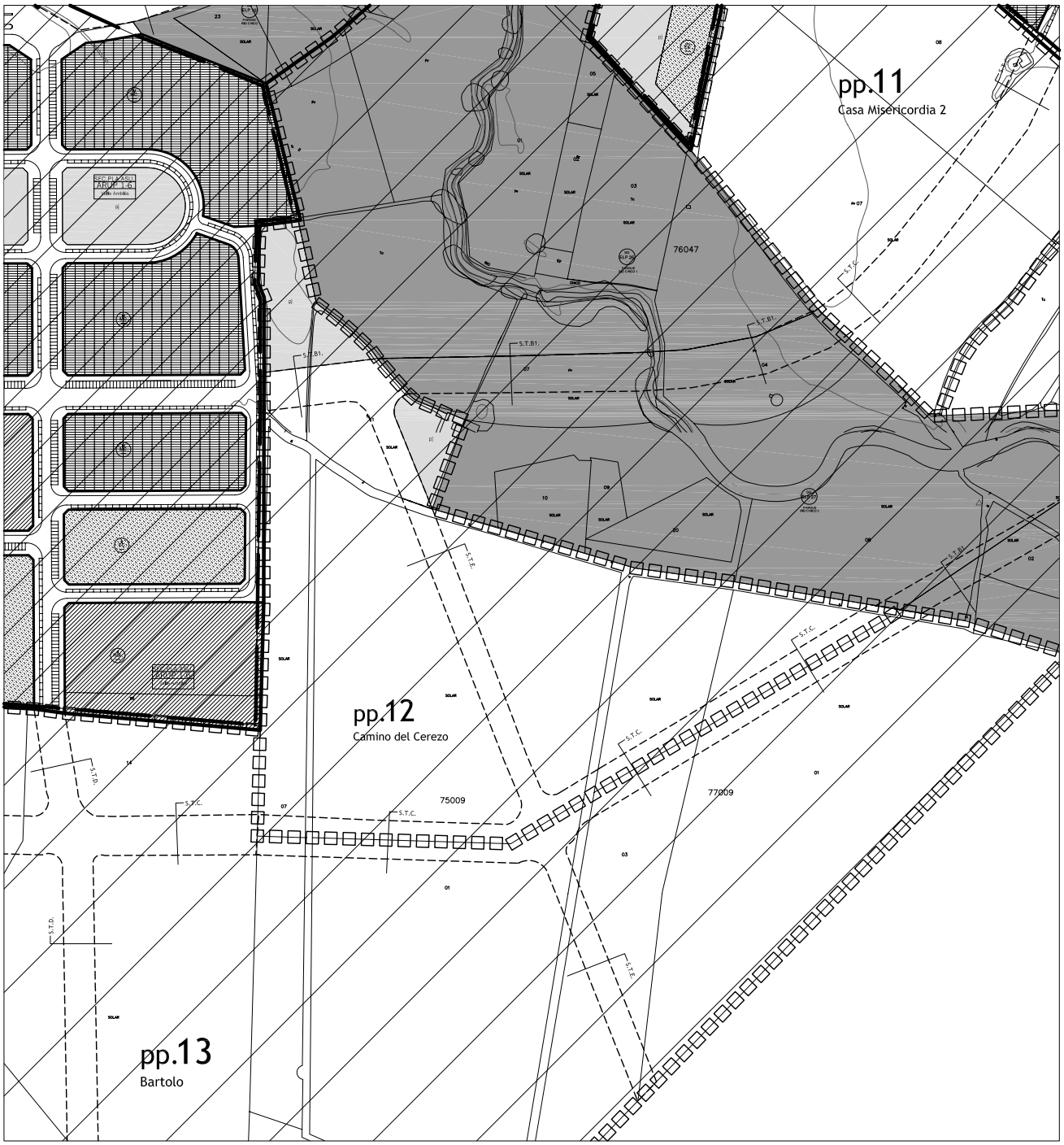
C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

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

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	PP

NÚMERO	pp. 12
DENOMINACIÓN	Camino del Cerezo
NÚCLEO	ÁVILA



SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	P.P.

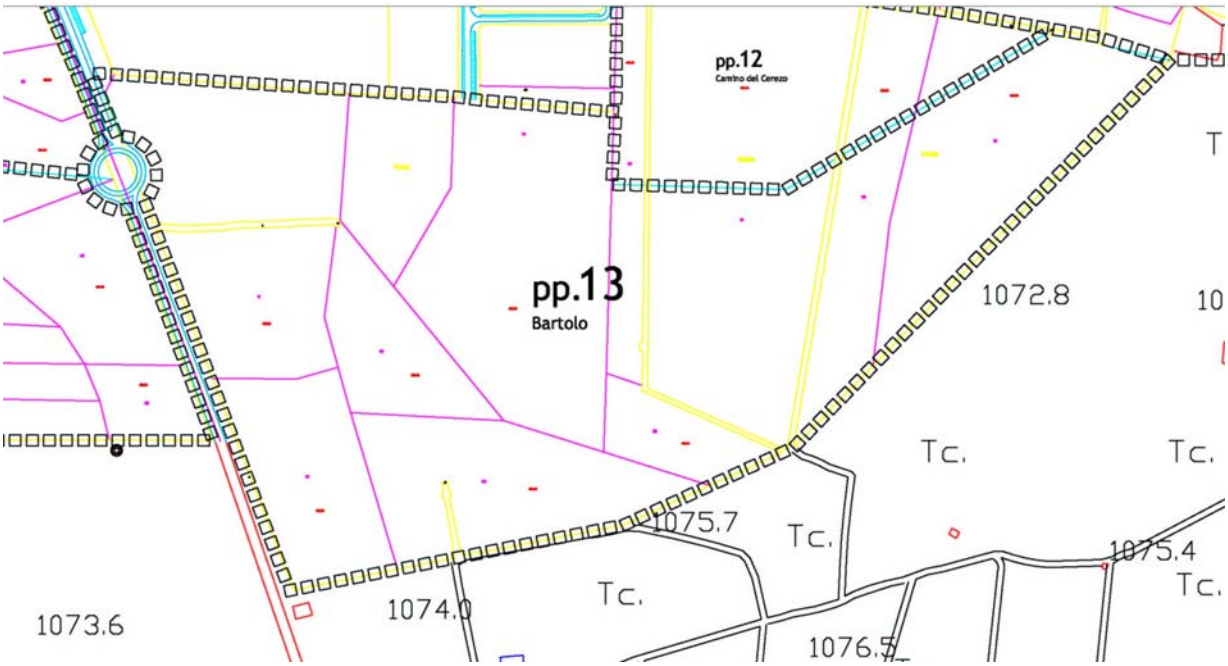
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº		PP 13
DENOMINACIÓN		BARTOLO
NÚCLEO		ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector **O.01 - h15**

SUPERFICIE NETA		**283.106 m²**
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		**0,53 m²/m²**
USO PORMENORIZADO PREDOMINANTE		**RESIDENCIAL**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**MC, RB, RUE, RUI, RUS, SER.**
	Público	**ELP, EC.**
DENSIDADES EDIFICATORIAS	Densidad Máxima de Viviendas:	1.981 < 70 viv/ha
	Densidad Mínima de Viviendas:	1.133 > 40 viv/ha

Entorno con parcelario.



(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

Número 127 Fascículo vigésimo segundo Lunes, 4 de Julio de 2005

(viene de fascículo anterior)

B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Altura máxima: tres plantas. El área libre de uso público de cesión interna deberá localizarse mayoritariamente en la cercanía del río Chico.	**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

Aprovechamiento máximo 150.046 m² **Aprovechamiento lucrativo privado** 135.050 m² **Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector** 117.578 m² **Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SSGG asignados al sector** 17.472 m²	**APROVECHAMIENTOS** **90%**
Sistemas Locales: Espacio libre público y Equipamientos > 20m²/100m² const. De uso predominante. Conforme a los mínimos legales. Viario local: el dibujado como estructurante. Se permitirá, manteniendo las secciones tipo vinculantes, una variación dimensional del 10% en el proyecto de Urbanización. Viales y espacios libres con urbanización y ejecución de infraestructuras.	**CESIONES -MINIMOS LEGALES-**
Sistemas Generales Adscritos: **Internos:** No tiene **Externos:** Para compensar	42.079 m²

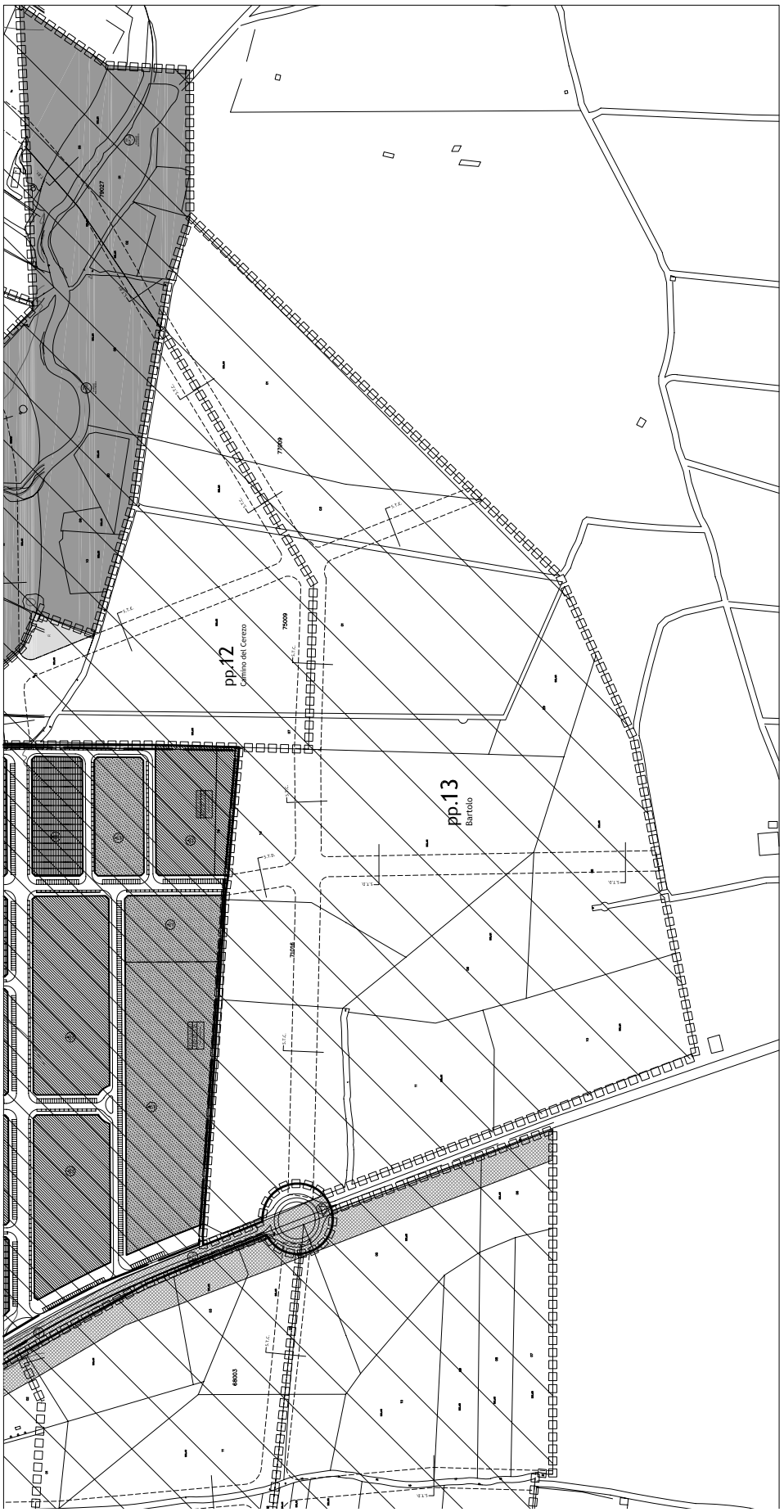
Plazas de aparcamiento El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	2 /100 m² const.
Plazos para establecer la Ordenación Detallada:	**PLAZOS** 8 años máximo.
Índice de variedad de uso: al menos el 20% del aprovech.. **Índice de variedad tipológica**: al menos el 20% del aprovech. **Índice de integración social:** al menos el 10% del aprovech.	**Índices variedad RUCyL**

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

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

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	PP
NÚMERO	pp. 13
DENOMINACIÓN	Bartolo
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:40

Límite SU. Límite SUrbanizable. Ámbito de Planeamiento Asumido

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. p/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	P.P.

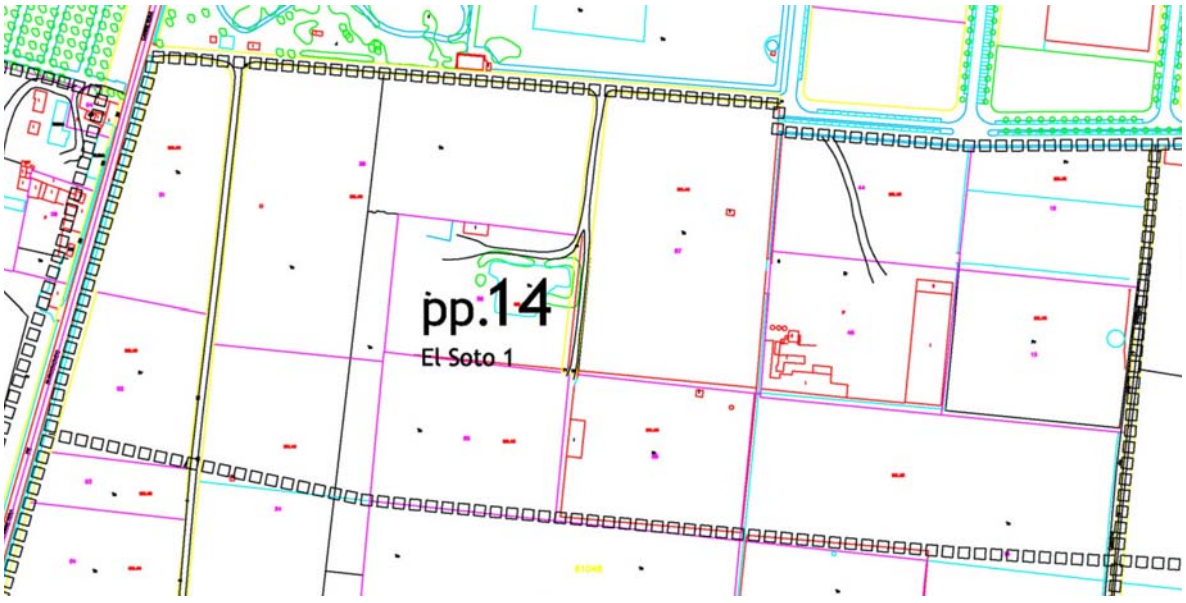
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº		PP 14
DENOMINACIÓN		EL SOTO 1
NÚCLEO		ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector **O.01 - h14**

SUPERFICIE NETA		**145.722 m²**
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		**0,60 m²/m²**
USO PORMENORIZADO PREDOMINANTE		**RESIDENCIAL**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**MC, RB, RUE, RUI, RUS, SER.**
	Público	**ELP, EC.**
DENSIDADES EDIFICATORIAS	Densidad Máxima de Viviendas: 1.020 < 70 viv/ha	
	Densidad Mínima de Viviendas: 583 > 40 viv/ha	

Entorno con parcelario.



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Altura máxima: cuatro plantas, excepto en la franja de 50 metros colindante con el Convento de Santa Teresa, que se destinará a edificación de dos plantas. El Estudio Arqueológico obligado por la localización de un área, establecerá las prescripciones para la edificación del sector y sus SS.GG. adscritos.	**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

Aprovechamiento máximo — **APROVECHAMIENTOS**
87.433 m²
Aprovechamiento lucrativo privado — **90%**
78.690 m²
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector
67.349 m²
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SSGG asignados al sector
11.341 m²

CESIONES -MINIMOS LEGALES-

Sistemas Locales:
Espacio libre público y Equipamientos > 20m²/100m² const. De uso predominante.
Conforme a los mínimos legales.

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

Sistemas Generales Adscritos:

Internos: No tiene
Externos: Para compensar — 24.520 m²

Plazas de aparcamiento — 2 /100 m² const.
El mínimo de plazas de uso público será del 50%
El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50%
El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%

PLAZOS

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 8 años máximo.

Índices variedad RUCyL

Índice de variedad de uso: al menos el 20% del aprovech..
Índice de variedad tipológica: al menos el 20% del aprovech.
Índice de integración social: al menos el 10% del aprovech.

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

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

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	PP
NÚMERO	pp. 14
DENOMINACIÓN	El Soto 1
NÚCLEO	ÁVILA



SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	P.P.

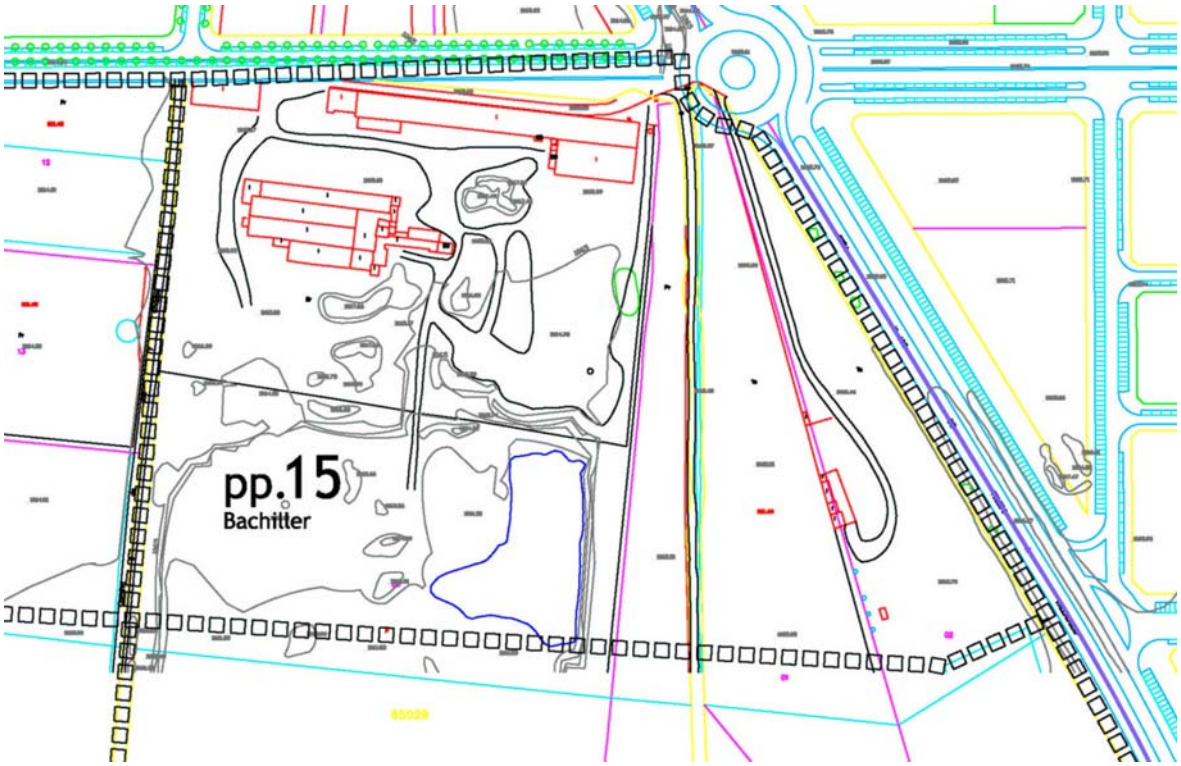
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº			PP 15
DENOMINACIÓN			BACHILLER
NÚCLEO			ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector **O.01 - h14/15**

SUPERFICIE NETA			**83.746 m²**
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD			**0,60 m²/m²**
USO PORMENORIZADO PREDOMINANTE			**RESIDENCIAL**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado		**MC, RB, RUE, RUI, RUS, SER.**
	Público		**ELP, EC.**
DENSIDADES EDIFICATORIAS	Densidad Máxima de Viviendas:	586 < 70 viv/ha	
	Densidad Mínima de Viviendas:	335 > 40 viv/ha	

Entorno con parcelario.



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Altura máxima: cuatro plantas	**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

Aprovechamiento máximo 50.248 m²	**APROVECHAMIENTOS**
Aprovechamiento lucrativo privado 45.223 m²	**90%**
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector 38.704 m²	
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SSGG asignados al sector 6.517 m²	
	CESIONES -MINIMOS LEGALES-
Sistemas Locales: Espacio libre público y Equipamientos > 20m²/100m² const. De uso predominante. Conforme a los mínimos legales. Viario local: el dibujado como estructurante. Se permitirá, manteniendo las secciones tipo vinculantes, una variación dimensional del 10% en el proyecto de Urbanización. Viales y espacios libres con urbanización y ejecución de infraestructuras.	
Sistemas Generales Adscritos:	
Internos: No tiene **Externos:** Para compensar incluyendo parte del S.G. directamente adscrito, el S.G. E.L.P. 32, Parque Río Adaja Norte –Vaquería- de 16.665 m².	14.091 m²

Plazas de aparcamiento El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	2 /100 m² const.
	PLAZOS
Plazos para establecer la Ordenación Detallada:	8 años máximo.
	Índices variedad RUCyL
Índice de variedad de uso: al menos el 20% del aprovech.. **Índice de variedad tipológica**: al menos el 20% del aprovech. **Índice de integración social:** al menos el 10% del aprovech.	

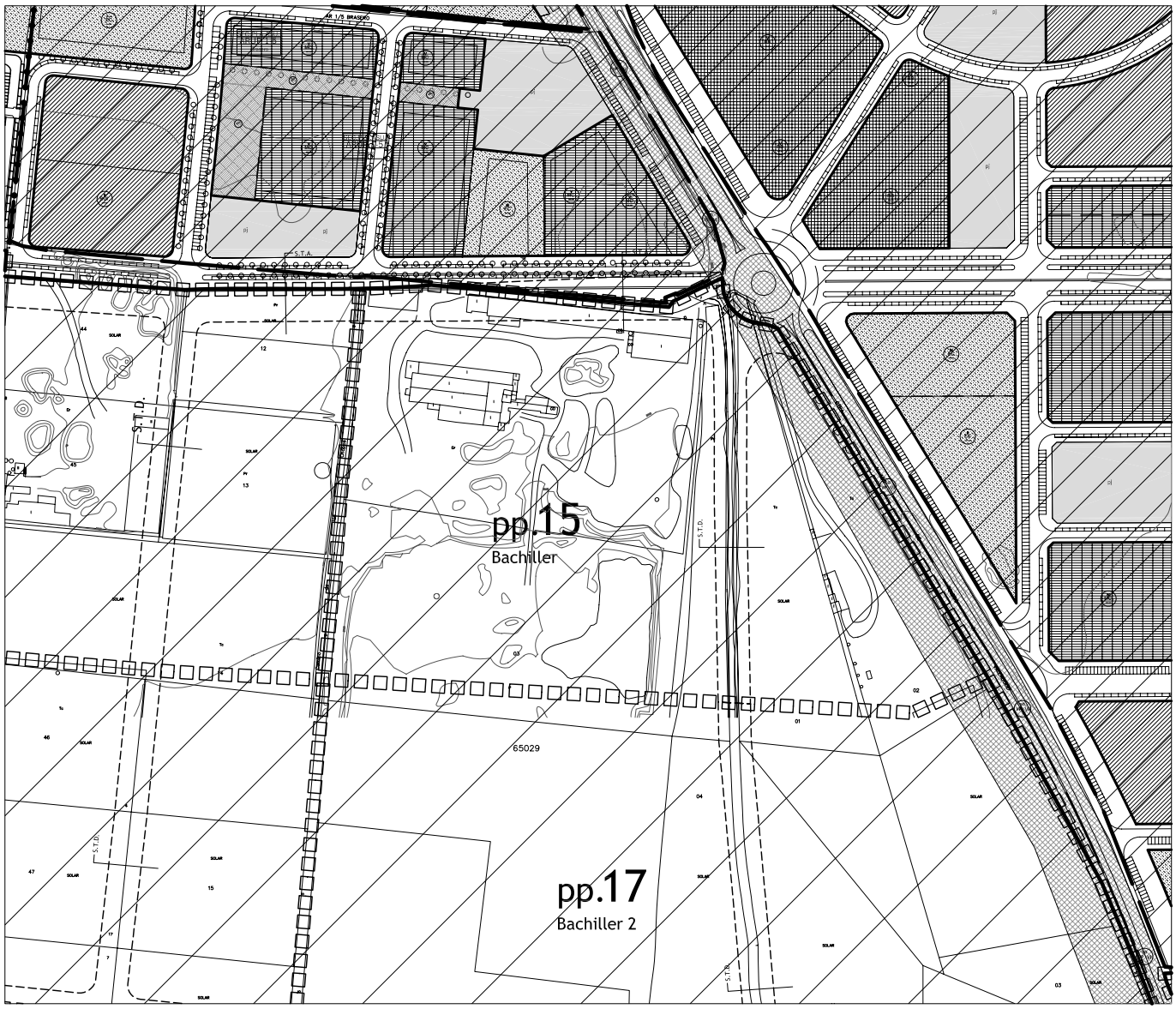
C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Plan Parcial y el Proyecto de Actuación de la/s Unidad/es de Actuación. Deberá respetar la franja de afección de la carretera de Toledo.	**CONDICIONES PARTICULARES**

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	PP

NÚMERO	pp. 15
DENOMINACIÓN	Bachiller
NÚCLEO	ÁVILA



SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	P.P.

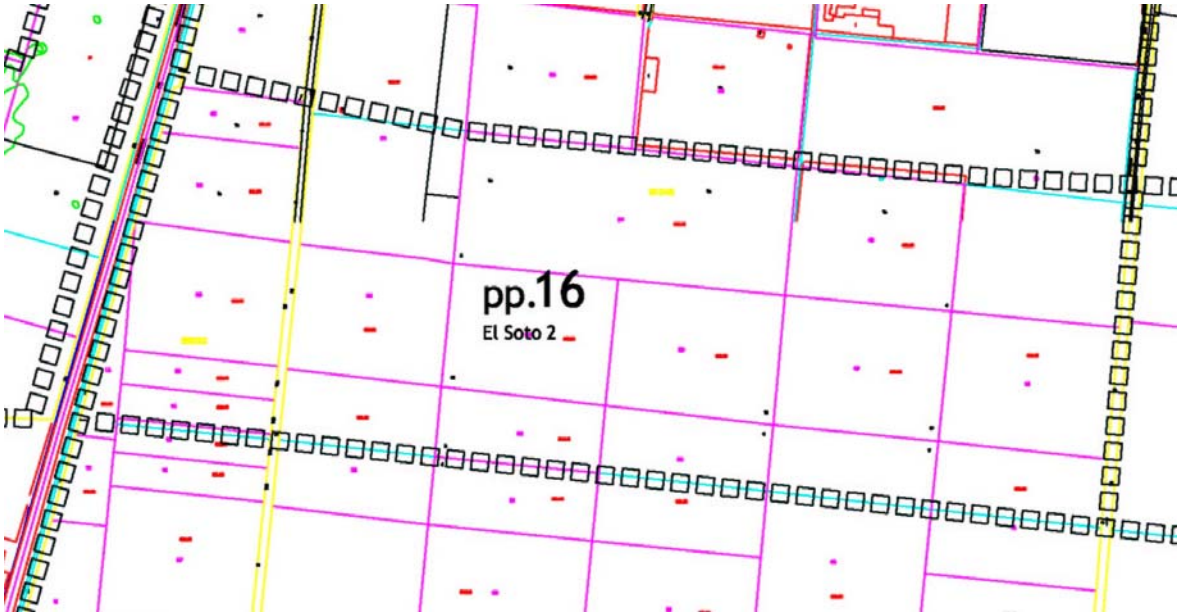
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº		PP 16
DENOMINACIÓN		EL SOTO 2
NÚCLEO		ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector **O.01 - h14**

SUPERFICIE NETA		**140.727 m²**
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		**0,53 m²/m²**
USO PORMENORIZADO PREDOMINANTE		**RESIDENCIAL**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**MC, RB, RUE, RUI, RUS, SER.**
	Público	**ELP, EC.**
DENSIDADES EDIFICATORIAS	Densidad Máxima de Viviendas: 985 < 70 viv/ha	
	Densidad Mínima de Viviendas: 563 > 40 viv/ha	

Entorno con parcelario.



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Altura máxima: cuatro plantas. El Estudio Arqueológico obligado por la localización de un área, establecerá las prescripciones para la edificación del sector y sus SS.GG. adscritos.	**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

Aprovechamiento máximo 74.585 m²	**APROVECHAMIENTOS**
Aprovechamiento lucrativo privado 67.126 m²	**90%**
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector 58.440 m²	
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SSGG asignados al sector 8.686 m²	
	CESIONES -MINIMOS LEGALES-
Sistemas Locales: Espacio libre público y Equipamientos > 20m²/100m² const. De uso predominante. Conforme a los mínimos legales. Viario local: el dibujado como estructurante. Se permitirá, manteniendo las secciones tipo vinculantes, una variación dimensional del 10% en el proyecto de Urbanización. Viales y espacios libres con urbanización y ejecución de infraestructuras.	
Sistemas Generales Adscritos:	
Internos: No tiene **Externos:** Para compensar	20.917 m²

Plazas de aparcamiento El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	2 /100 m² const.
	PLAZOS
Plazos para establecer la Ordenación Detallada:	8 años máximo.
	Índices variedad RUCyL
Índice de variedad de uso: al menos el 20% del aprovech.. **Índice de variedad tipológica**: al menos el 20% del aprovech. **Índice de integración social:** al menos el 10% del aprovech.	

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

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

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	PP

NÚMERO	pp. 16
DENOMINACIÓN	El Soto 2
NÚCLEO	ÁVILA



SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	P.P.

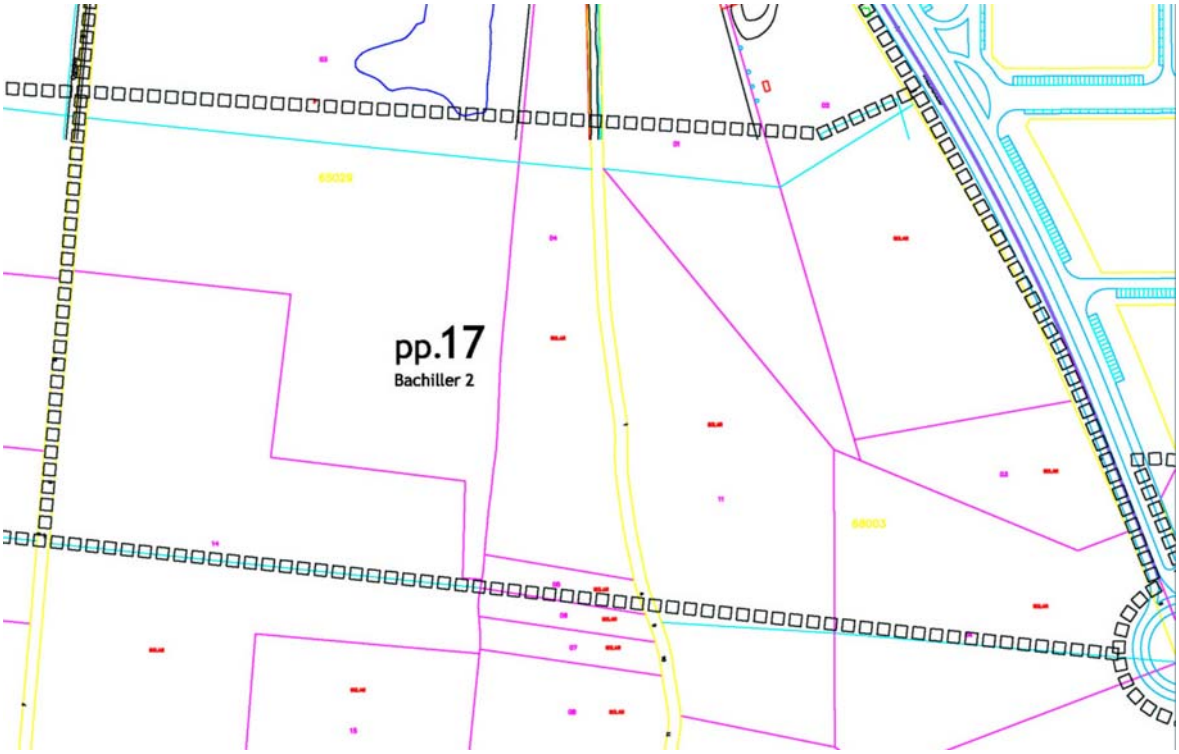
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	PP 17
DENOMINACIÓN	BACHILLER 2
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector **O.01 - h14/15**

SUPERFICIE NETA		**117.053 m²**
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		**0,53 m²/m²**
USO PORMENORIZADO PREDOMINANTE		**RESIDENCIAL**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**MC, RB, RUE, RUI, RUS, SER.**
	Público	**ELP, EC.**
DENSIDADES EDIFICATORIAS	Densidad Máxima de Viviendas: 819 < 70 viv/ha	
	Densidad Mínima de Viviendas: 469 > 40 viv/ha	

Entorno con parcelario.



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

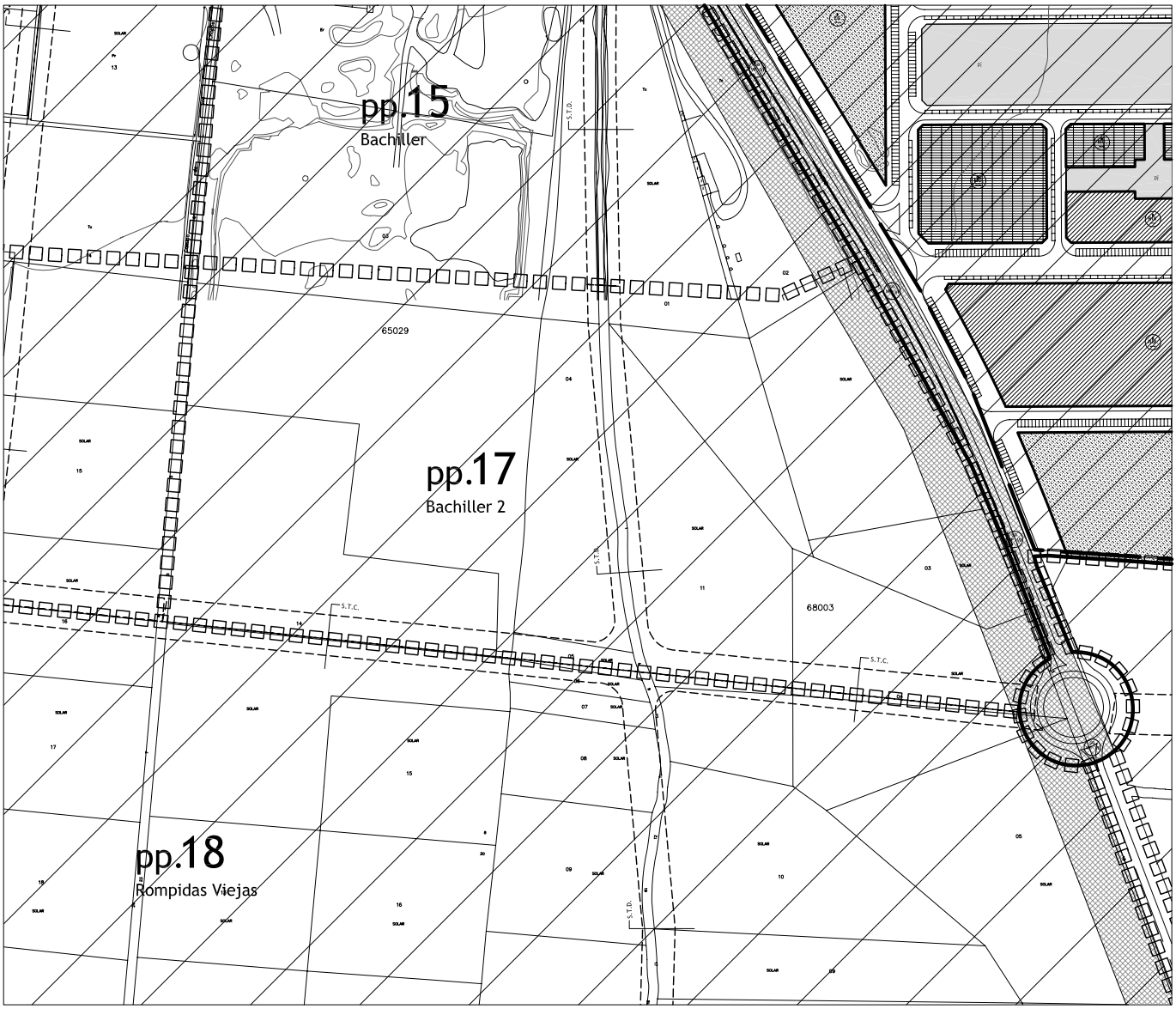
Altura máxima: cuatro plantas	**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**
Aprovechamiento máximo 62.038 m²	**APROVECHAMIENTOS**
Aprovechamiento lucrativo privado 55.834 m²	**90%**
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector 48.610 m²	
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SSGG asignados al sector 7.224 m²	
	CESIONES -MINIMOS LEGALES-
Sistemas Locales: Espacio libre público y Equipamientos > 20m²/100m² const. De uso predominante. Conforme a los mínimos legales.	
Viario local: el dibujado como estructurante. Se permitirá, manteniendo las secciones tipo vinculantes, una variación dimensional del 10% en el proyecto de Urbanización. Viales y espacios libres con urbanización y ejecución de infraestructuras.	
Sistemas Generales Adscritos:	
Internos: No tiene **Externos:** Para compensar Incluyendo parte del S.G. directamente adscrito, el S.G. E.L.P. 32, Parque Río Adaja Norte –Vaquería- de 16.665 m².	17.397 m²
Plazas de aparcamiento El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	2 /100 m² const.
	PLAZOS
Plazos para establecer la Ordenación Detallada:	8 años máximo.
	Índices variedad RUCyL
Índice de variedad de uso: al menos el 20% del aprovech.. **Índice de variedad tipológica**: al menos el 20% del aprovech. **Índice de integración social:** al menos el 10% del aprovech.	

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Plan Parcial y el Proyecto de Actuación de la/s Unidad/es de Actuación. Las Condiciones y plazos de desarrollo del Parque del Río Adaja Norte adscrito como S.G. vendrá regulada por Convenio.	**CONDICIONES PARTICULARES**

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	PP
NÚMERO	pp. 17
DENOMINACIÓN	Bachiller 2
NÚCLEO	ÁVILA



SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	P.P.

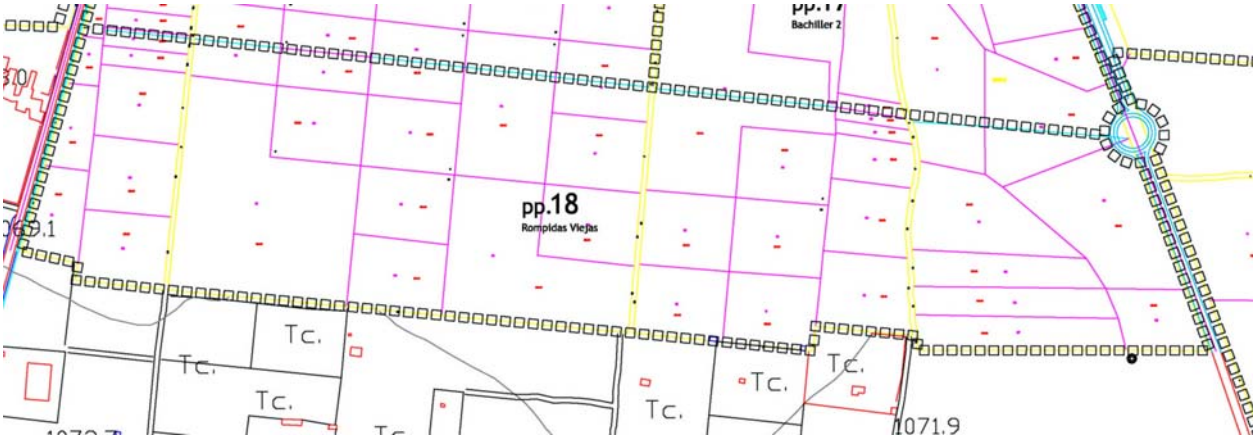
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº		PP 18
DENOMINACIÓN		ROMPIDAS VIEJAS
NÚCLEO		ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector **O.01 - h14/15**

SUPERFICIE NETA		**367.340 m²**
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		**0,53 m²/m²**
USO PORMENORIZADO PREDOMINANTE		**RESIDENCIAL**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**MC, RB, RUE, RUI, RUS, SER.**
	Público	**ELP, EC.**
DENSIDADES EDIFICATORIAS	Densidad Máxima de Viviendas: 2.571 < 70 viv/ha	
	Densidad Mínima de Viviendas: 1.470 > 40 viv/ha	

Entorno con parcelario.



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Altura máxima: cuatro plantas El Estudio Arqueológico obligado por la localización de un área, establecerá las prescripciones para la edificación del sector.	**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN**

Aprovechamiento máximo 194.690 m²	**APROVECHAMIENTOS**
Aprovechamiento lucrativo privado 175.221 m²	**90%**
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector 152.584 m²	
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SSGG asignados al sector 22.673 m²	
	CESIONES -MINIMOS LEGALES-
Sistemas Locales: Espacio libre público y Equipamientos > 20m²/100m² const. De uso predominante. Conforme a los mínimos legales. Viario local: el dibujado como estructurante. Se permitirá, manteniendo las secciones tipo vinculantes, una variación dimensional del 10% en el proyecto de Urbanización. Viales y espacios libres con urbanización y ejecución de infraestructuras.	
Sistemas Generales Adscritos:	
Internos: No tiene **Externos:** Para compensar	54.599 m²

Plazas de aparcamiento El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	2 /100 m² const.
	PLAZOS
Plazos para establecer la Ordenación Detallada:	8 años máximo.
	Índices variedad RUCyL
Índice de variedad de uso: al menos el 20% del aprovech.. **Índice de variedad tipológica**: al menos el 20% del aprovech. **Índice de integración social:** al menos el 10% del aprovech.	

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

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

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	PP
NÚMERO	pp. 18
DENOMINACIÓN	Rompidas Viejas
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

escala 1:400

Límite SU. Límite SUrbanizable. Ámbito de Planeamiento Asumido

ELP SG. Equipamiento. SG Servicios Urbanos. SG VP. SG ELP SL. pj/pg Equipamiento Comunitario. EC-SL Viario.

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	P.P.

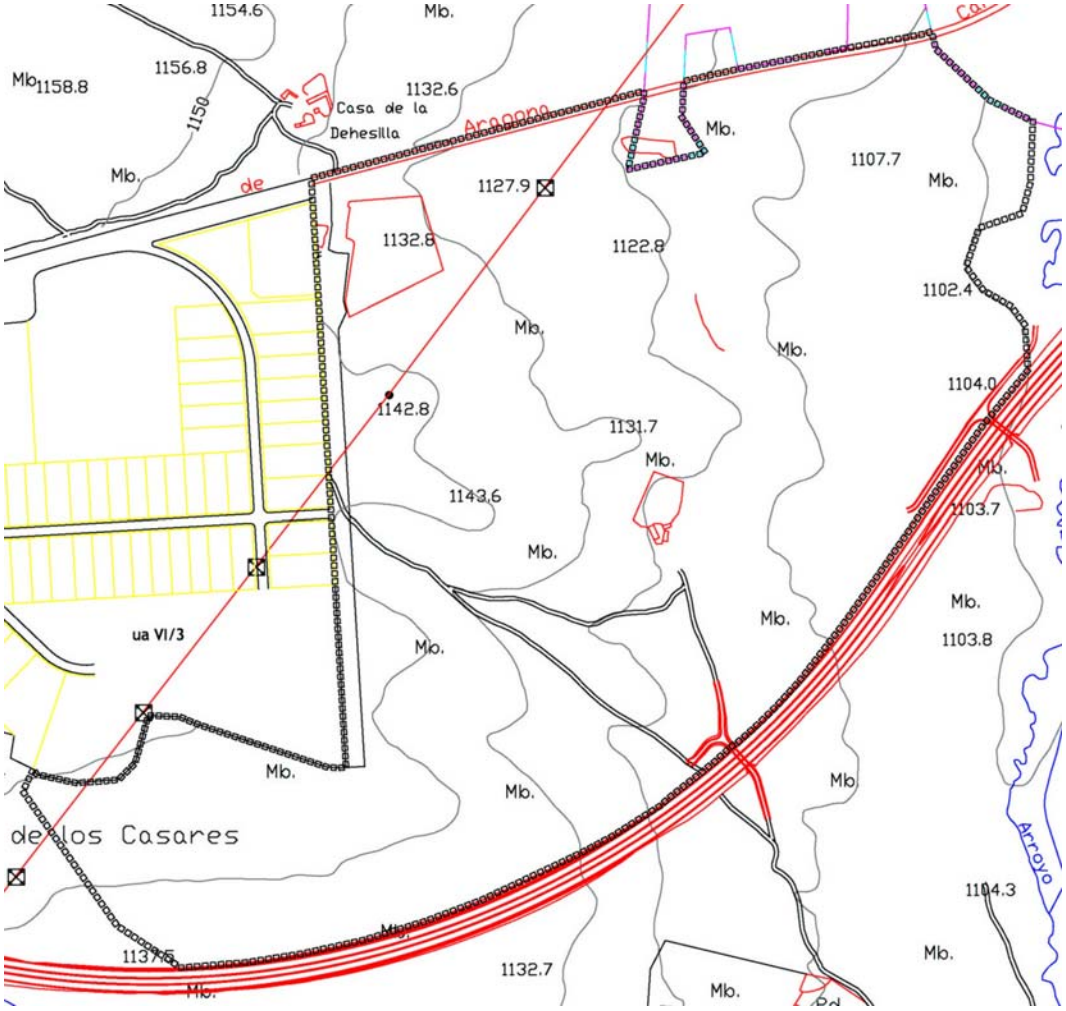
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº		PP 19
DENOMINACIÓN		POLÍGONO VICOLOZANO
NÚCLEO		ÁVILA

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

SUPERFICIE NETA		**1.198.975 m²**
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		**0,40 m²/m²**
USO PORMENORIZADO PREDOMINANTE		**INDUSTRIAL**
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	**INDI, INDE, SER, PK, SP.**
	Público	**ELP, EC.**
DENSIDADES EDIFICATORIAS		

Entorno con parcelario.



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Se respetarán las zonas de afección de carreteras señaladas en el plano de Ordenación, en las cuales la actuación habrá de ajustarse a lo dispuesto en la legislación aplicable.

Todas las condiciones de ordenación reflejadas en plano son determinaciones generales.

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

Aprovechamiento máximo
479.590 m²
Aprovechamiento lucrativo privado
431.631 m²
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector
431.631 m²
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SSGG asignados al sector
152.430 m²

APROVECHAMIENTOS

90%

CESIONES -MINIMOS LEGALES-

Sistemas Locales:
Espacio libre público y Equipamientos > 20m²/100m² const. De uso predominante.
Conforme a los mínimos legales.

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

Sistemas Generales Adscritos:

Internos: 423.419 m²
Externos: No tiene

423.419 m²

Plazas de aparcamiento
El mínimo de plazas de uso público será del 50%
El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50%
El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%

2 /100 m² const.

PLAZOS

Plazos para establecer la Ordenación Detallada:

8 años máximo.

Índices variedad RUCyL

Índice de variedad de uso: al menos el 20% del aprovech..
Índice de variedad tipológica: al menos el 20% del aprovech.
Índice de integración social: al menos el 10% del aprovech.

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

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

CONDICIONES PARTICULARES

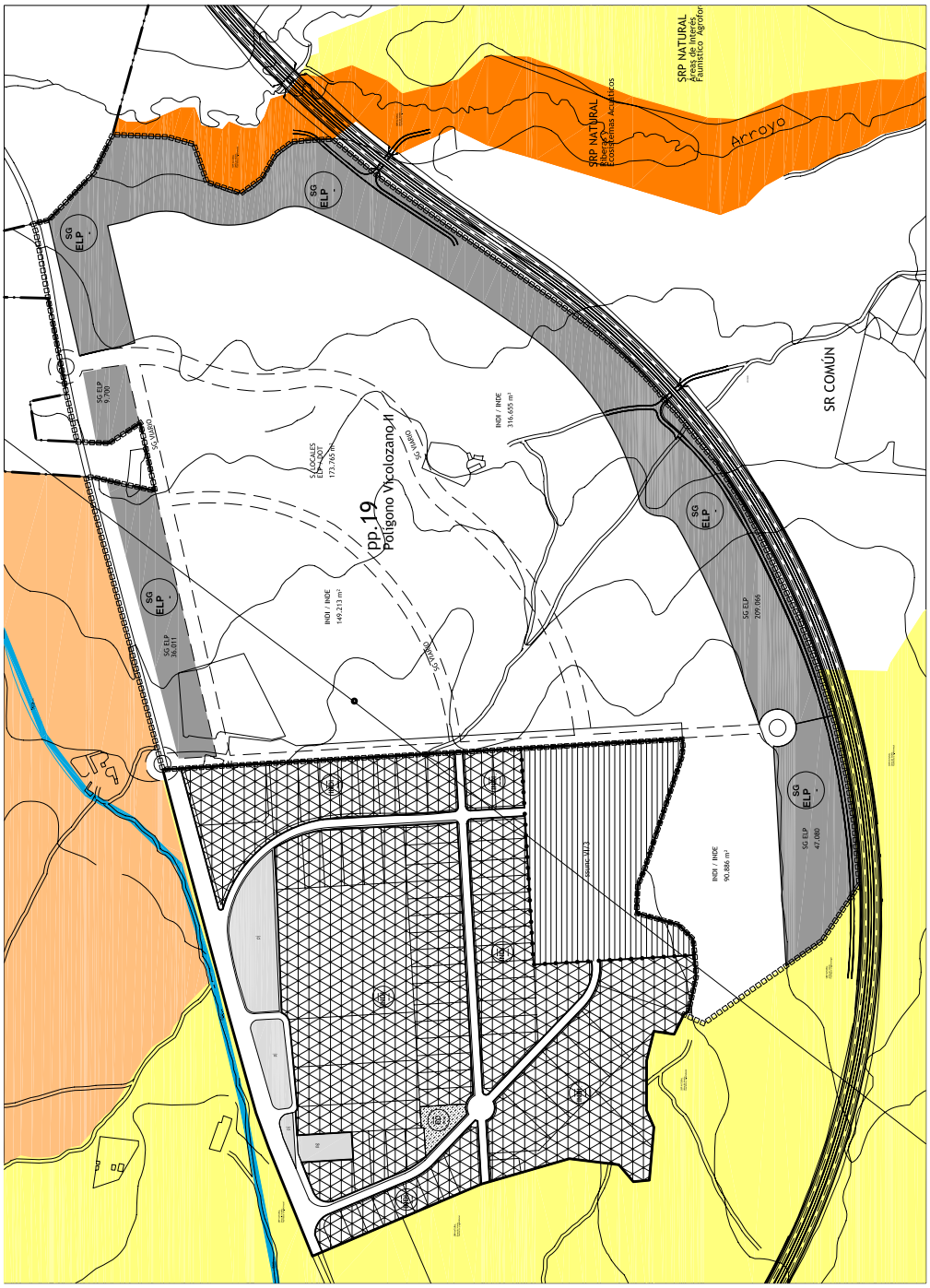
El sector está previsto para la ampliación de Polígono Industrial de Vicolozano, orientado a las grandes instalaciones industriales de carácter extensivo.

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

Se localizan preferentemente en la banda central los Sistemas Locales de Cesiones para equipamientos y espacios libres públicos, que distribuirá exactamente la Ordenación Detallada.

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	PP
NÚMERO	pp. 19
DENOMINACIÓN	Polígono Vicolozano II
NÚCLEO	Vicolozano - ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.

Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

SECTORES URBANIZABLES
Superficies en plano

GRADO DE DESARROLLO Y VIGENCIA EN S.URBANIZABLE DELIMITADO

Suelo Urbanizable		DESARROLLADOS		VIGENTES
ARUP 1-01	58188	58188		
ARUP 1-02	41251	41251		
ARUP 1-03	51699	51699		
ARUP 1-04	46292	46292		
ARUP 1-05	63784	63784		
ARUP 1-06	390805	390805		
ARUP 1-07	53040	53040		
ARUP 1-08	74235	74235		
ARUP 1-09	113439	113439		
ARUP 1-10	124417		P.P.7	124000
ARUP 1-11	74010	74010		
ARUP 1-12	320407		P.P.1	320407
ARUP 1-13	89282		P.P.2	89769
ARUP 1-14	330820	330820		
ARUP 1-15	65517	65517		
ARUP 1-16	62808	62808		
ARUP 1-17	185683	185683		
ARUP 1-18	214684	214684		
Total Etapa 1	2360361	1826255		
S. GENERALES	161.510			
ARUP 2-01	148591		P.P.14	145722
ARUP 2-02	84575		P.P.15	83746
ARUP 2-03	78151		P.P.12	73488
ARUP 2-04	61243		P.P.11	61191
ARUP 2-05	80183		P.P.8	86480
ARUP 2-06	78072		P.P.5	78654
ARUP 2-07	129885	129885		
ARUP 2-08	172109	172109		
ARUP 2-09	116051	116051		
ARUP 2-10	74924	74924		
Total Etapa 2	1023784	492969		
S. GENERALES	79.758			
ARUP 3-01	140727		P.P.16	140727
ARUP 3-02	118112		P.P.17	117053
ARUP 3-03	369020		P.P.18	367340
ARUP 3-04	290377		P.P.13	283106
ARUP 3-05	117001		P.P.10	117501
ARUP 3-06	129634		P.P.9	129634
ARUP 3-07	40129		P.P.6	42202
ARUP 3-08	33209	33209		
ARUP 3-09	292415	292415		
ARUP 3-10	131819		P.P.4	165225
ARUP 3-11	141814	141814		
ARUP 3-12	365129		P.P.3	366846
Total Etapa 3	2169386	467438		
S. GENERALES	155.032			
Nuevo Sector	1.198.975		P.P. 19	1198975
Total Urbanizable Delimitado				3992066
Total Urbanizable 98	**6.752.506**			
Total Urbanizable Desarrollado		**2319224**		
S. GENERALES URBANIZ/	396.300	161.780		411.154

Total Urbanizable mantenido en la Adaptación	3992066

N°	Nombre Sector	Superficie m2	Aprovechamiento tipo	Aprobación Def.	
Sectores Urbanizables				fecha B.O.P.	

PLANEAMIENTO ASUMIDO

PRIMERA ETAPA - ARUP 1 -			0,55 UA/m2		
1	SAN NICOLÁS 1	54.250		05/04/2003	
2	SAN NICOLÁS 2	35.100		25/09/1999	
3	SANTA TERESA	47.300		25/06/2001	
4	CERÁMICA	44.300		24/07/2002	
5	BRASERO	62.700		02/02/2001	
6	CVALLE AMBLÉS	377.900		15/07/2001	
7	CIUDAD DEPORTIVA	51.500		25/07/2000	M.P. 25/10/00
8	SANTO TOMÉ	54.700		sep-02	
9	CASA MISERICORDIA 1	108.500		01/04/2002	
11	FUENTE ALPARGATA	66.900		22/10/1999	
14	DEHESA DEL PINAR	289.800		22/09/1999	
15	FUENTE NUEVA	61.200		27/09/1999	M.P. 1/06/00
16	VEREDA DEL ESQUILEO	60.300		24/09/1999	
17	ZURRA 1	139.200		29/09/1999	
18	ZURRA 2	204.900		jul-03	
SEGUNDA ETAPA - ARUP 2 -			0,52 UA/m2		
7	CERRO HERVERO 1	190.000		04/01/2002	
8	MORUCHAS	149.200		30/05/2001	
9	CAMINEROS 1	114.900		26/02/2002	
10	BOMBEROS	64.200		17/05/2002	
TERCERA ETAPA - ARUP 3 -			0,46 UA/m2		
8	FUENTE DE LA RANA	31.800		12/12/2001	
9	TIRO DE PICHÓN	263.300		mar-03	
11	ACADEMIA	104.150		02/03/2002	

GUÍA DE CONDICIONES FORMALES PARA EL NUEVO VIARIO PROYECTADO.

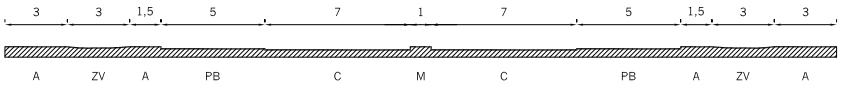
SECCIONES TIPO: VINCULANTES Y ORIENTATIVAS.

Se presentan a continuación las propuestas para el diseño y la urbanización de los viales urbanos a construir en los nuevos sectores de desarrollo urbano.

A partir de un serie de esquemas de las **secciones tipo** definidas y asignadas para los viales estructurantes de los sectores del suelo urbanizable delimitado con carácter vinculante y referidas a un plano específico –escala 1/200-, se "modelizan" diferentes alternativas de configuración del espacio libre público de la calle, formalizadas en planta y sección, que permiten prefigurar con carácter orientativo los posibles desarrollos concretos de la urbanización.

La posible combinatoria de estas formalizaciones, que incluyen variaciones en planta a lo largo de la sección tipo, jugando con la disposición del arbolado y las áreas ajardinadas, las bandas de tránsito de convivencia, las zonas de aparcamientos, el mobiliario urbano, el alumbrado público y los enclaves de acceso a las infraestructuras subterráneas y de superficie, las paradas del transporte público y de los contenedores de residuos, ofrecen diferentes posibilidades de diseño y configuración, en planta y sección, para la urbanización del nuevo viario, entendida más como un corredor integrado del sistema de espacios libres públicos de la ciudad, que como un canal estricto para la movilidad rodada.

S.T.A. 40 metros



SECCIÓN INDICATIVA DE VIARIO TIPO.

0.

escala 1:300

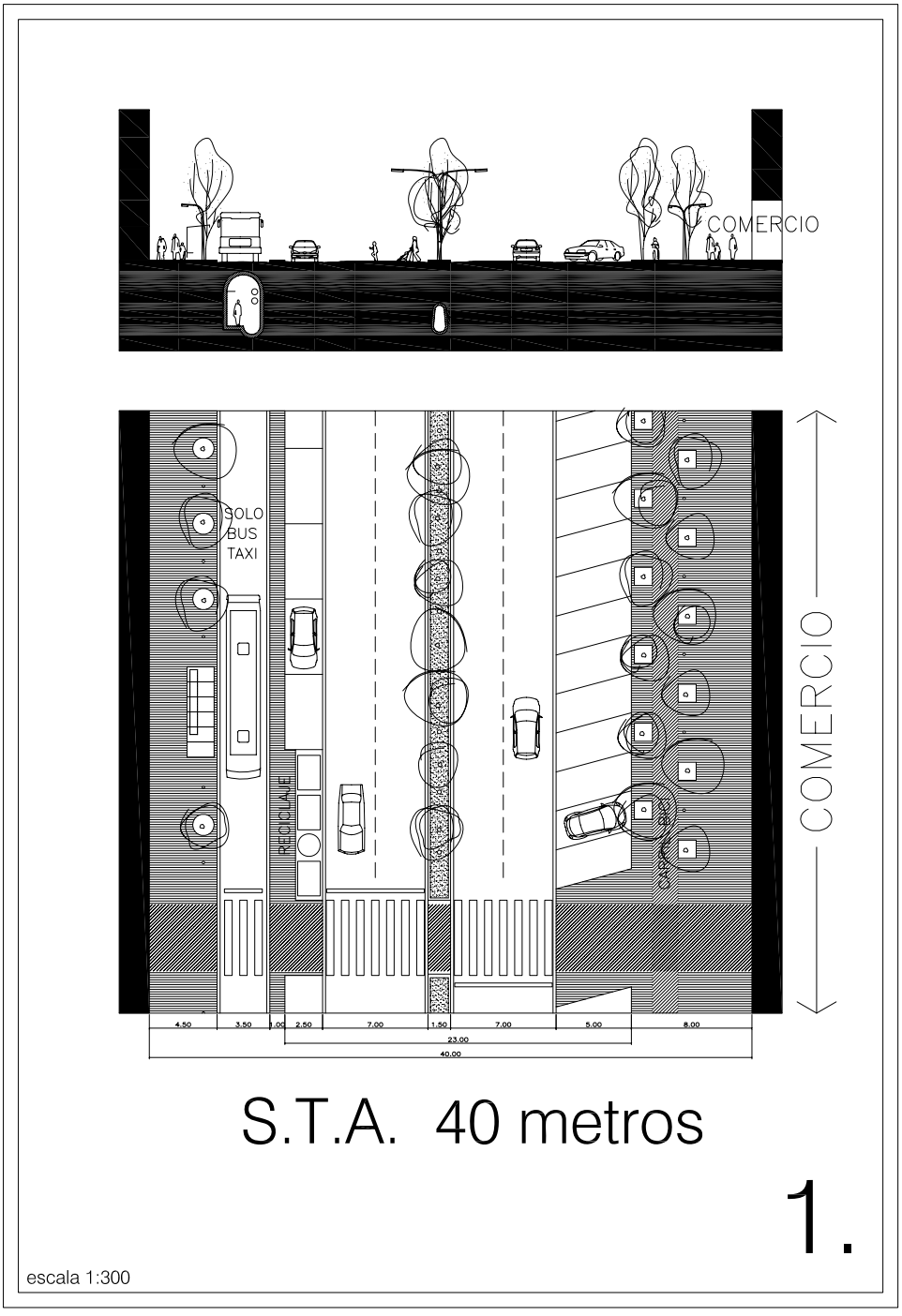
(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

Número 127 **Fascículo vigesimotercero** **Lunes, 4 de Julio de 2005**

(viene de fascículo anterior)

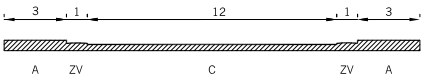


S.T.A. 40 metros

1.

escala 1:300

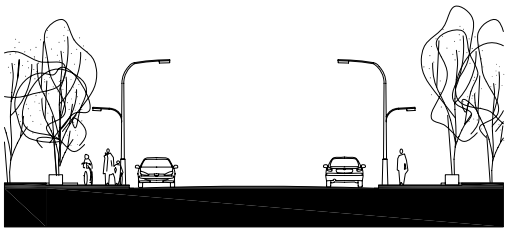
S.T.B.1. 20 metros

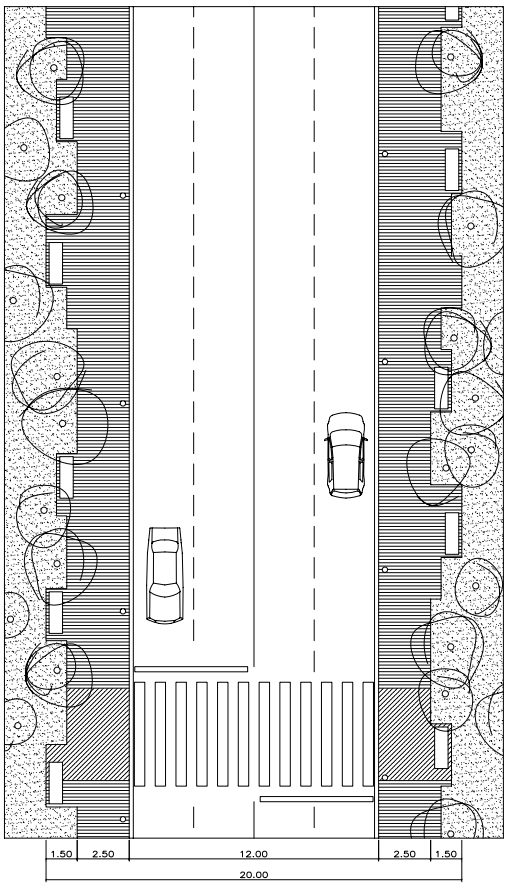


SECCIÓN INDICATIVA DE VIARIO TIPO.

0.

escala 1:300



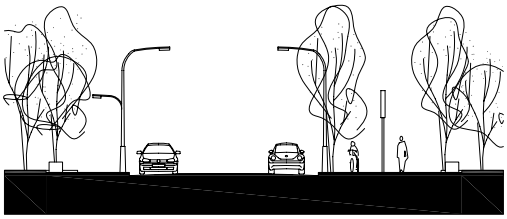


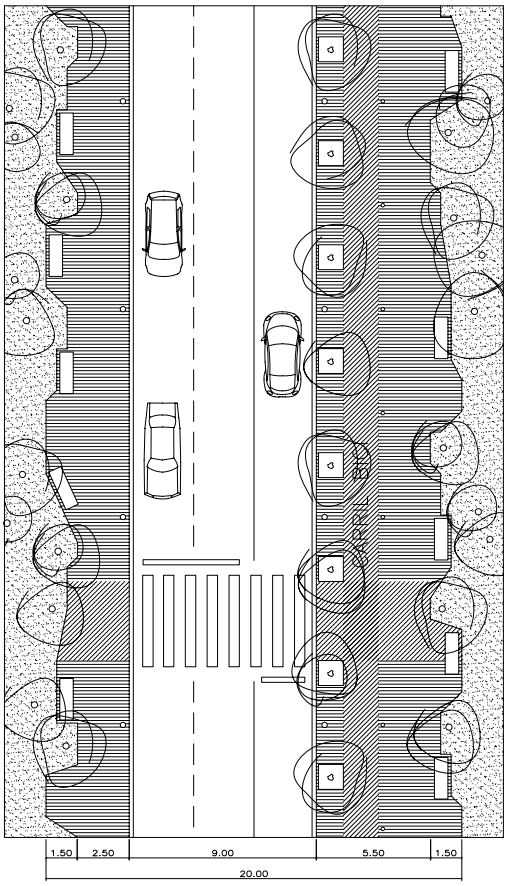
S.T.B.1 20 metros

(Arboles a los bordes de la sección
al atravesar corredor verde)

1.

escala 1:300



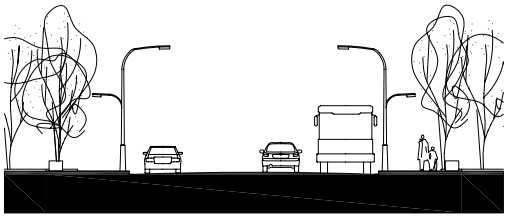


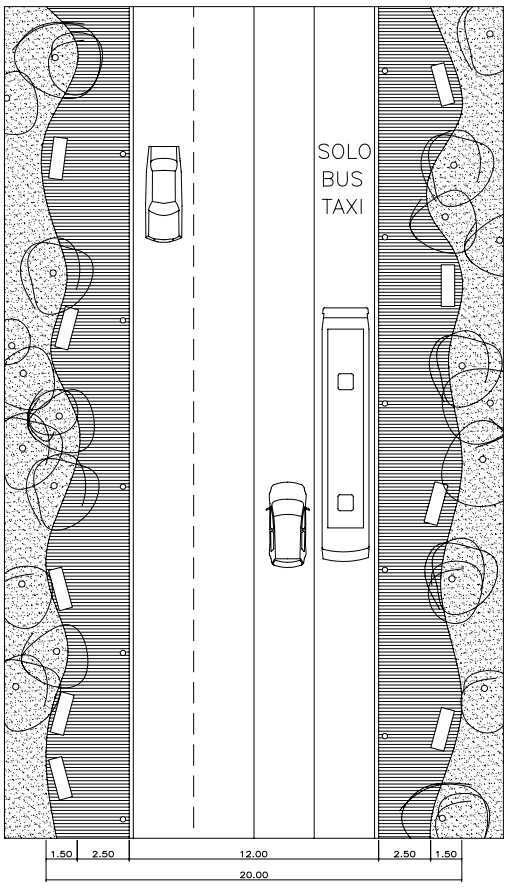
S.T.B.1 20 metros

(Arboles a los bordes de la sección
al atravesar corredor verde)

2.

escala 1:300





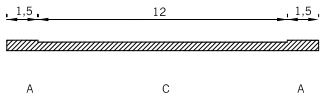
S.T.B.1 20 metros

(Arboles a los bordes de la sección
al atravesar corredor verde)

3.

escala 1:300

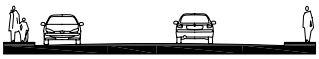
S.T.B.2. 15 metros

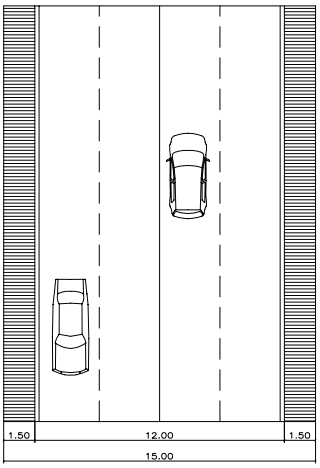


SECCIÓN INDICATIVA DE VIARIO TIPO.

0.

escala 1:300

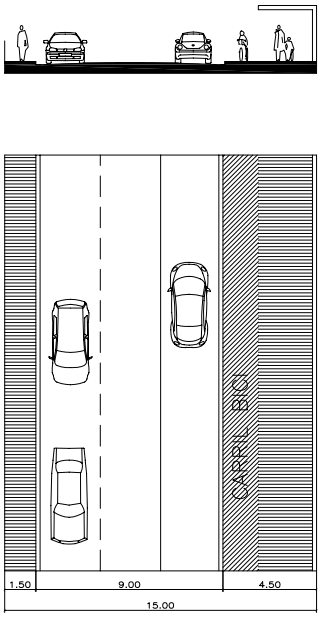




S.T.B.2 15 metros

1.

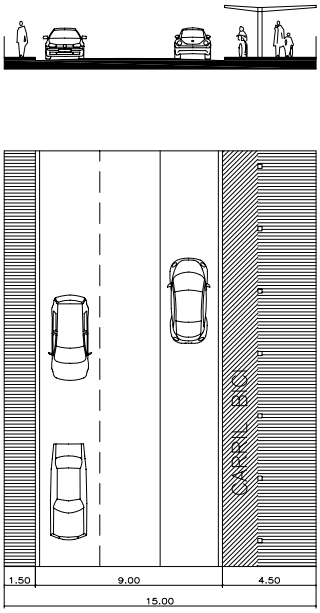
escala 1:300



S.T.B.2 15 metros

2.

escala 1:300

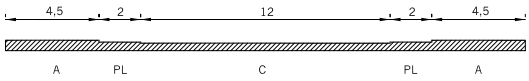


S.T.B.2 15 metros

3.

escala 1:300

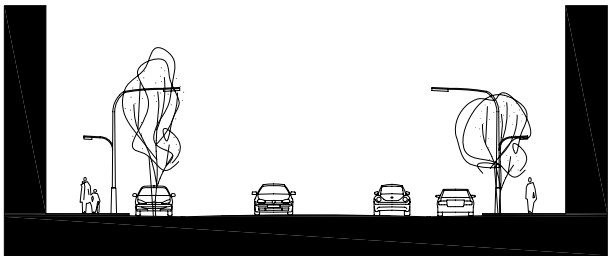
S.T.C. 25 metros

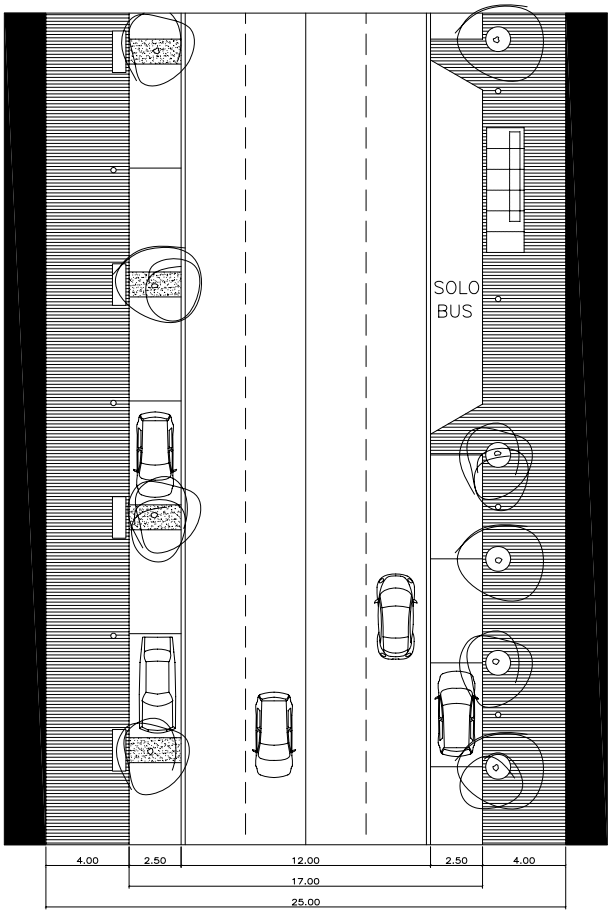


SECCIÓN INDICATIVA DE VIARIO TIPO.

0.

escala 1:300

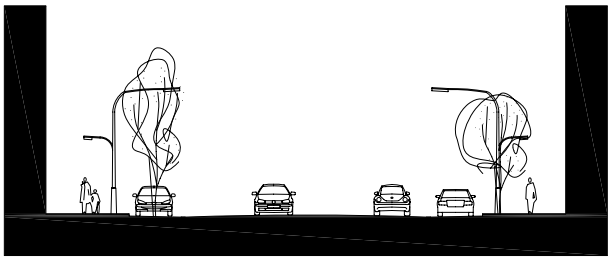


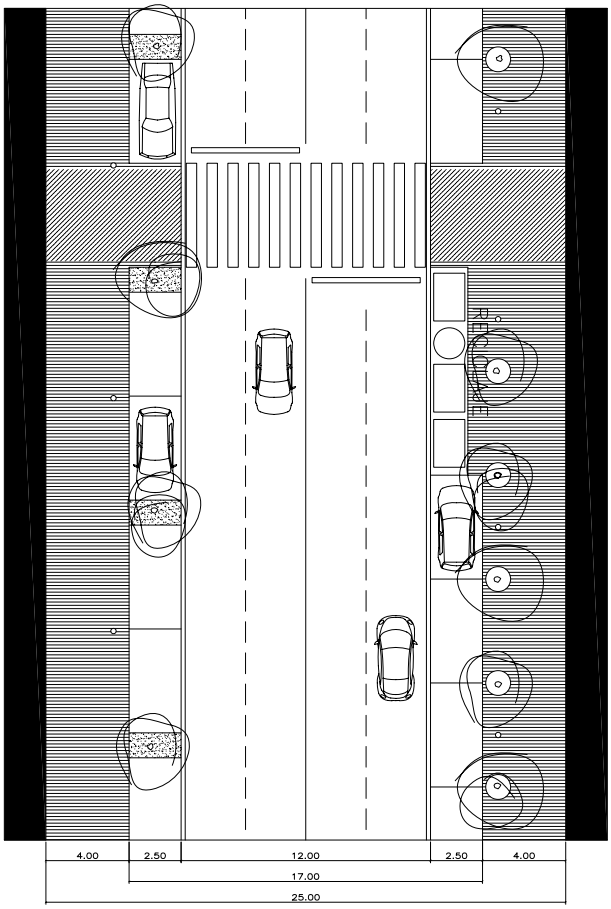


S.T.C. 25 metros

1.

escala 1:300

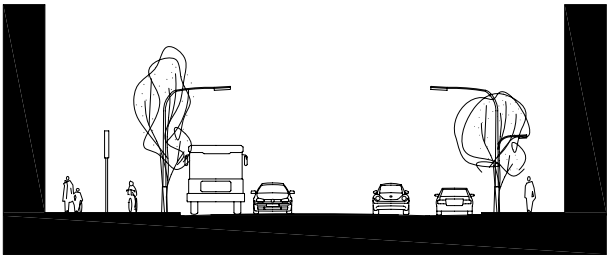


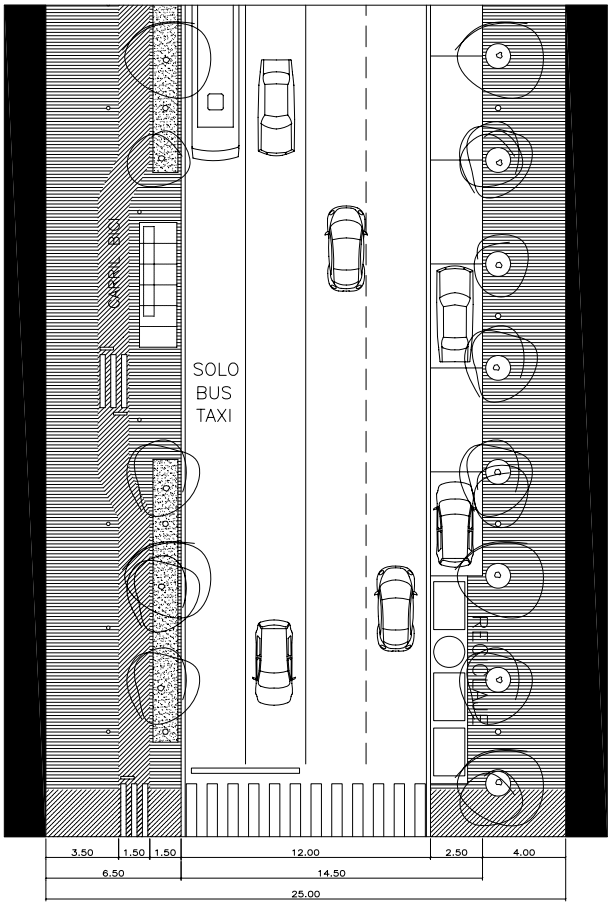


S.T.C. 25 metros

2.

escala 1:300



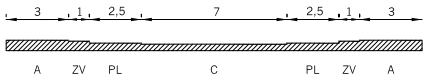


S.T.C. 25 metros

3.

escala 1:300

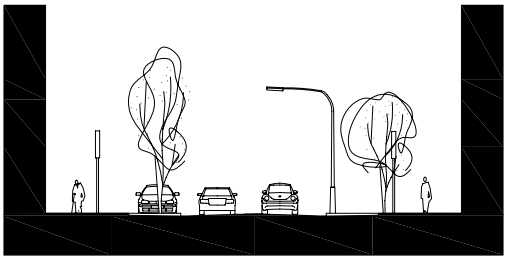
S.T.D. 20 metros

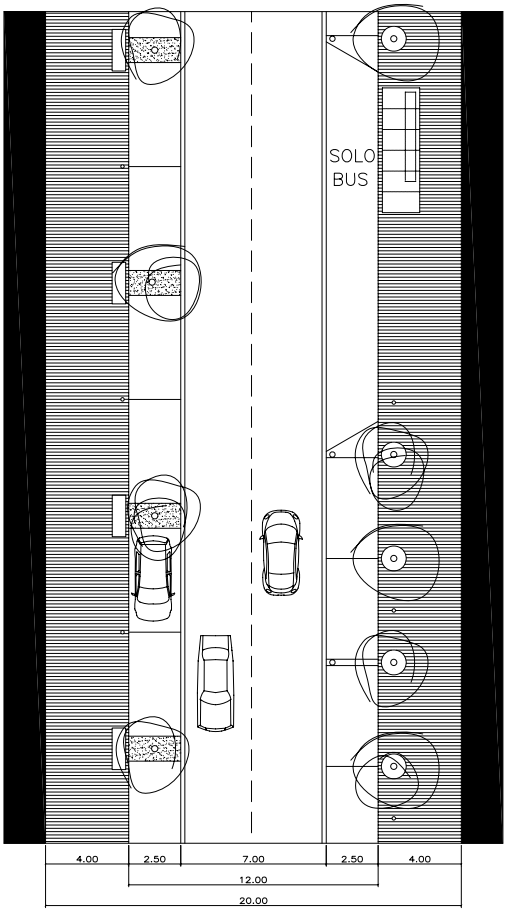


SECCIÓN INDICATIVA DE VIARIO TIPO.

0.

escala 1:300

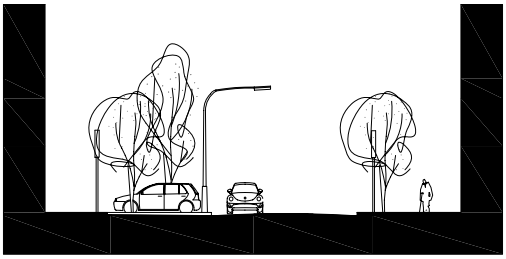


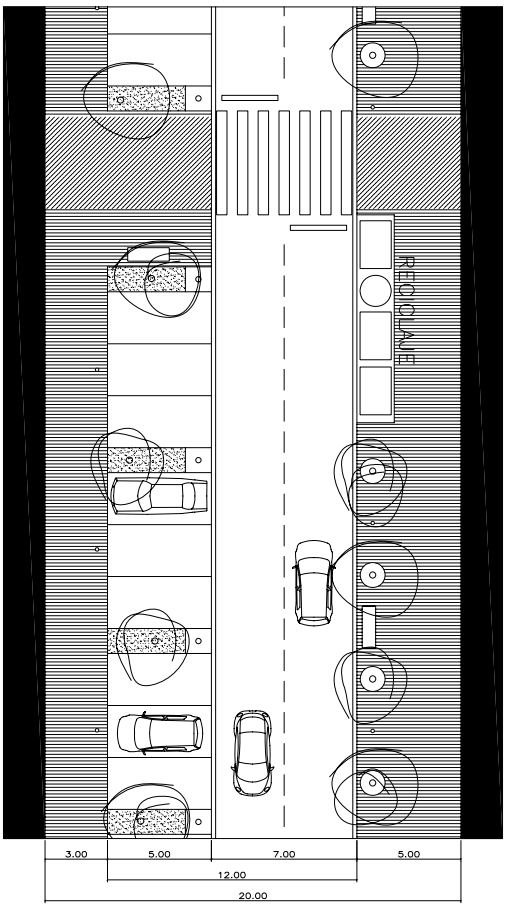


S.T.D. 20 metros

1.

escala 1:300



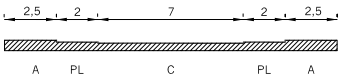


S.T.D. 20 metros

2.

escala 1:300

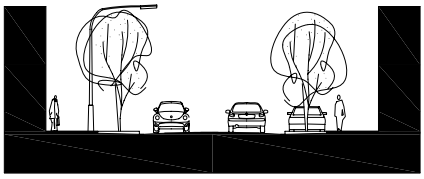
S.T.E. 16 metros

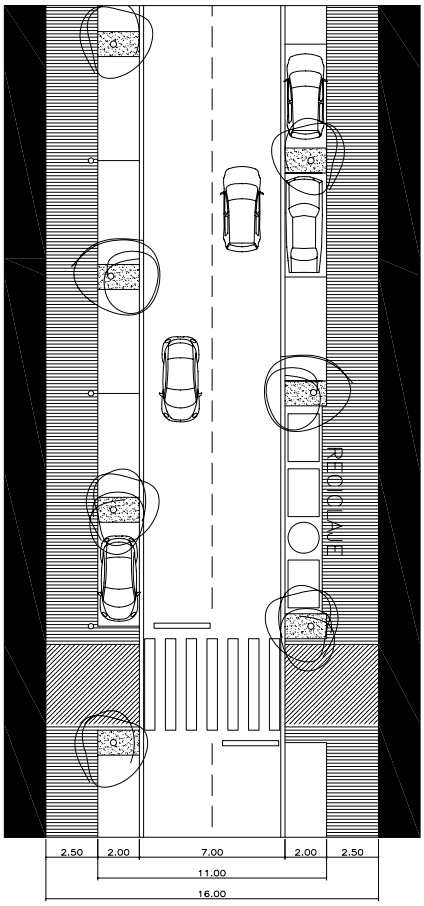


SECCIÓN INDICATIVA DE VIARIO TIPO.

0.

escala 1:300

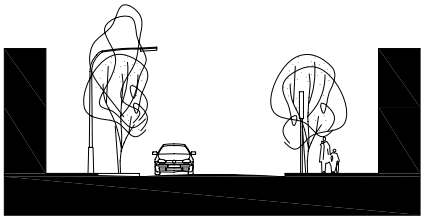


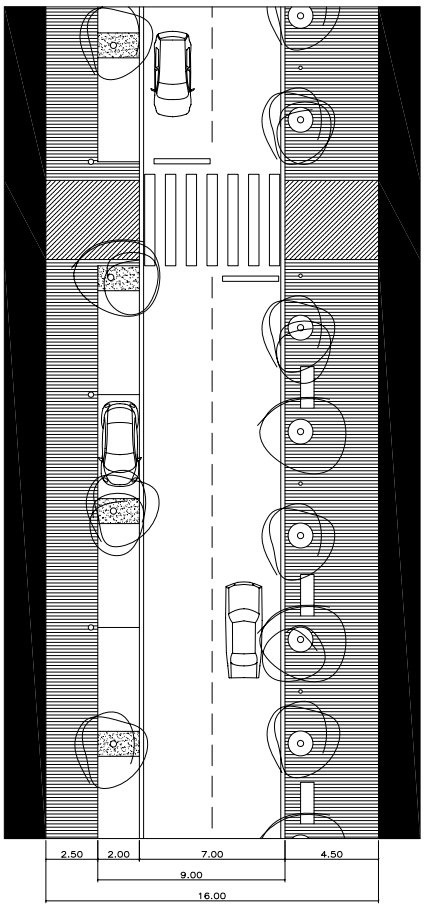


S.T.E. 16 metros

1.

escala 1:300

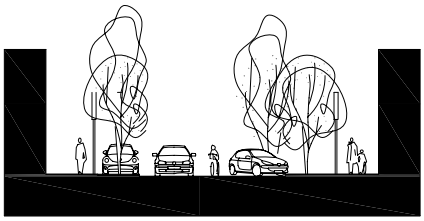


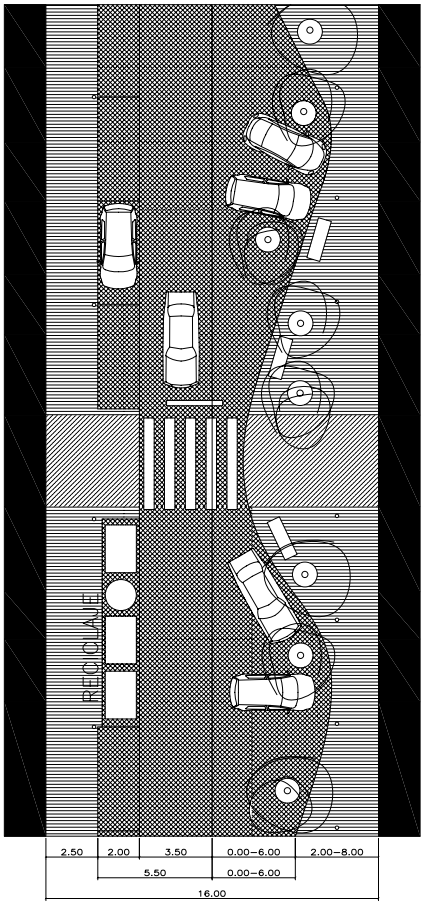


S.T.E. 16 metros

2.

escala 1:300



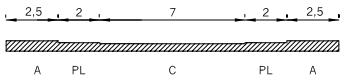


S.T.E. 16 metros

3.

escala 1:300

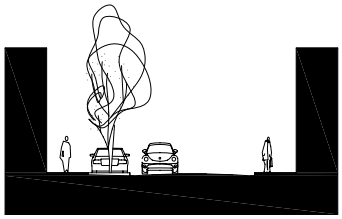
S.T.F. 12 metros

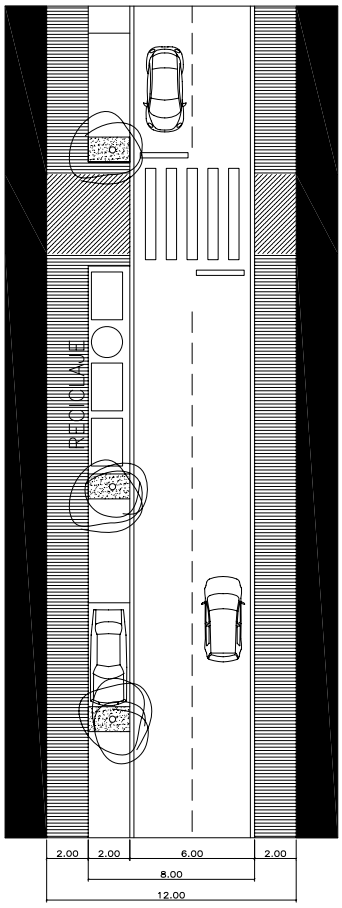


SECCIÓN INDICATIVA DE VIARIO TIPO.

0.

escala 1:300

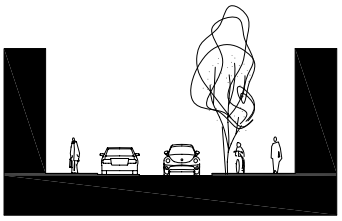


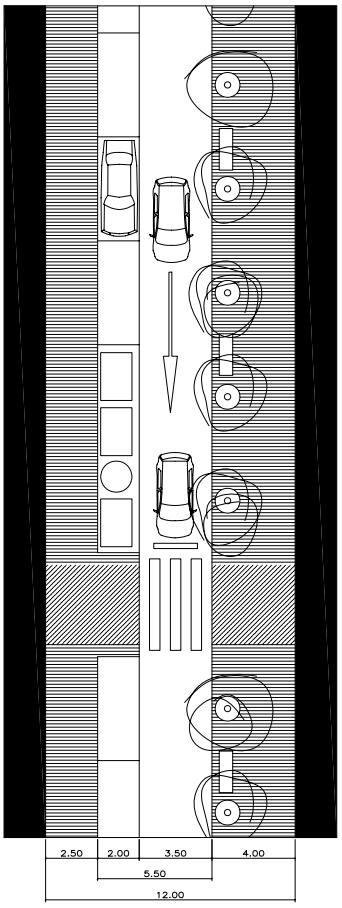


S.T.F. 12 metros

1.

escala 1:300

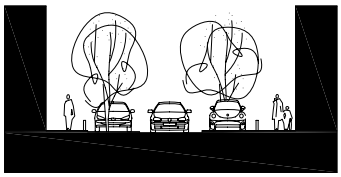


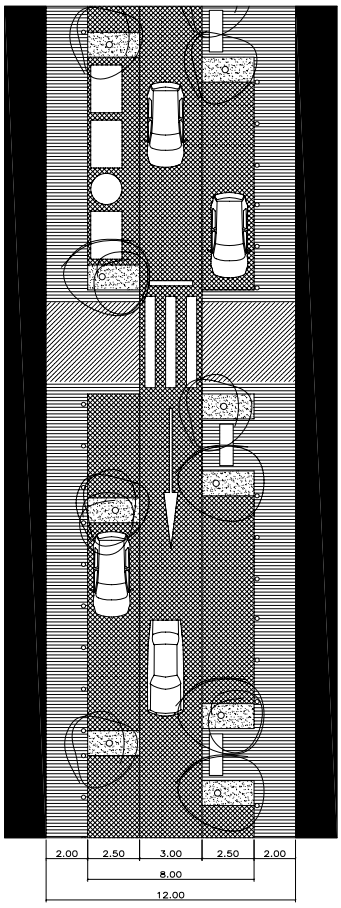


S.T.F. 12 metros

2.

escala 1:300





S.T.F. 12 metros

3.

escala 1:300

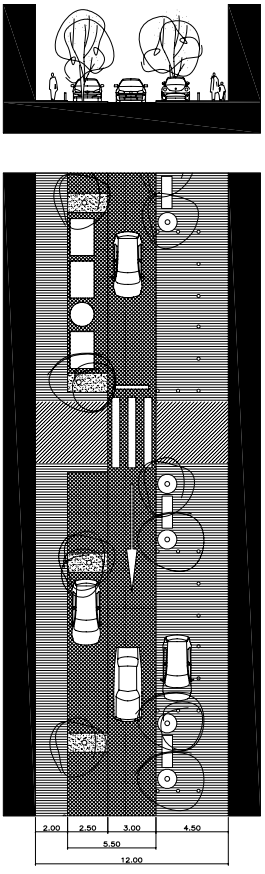
(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

Número 127 **Fascículo vigésimo cuarto** **Lunes, 4 de Julio de 2005**

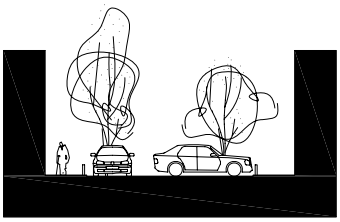
(viene de fascículo anterior)

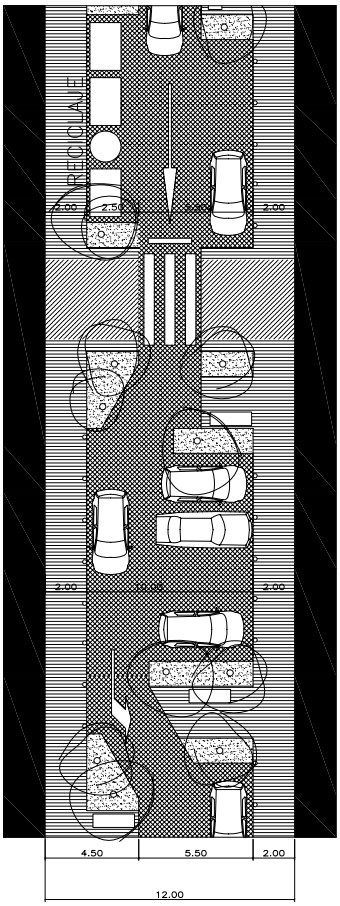


S.T.F. 12 metros

4.

escala 1:300

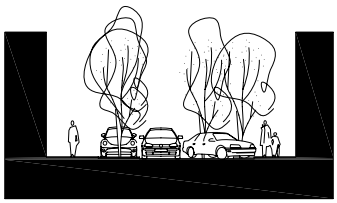


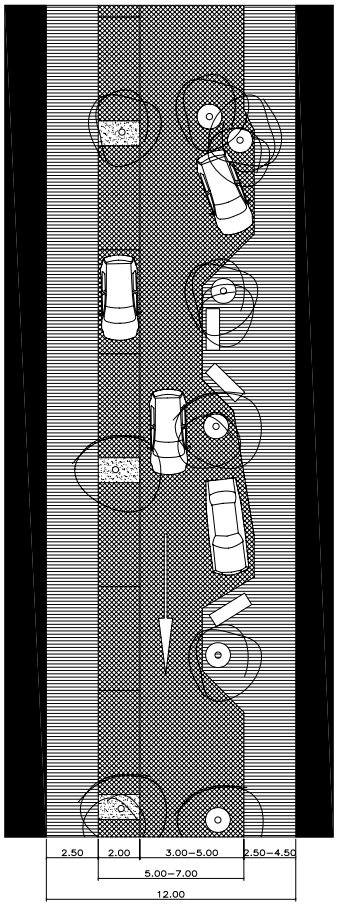


S.T.F. 12 metros

5.

escala 1:300

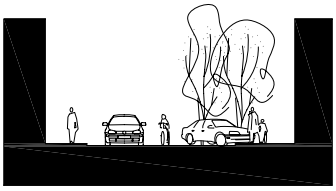


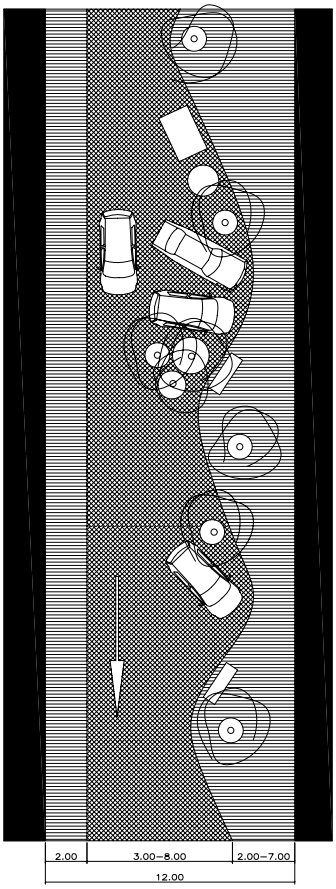


S.T.F. 12 metros

6.

escala 1:300





S.T.F. 12 metros

7.

escala 1:300

CATÁLOGO

El contenido del presente catálogo es el mismo que el incorporado al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Ávila de 1998, por lo que debe estarse a lo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 14 de 23 de enero de 1999 con las precisiones que se relacionan a continuación.

La actualización y compleción de los catálogos de bienes y elementos inventariados tanto arquitectónicos como arqueológicos, por este documento de adaptación del PGOU, como determinaciones de ordenación general (Artículo 41.d LUCyL) intenta completar eficazmente la regulación protectiva de los referidos valores patrimoniales a conservar.

En este Documento de catálogo, con sus diversas partes ahora completadas y actualizadas se recogen los elementos que, por sus valores históricos o culturales, deben ser conservados o recuperados, indicando al efecto las medidas de protección que proceden. En los planos específicos de Ordenación -serie de catalogación- se localizan detalladamente todos los elementos y conjuntos catalogados, así como las delimitaciones de entornos monumentales establecidas. La localización de las áreas arqueológicas se ha plasmado para las existentes en S. Rústico, convertidas en s. Rústico de protección cultural, reflejadas en los planos de Ordenación del Término Municipal.

Así, el presente CATÁLOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS, incluyendo la Normativa de Protección y la identificación de todos los inmuebles catalogados en los grados Integral, Estructural y Ambiental, en el ámbito del término municipal, se mantiene con su estructura documental en 6

tomos:

El Catálogo se presenta en dos volúmenes independientes, Tomos I y II, por ámbitos espaciales, que se complementan con los Planos de Ordenación, serie específica de Catalogación compuesta por 13 hojas a escala 1:1.000 para la ciudad de Ávila.

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE FACHADAS Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN en el Recinto Amurallado, incluyendo la Normativa Gráfica correspondiente que también se recoge en los Planos de catalogación.

CATÁLOGO DE ELEMENTOS HERÁLDICOS, identificando los escudos localizados en el conjunto edificado de la ciudad. Se completa con un inventario y plano específico anexo de los cruceros del municipio.

CATÁLOGO DE ESTRUCTURAS ZOOMORFAS, que recoge la descripción y localización de los verracos documentados en el término municipal.

En este documento de catálogo edificatorio, se han introducido algunas variaciones que obedecen básicamente al objetivo de su actualización, bajo los criterios de: 1) no entrar a revisar las determinaciones y grados de protección definidos desde el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Ávila, por entender su razonable autonomía respecto del PGOU y sobre todo su coherencia interna propia como instrumento de planeamiento detallado, algo que no parece recomendable alterar sin un re-estudio global de todo el conjunto histórico, 2) corregir tan solo errores o aspectos normativos puntuales contradictorios con la realidad evidente de los bienes o con otras determinaciones normativas del PGOU.

Así, se han introducido por indicación de los técnicos municipales una serie de bienes edificados que por sus evidentes condiciones urbanísticas y arquitectónicas y sus demostrables valores patrimoniales, constituyen ejemplos claros de olvido por el documento en revisión. Las revisiones y actualizaciones asumidas, lo son sobre inmuebles o elementos sujetos a un expediente de licencia en tramitación, lo que supone ya una interpretación sobre el bien catalogado en cuestión.

La portada del Cementerio Monumental y el Mercado de Abastos en categoría Integral, un colegio público en nivel Estructural y siete inmuebles de carácter residencial privado en categoría de protección ambiental, son las nuevas aportaciones.

Otro elenco de elementos incorporados al catálogo listados y localizados en plano específico anexo al tomo IV, son los numerosos cruceros históricos.

También se han eliminado algunos elementos -2 de nivel estructural y 5 ambiental- que por su estado material de deterioro, ruina física o grado de transformación sufrida en intervenciones recientes, resultan ya claramente incompatibles con su catalogación bajo los grados de protección normativa impuestos por las fichas vigentes. Cuando el grado de deterioro es alto pero se conservan reconocibles elementos arquitectónicos o aspectos parciales valiosos susceptibles de preservación, se han mantenido en el nivel ambiental.

Se han introducido ajustes en las fichas de los elementos catalogados nºs A-308, A-113, E-375, E-342 y E-400, E/A-76 y coordinado convenientemente con los planos de la serie de catalogación y su correlato en los de ordenación pormenorizada.

Para el catálogo de elementos arqueológicos, de sobresaliente importancia en nuestro municipio abulense, junto a una profunda remoción de la normativa de aplicación, tanto para los conjuntos del suelo urbano y urbanizable como en los yacimientos y hallazgos localizados en el suelo rústico del término, se han producido también notorias incorporaciones en Ávila capital y entorno peri-urbano inmediato y en las siete entidades menores incorporadas. Se han desarrollado en fichas los yacimientos, contenidas en el Tomo VI Catálogo Arqueológico, plasmado en un nuevo Plano específico todos los bienes arqueológicos catalogados en el entorno urbano y urbanizable. Los elementos y hallazgos del Suelo Rústico se localizan también en el Plano de Ordenación del Término Municipal, definiendo en sus ámbitos la categoría de suelo rústico de protección cultural. Se ha completado este catálogo arqueológico tanto en su normativa como en su inventario, tras un estudio especializado, hasta 97 elementos - yacimientos y hallazgos- en todo el término municipal.

La compleción de las regulaciones normativas desde la Ordenanza de Protección Arqueológica, clarificando la definición de los cuatro niveles anteriores de protección en los que se clasifican todos los elementos inventariados y de los tipos de intervención, incluye la regulación del procedimiento y la otorgación de licencias, la imputación de costes derivados, el destino bajo la declaración de utilidad pública de los restos y las responsabilidades técnicas

Estos cambios e incorporaciones se adjuntan al Documento de catálogo existente, no disponible en formato digital, completando la edición en papel de los VI Tomos completos, para el Documento de Revisión y Adaptación del PGOU de Ávila Definitivamente Aprobado. La publicación en los correspondientes Boletines Provincial y de Castilla y León de esta parte de catálogo del PGOU Adaptado se circunscribirá a estas fichas y elementos parciales de la documentación modificados en la Revisión, realizados ya y disponibles en soporte digital. De los cambios introducidos entonces resulta la siguientes modificaciones:

- PÁG. 125 BOP NO 14 DE ENERO DE 1999. 1.5. Composición general de las fachadas:

Las fachadas y sus huecos mantendrán los ejes y proporciones de composición tradicional preexistente, con unas tolerancias de +/-10 % para las dimensiones básicas de la composición, siempre que las variaciones se justifiquen por mejoras sustanciales de las condiciones de habitabilidad.

En los cuerpos ampliados tanto la composición general como la disposición y dimensiones de los huecos armonizarán con los existentes.

Se permitirá el rasgado de los huecos en planta baja, hasta la rasante viaria para hacerlos accesibles -locales, oficinas, entradas.

- PÁG. 5, 47 Y PAG. BOP NO 14 DE ENERO DE 1999. 2.4.5. Composición general de las fachadas.

Las fachadas y sus huecos mantendrán los ejes y proporciones de composición tradicional preexistente. con unas tolerancias de +/-10% para las dimensiones básicas de la composición, siempre que las variaciones se justifiquen por mejoras sustanciales de las condiciones de habitabilidad.

En los cuerpos ampliados tanto la composición general como la disposición y dimensiones de los huecos armonizarán con los existentes.

Se permitirá el rasgado de los huecos en planta baja, hasta la rasante viaria para hacerlos accesibles -locales, oficinas, entradas.

Fichas de catógo objeto de modificación

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

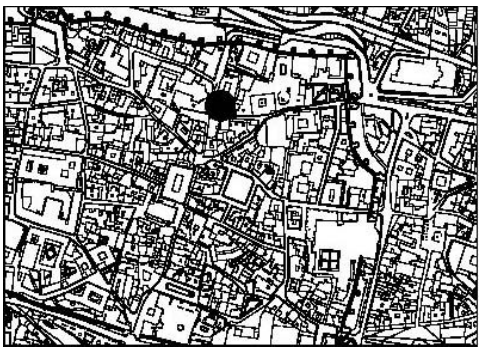
Nº Catálogo: **27**

Manzana: MU 14 65240 **Nº Plano:** 07 II

Calle/Plaza:

Bracamonte nº 8

Grado: ***ESTRUCTURAL***



Descripción:

Edificación palaciega (S.XIX-XX). Fachada enfoscada, con recercado y rejería en los huecos. Es el Servicio Territorial de Economía de la Junta de Castilla y León.





CONDICIONES DE USO

Uso característico: Dotación Comunitaria / Administración.

Otros usos permitidos:

Todas las categorías de Dotación Comunitaria. Residencial multifamiliar y de Alojamiento Comunitario.

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**S**
Reestructuración:	**N**
Ampliación:	**S**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Conservar volumetría exterior definida por fachada exterior, columnata del patio y cubiertas.
Mantener las columnatas del patio y la escalera, ubicación y materiales (siempre que el estado de conservación lo permita).
Se permite abrir un balcón en la fachada sur (C/ Lope Nuñez) de igual dimensión y eje que los existentes en huecos de planta baja.
Se permite ampliar la edificación por su zona interior , con dos plantas, según se señala en los planos. Edificabilidad: la existente más 300 m2 de ampliación, totalizando 2,3 m2/m2.

Otras condiciones:

Las de la Ordenanza Casco Antiguo que no contradigan las anteriores.

En el supuesto en que se proceda a efectuar la segregación prevista, creándose una finca independiente localizada en el espacio grafiado en el plano de ordenación, esta acumulará el 0,25 m2/m2 de aprovechamiento bruto asignado a la parcela original y podrá ocuparse en su totalidad. Si la finca segregada fuese enajenada, en el titulo de transmisión se harán constar las determinaciones anteriores, y unas separaciones a linderos obligatorias de la edificación de al menos 5 m. con servidumbres de luces y vistas y la condición de predio sirviente la matriz respecto de la que procede. En este supuesto el aprovechamiento de la segregación agotará el total actual de la finca completa.

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

Nº Catálogo: **80**

Manzana: MU 17 60240 **Nº Plano:**

Calle/Plaza:

Conde Don Ramón nº 38

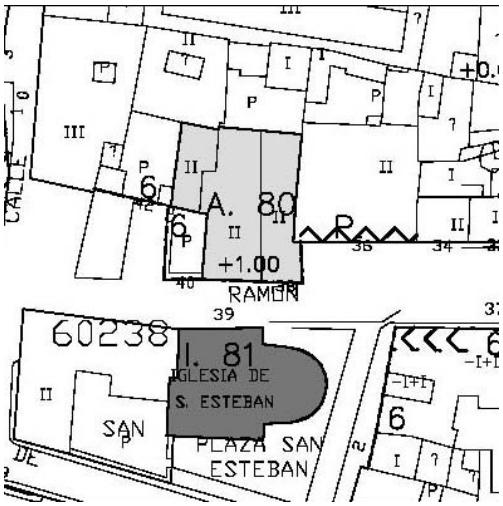
Grado: ***AMBIENTAL***

Descripción:

Vivienda tradicional (S.XVI). Fachada enfoscada en el portal nº 40, con recercado de algunos huecos. Fachada en piedra y argamasa en vivienda del portal nº 38. Con recercado de huecos en piedra.







CONDICIONES DE USO

Uso característico: Residencial unifamiliar.

Otros usos permitidos:

Residencial bifamiliar. Dotacional. Terciario de comercio minorista en planta baja, y de restauración en toda su edificación.

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**S**
Reestructuración:	**S**
Ampliación:	**S**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Nº máximo de plantas: Las existentes.
Altura máxima del alero: El existente en C/ Conde Don Ramón y sin modificar la cubierta actual en este tramo; pero se admite un ático enrasado con la fachada del portal nº 36 con proyecto unitario para ambas propiedades de portales 38 y 40.
Edificabilidad: 1,3 m2/m2. Incluyendo la ampliación admitida de ático.
Otras condiciones: Se recomienda recuperar la mampostería original de la edificación con portal nº 40, actualmente enfoscada con cemento. Se permite ampliar los huecos en la planta superior de la fachada hacia C/ del Candil, hasta alcanzar las dimensiones de las inferiores.

Otras condiciones:

No se regula la fachada posterior. Deberán suprimirse todos los tendidos de cableado de fachadas. La protección abarca dos parcelas del catastro. Otras condiciones: Las de la Ordenanza Casco Antiguo que no contradigan las anteriores.

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

Nº Catálogo: **86**

Manzana: MU 25 61230 **Nº Plano:** 07 II

Calle/Plaza:

Vallespín nº 42

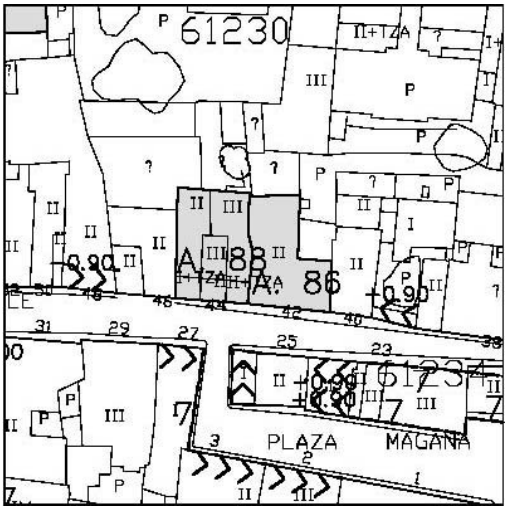
Grado: ***AMBIENTAL***



Descripción:

Vivienda tradicional (S.XIX-XX),con fachada de piedra recercados de ladrillo. Mirador central.





CONDICIONES DE USO

Uso característico: Residencial multifamiliar.

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**S**
Reestructuración:	**S**
Ampliación:	**S**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Rehabilitación de fachada, que se conservará sin alteraciones. Pueden modificarse los forjados y la disposición interior ; la cubierta se mantendrá. La distribución interior puede modificarse. Edificabilidad: 0,9 m2/m2.

Otras condiciones:

Las de la Ordenanza Casco Antiguo que no contradigan las anteriores.

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

Nº Catálogo: **113**

Manzana: MU 27 63220 **Nº Plano:** 07 II

Calle/Plaza:

Ramón y Cajal nº 6

Grado: ***AMBIENTAL***



Descripción:

Vivienda tradicional de origen medieval con intervenciones sucesivas para apertura de huecos y fachada enfoscada.



CONDICIONES DE USO

Uso característico: Residencial multifamiliar.

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**S**
Reestructuración:	**S**
Ampliación:	**N**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Rehabilitación de fachada, que se conservará sin alteraciones. Se restituirán los elementos singulares (columnas y escaleras originales) y la forma y ubicación de los patios.

Otras condiciones:

Las de la Ordenanza Casco Antiguo que no contradigan las anteriores.

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

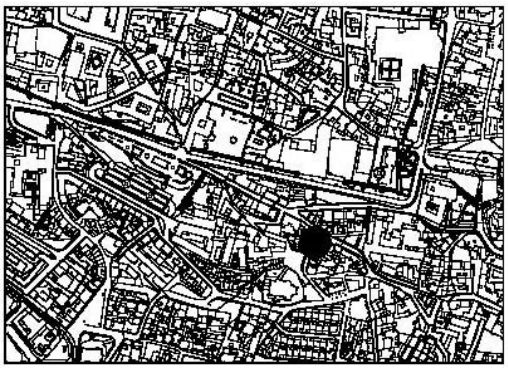
Nº Catálogo: **143**

Manzana: S 42 64194 **Nº Plano:** 07 IV

Calle/Plaza:

Santiago nº: 7

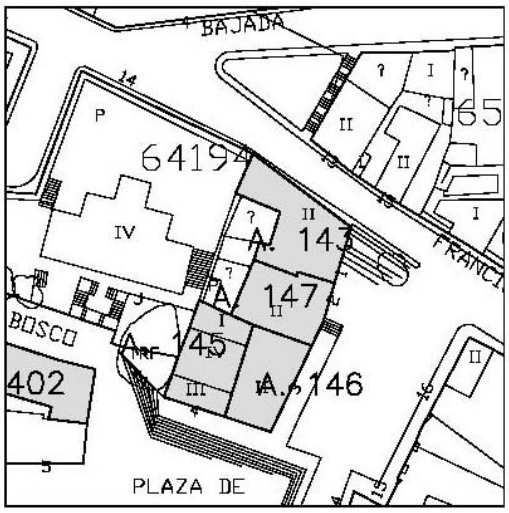
Grado: ***AMBIENTAL***



Descripción:

Edificación de mampostería de piedra con jambas y dintel de piedra en el portón de acceso. (S.XVI).





CONDICIONES DE USO

Uso característico: Residencial unifamiliar.

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**S**
Reestructuración:	**S**
Ampliación:	**S**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Se protege la fábrica de mampostería, jambas y dinteles de los huecos. La altura máxima del alero será la misma que tiene la de la valla de colegio colindante. Se permite abrir huecos a la calle Francisco Gallego y ampliar los de la planta primra que abren a la plaza de Santiago. Se permite la reestructuración interior sustituyendo muros, forjados, etc.
Edificabilidad: 1,5 m2/m2.

Otras condiciones:

Las de la Ordenanza Casco Antiguo que no contradigan las anteriores.

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

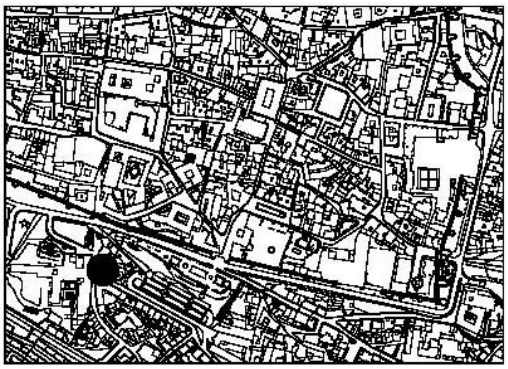
Nº Catálogo: **308**

Manzana: S 19 62207 **Nº Plano:** 07 IV

Calle/Plaza:

Empedrada nº 11

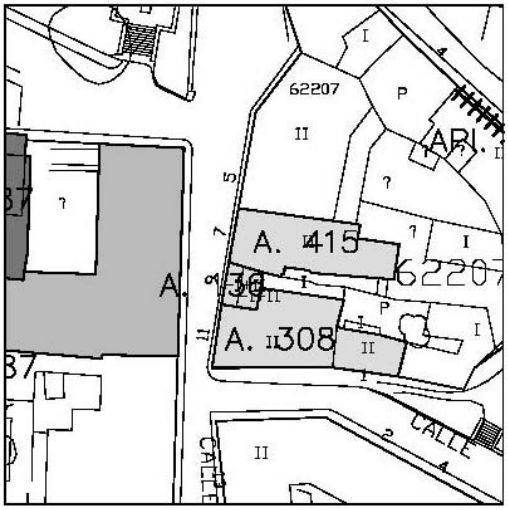
Grado: ***AMBIENTAL***



Descripción:

Edificación tradicional de mampostería de piedra enfoscada. Las jambas y dintel del portal son sillares monolíticos de piedra posiblemente de origen medieval. Los huecos abalconados de planta primera siguen la tipología decimonónica.





CONDICIONES DE USO

Uso característico: Residencial multifamiliar.

Otros usos permitidos:

El uso Terciario en las categorías de oficinas, restauración y hostelería se considera compatible sin limitaciones.

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**S**
Reestructuración:	**S**
Ampliación:	**S**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Se mantendrá la altura de alero y la inclinación de los faldones de cubierta, pudiendo abrir huecos en ellos según las condiciones de la ordenanza.
Se permite la ampliación prevista en los planos de ordenación, con la altura máxima de alero igual a la del edificio protegido y semejante organización de cubierta. Se descataloga la parte este de la edificación por no pertenecer al edificio principal ni a la parcela.
En caso de modificar los huecos de fachada, la solución propuesta deberá justificarse como reinterpretación de los históricamente existentes en el inmueble.
Se permite demoler los forjados y modificar la cota de los mismos al reconstruirlos.
Edificabilidad: 2 m2/m2 incluyendo la edificación catalogada y la ampliación permitida.

Otras condiciones:

Las de la Ordenanza Casco Antiguo que no contradigan las anteriores.

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

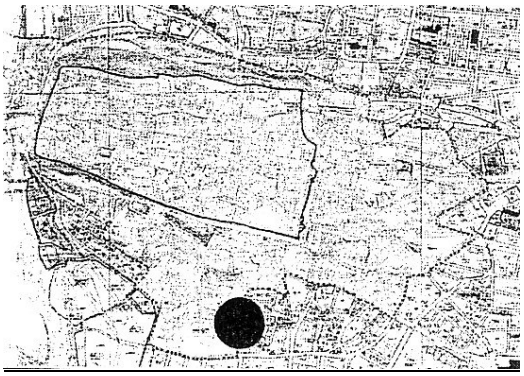
Nº Catálogo: **342**

Manzana: S 45 64174 **Nº Plano:**

Calle/Plaza:

Fresno nº 2

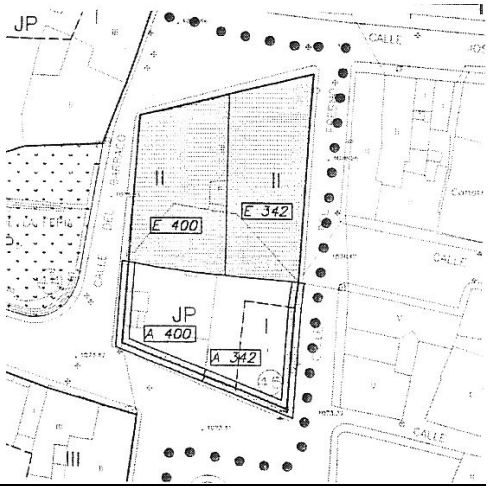
Grado: ***ESTRUCTURAL***



Descripción:

Edificación tradicional de mampostería de piedra y aparejo de ladrillo





CONDICIONES DE USO

Uso característico: Residencial multifamiliar.
Otros usos permitidos: Dotacional. Terciario de hostelería.

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**S**
Reestructuración:	**S**
Ampliación:	**S**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Se mantendrá la fachada en su integridad, pudiendo abrirse nuevos huecos y conservando el alero. Se permite abrir huecos planos en cubierta así como el acondicionamiento parcial de aquellas partes del edificio que estuviesen deterioradas. Modificar los forjados existentes, que se encuentran en mal estado o su reparación supere el 50% de su valor. Se permite modificar la estructura, la escalera y volumen de patio. Se permite la re-estructuración interior y acondicionamiento sin afectar al exterior.
Edificabilidad: 1,5 m²/m².

Otras condiciones:

Las de la Ordenanza Casco Antiguo que no contradigan las anteriores.

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

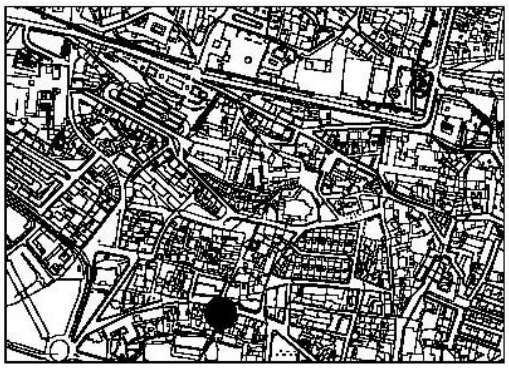
Nº Catálogo: **399**

Manzana: S 36 63160 **Nº Plano:** 11 II

Calle/Plaza:

De la Feria. nº: 11

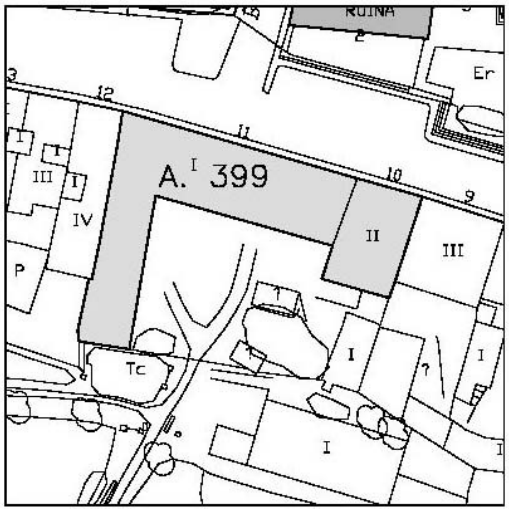
Grado: ***AMBIENTAL***



Descripción:

Edificación tradicional de mampostería de piedra con recercados de ladrillo en los huecos.





CONDICIONES DE USO

Uso característico: Residencial multifamiliar.

Otros usos permitidos:

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**S**
Reestructuración:	**S**
Ampliación:	**S**
Segregación parcela:	**S**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Mantener la envolvente exterior de la edificación (fachada y cubierta). Sólo se permiten nuevos huecos en cubierta del tipo “velux”. Se mantendrá zaguán de acceso entre la Plaza de la Feria y el patio interior conservando el enlosado de granito.
Debe consolidarse urgentemente el arco de acceso que presenta grietas en su clave.
Edificabilidad: 0,50 m2/m2 sobre la parcela total incluyendo lo ya construido. No se permiten ampliaciones en el edificio catalogado.

Otras condiciones:

Las de la Ordenanza Casco Antiguo que no contradigan las anteriores.

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

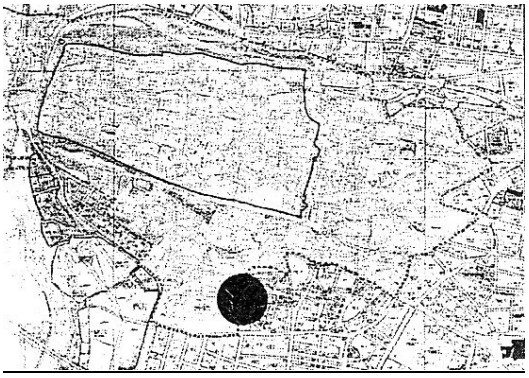
Nº Catálogo: **400**

Manzana: S 45 64174 **Nº Plano:**

Calle/Plaza:

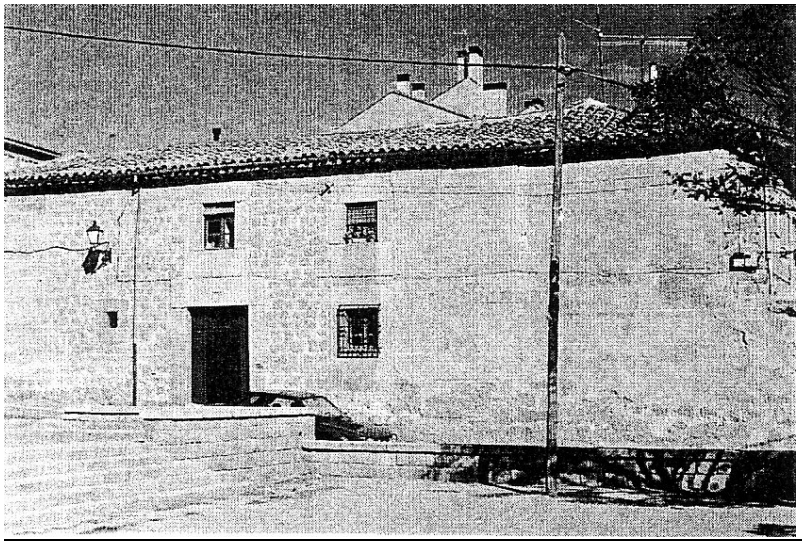
De la Feria nº 6

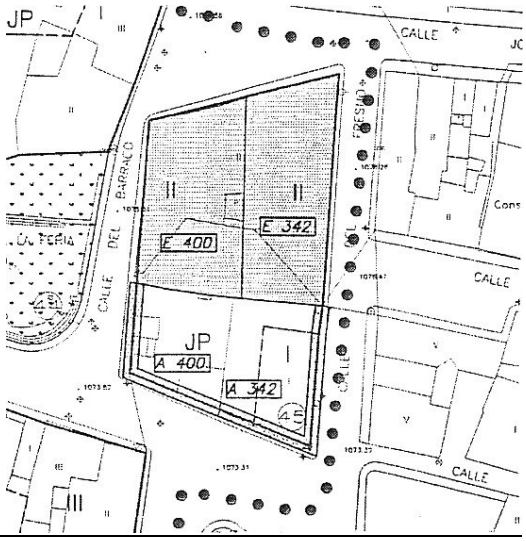
Grado: ***ESTRUCTURAL***



Descripción:

Edificación tradicional de mampostería de piedra con sillares monolíticos en jambas y dinteles.





CONDICIONES DE USO

Uso característico: Residencial multifamiliar.
Otros usos permitidos: Dotacional. Terciario de hostelería.

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**S**
Reestructuración:	**S**
Ampliación:	**S**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Se mantendrá la fachada en su integridad, escalera de piedra, zaguán y enlosado de piedra del mismo. Se mantendrá la altura actual del alero, pudiendo sustituir la cubierta, pudiendo abrir nuevos huecos planos proporcionados, como los existentes en la plaza de la Feria y la calle del Barraco. Se permite el acondicionamiento parcial de aquellas partes del edificio que estuviesen deterioradas. Modificar los forjados existentes, que se encuentran en mal estado o su reparación supere el 50% de su valor. Se permite la incorporación de nuevas escaleras y la ampliación del volumen de patio. Se permite la re-estructuración interior y acondicionamiento sin afectar al exterior. Se sustituirán las carpinterías prohibiéndose la colocación a haces exteriores. Se protege con grado AMBIENTAL el muro de cerramiento del patio, debiendo recomponer el aparejo y protegerlo de la humedad.
Edificabilidad: 1,5 m²/m².

Otras condiciones:

Las de la Ordenanza Casco Antiguo que no contradigan las anteriores.

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

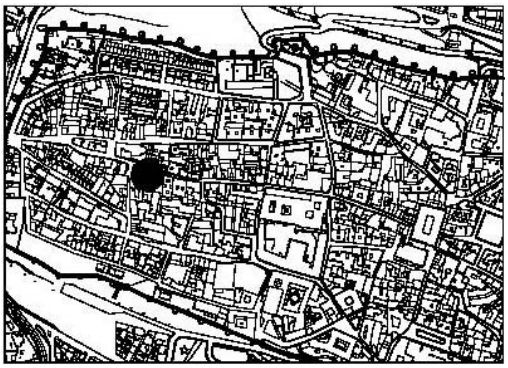
Nº Catálogo: **403**

Manzana: MU 34 60220 **Nº Plano:** 07 II

Calle/Plaza:

Vallespín nº 45

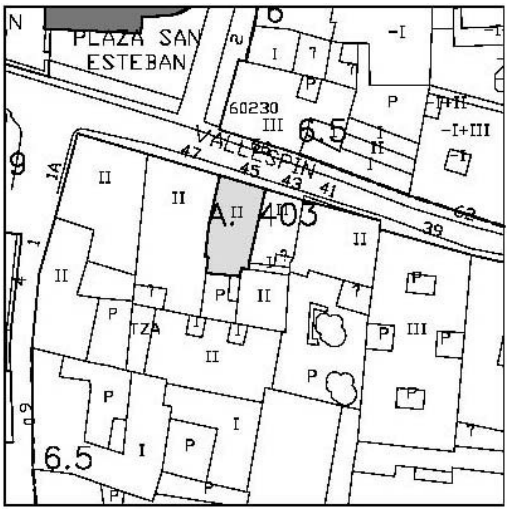
Grado: ***AMBIENTAL***



Descripción:

Edificación tradicional de mampostería y recercados de ladrillo.
Planta alta de muy poca altura interior.





CONDICIONES DE USO

Uso característico: Residencial unifamiliar.

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**S**
Reestructuración:	**S**
Ampliación:	**S**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Puede elevarse la cubierta 80 cm. Sobre su nivel actual, sin igualar el alero colindante. Se permite abrir huecos planos en cubierta; y la reestructuración interior. Edificabilidad, 1,6 m2/m2.

Otras condiciones:

Las de la Ordenanza Casco Antiguo que no contradigan las anteriores. En particular, deberá canalizarse interiormente o bajo rasante el cableado de la fachada; deberá procederse con urgencia a reparar la bajante del canalón de aguas pluviales; y se recomienda mantener el rotulo original de “comestibles”, fuera de norma general pero tipificador de una época y una actividad en esta zona del Recinto Amurallado.

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

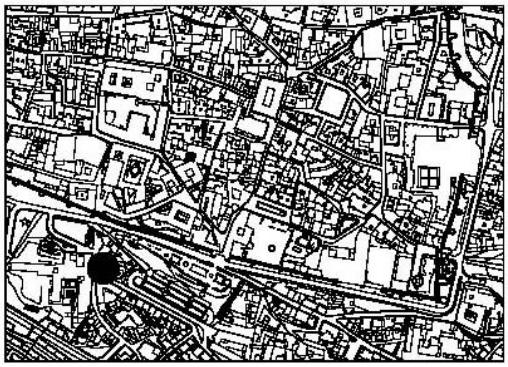
Nº Catálogo: **415**

Manzana: S 19 62207 **Nº Plano:** 07 IV

Calle/Plaza:

Empedrada nº 7

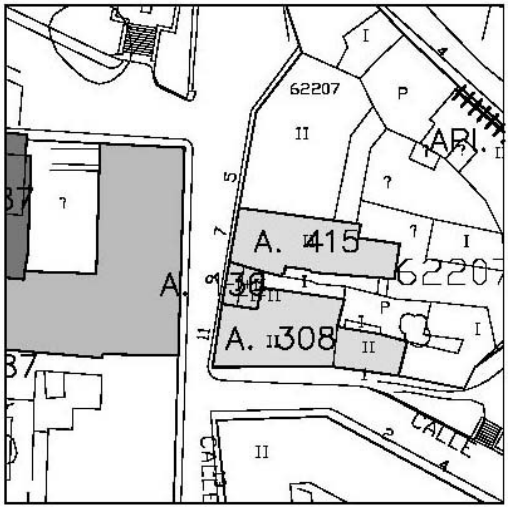
Grado: ***AMBIENTAL***



Descripción:

Edificación tradicional de mampostería de piedra enfoscada. Los grandes sillares de piedra en jambas y dinteles parecen indicar un origen medieval con sucesivas transformaciones posteriores.





CONDICIONES DE USO

Uso característico: Residencial

Otros usos permitidos:

El uso Terciario en las categorías de oficinas, restauración y hostelería se considera compatible sin limitaciones.

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**S**
Reestructuración:	**S**
Ampliación:	**N**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Las intervenciones sobre la edificación pondrán en valor los huecos originales. Se permitirá abrir un hueco más en la planta superior, con las dimensiones máximas del ya existente.
Se permite reconstruir la cubierta con la misma organización e inclinación de faldones y elevando el alero 80 cm. más.
En caso de demolición del cuerpo posterior. El fondo máximo de la edificación será de 13 metros.
Edificabilidad en caso de rehabilitación: la existente más la ampliación de bajo cubierta.
Edificabilidad en caso de demolición del cuerpo posterior: la resultante de aplicar las condiciones de la ordenanza de Casco Antiguo considerando un fondo máximo de 13 metros a partir del cual el solar se considera jardín privado (JP).

Otras condiciones:

Las de la Ordenanza Casco Antiguo que no contradigan las anteriores.
Las estipuladas en el ARI 14 “Calle Empedrada”.

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

Nº Catálogo: **428**

Manzana: MU 51 63210 **Nº Plano:** 07 IV

Calle/Plaza:

Medianería entre Cepedas, 2 y Sancho Dávila,5

Grado: ***ESTRUCTURAL***



Descripción:

Muro de mampostería con arcadas.





CONDICIONES DE USO

Uso característico:

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**N**
Acond. General:	**N**
Reestructuración:	**N**
Ampliación:	**N**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Se recomienda sea señalizado en la calle Sancho Dávila y documentado por su interés histórico. Puede concertarse una forma de visita.

Otras condiciones:

Las de la Ordenanza Casco Antiguo que no contradigan las anteriores.

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

Nº Catálogo: **431**

Manzana: MU 51 63210 **Nº Plano:** 07 II

Calle/Plaza:

Caballeros nº 8

Grado: ***AMBIENTAL***



Descripción:

Vivienda tradicional (S.XIX-XX). Fachada enfoscada con recercados y rejería en los balcones





CONDICIONES DE USO

Uso característico: Residencial multifamiliar

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**S**
Reestructuración:	**S**
Ampliación:	**S**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Deberá mantenerse el aspecto exterior, con intervenciones para rehabilitar la fachada y el interior. Pueden abrirse huecos en cubierta, remodelarse el interior. Edificabilidad: 2,8 m2/m2.

Otras condiciones:

Las de la Ordenanza Casco Antiguo que no contradigan las anteriores.

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

Nº Catálogo: **442**

Manzana: MU 53 64210 **Nº Plano:** 07 IV

Calle/Plaza:

Caballeros nº 7

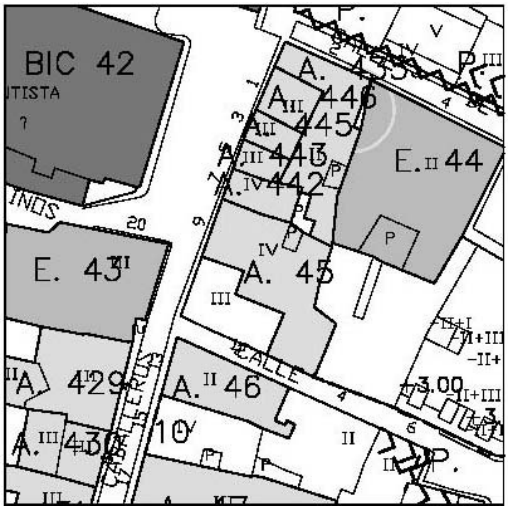
Grado: ***AMBIENTAL***



Descripción:

Vivienda tradicional (S.XIX-XX). Fachada enfoscada, con rejería en los balcones, balcón corrido en primera planta.





CONDICIONES DE USO

Uso característico: Residencial multifamiliar

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**S**
Reestructuración:	**S**
Ampliación:	**S**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Se conservará la imagen exterior de la fachada. Deberá. Puede remodelarse el interior y abrir huecos en cubierta. Edificabilidad: 2,00 m2/m2.

Otras condiciones:

Las de la Ordenanza Casco Antiguo que no contradigan las anteriores.

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

Nº Catálogo: **465**

Manzana: CE 3 68237 **Nº Plano:** 08 I

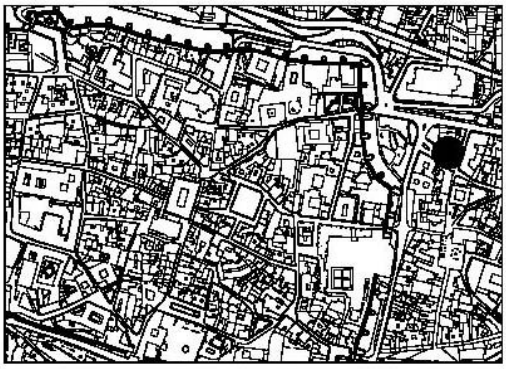
Calle/Plaza:

San Vicente nº 7

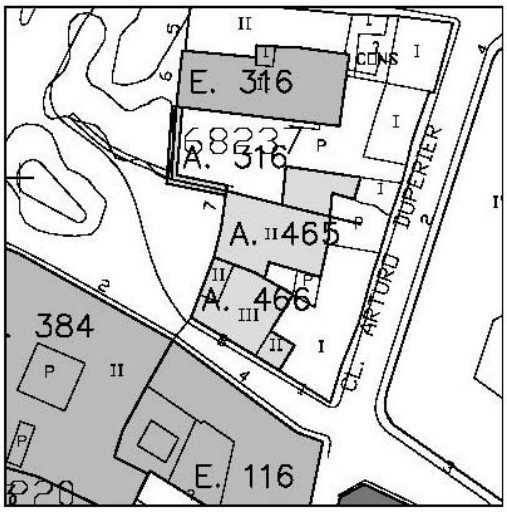
Grado: ***AMBIENTAL***

Descripción:

Vivienda de piedra del S.XVI.







CONDICIONES DE USO

Uso característico: Residencial Multifamiliar.

Otros usos permitidos:

Terciario excepto en las categorías señaladas en los apartados j (y l). Los usos compatibles compatibles permitidos corresponderán exclusivamente al uso característico.

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**S**
Reestructuración:	**S**
Ampliación:	**S**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Deberá repararse la cubierta, restituyendo la original. Puede re-edificarse y remodelarse el interior, incluso fachadas interiores, con la misma ocupación y número de plantas (II) de la edificación existente catalogada. No se permite abrir huecos en fachadas exteriores. Edificabilidad: La existente en el edificio catalogado más 92 m2 de ampliación en edificación de una sola planta y bajo cubierta en la parte posterior del patio C/ Arturo Duperier.

Otras condiciones:

Las de Ordenanza Casco Antiguo que no contradigan las anteriores.
Las estipuladas en el ARI 11 " San Vicente ".

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

Nº Catálogo: **499**

Manzana: MU 51 63210 **Nº Plano:** 07 IV

Calle/Plaza:

Sancho Dávila. nº 5

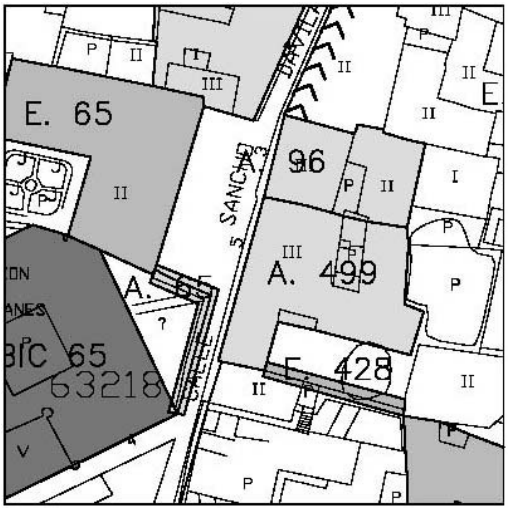
Grado: ***AMBIENTAL***



Descripción:

Vivienda tradicional (S.XIX-XX). Fachada enfoscada con rejería en los balcones.





CONDICIONES DE USO

Uso característico: Residencial multifamiliar.

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**S**
Reestructuración:	**S**
Ampliación:	**S**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Se mantendrá el aspecto exterior de huecos y macizos, y de rejerías. Pueden abrirse huecos planos en cubierta, con extensión hasta un 20% de la de la cubierta, según las Condiciones Estéticas Particulares para el ámbito del Conjunto Histórico artístico.
Edificabilidad, 2,8 m2/m2.

Otras condiciones:

Las de la Ordenanza Casco Antiguo que no contradigan las anteriores.

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

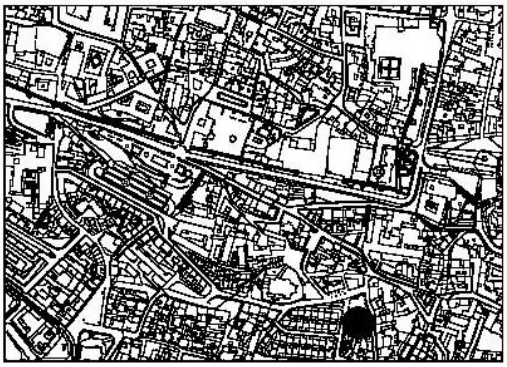
Nº Catálogo: **613**

Manzana: S 54 66178 **Nº Plano:** 07 IV

Calle/Plaza:

De la Losillas. nº: 6

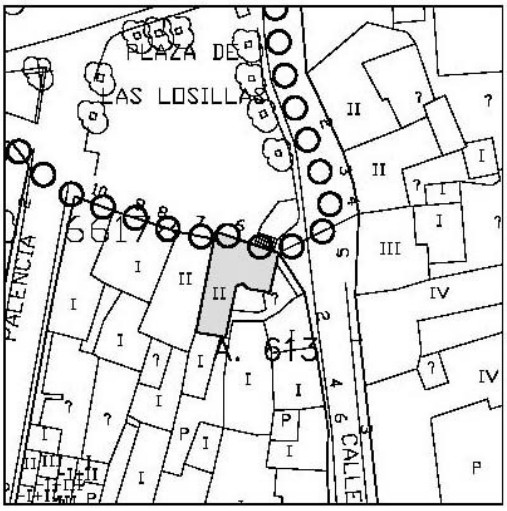
Grado: ***AMBIENTAL***



Descripción:

Edificación tradicional de mampostería con jambas y dintel de piedra en los huecos del eje principal del acceso. Estado de deterioro avanzado.





CONDICIONES DE USO

Uso característico: Residencial multifamiliar.

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**S**
Reestructuración:	**S**
Ampliación:	**S**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Se mantendrá el aparejo original de mampostería y los huecos del portal y del balcón superior, pudiendo modificar el resto o abrir otros nuevos según las condiciones estéticas de la ordenanza. Se mantendrá la altura del alero existente pudiendo reconstruirse la cubierta y el resto de la edificación.
Edificabilidad: 1,60 m2/m2.

Otras condiciones:

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

Nº Catálogo: **900**

Manzana: **Nº Plano:** 01 IV

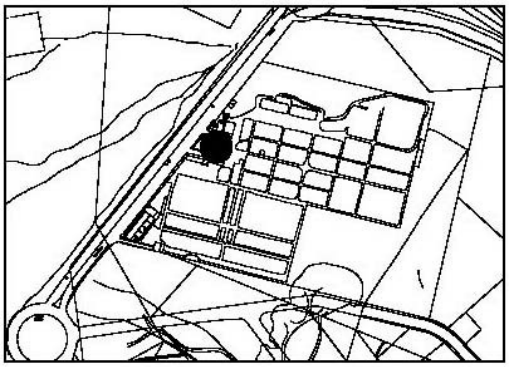
Calle/Plaza:

Paseo del Cementerio. Carretera N-403 nº:

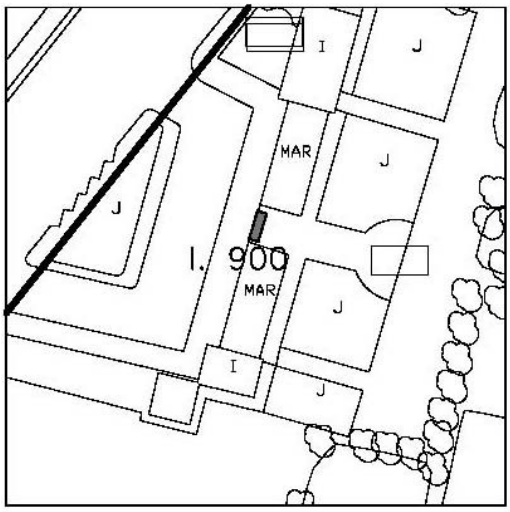
Grado: ***INTEGRAL***

Descripción:

Portada de entrada al cementerio.
Reconstrucción decimonónica en clave clasicista incorporando portada renacentista con arco escarzano.







CONDICIONES DE USO

Uso característico:

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**N**
Reestructuración:	**N**
Ampliación:	**N**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Mantenimiento y consolidación.

Otras condiciones:

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

Número 127 **Fascículo vigersimoquinto** **Lunes, 4 de Julio de 2005**

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS Nº Catálogo: **901**

Manzana: 67172 **Nº Plano:** 08 III

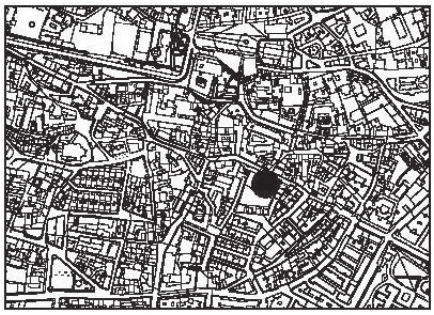
Calle/Plaza:

Jesús del Gran Poder. nº: 12

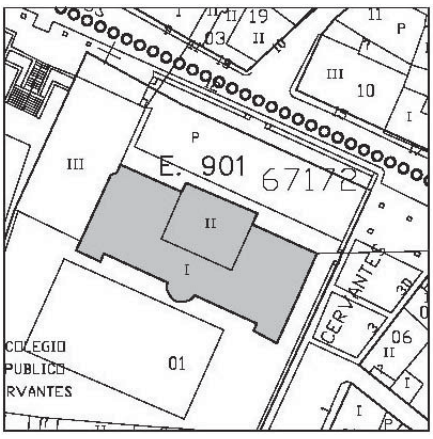
Grado: ***ESTRUCTUAL***

Descripción:

Edificación de principios del S.XX. Composición simétrica con un cuerpo central de acceso de dos alturas extendido en dos alas de una planta adosadas. Muros de fábrica de ladrillo y mampostería de interés figurativo.







CONDICIONES DE USO

Uso característico: Dotacional de enseñanza.

Otros usos permitidos:

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**S**
Reestructuración:	**N**
Ampliación:	**N**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Mantener la envolvente exterior de la edificación y sus elementos tipológicos característicos. Se admiten las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación y acondicionamiento parcial, que no alteren las características formales y funcionales de la edificación necesarias para cumplir la función dotacional a que está destinado.

Otras condiciones:

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

Nº Catálogo: **902**

Manzana: S 20 61193 **Nº Plano:** 07 IV

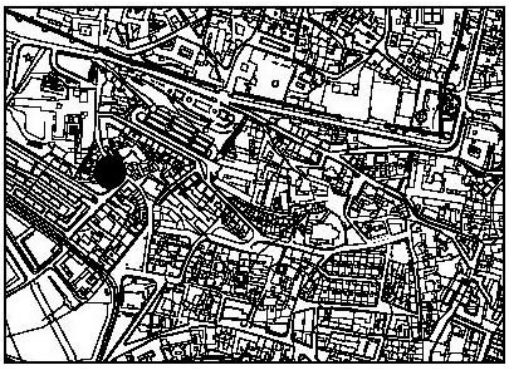
Calle/Plaza:

Empedrada nº: 8-10

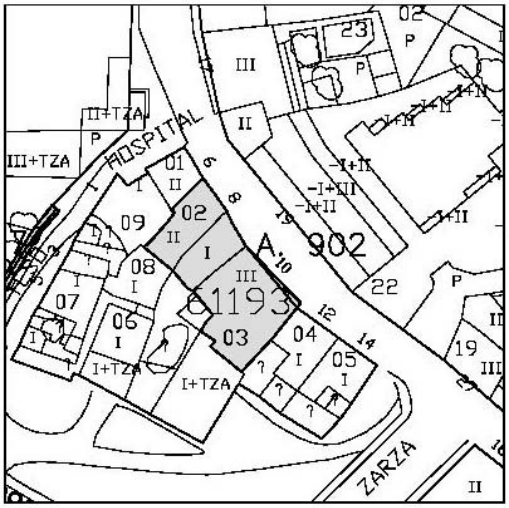
Grado: ***AMBIENTAL***

Descripción:

Edificación tradicional de origen medieval con restos mozárabes sobre hueco de acceso.







CONDICIONES DE USO

Uso característico: Residencial multifamiliar.

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**S**
Reestructuración:	**S**
Ampliación:	**S**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Se mantendrá la fachada pudiéndose ampliar los huecos de las ventanas.
Se podrá eliminar añadidos previo estudio justificativo.

Otras condiciones:

Las de la Ordenanza de Casco Antiguo que no contradigan las anteriores.

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

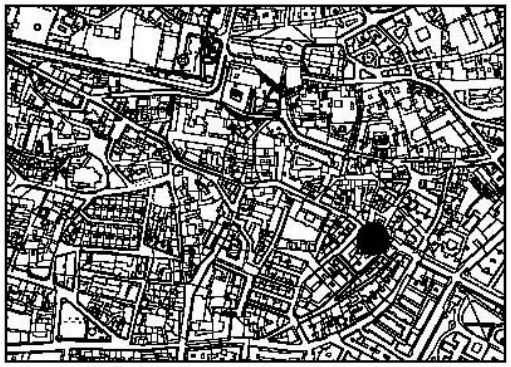
Nº Catálogo: **903**

Manzana: S 82 68173 **Nº Plano:** 12 I

Calle/Plaza:

Jesús del Gran Poder. nº: 22

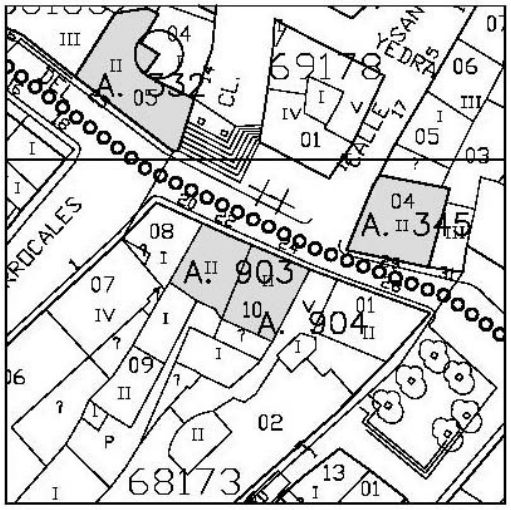
Grado: ***AMBIENTAL***



Descripción:

Edificación tradicional de origen medieval con modificaciones posteriores.





CONDICIONES DE USO

Uso característico: Residencial unifamiliar.

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**S**
Reestructuración:	**S**
Ampliación:	**S**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Se permite la reconstrucción de la fachada aumentando la altura máxima del alero siempre y cuando se mantenga el mismo número de plantas (baja más uno). Se mantendrá la composición y número de los huecos, además se eliminará el revestimiento sobre los recercados de piedra de los que la mantengan. En el resto de huecos podrán realizarse ampliaciones del tamaño de los mismos.

Otras condiciones:

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

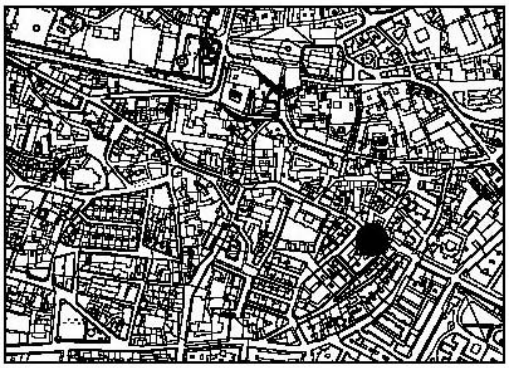
Nº Catálogo: **904**

Manzana: S 82 68173 **Nº Plano:** 12 IV

Calle/Plaza:

Jesús del Gran Poder. nº: 24

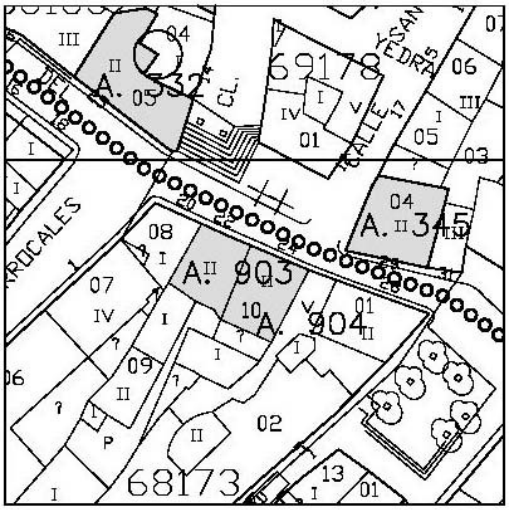
Grado: ***AMBIENTAL***



Descripción:

Edificación tradicional de origen medieval con modificaciones posteriores.





CONDICIONES DE USO

Uso característico: Residencial unifamiliar.

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**S**
Reestructuración:	**S**
Ampliación:	**S**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Se permite la reconstrucción de la fachada aumentando la altura máxima del alero siempre y cuando se mantenga el mismo número de plantas (baja más uno). Se mantendrá la composición y número de los huecos pudiéndose ampliar los de la planta superior. También se mantendrá la disposición y situación de jambas y dintel que conforman el actual hueco de acceso.

Otras condiciones:

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

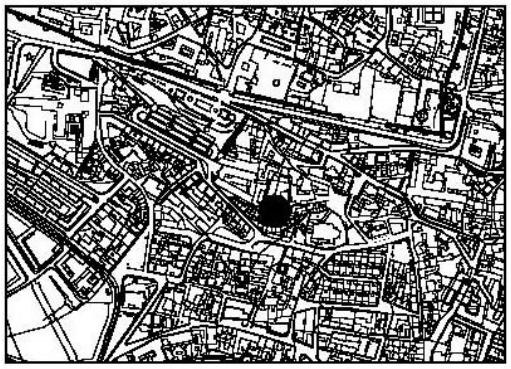
Nº Catálogo: **905**

Manzana: S 40 64195 **Nº Plano:** 07 IV

Calle/Plaza:

Covachuela – Pz. Santiago. nº: --

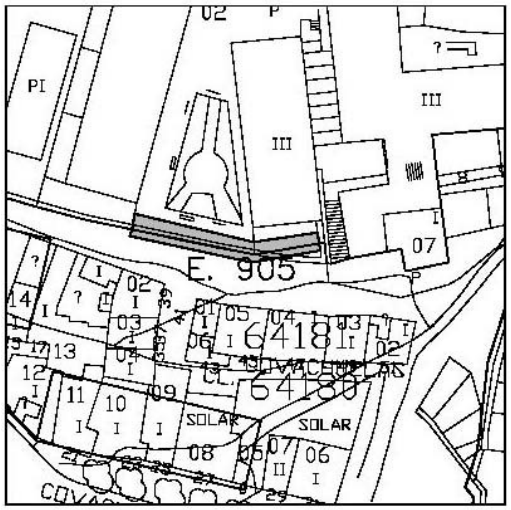
Grado: ***ESTRUCTUAL***



Descripción:

Muro de contención articulado por arcos de medio punto. Sillería granítica.





CONDICIONES DE USO

Uso característico:

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**S**
Reestructuración:	**N**
Ampliación:	**N**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Mantenimiento y consolidación.

Otras condiciones:

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

Nº Catálogo: **906**

Manzana: MU 59 64214 **Nº Plano:** 07 IV

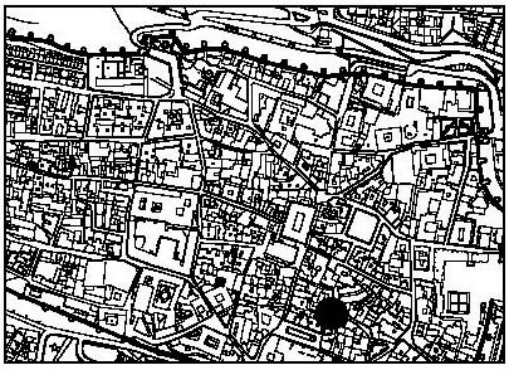
Calle/Plaza:

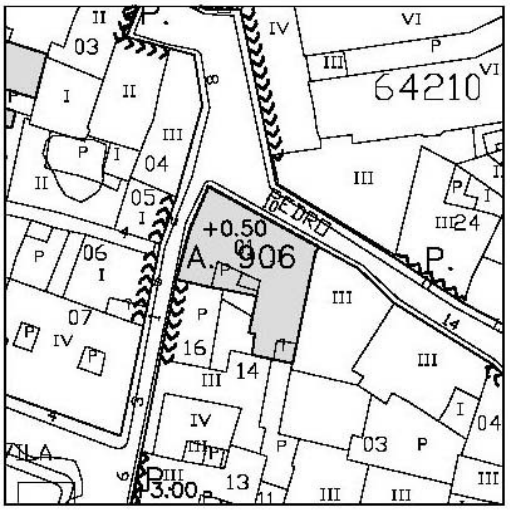
Pedro Lagasca nº: 10

Grado: ***AMBIEN TAL***

Descripción:

Edificación tradicional (S. XVII) con cuerpo inferior de sillería y superior enfoscado. Distribución regular de los huecos. Rejería en ventanas de planta inferior y en balcones.





CONDICIONES DE USO

Uso característico: Residencial multifamiliar.

Otros usos permitidos:

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**S**
Reestructuración:	**S**
Ampliación:	**S**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Mantener la composición de la fachada, estructura de huecos, vuelos y rejería así como la alineación con las calles Pedro Lagasca y Cuchillería. Se podrán abrir nuevos huecos que respeten la composición regular de la actual.

Otras condiciones:

Las de la Ordenanza Casco Antiguo que no contradigan las anteriores.

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

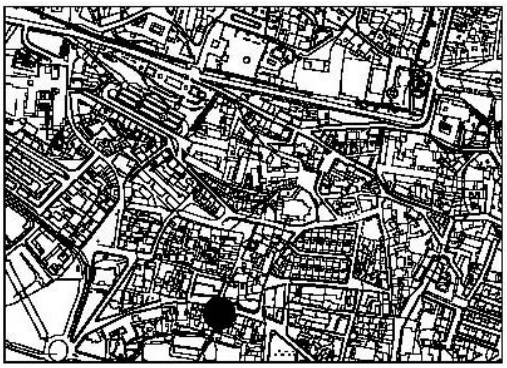
Nº Catálogo: **907**

Manzana: S 36 63160 **Nº Plano:** 11 II

Calle/Plaza:

De la Feria. nº: 10

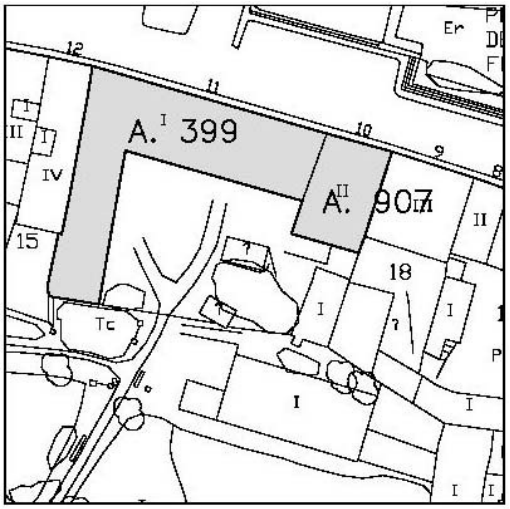
Grado: ***AMBIEN TAL***



Descripción:

Edificación tradicional de mampostería de piedra con recercados de ladrillo en los huecos.





CONDICIONES DE USO

Uso característico: Residencial unifamiliar.

Otros usos permitidos:

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**S**
Reestructuración:	**S**
Ampliación:	**S**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Mantener la envolvente exterior de la edificación (fachada y cubierta). Sólo se permiten nuevos huecos en cubierta del tipo “velux".

Otras condiciones:

Las de la Ordenanza Casco Antiguo que no contradigan las anteriores.

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

Nº Catálogo: **908**

Manzana: MU 21 63231 **Nº Plano:** 07 II

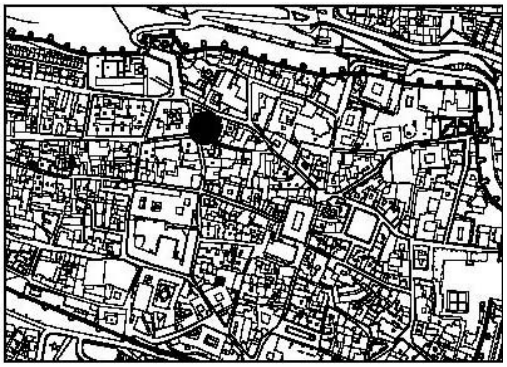
Calle/Plaza:

Ramón y Cajal nº: 10

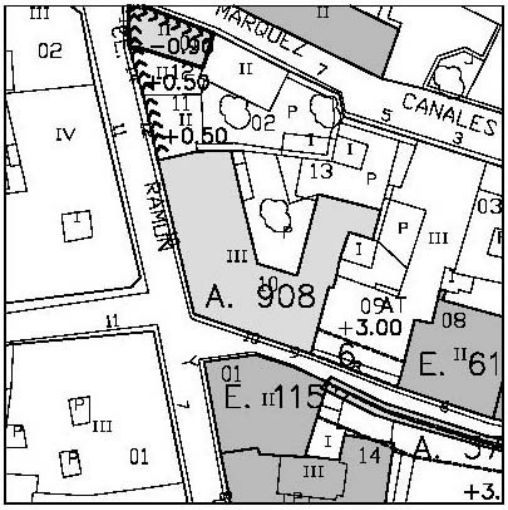
Grado: ***AMBIENTAL***

Descripción:

Edificación tradicional (S.XIX-XX) con zócalo de sillería y cuerpo superior enfoscado. Distribución regular y pautada de los huecos de fachada. Rejería en los balcones.







CONDICIONES DE USO

Uso característico: Residencial multifamiliar.

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**S**
Reestructuración:	**S**
Ampliación:	**S**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Se mantendrá la volumetría actual, la distribución y tamaño de los huecos respetando la composición del conjunto así como el zócalo de sillería de planta baja.
No se permite abrir nuevos huecos en fachada ni en cubierta.

Otras condiciones:

Las de la Ordenanza de Casco Antiguo que no contradigan las anteriores.


PLAZA CONCEPCIÓN ARENAL
CALLE
MARQUÉS
CANALES
SHOZAS
RAMÓN
DON
TAZAS
CAUAL
VILLASPIN
PASAJE
VALLESPIN
BLASCO JIMENO
CALLE
DAMAS
LAS
CL. MARTIN CARRAMOLINO
SANCHEZ
PALACIO DE BENAVITES
CONVENTO CARMELITAS DESCALZAS
PALACIO DE LA
TORREÓN DE LOS GUZMANES
IGLESIA DE SAN JUAN BAUTIS
A. 909
A. 908
A. 37
A. 113
A. 91
A. 92
A. 93
A. 95
A. 421
A. 111
A. 112
A. 109
A. 90
A. 110
A. 65
A. 96
A. 499
E. 69
E. 32
E. 33
E. 61
E. 60
E. 59
E. 115
E. 94
E. 110
E. 65
E. 97
I. BIC 90
AP. 65/5
AP. 65/8
RUINA
CONS

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

Nº Catálogo: **909**

Manzana: MU 21 63231 **Nº Plano:** 07 II

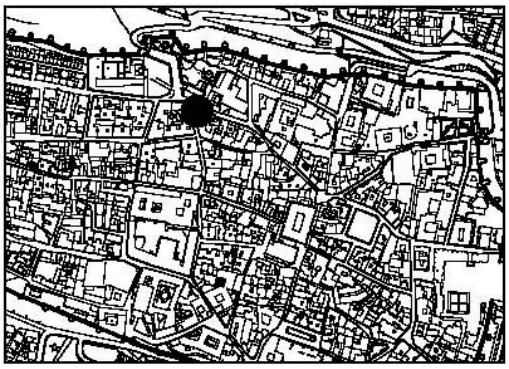
Calle/Plaza:

Ramón y Cajal nº: 16

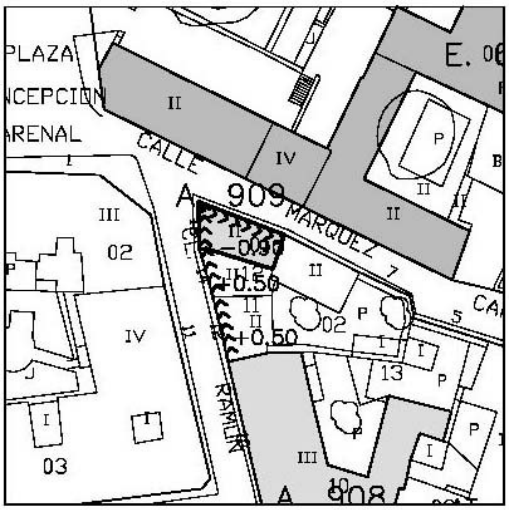
Grado: ***AMBIENTAL***

Descripción:

Edificación tradicional de origen medieval con una cierta singularidad en la distribución irregular de sus huecos. Recercados de interés en huecos sobre eje de acceso.







CONDICIONES DE USO

Uso característico: Residencial multifamiliar.

Otros usos:

Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**S**
Reestructuración:	**S**
Ampliación:	**S**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE INTERVENCION

Reconstrucción de la fachada conservando sus elementos singulares así como la distribución irregular de los huecos.

Otras condiciones:

Las de la Ordenanza de Casco Antiguo que no contradigan las anteriores.

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

Nº Catálogo: **910**

Grado: ***INTEGRAL***

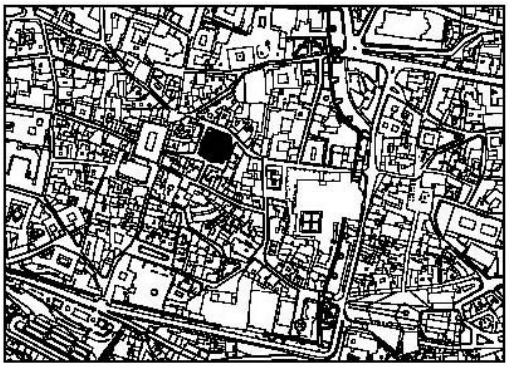
Manzana: MU 42 65227 **Nº Plano:** 07 IV

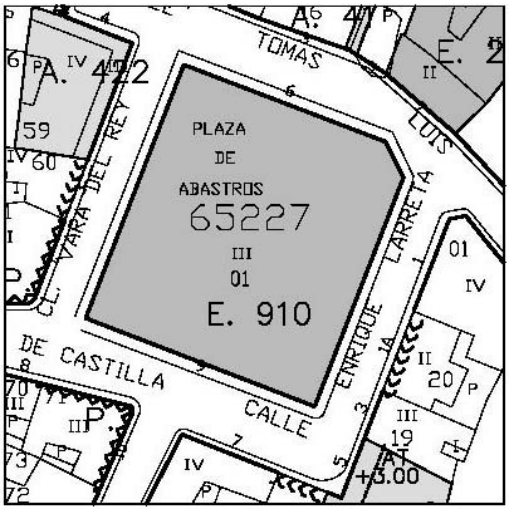
Calle/Plaza:

Abastos nº: --

Descripción:

Edificio característico con tipología de mercado en estructura de hierro con una correcta respuesta formal en su implantación urbana.





Mantenimiento:	**S**
Consolidación:	**S**
Recuperación:	**S**
Acond. Parcial:	**S**
Acond. General:	**S**
Reestructuración:	**N**
Ampliación:	**N**
Segregación parcela:	**N**

CONDICIONES DE USO

Uso característico: Mantener uso actual de mercado.

CONDICIONES DE INTERVENCION

Mantener su imagen actual así como todos los elementos tipológicos característicos propios de este tipo de edificaciones; permitiéndose solamente las intervenciones relacionadas con el mantenimiento, la consolidación y la recuperación del edificio.

Otras condiciones:

Las de la Ordenanza de Casco Antiguo que no contradigan las anteriores

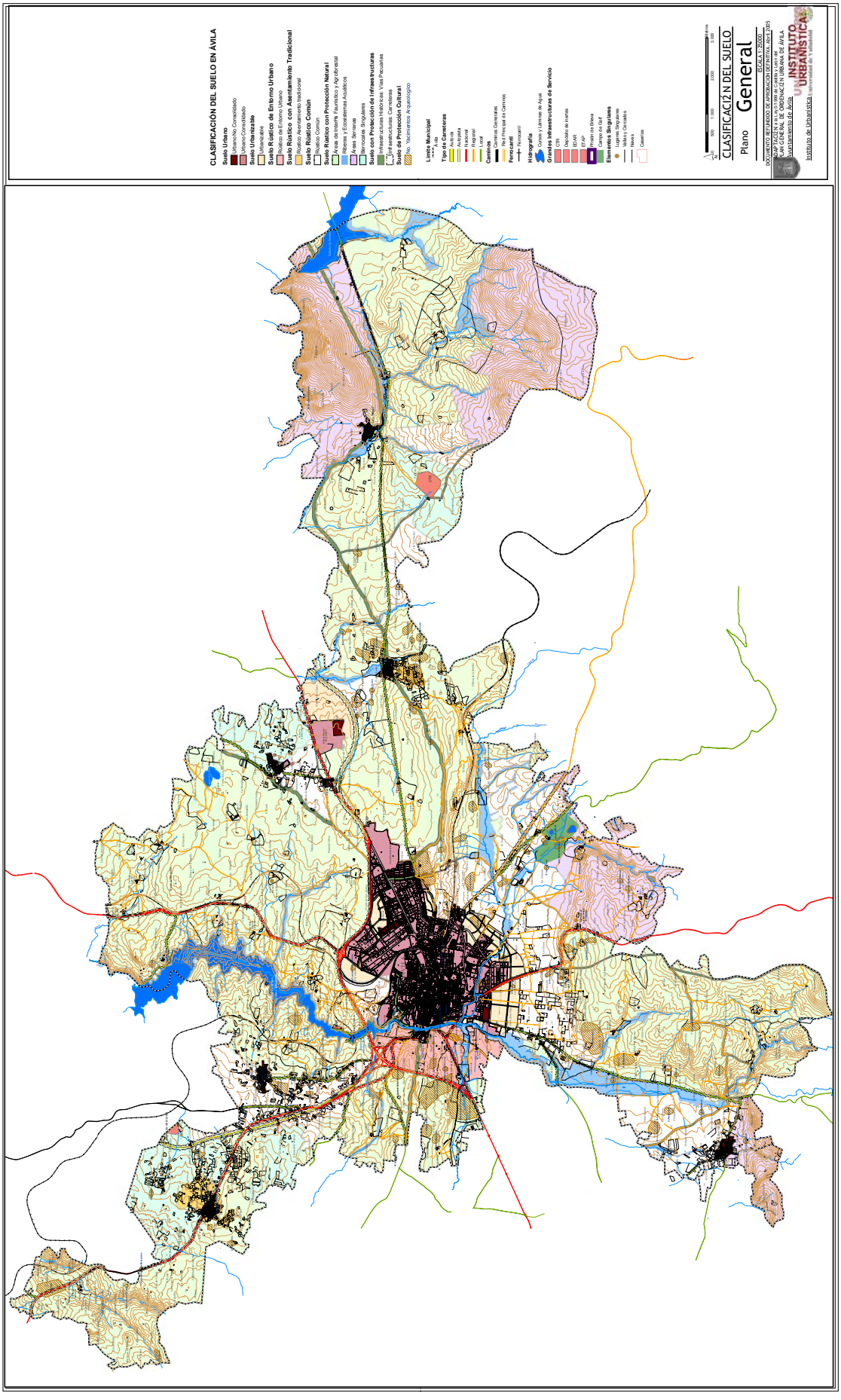
PLAN GENERAL Y PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DE AVILA

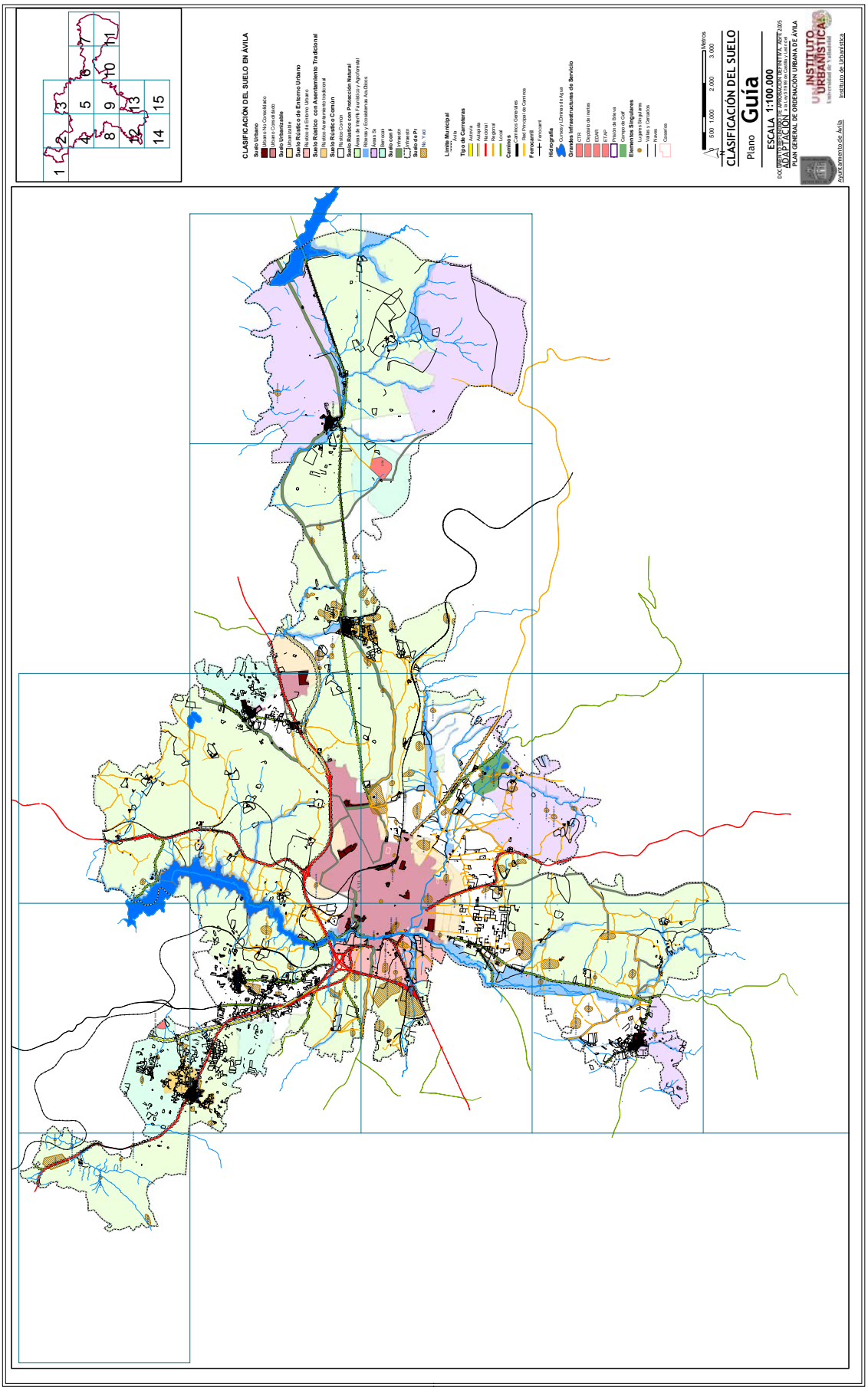
CATALOGO DE ELEMENTOS HERALDICOS

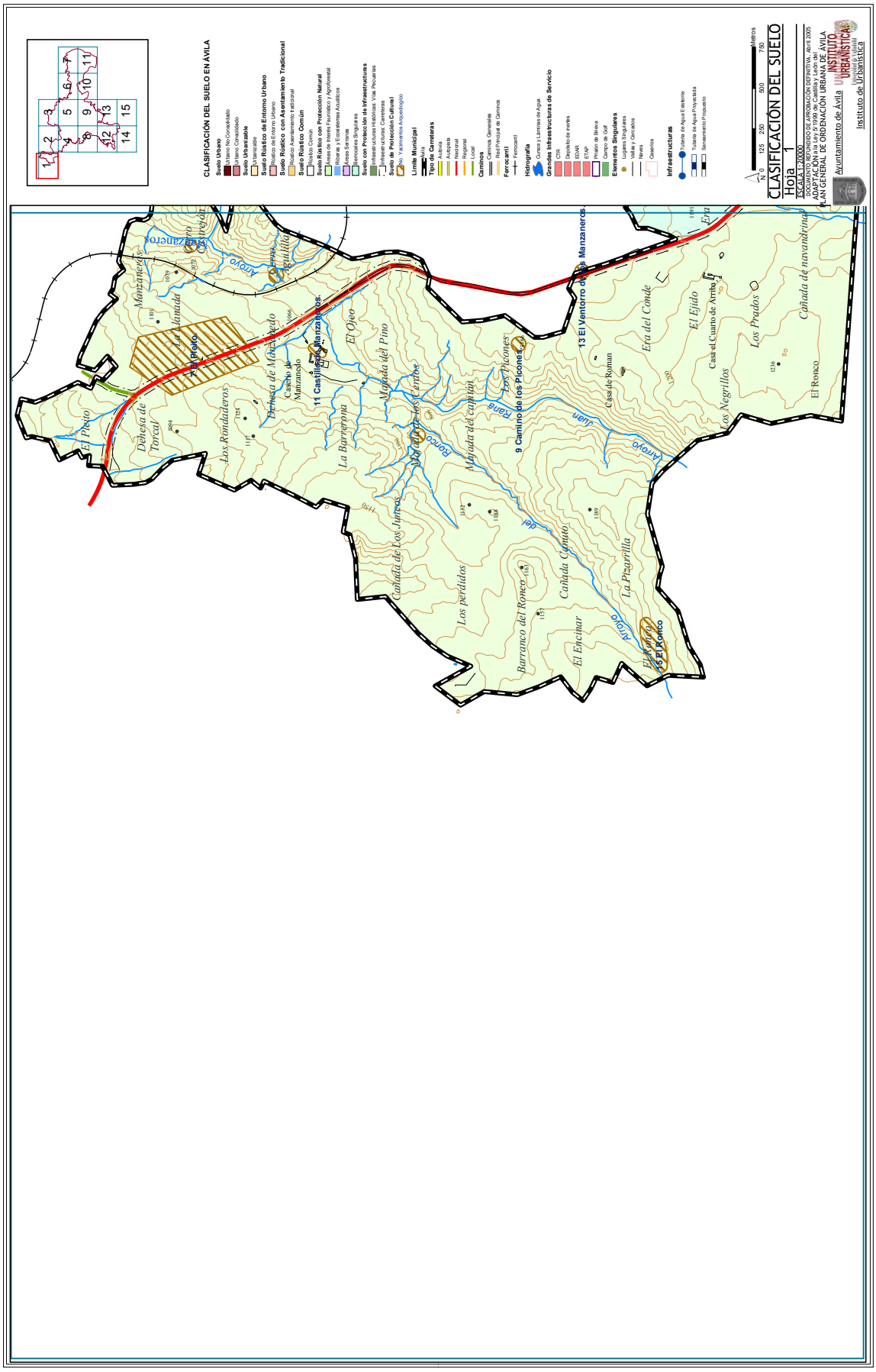
Nº ESCUDO: **MANZANA:**

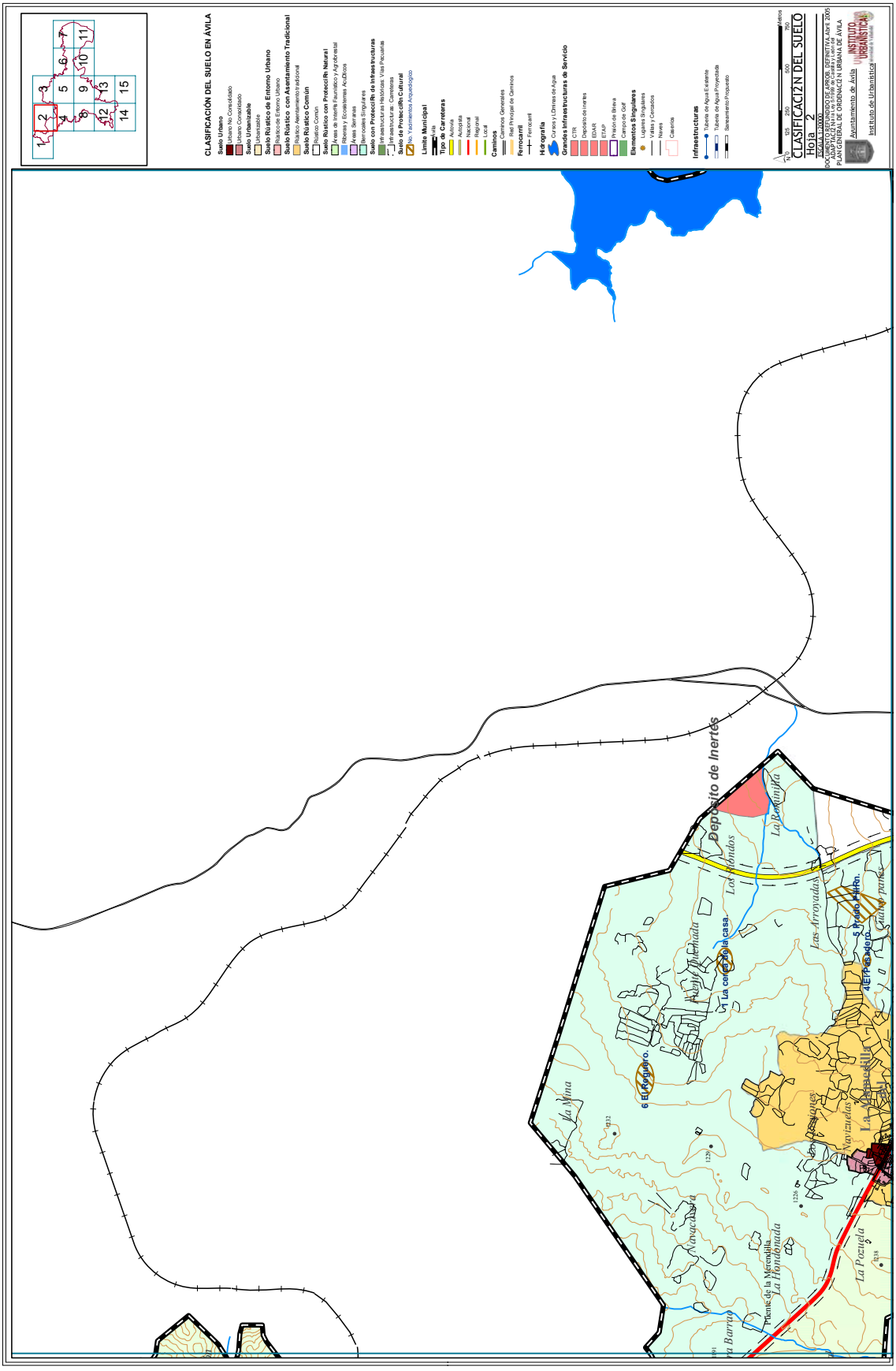
LOCALIZACION: Ermita del Pradillo

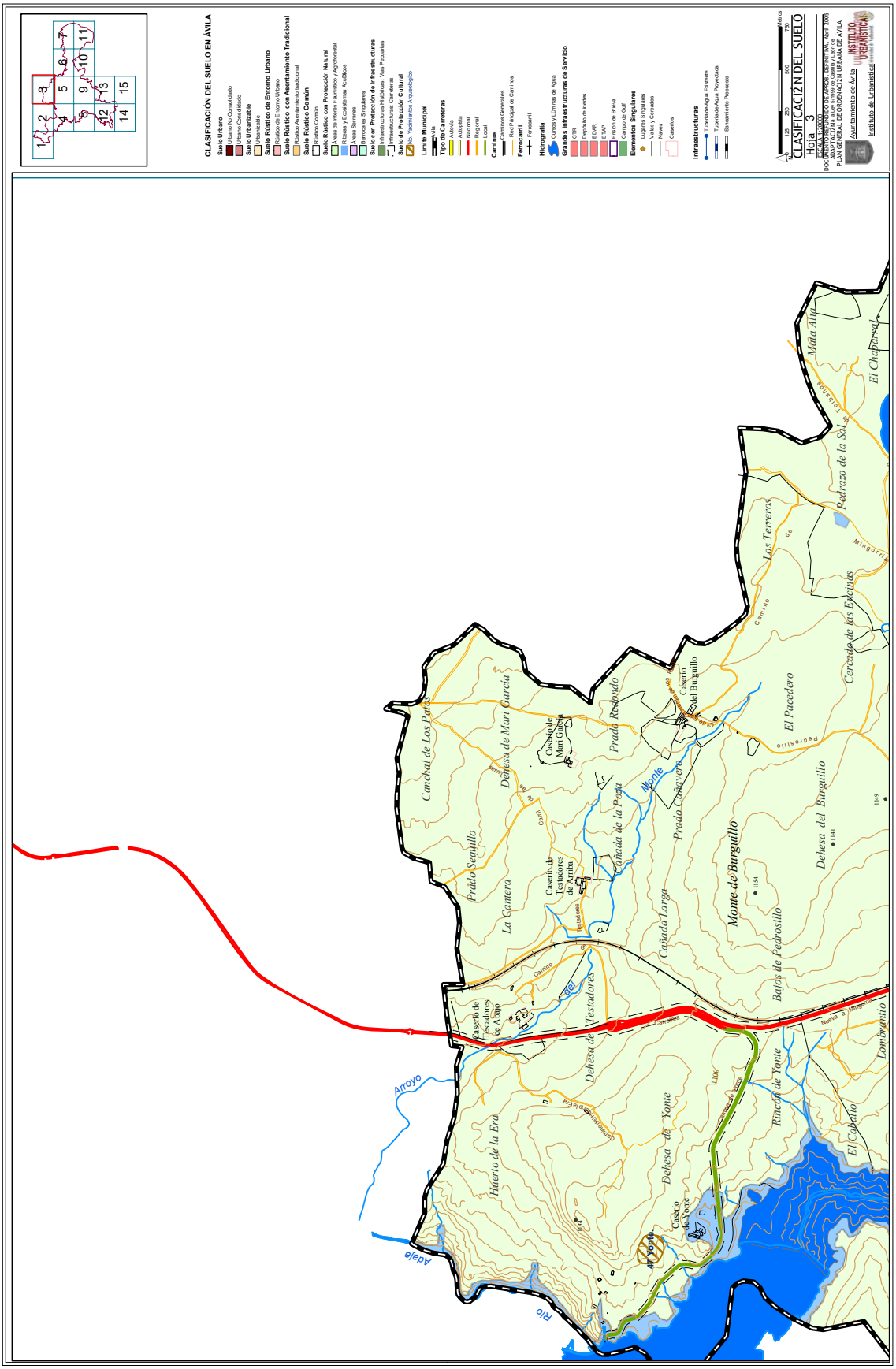


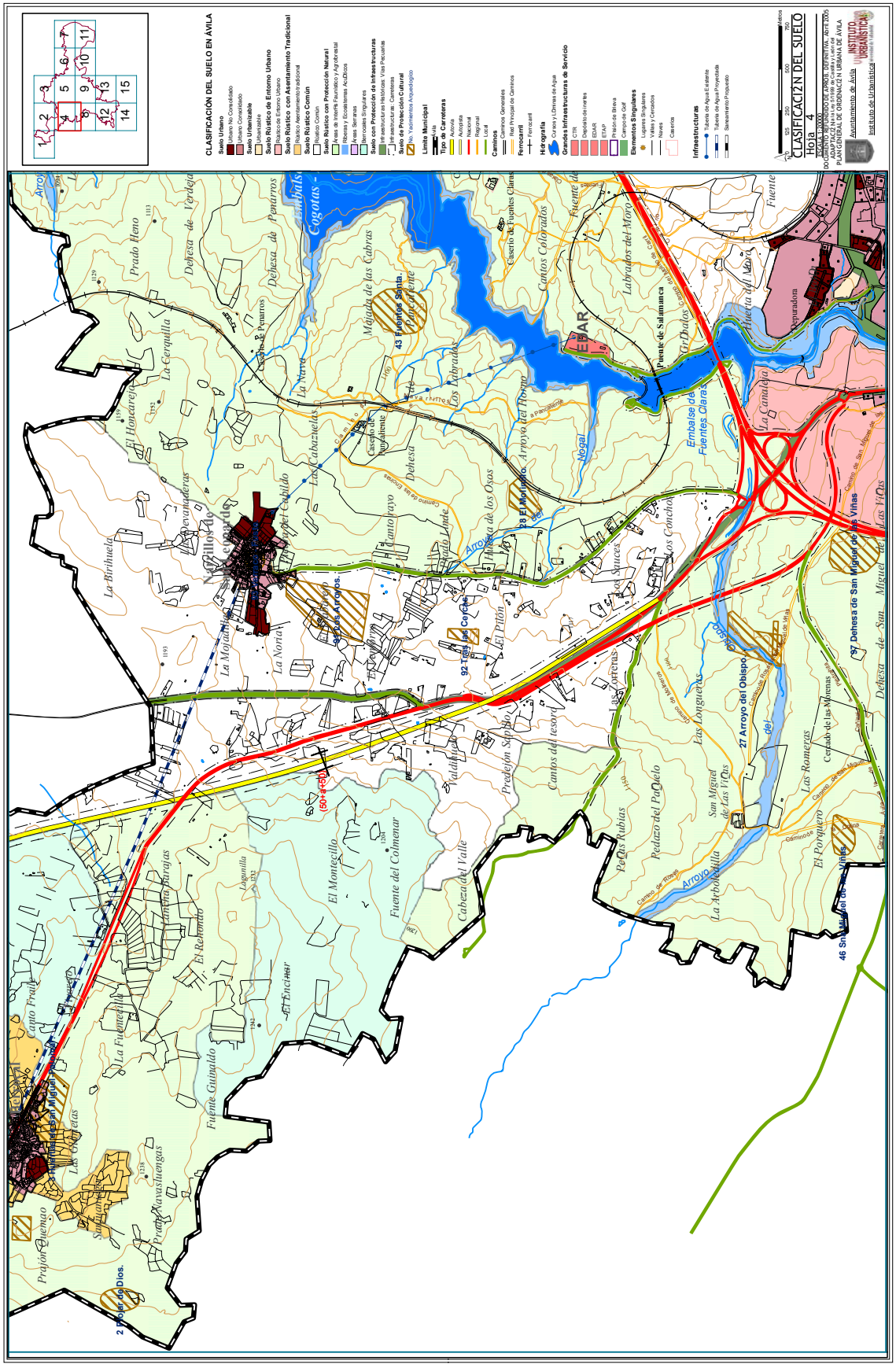

CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN ÁVILA
Suelo Urbano
Urbano No Consolidado
Urbano Consolidado
Suelo Urbanizable
Urbanizable
Suelo Rústico de Entorno Urbano
Rústico de Entorno Urbano
Suelo Rústico con Asentamiento Tradicional
Rústico Asentamiento Tradicional
Suelo Rústico Común
Rústico Común
Suelo Rústico con Protección Natural
Áreas de Interés Faunístico y Agrológico
Riberas y Ecosistemas Acuáticos
Áreas Serranas
Barrancales Singulares
Suelo con Protección de Infraestructuras
Protección Carreteras Radiales y Vías Pecuarias
Protección Ferrocarril
Suelo de Protección Cultural
No. Yacimientos Arqueológico
Límite Municipal
Vía
Tipos de Carreteras
Autovía
Autopista
Nacional
Provincial
Local
Caminos
Caminos Generales
Red Principal de Caminos
Ferrocarril
Ferrocarril
Hidrografía
Cursos y Láminas de Agua
Otras Infraestructuras de Servicio
Cem
Depósito de Inertes
EDAR
ETAP
Planta de Pinos
Planta de Gas
Elementos Singulares
Lugares Singulares
Vistas y Miradores
Puentes
Calzadas
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Plano General
ESCALA 1:25000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. Abril 2005
MODIFICACIÓN de la Normativa de Castilla y León de
ADAPTACIÓN A LA LEY 10/1998 DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
INSTITUTO URBANÍSTICA
Instituto de Urbanística

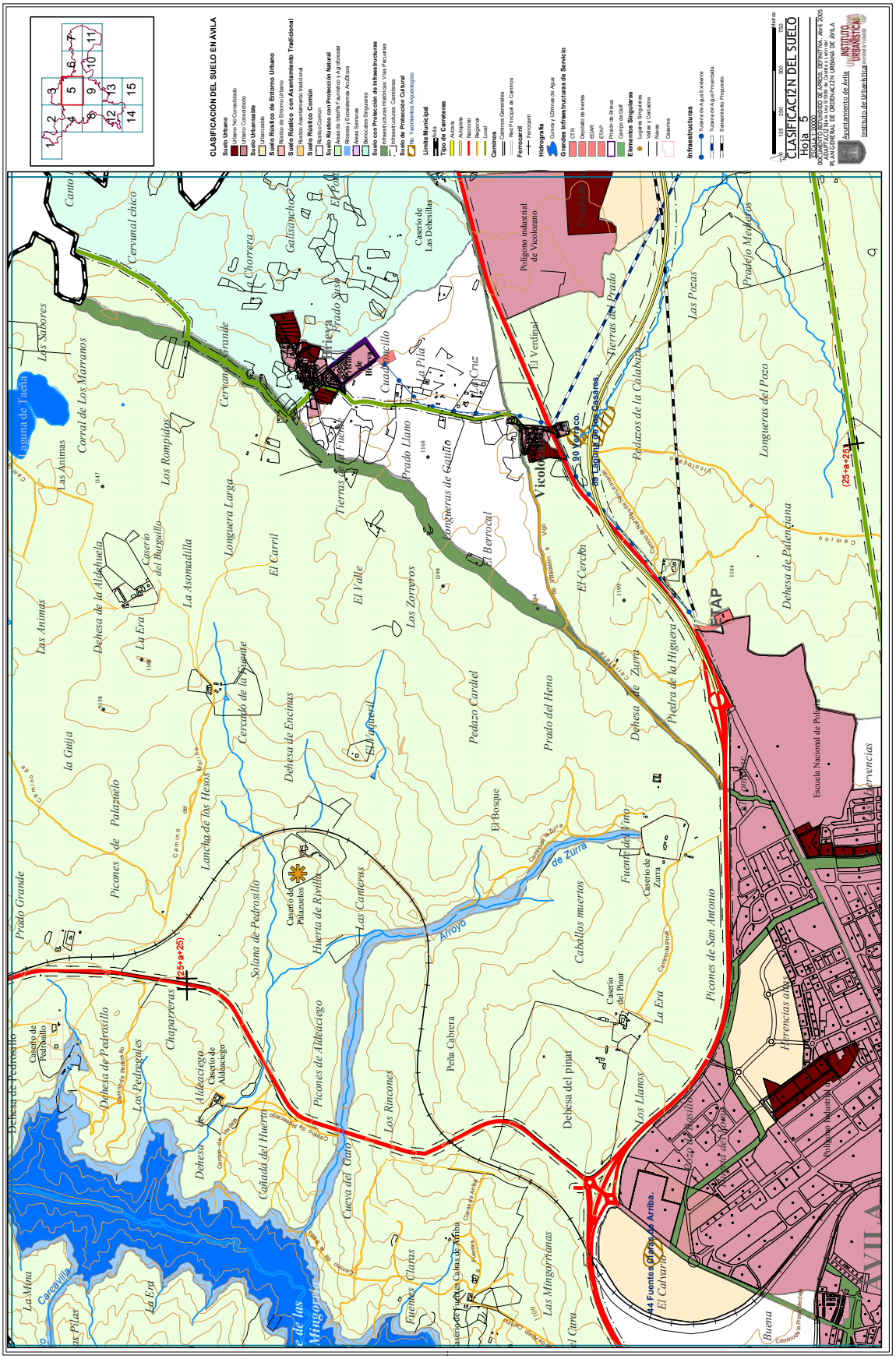

CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN ÁVILA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Plano Guía
ESCALA 1:100.000
INSTITUTO URBANÍSTICA
Instituto de Urbanística

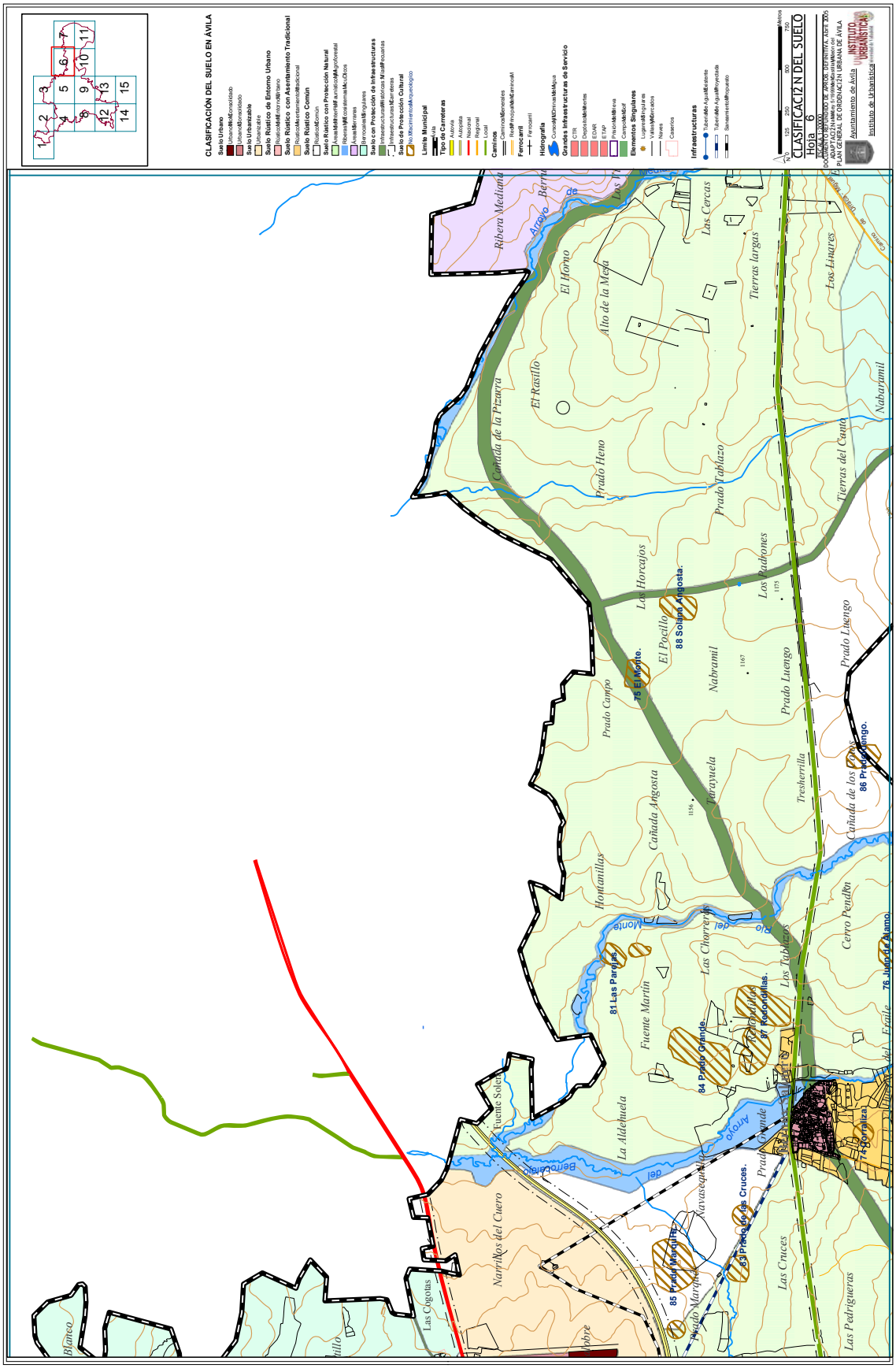

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Hoja 1
ESCALA 1:20000
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN ÁVILA
Suelo Urbano
Suelo Urbanizable
Suelo Rústico de Entorno Urbano
Suelo Rústico con Asentamiento Tradicional
Suelo Rústico Común
Suelo Rústico con Protección Natural
Suelo con Protección de Infraestructuras
Suelo de Protección Cultural
Límite Municipal
Red Viaria
Trazado Carreteras
Caminos
Ferrocarril
Hidrografía
Grandes Infraestructuras de Servicio
Elementos Singulares
Infraestructuras
Metros
0 125 250 500 750
11 Casilla de Manzanero
13 El Ventorro de Manzanero
9 Camino de los Picones
15 El Roneo
Dehesa de Torcal
Los Rondaderos
La Barrerona
Majada del Pino
Majada del cabrón
Cañada de los Junco
Los perdidos
Barranco del Roneo
Cañada Canuto
El Encinar
La Pizarrilla
El Ejido
Era del Conde
Casa del Cuarto de Arriba
Los Prados
Los Negrillos
Cañada de navandrina
El Roneo

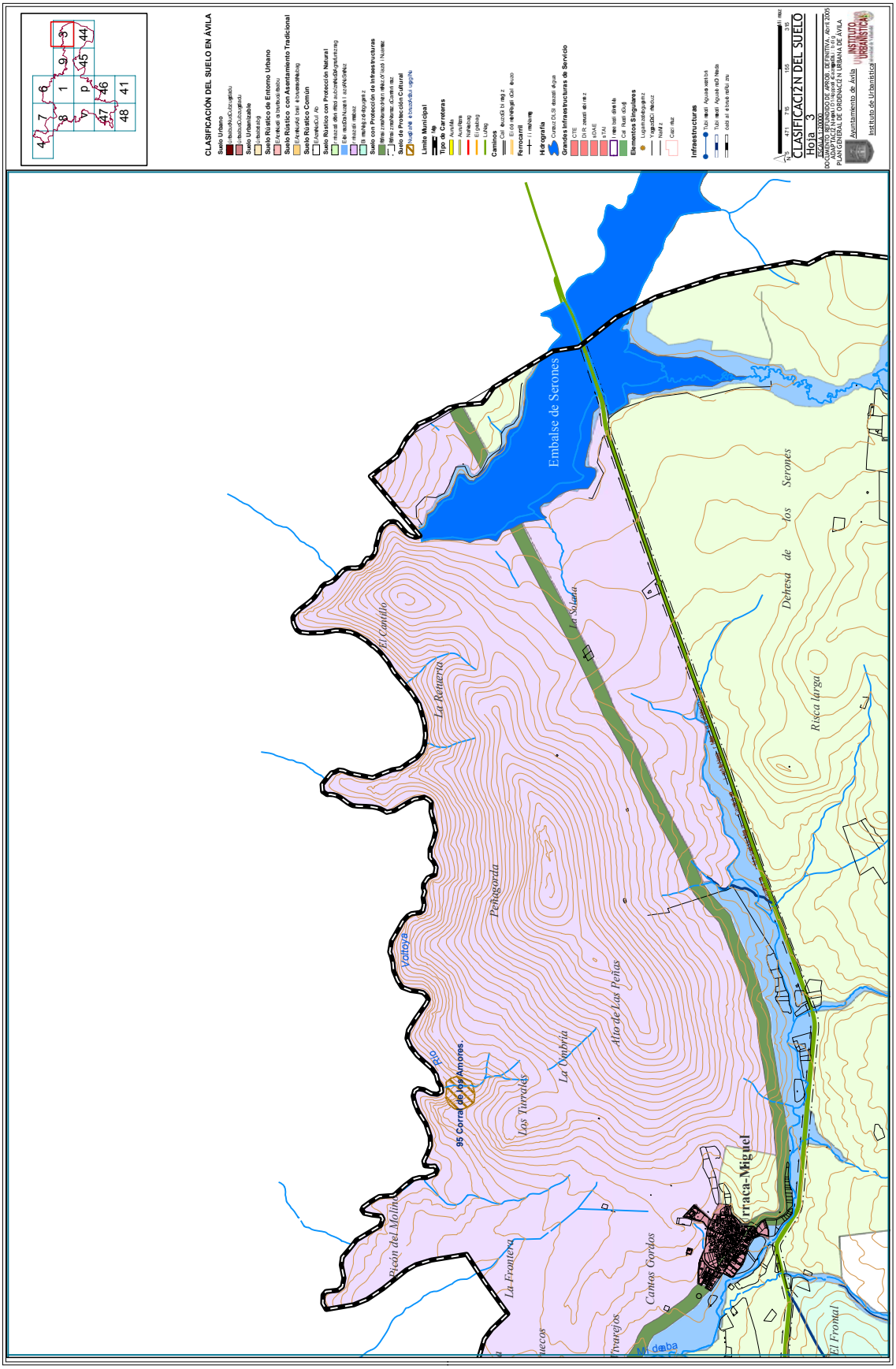

CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN ÁVILA
Suelo Urbano
Urbano No Consolidado
Urbano Consolidado
Suelo Urbanizable
Urbanizable
Suelo Rústico de Entorno Urbano
Rústico de Entorno Urbano
Suelo Rústico con Asentamiento Tradicional
Rústico Asentamiento tradicional
Suelo Rústico Común
Rústico Común
Suelo Rústico con Protección Natural
Áreas de Interés Paisajístico y Agroforestal
Áreas Forestales Asociadas a Cultivos
Áreas Serranas
Barrancales Singulares
Suelo con Protección de Infraestructuras
Infraestructuras Históricas. Vías Pecuarias
Infraestructuras. Carreteras
Suelo de Protección Cultural
Bien de Interés Arqueológico
Límite Municipal
Red Viaria
Tipo de Carreteras
Autovía
Autopista
Nacional
Principal
Local
Caminos
Caminos Generales
Vías Principal de Caminos
Ferrocarril
Ferrocarril
Hidrografía
Cursos y Láminas de Agua
Grandes Infraestructuras de Servicio
CTR
Depósito de Inertes
EDAR
ETAP
Presión de Brieva
Campo de Golf
Elementos Singulares
Iglesias y Ermitas
Vallas y Cercados
Naves
Caseríos
Infraestructuras
Tuberías de Agua Existente
Tuberías de Agua Proyectada
Saneamiento Proyectado
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Hoja 2
Depósito de Inertes
La Bonanyla
Los Hondos
Las Arroyadas
La Mina
Navacasa
La Hondonada
La Pozuela
6 El Regajo.
4 El Prado Fabrn.
S. Prado Fabrn.
Cañada para...
Plaza de la Merendilla

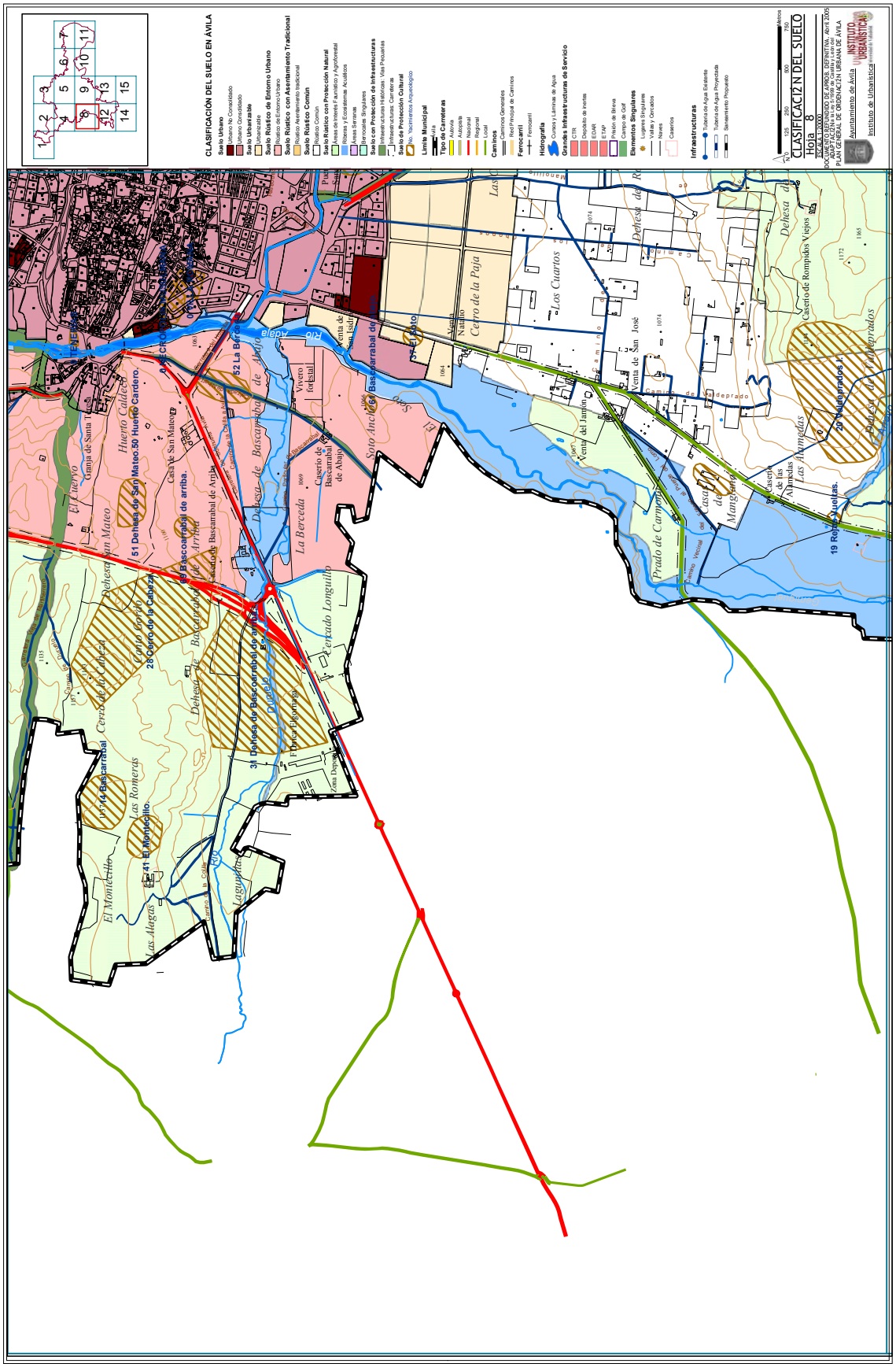

CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN ÁVILA
Suelo Urbano
Urbano No Consolidado
Urbano Consolidado
Suelo Urbanizable
Urbanizable
Suelo Rústico de Entorno Urbano
Rústico de Entorno Urbano
Suelo Rústico con Asentamiento Tradicional
Rústico Asentamiento tradicional
Suelo Rústico Común
Rústico Común
Suelo Rústico con Protección Natural
Áreas de Interés Faunístico y Agroforestal
Riberas y Ecosistemas Acuáticos
Áreas Serranas
Barrocalles Singulares
Suelo con Protección de Infraestructuras
Infraestructuras Viarias
Infraestructuras Canteras y Vías Pecuarias
Suelo de Protección Cultural
Bien, Yacimientos Arqueológico
Límite Municipal
Vía
Tipo de Carreteras
Autovía
Autopista
Nacional
Regional
Local
Caminos
Caminos Generales
Red Principal de Caminos
Ferrocarril
Ferrocarril
Hidrografía
Cursos y Láminas de Agua
Grandes Infraestructuras de Servicio
CTR
Depósito de Inertes
EDAR
ETAP
Planta de Biogas
Centro de Clasificación
Elementos Singulares
Lugares Singulares
Vallas y Cercados
Naves
Caseríos
Infraestructuras
Tubería de Agua Existente
Tubería de Agua Proyectada
Saneamiento Proyectado
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Hoja 3
ESCALA 1:10.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROB. DEFINITIVA - Abril 2005
ADAPTACIÓN A LA LOTCyL Y AL REGLAMENTO DE URBANISMO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA
Cañada de la Poza
Monte
Prado Cañaveral
Monte de Burguillo
Dehesa del Burguillo
Prado Redondo
Prado Seguillo
La Cantera
Cañada Larga
Bajos de Pedrosillo
Dehesa de Testadores
Huerto de la Era
Dehesa de Yonte
Rincón de Yonte
El Caballo
Lombranto
Arroyo
Adaja
Río
Yonte
Caserío del Burguillo
Caserío de Mari Garcia
Caserío de Testadores de Arriba
Caserío de Testadores de Abajo
Caserío de Yonte
Cancha de Los Patos
Dehesa de Mari García
Los Terreros
El Pacedero
Cercado de las Encinas
Pedrazo de la Sal
Mata Alta
El Chaparral
Camino
Cañada
Cordel
Cerrada
Pedrosillo
Mingorria
Travesera
Cañada Real Leonesa Occidental
Cordel de Merinas
Cordel de Extremadura
Cordel de Merinas a Abrego
Cordel de Merinas a Navalmoral
Cordel de Merinas a Talavera
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Navalmoral
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera
Cordel de Merinas a Puente del Arzobispo a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral a Talavera a Navalmoral

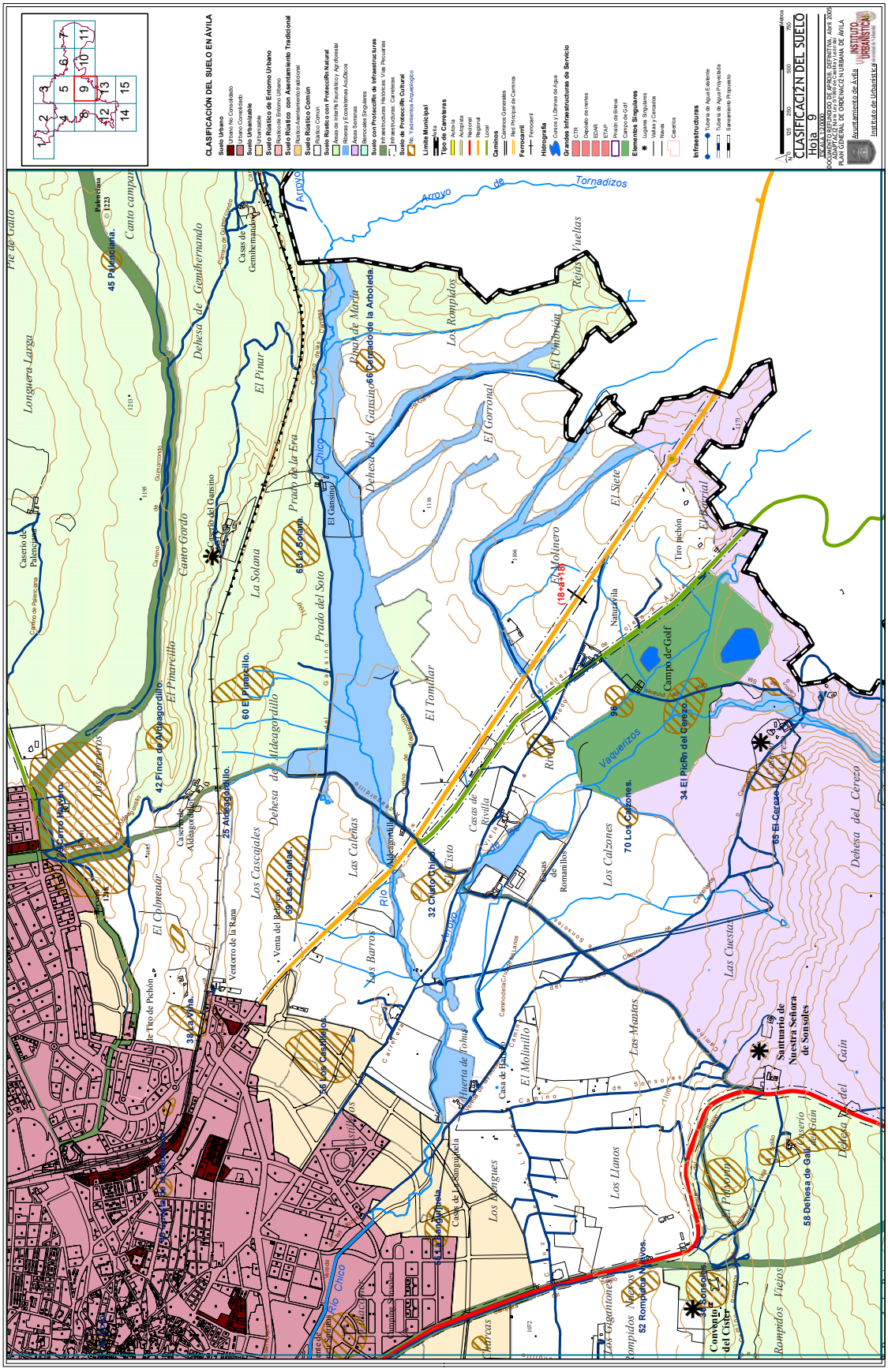

CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN ÁVILA
Suelo Urbano
Urbano No Consolidado
Urbano Consolidado
Suelo Urbanizable
Delimitado
Suelo Rústico de Entorno Urbano
Rústico de Entorno Urbano
Suelo Rústico con Asentamiento Tradicional
Rústico Asentamiento tradicional
Suelo Rústico Común
Rústico Común
Suelo Rústico con Protección de Natural
Suelo Rústico con Protección Cultural
Suelo de Protección de Infraestructuras
Límite Municipal
Tipo de Carreteras
Autovía
Autopista
Nacional
Regional
Local
Caminos
Ferrocarril
Hidrografía
Grandes Infraestructuras de Servicio
Pequeñas Infraestructuras de Servicio
Infraestructuras
Tubería de Agua Existente
Tubería de Agua Proyectada
Saneamiento Proyectado
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Hoja 4
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROB. DEFINITIVA - ABRIL 2005
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
INSTITUTO URBANÍSTICA
Instituto de Urbanística
Ávila
Fuentes Claras
Embalse de Fuentes Claras
Puente de Salamanca
EBAR
Cogotas
Arroyo del Prado
Arroyo de los Ojos
Arroyo del Milagro
Arroyo de la Zarzuela
Arroyo de la Arboledilla
Arroyo del Obispo
Arroyo de la Nava
Arroyo de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuente de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuentecilla
Arroyo de la Fuente Guinaldo
Arroyo de la Fuente del Colmenar
Arroyo de la Fuente del Valle
Arroyo de la Fuente de la Nava
Arroyo de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de la Fuente de

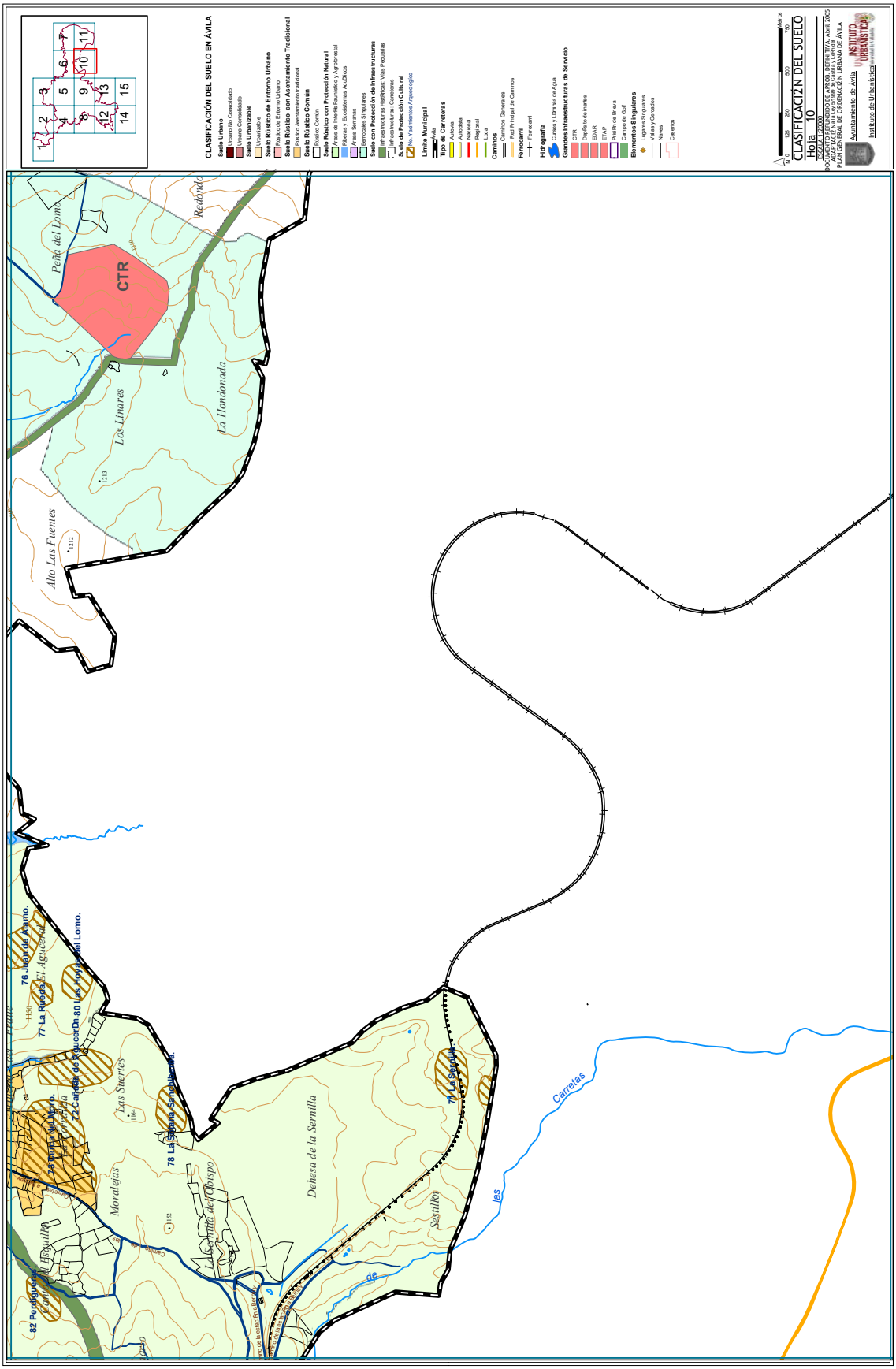

CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN ÁVILA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Hoja 5
Ayuntamiento de Ávila
INSTITUTO URBANÍSTICA
Instituto de Urbanística
Vicolozano
Polígono industrial de Vicolozano
ETAP
Escuela Nacional de Polvora
Polígono Industrial Cerro Largo
Fuentes Claras de Arriba
Fuentes Claras de Abajo
Laguna de Jaelia
Arroyo de Zurra
Arroyo de las Mingorrianas
Cervunal chico
Corral de Los Marranos
Los Rompidos
Longuera Larga
La Asomadilla
El Carril
Dehesa de Encinas
Prado del Heno
Pedazo Cardiel
Los Zorreros
El Talle
Prado Llano
Longueras de Gallillo
El Berrocal
Tierras de Prado
Pedazos de la Calabaza
Longueras del Pozo
Dehesa de Palenciana
Las Pozas
Pradejo Mederos
Picones de San Antonio
Herencias altas
Herencias
Caballos muertos
Fuente del Vino
Caserío de Zurra
Caserío del Pinar
Dehesa del pinar
Los Llanos
Peña Cabrera
Los Rincones
Picones de Aldeacriego
Caserío de Aldeacriego
Dehesa de Aldeacriego
Cañada del Huerto
Cueva del Gato
Las Mingorrianas
Fuentes Claras
Caserío de Fuentes Claras de Arriba
Caserío de Fuentes Claras de Abajo
Dehesa de Pedrosillo
Caserío de Pedrosillo
Dehesa de Pedrosillo
Los Pedregales
Chapayreras
Solana de Pedrosillo
Caserío de Palazuelos
Huerta de Rávila
Las Canteras
Lancha de Los Hesos
Picones de Palazuelo
Prado Grande
la Gulja
Las Animas
Dehesa de la Aldehuela
Caserío del Burguillo
La Era
Las Animas
Los Sabores
Canto
Cervunal chico
Cervunal Grande
La Chorrera
Galisanchoz
El Prado
Prado Sisa
Caserío de Las Debesillas
Cuadrapillo
La Pila
Cruz
El Verdinal
Tierras de Prado
Pradejo Mederos
Las Pozas
Longueras del Pozo
Dehesa de Palenciana
Pedazos de la Calabaza
El Cercón
Pradera de la Higuera
Dehesa de Zurra
Prado del Heno
Pedazo Cardiel
El Bosque
Fuente del Vino
Caserío de Zurra
Caballos muertos
Picones de San Antonio
Herencias altas
Herencias
Caserío del Pinar
La Era


CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN ÁVILA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Hoja 6
INSTITUTO URBANÍSTICA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
Ribera Mediana
Arroyo Bárrio
El Horno
Alto de la Mesa
Las Cercas
Tierras largas
Los Linares
El Rasillo
Cañada de la Pizarra
Prado Heno
Prado Cabllazo
Nabramil
Tierras del Cauda
Los Horcajos
Los Padrones
88 Solanos Angosta
El Pocillo
Nabramil
Prado Luengo
Prado Luengo
76 El Monte.
Prado Campo
Tresherrilla
86 Prado Lango.
Cañada de los Cor
Cañada Angosta
Tarayuela
Hontanillas
Cerro Pendón
81 Las Parrales
Fuente Martín
Las Cherrarías
Los Tablazos
84 Prado Grande
87 Rodorcillas.
Fuente Solera
La Aldehuela
Navrikos del Cuero
Las Cruces
85 Prado Marqués
83 Prado de Cruces.
Las Cogotas
Las Padrigueras
Blanco
74 Gonzalez
76 Juan de Alamo
Eraile


CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN ÁVILA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Hoja 3
Embalse de Serones
Dehesa de los Serones
Risca larga
La Solana
La Reñuera
El Cantillo
Peñagorda
Alto de Las Peñas
La Umbría
Los Turrales
Cantos Gordos
La Frontera
Arroyo del Molinillo
Arroyo de la Vallanca
Arroyo de la Vallanca
El Frontal
Arraca-Miguel
95 Corral de los Amores.
Instituto de Urbanística


CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Hoja 8
INSTITUTO URBANÍSTICA
Instituto de Urbanística
Ayuntamiento de Ávila
Huerto Cáceres
Cerro de la Paja
Los Cuartos
Prado de Campos
La Berceda
Soto Ancho
Las Almedas
Las Romeras
El Montecillo
Las Algas
Cerro de la Dehesa
Dehesa de Bascarrabal de Arriba
Dehesa de Bascarrabal de Abajo
Dehesa de Campodolos
Dehesa de Rompidos Viejos
Dehesa de Mangano
Dehesa de Bascarrabal
Dehesa de San Mateo
Cerro Gordo
Cerro de la Cabeza
Vivero forestal
Casa de Bascarrabal de Arriba
Caserío de Bascarrabal de Abajo
Caserío de Rompidos Viejos
Caserío de las Almedas
Venta del Jamón
Venta de San José
Venta de San Isidro
Venta Nuevo Nadito
Cruce de la Cabeza
Cruce de Bascarrabal de Abajo
Cruce de Bascarrabal de Arriba
Cruce de Rompidos Viejos
Cruce de las Almedas
Cruce de Campodolos
Cruce de Mangano
Cruce de Bascarrabal
Cruce de San Mateo
Cruce de Cerro Gordo
Cruce de Cerro de la Dehesa
Cruce de Huerto Cáceres
Cruce de Cerro de la Paja
Cruce de Los Cuartos
Cruce de Prado de Campos
Cruce de La Berceda
Cruce de Soto Ancho
Cruce de Las Almedas
Cruce de Las Romeras
Cruce de El Montecillo
Cruce de Las Algas
Cruce de El Huerto
Cruce de Venta del Jamón
Cruce de Venta de San José
Cruce de Venta de San Isidro
Cruce de Venta Nuevo Nadito
Cruce de Caserío de Bascarrabal de Abajo
Cruce de Caserío de Rompidos Viejos
Cruce de Caserío de las Almedas
Cruce de Vivero forestal
Cruce de Caserío de Bascarrabal de Arriba
Cruce de Cerro de la Cabeza
Cruce de Cerro Gordo
Cruce de Dehesa de San Mateo
Cruce de Dehesa de Bascarrabal de Arriba
Cruce de Dehesa de Bascarrabal de Abajo
Cruce de Dehesa de Campodolos
Cruce de Dehesa de Rompidos Viejos
Cruce de Dehesa de Mangano
Cruce de Dehesa de Bascarrabal
Cruce de Dehesa de Cerro de la Dehesa
Cruce de Dehesa de Las Romeras
Cruce de Dehesa de El Montecillo
Cruce de Dehesa de Las Algas
Cruce de Dehesa de Cerro de la Paja
Cruce de Dehesa de Los Cuartos
Cruce de Dehesa de Prado de Campos
Cruce de Dehesa de La Berceda
Cruce de Dehesa de Soto Ancho
Cruce de Dehesa de Las Almedas


CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Hoja 9
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. Abril 2005
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
INSTITUTO URBANÍSTICA
Instituto de Urbanística
Arroyo de Tornadizos
Río Chico
Río Adaja
Río Vaquerizos
Río Barro
Río Gamo
Río Gamo Chico
Río Gamo Grande
Río Gamo Pequeño
Río Gamo Viejo
Río Gamo Nuevo
Río Gamo Antiguo
Río Gamo Nuevo
Río Gamo Viej



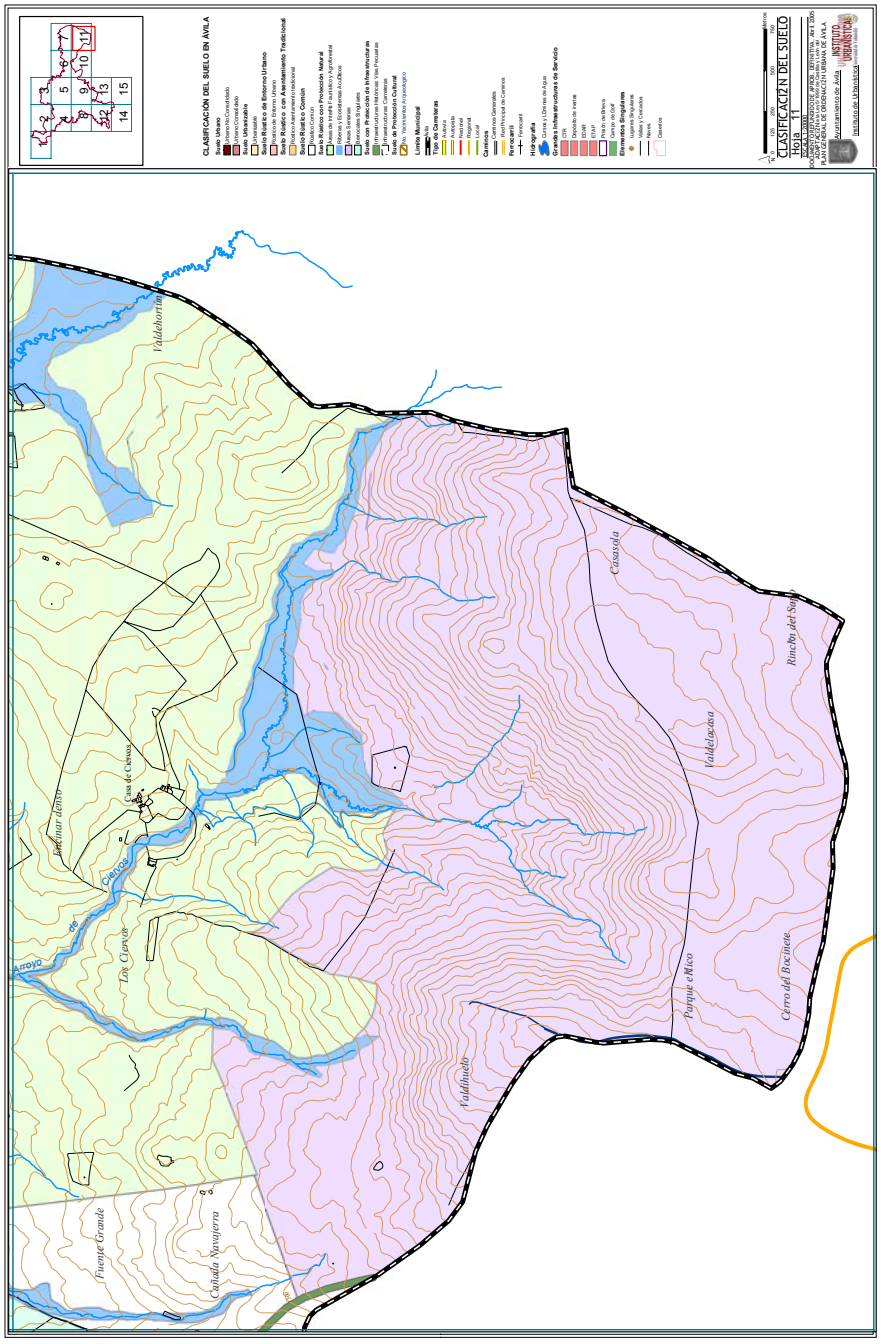
(pasa a fascículo siguiente)

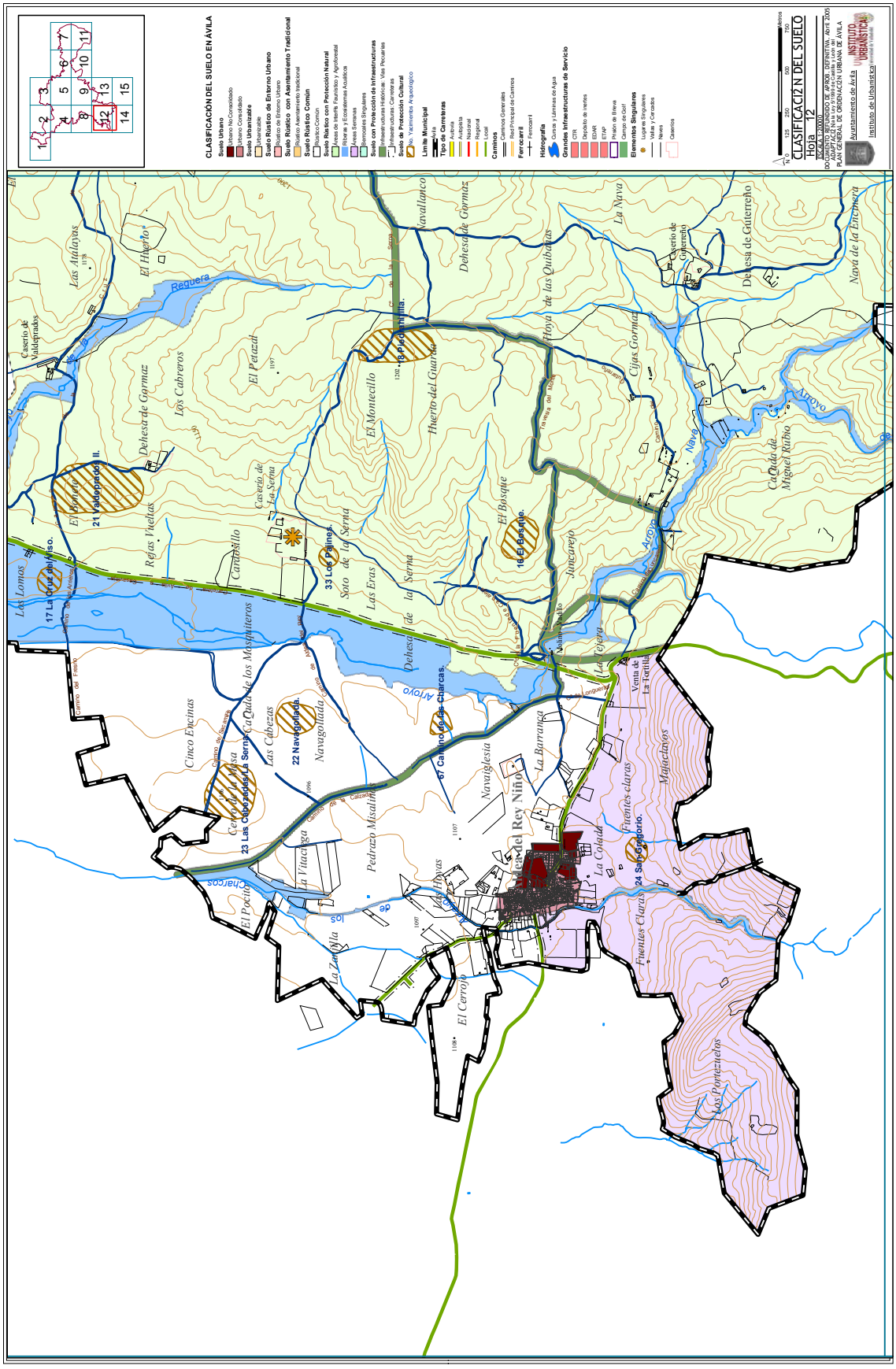
Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

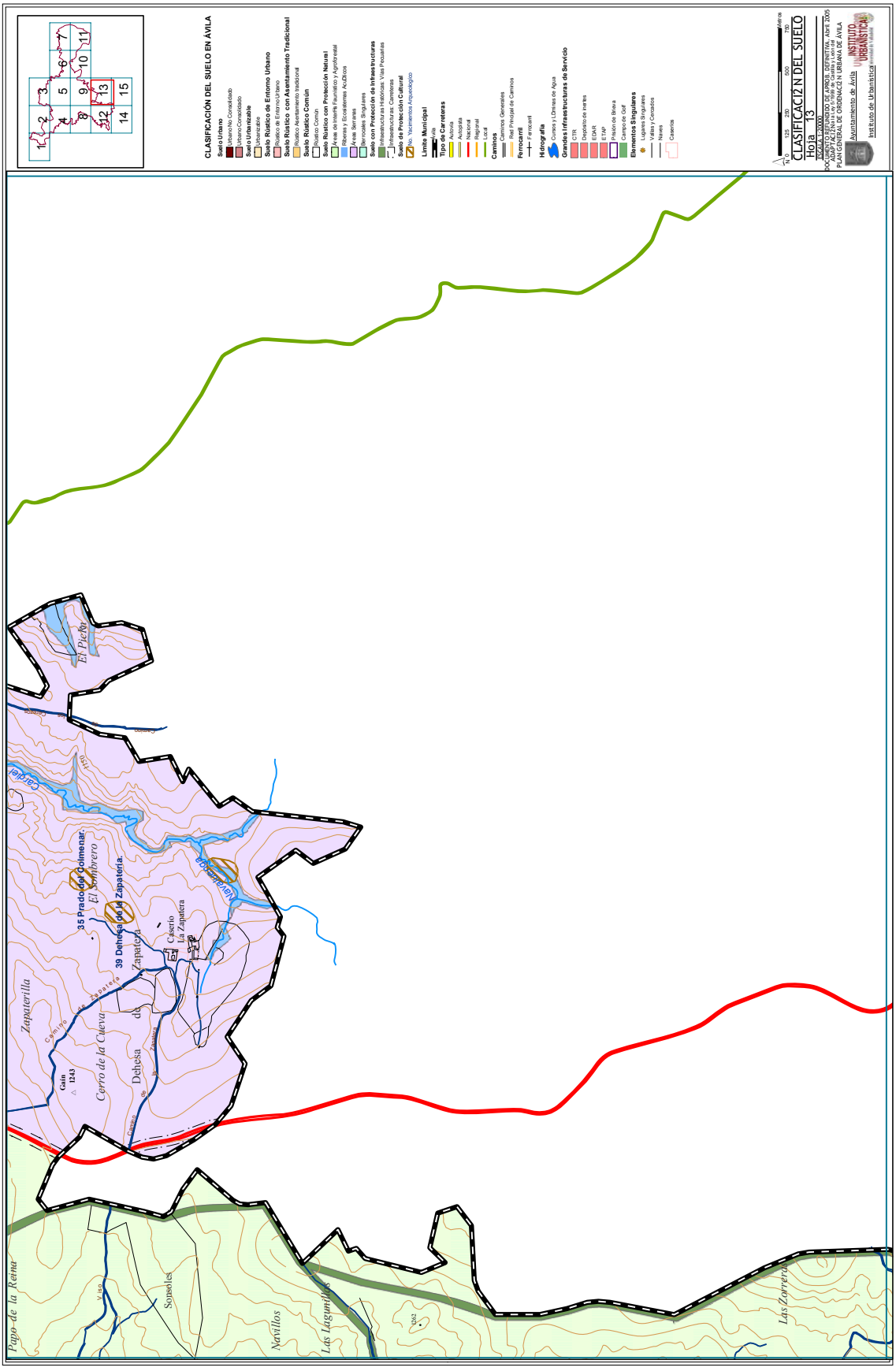
Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

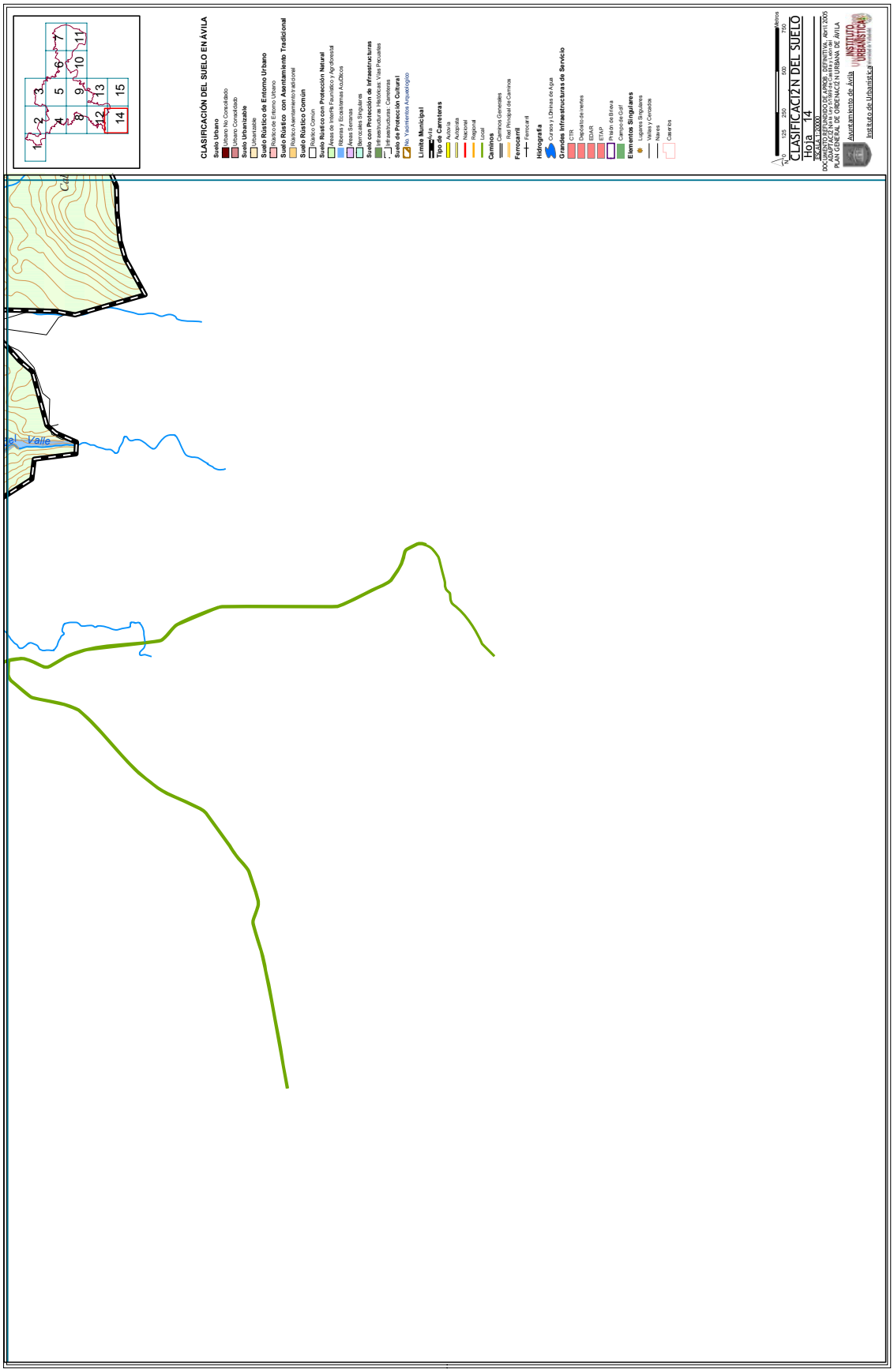
Número 127 **Fascículo vigesimosexto** **Lunes, 4 de Julio de 2005**

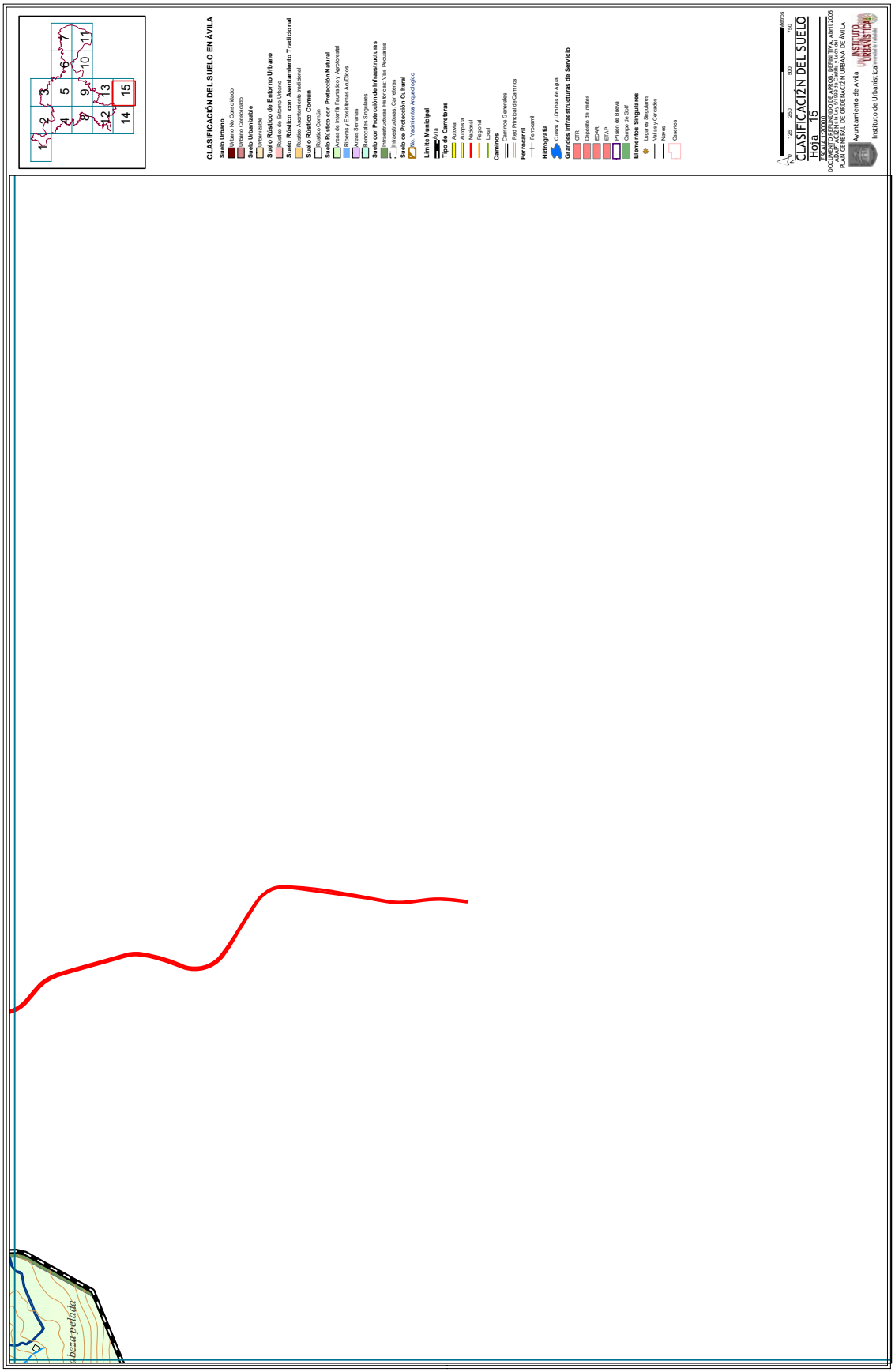
(viene de fascículo anterior)

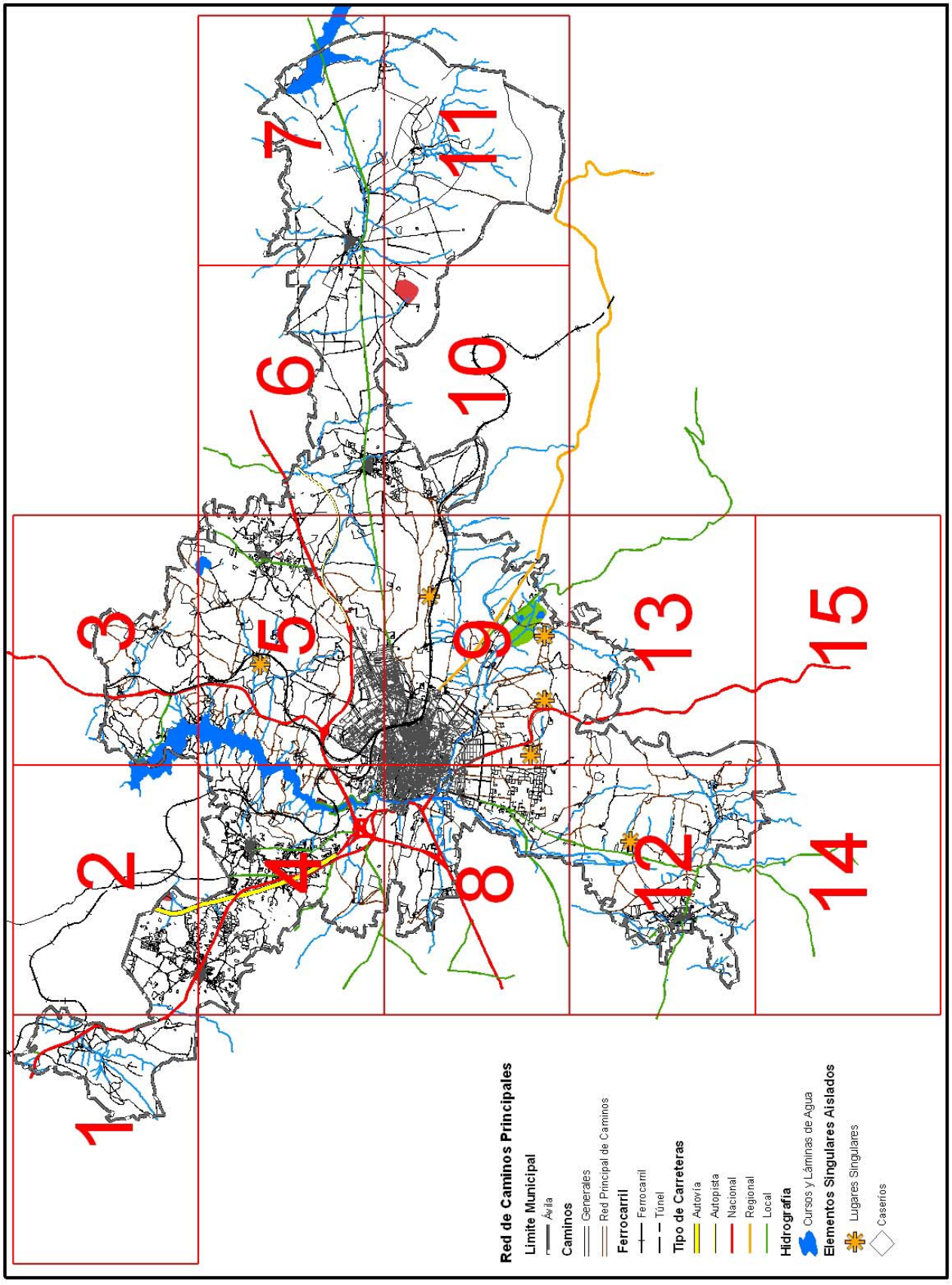


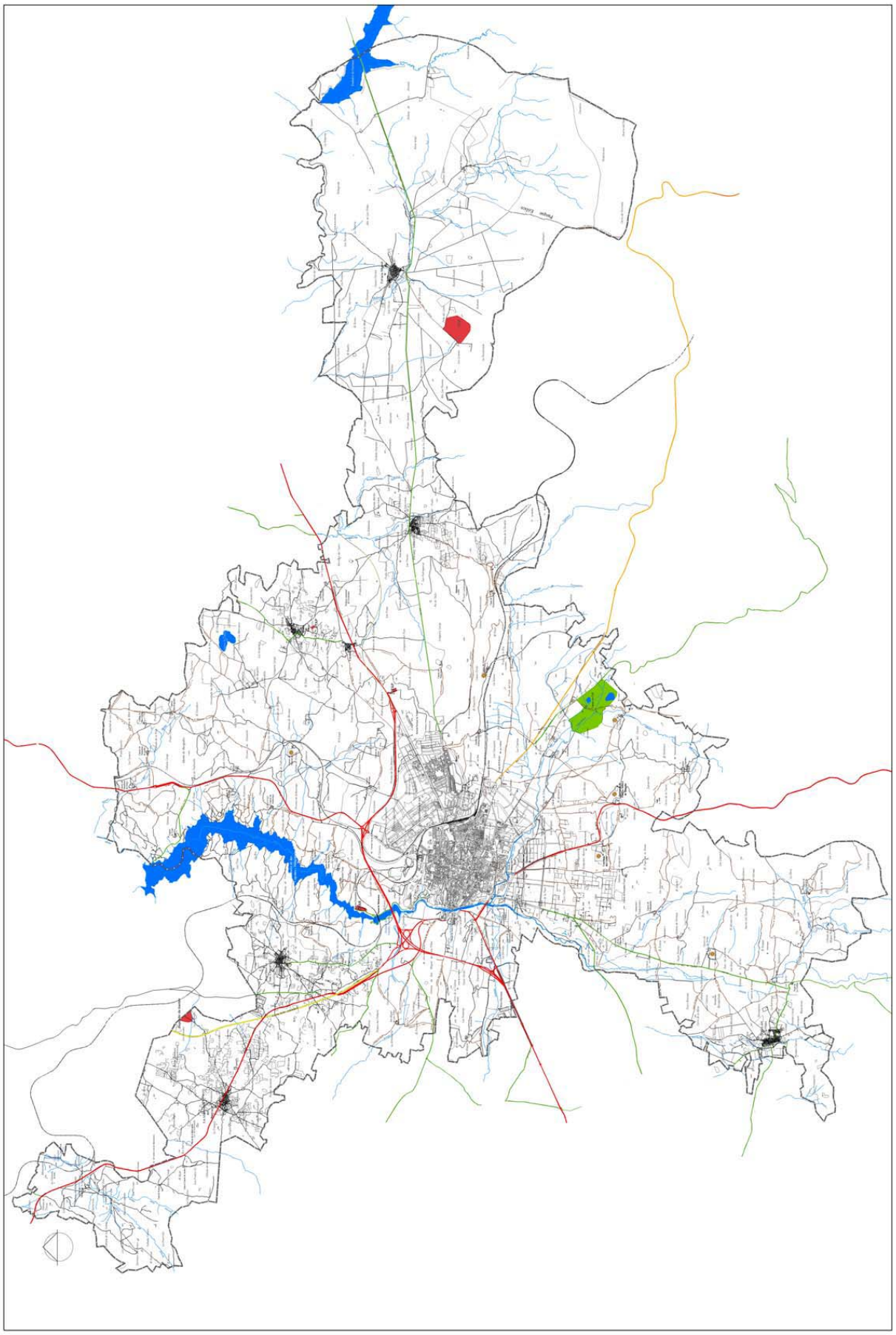

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Hoja 12
ESCALA 1:20000
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA. Abril 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 9/99 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN ÁVILA
Suelo Urbano
Suelo Urbanizable
Suelo Rústico de Entorno Urbano
Suelo Rústico con Asentamiento Tradicional
Suelo Rústico Común
Suelo Rústico con Protección Natural
Suelo de Protección Cultural
Límite Municipal
Tipo de Carreteras
Ferrocarril
Hidrografía
Grandes Infraestructuras de Servicio
Elementos Singulares
Caminos
Cerro de la Horca
Cerro de la Mesa
Las Cabezas
Navagollada
Cinco Encinas
Pedrazo Misalino
Navaglesia
La Barranca
La Colada
Fuentes claras
Majaelavos
Los Ponzuelos
La Zarzilla
El Cerrojo
El Pocico
La Vitaciega
Las Hoyas
Cerro de la Mesa
Cañada de los Mosquiteros
Cañada de Miguel Rubio
Dehesa de la Serna
Soto de la Serna
Las Eras
Los Cabreros
Dehesa de Gormaz
Rejas Vuelta
Cantosillo
El Montecillo
Huerto del Guarda
El Bosque
Incarero
Cijas Gormaz
Hoya de las Quibadas
Dehesa de Gormaz
Navallanco
La Nava
Nava de la Encinera
Dehesa de Gutierrejo
Las Lomas
Las Atalayas
El Huerto
El Peñazul
Reguera
Arroyo
Navas
Caserío de Valderrados
Caserío de La Serna
Caserío de Gutierrejo
Vereda de la Tortilla
Vereda de Fuentes Claras
Camino de Fuentes Claras
Camino de Navagollada
Camino de Cerro de la Horca
Camino de Cerro de la Mesa
Camino de Las Cabezas
Camino de Navaglesia
Camino de Pedrazo Misalino
Camino de La Vitaciega
Camino de Las Hoyas
Camino de La Zarzilla
Camino de El Cerrojo
Camino de El Pocico
Camino de Los Charcos
Camino de Las Eras
Camino de Las Lomas
Camino de Rejas Vuelta
Camino de Cantosillo
Camino de Soto de la Serna
Camino de Dehesa de la Serna
Camino de Incarero
Camino de Cijas Gormaz
Camino de Hoya de las Quibadas
Camino de Dehesa de Gormaz
Camino de Navallanco
Camino de La Nava
Camino de Nava de la Encinera
Camino de Dehesa de Gutierrejo
Camino de Caserío de Gutierrejo
Camino de Caserío de La Serna
Camino de Caserío de Valderrados
Camino de Huerto del Guarda
Camino de El Montecillo
Camino de El Bosque
Camino de Las Atalayas
Camino de El Huerto
Camino de El Peñazul
Camino de Los Cabreros
Camino de Reguera
Camino de Arroyo
Camino de Navas
Camino de Cañada de Miguel Rubio
Camino de Cañada de los Mosquiteros
Camino de Cerro de la Mesa
Camino de Las Cabezas
Camino de Navagollada
Camino de Cinco Encinas
Camino de Pedrazo Misalino
Camino de Navaglesia
Camino de La Barranca
Camino de La Colada
Camino de Fuentes claras
Camino de Majaelavos
Camino de Los Ponzuelos
Camino de La Zarzilla
Camino de El Cerrojo
Camino de El Pocico
Camino de La Vitaciega
Camino de Las Hoyas

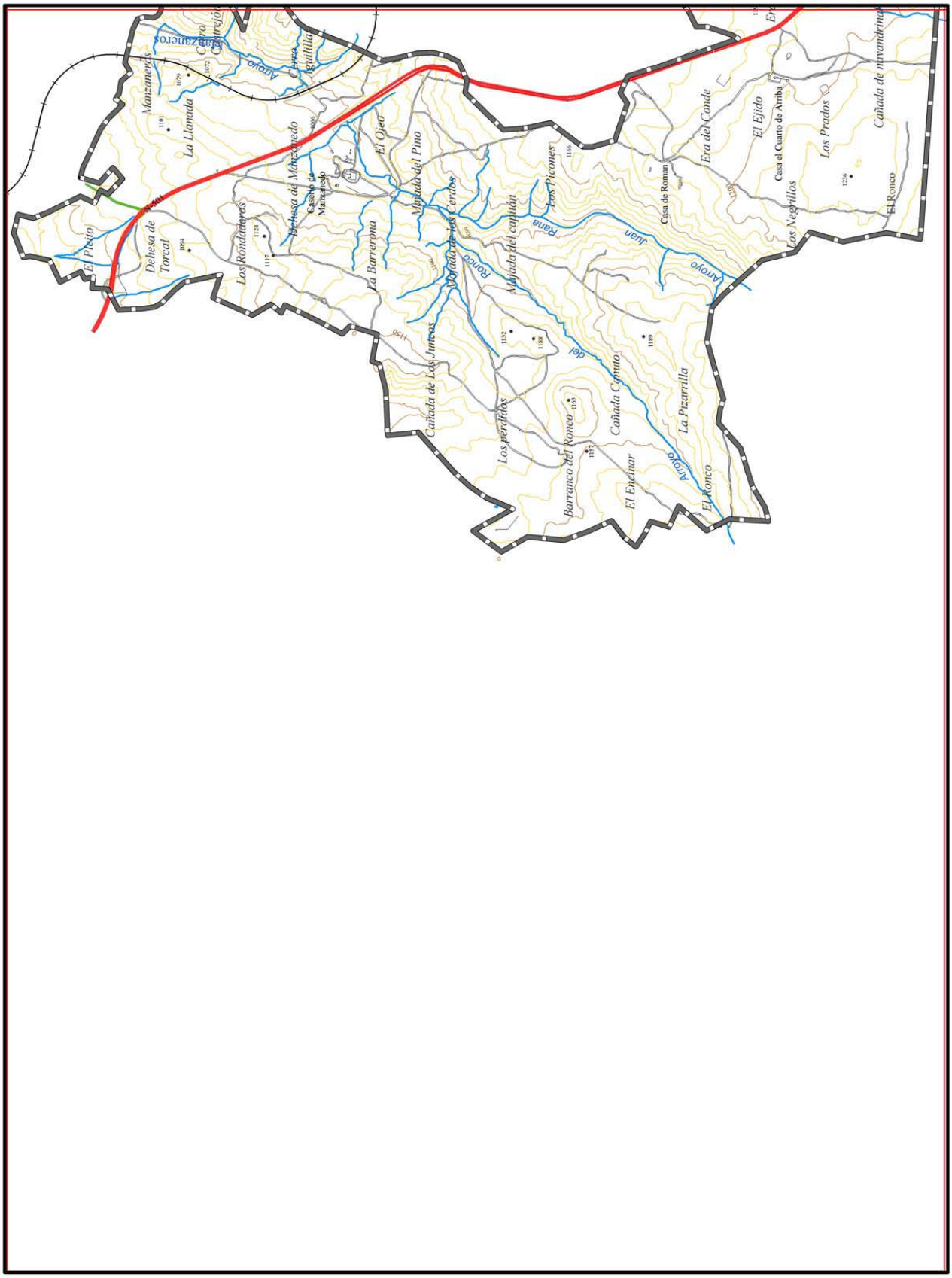

CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN ÁVILA
Suelo Urbano
Suelo Urbanizable
Suelo Rústico de Entorno Urbano
Suelo Rústico con Asentamiento Tradicional
Suelo Rústico Común
Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras
Suelo de Protección Cultural
Límite Municipal
Red de Carreteras
Caminos
Hidrografía
Grandes Infraestructuras de Servicio
Elementos Singulares
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Hoja 13
INSTITUTO URBANÍSTICO
Instituto de Urbanística
Ayuntamiento de Ávila
El Pielo
Zapaterilla
Cerro de la Cueva
Dehesa de la Zapatera
Caserío La Zapatera
35 Prado del Colmenar.
39 Dehesa de la Zapatería.
El Sombrero
Gain
1243
Papo de la Reina
Sonsoles
Nevillos
Las Lagunillas
Las Zorreras

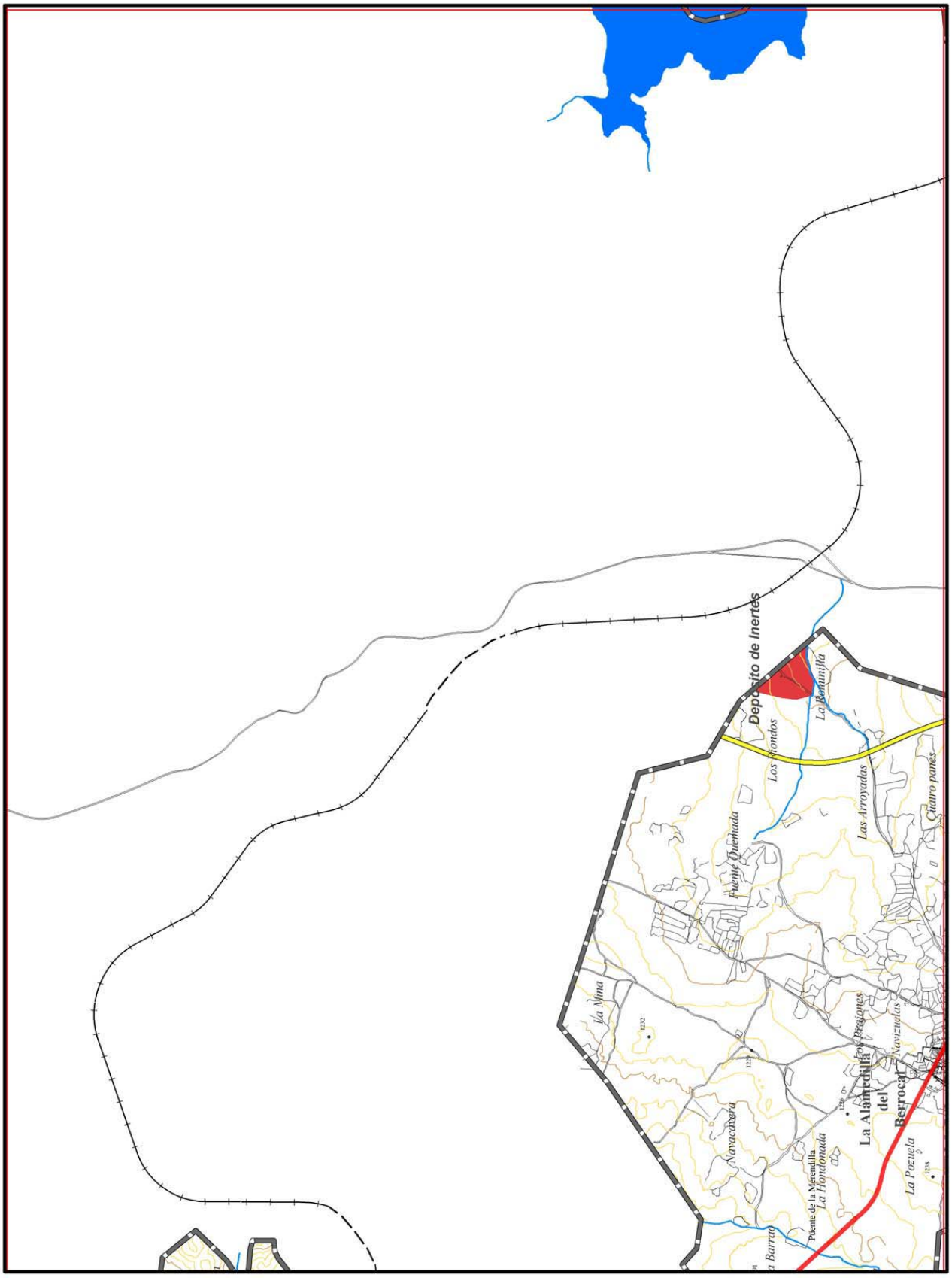

CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN ÁVILA
Suelo Urbano
Urbano No Consolidado
Urbano Consolidado
Suelo Urbanizable
Urbanizable
Suelo Rústico de Entorno Urbano
Rústico de Entorno Urbano
Suelo Rústico con Asentamiento Tradicional
Rústico Asentamiento tradicional
Suelo Rústico Común
Rústico Común
Suelo Rústico con Protección Natural
Riberas y Espacios Fluviales y Agrícola
Riberas y Ecosistemas Acuáticos
Áreas Esteparias
Barrancales Singulares
Suelo con Protección de Infraestructuras
Infraestructuras Históricas: Vías Pecuarias
Infraestructuras Viarias
Suelo de Protección Cultural
No Yacimientos Arqueológico
Límite Municipal
Vía
Tipo de Carreteras
Autovía
Autopista
Nacional
Regional
Local
Caminos
Caminos Generales
Vías Pecuarias de Caminos
Ferrocarril
Ferrocarril
Hidrografía
Cursos y Láminas de Agua
Grandes Infraestructuras de Servicio
CTR
Depuradoras/redes
EDAR
ETAP
Presón de Bilbao
Campo de Golf
Elementos Singulares
Vuelos Singulares
Vallas y Cercados
Naves
Casetos
Metros
0 125 250 500 750
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Hoja 14
ESCALA 1:5.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROB. DEFINITIVA, Abril 2005
ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15


CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN ÁVILA
Suelo Urbano
Urbano No Consolidado
Urbano Consolidado
Suelo Urbanizable
Urbanizable
Suelo Rústico de Entorno Urbano
Rústico de Entorno Urbano
Suelo Rústico con Asentamiento Tradicional
Rústico Asentamiento Tradicional
Suelo Rústico Común
Rústico Común
Suelo Rústico con Protección Natural
Áreas de Interés Faunístico y Agroforestal
Riberas y Ecosistemas Acuáticos
Áreas Esteparias
Montes de Utilidad Pública
Suelo con Protección de Infraestructuras
Infraestructuras Históricas Vías Pecuarias
Infraestructuras Carreteras
Suelo de Protección Cultural
Ám. Yacimiento Arqueológico
Límite Municipal
Ávila
Tipo de Carreteras
Autovía
Autopista
Nacional
Regional
Local
Caminos
Caminos Generales
Red Principal de Caminos
Ferrocarril
Ferrocarril
Hidrografía
Cursos y Láminas de Agua
Grandes Infraestructuras de Servicio
ICH
Posible Relleno de Inertes
EDAR
ETAP
Prisión de Brieva
Campo de Golf
Elementos Singulares
Lugares Singulares
Vallas y Cerrados
Vallas
Cerrados
Metros
0 125 250 500 750
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Hoja 15
ESCALA 1:10000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE ADAPTACIÓN PARCIAL Y PUNTUAL A LAS DIRECTRICES DE LA LEY 9/1998 DE CASTILLA Y LEÓN DE ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
INSTITUTO URBANÍSTICA
Instituto de Urbanística
Cabeza pelada

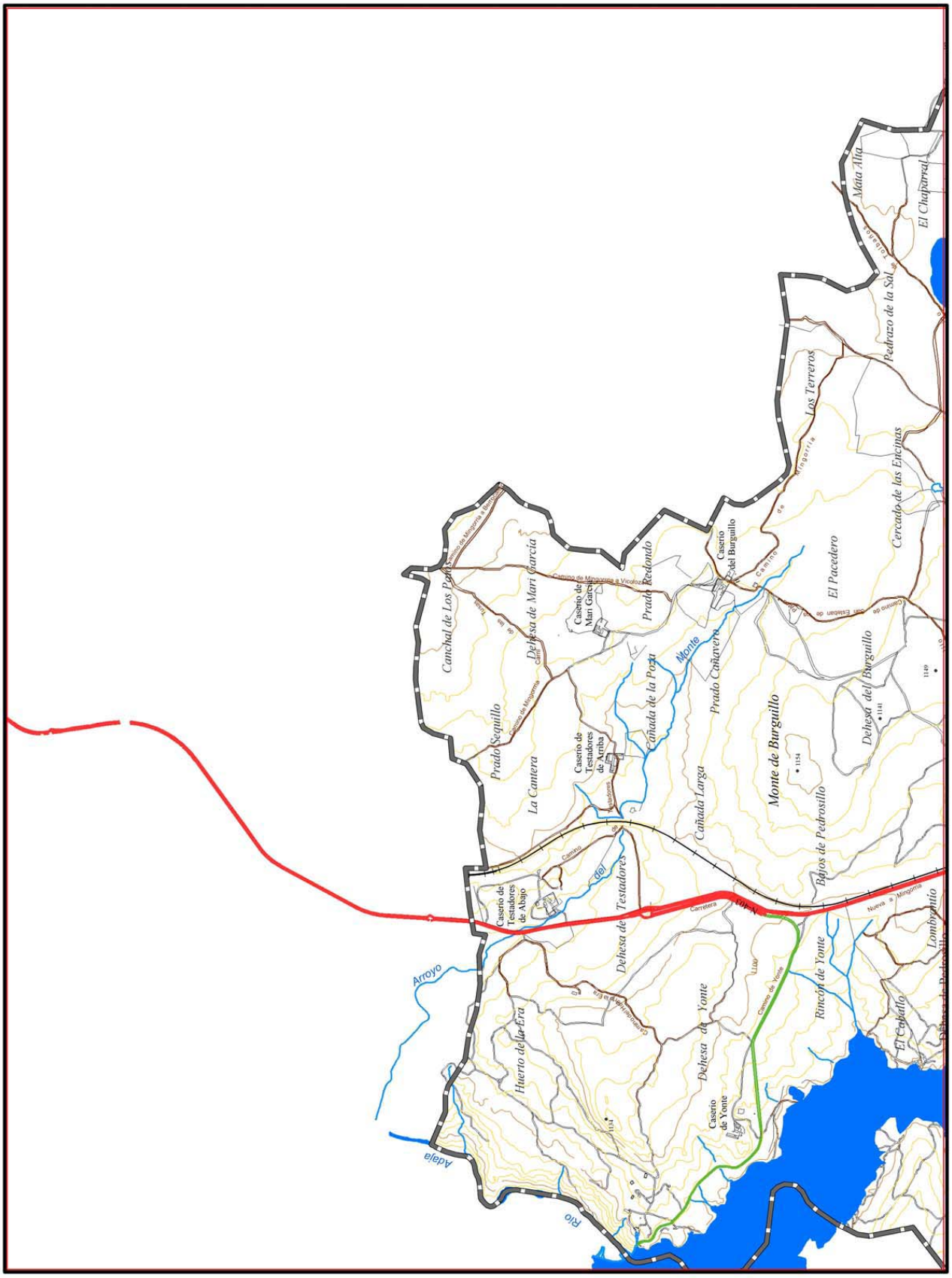

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
Red de Caminos Principales
Limite Municipal
Avila
Caminos
Generales
Red Principal de Caminos
Ferrocarril
Ferrocarril
Túnel
Tipo de Carreteras
Autovía
Autopista
Nacional
Regional
Local
Hidrografía
Cursos y Láminas de Agua
Elementos Singulares Aislados
Lugares Singulares
Caseríos

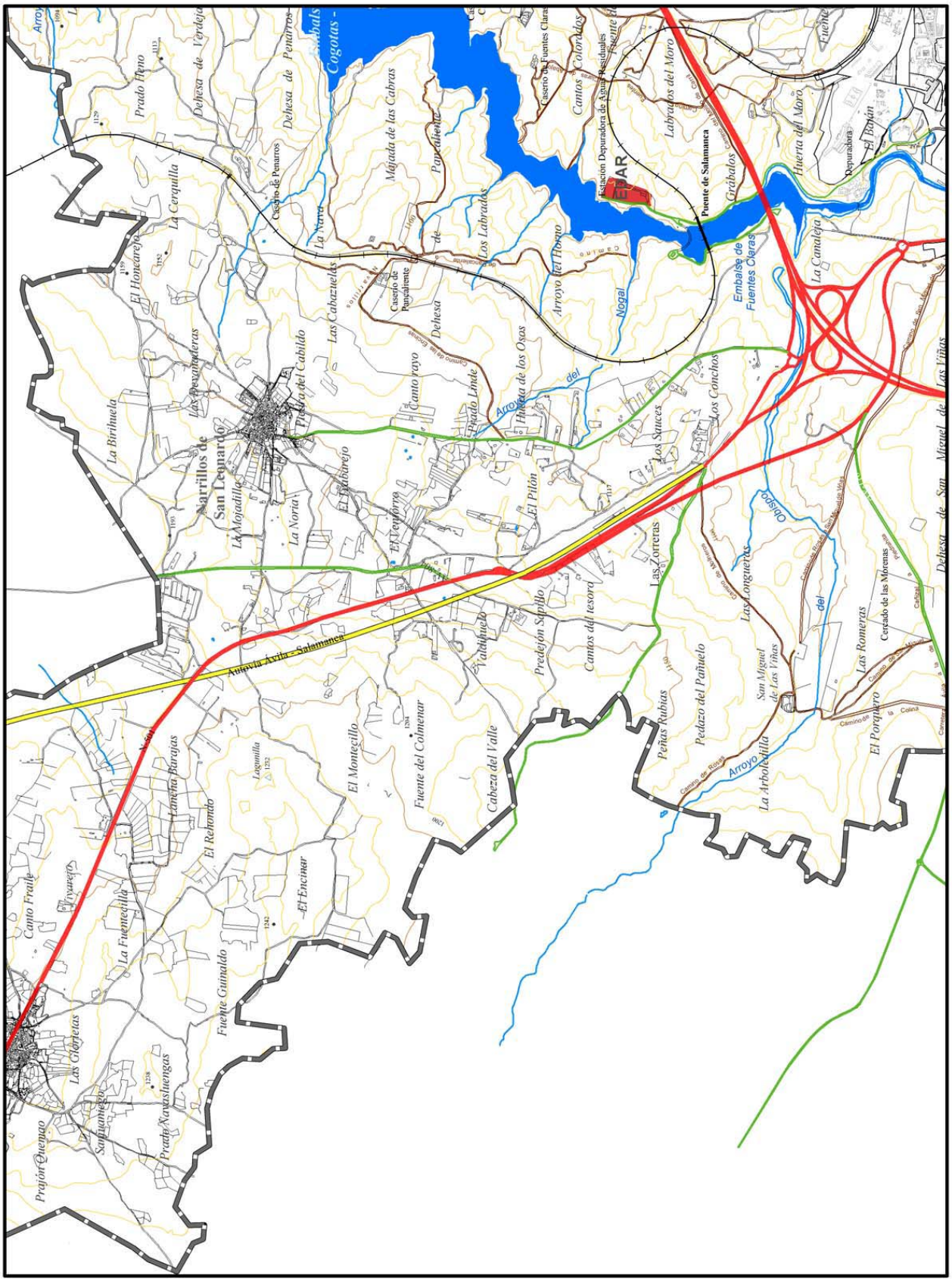


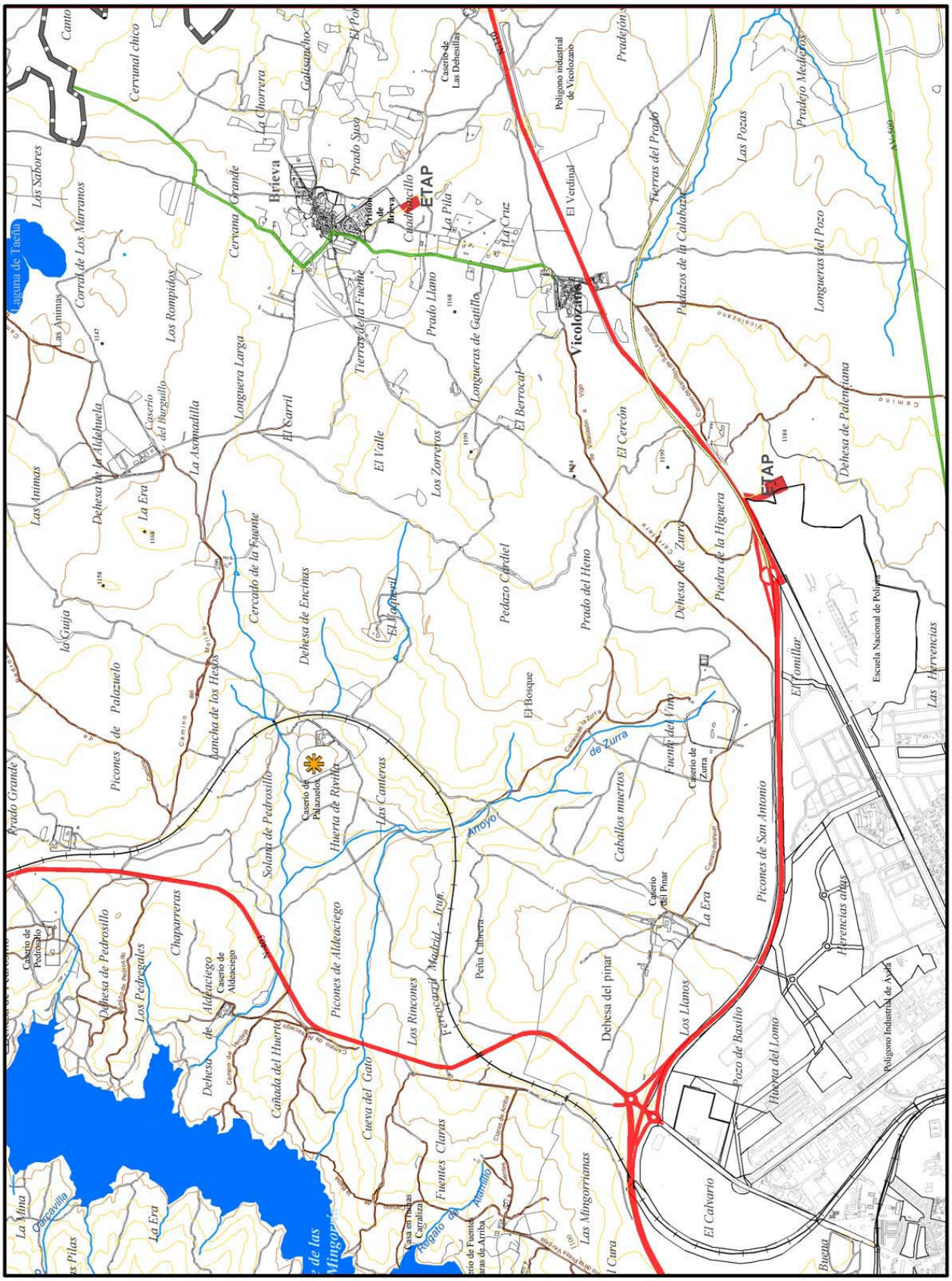

Manzanerós
La Llanada
Arroyo
Cerca Aquilina
Dehesa de Manzanedo
Casero de Manzanedo
El Ojeo
Majada del Pino
Majada de los Cerdos
Majada del capitán
Los Picones
Era del Conde
Casa de Roman
El Ejido
Casa el Cuarto de Arriba
Los Prados
Cañada de invernadero
Los Negrillos
El Ronco
El Pinillo
Dehesa de Torcal
Los Rondaderos
La Barrerona
Cañada de Los Juncos
Los perdidos
Barranco del Ronco
Cañada Canuto
El Encinar
La Pizarrilla
Arroyo

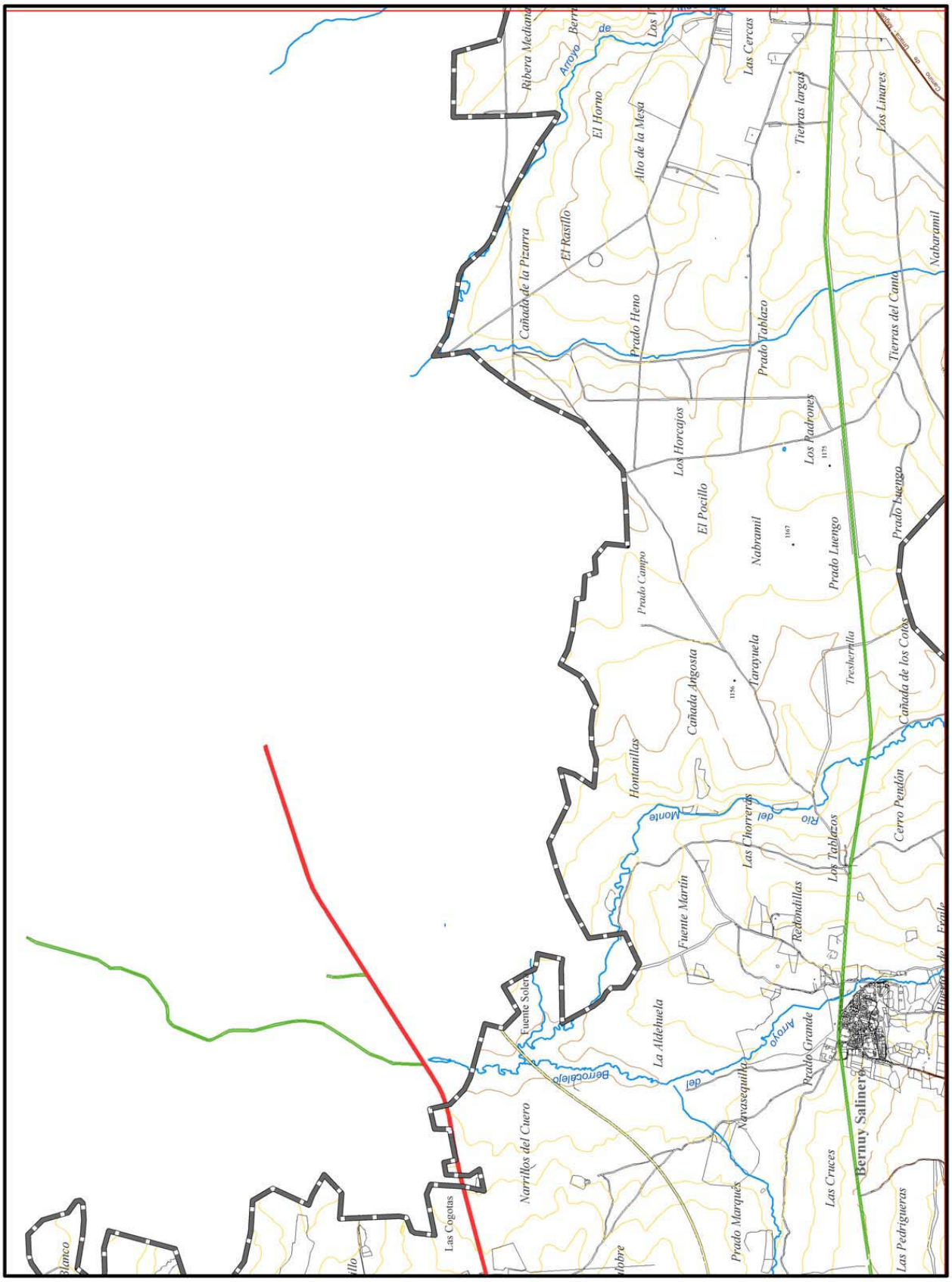

Depósito de Inertes
La Dominjita
Los Hondos
Las Arroyadas
Cuatro panes
Fuente Quemada
La Mina
Los Pragones
Navizuelas
Navacabeza
La Alamedilla
del
Berrocal
La Hondonada
Puente de la Merendilla
La Barra
La Pozuela
1272
1273
1238
1238

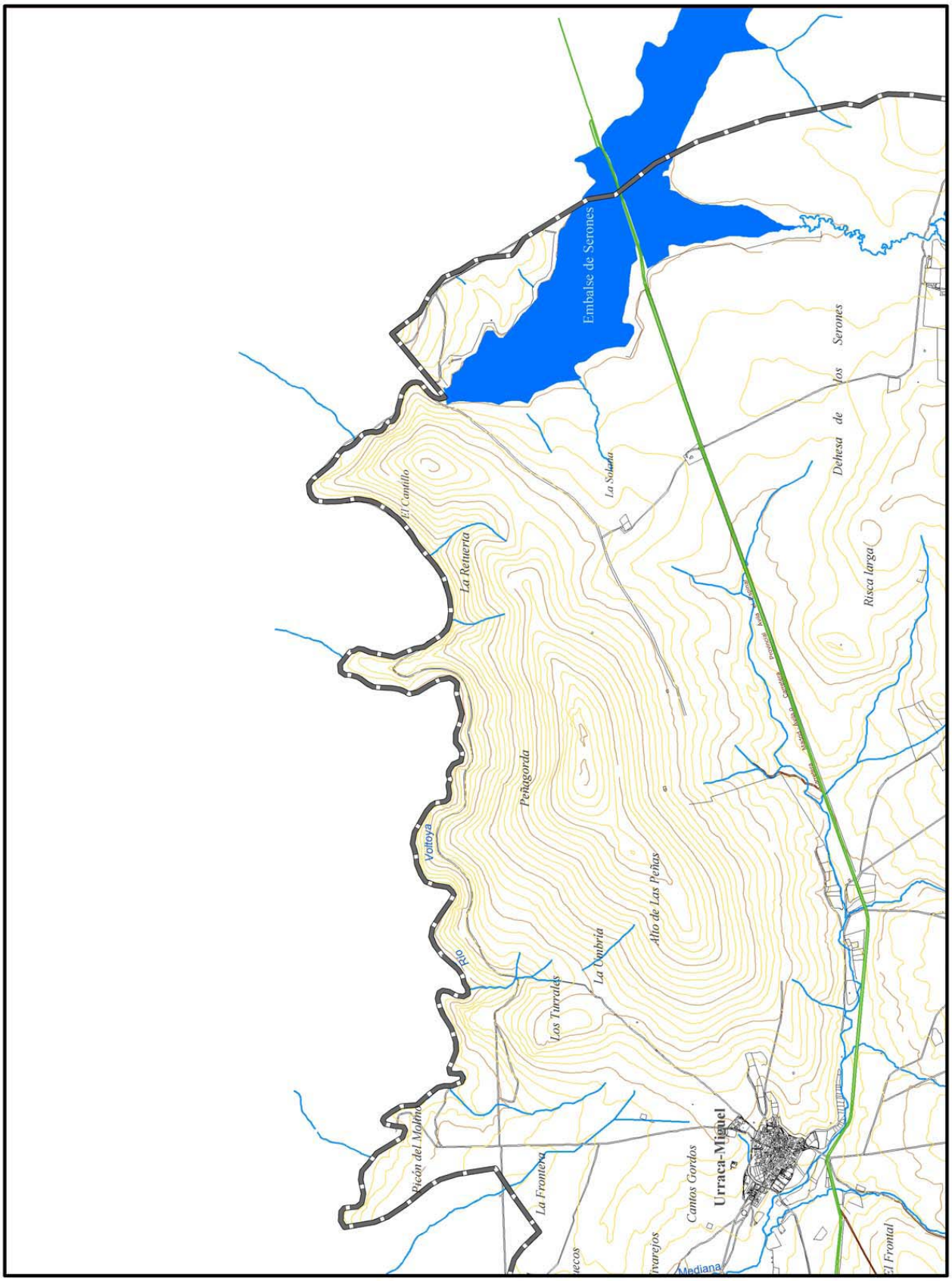
2

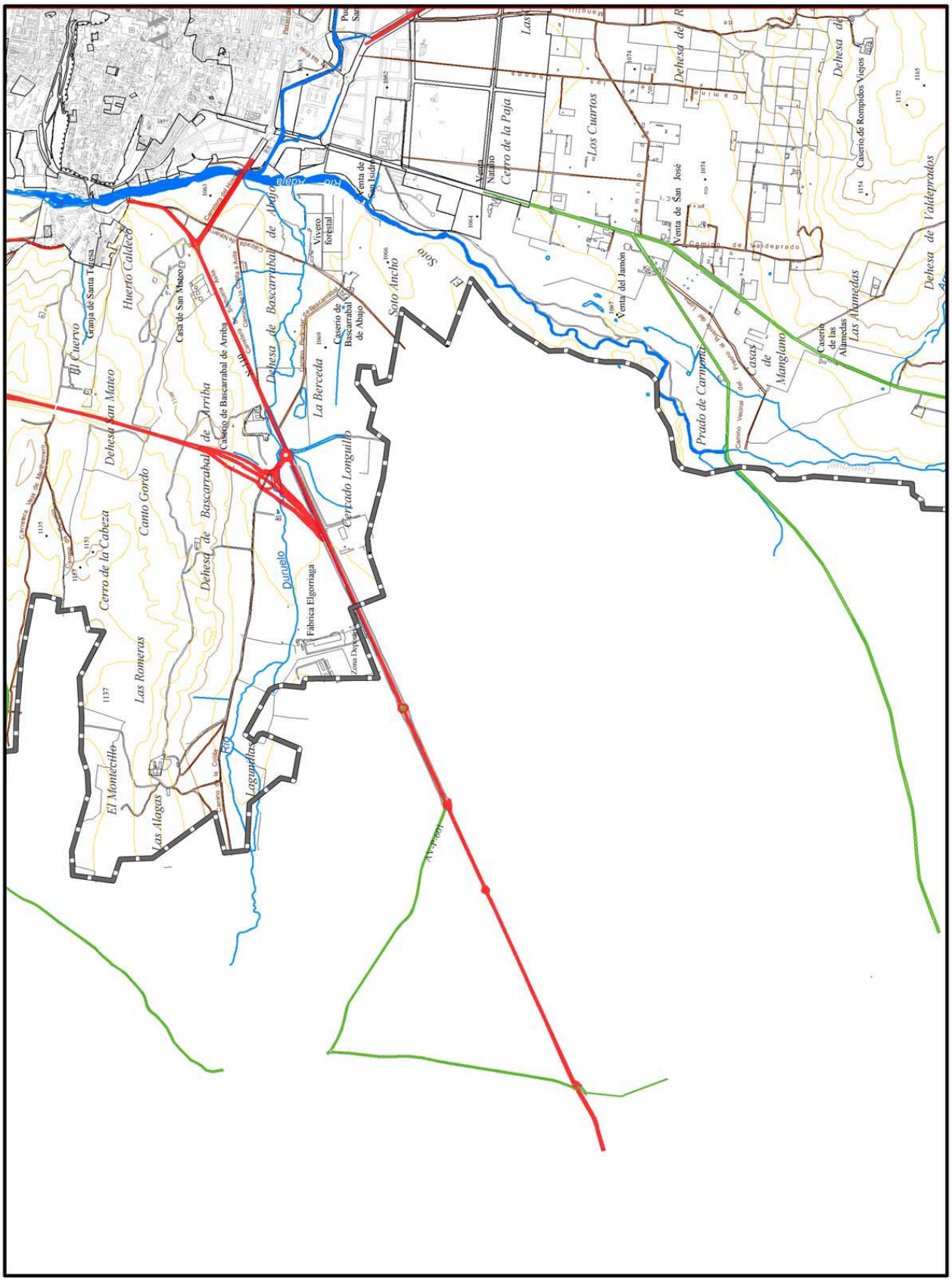

Mata Alta
El Chaparral
Pedrazo de la Sal
Los Terreros
Cercado de las Encinas
El Pacedero
Casero del Burguillo
Prado Redondo
Dehesa de Mari García
Casero de Mari García
Cañada de los Pozos
Prado Seguillo
La Cantera
Casero de Testadores de Arriba
Cañada de la Poza
Prado Cañavero
Monte de Burguillo
Dehesa del Burguillo
Cañada Larga
Bajos de Pedrosillo
Casero de Testadores de Abajo
Dehesa de Testadores
Carretera
Nueva a Mingorria
Lombranillo
Arroyo
Huerto de la Era
Dehesa de Yonte
Casero de Yonte
Rincón de Yonte
El Caballo
Adaja
Río

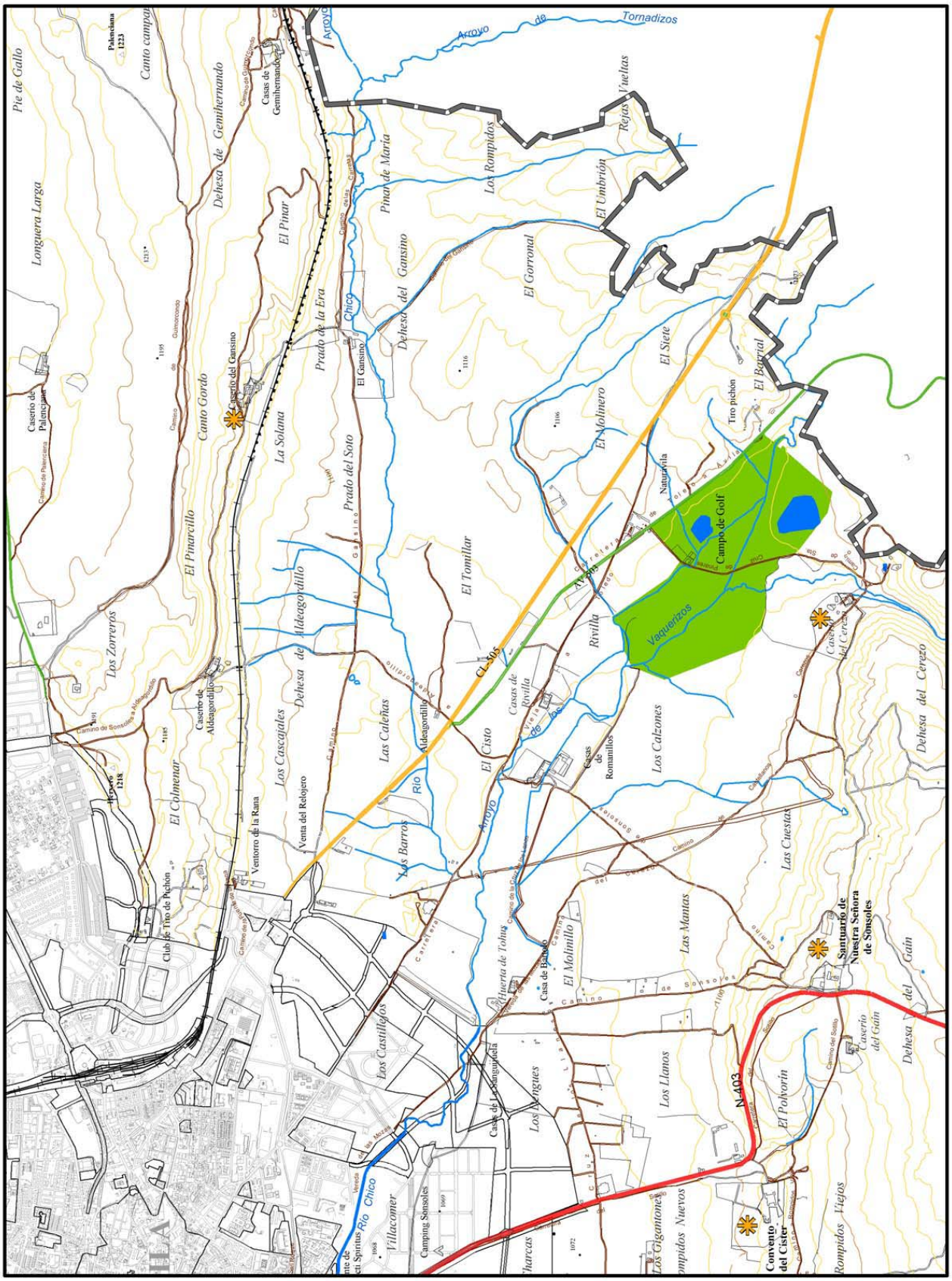

Arroyo
Prado Heno
Dehesa de Verdejo
Dehesa de Penarros
Cogotas -
Majada de las Cabras
Parcalviente
Caserío de Fuentes Claras
Cantos Colorados
Labrados del Moro
Fuente
Estación Depuradora de Aguas Residuales
EDAR
Puente de Salamanca
Depuradora
El Botán
Huerta del Moro
Cerquilla
Castro de Penarros
La Nava
Los Labrados
Caserío de Parcalviente
Dehesa
Arroyo del Horno
Nogal
Embalse de Fuentes Claras
La Canaleja
El Honcarejo
Las Cabezuelas
Canto rayo
Prado Linde
Arroyo del
Huerta de los Osos
Los Conchos
La Birluela
Las Pesqueras
Plaza del Cabildo
Narrillos de San Leonardo
La Mojadilla
La Noria
El Tabarejo
El Teyorro
El Pilón
Los Sauces
Las Zorreras
Ohsigo
Las Longueras
Dehesa de San Miguel de Las Viñas
Autovía Ávila - Salamanca
Valdihuelo
Predejón Sapillo
Cantos del tesoro
Las Romeras
Cercado de las Moreras
Camino de la Cuesta
El Porquero
Peñas Rubias
Pedazo del Pañuelo
San Miguel de Las Viñas
Arroyo de la Arboledilla
Cabeza del Valle
El Montecillo
Fuente del Colmenar
Loguilla
Tejarejo
Canto Fraile
La Fuentecilla
Las Glorietas
Fuente Guinaldo
El Rehondo
El Encinar
Prado Navashuengas
Prajón Quemao

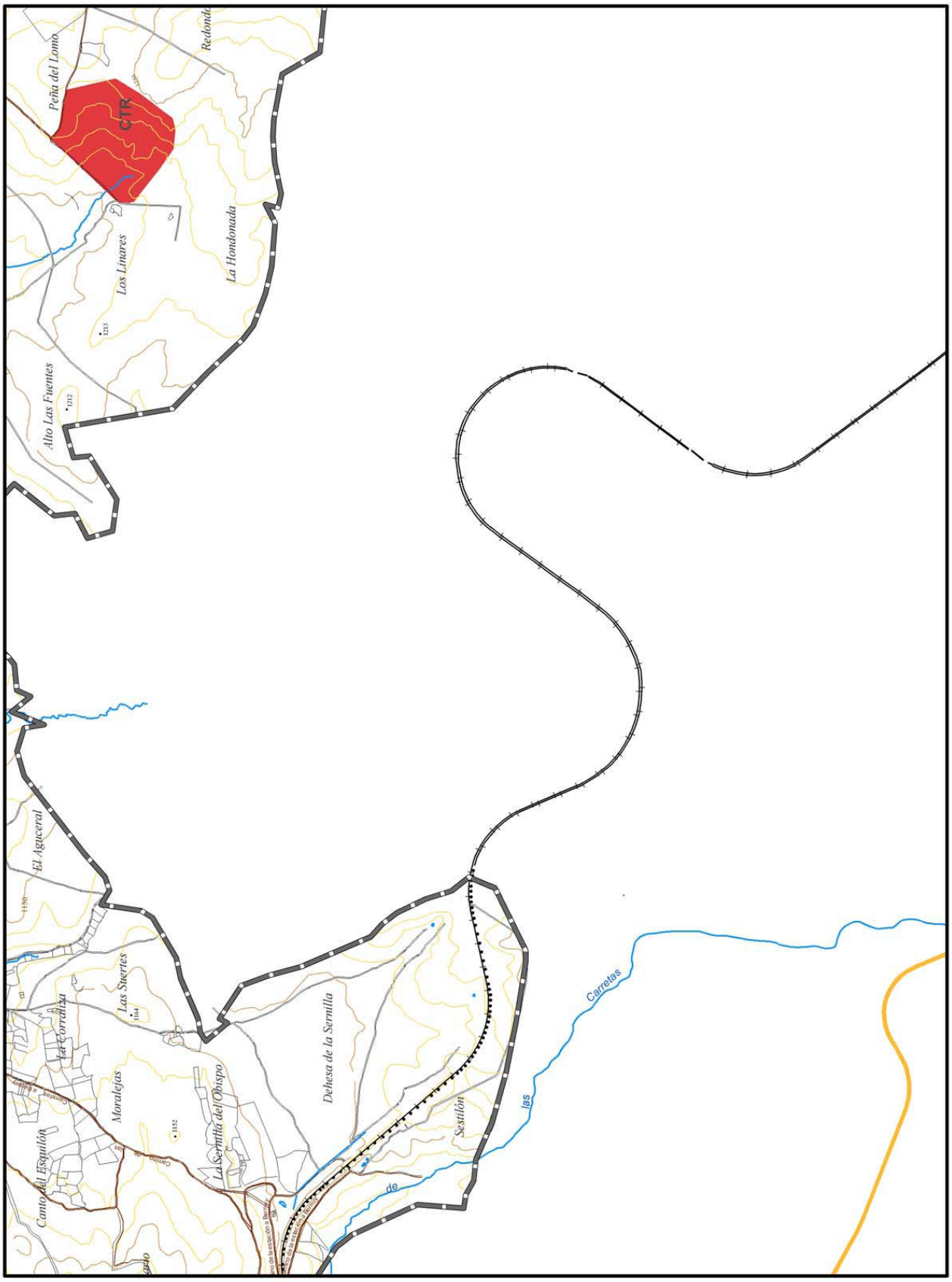

Laguna de Tiena
Brieva
ETAP
Prisión de Brieva
Vicolozano
Polígono industrial de Vicolozano
Caserío de Las Dehesillas
Caserío del Burguillo
Caserío de Palazuelos
Caserío de Pedrosillo
Caserío de Aldeaciego
Caserío de Zurra
Caserío del Pinar
Escuela Nacional de Policía
Polígono Industrial de Ávila
Arroyo de Zurra
Arroyo Atamillo
Cervana Grande
Cervunal chico
Corral de Los Marranos
Los Rompidos
Longuera Larga
La Asomadilla
Dehesa de la Aldehuela
Las Animas
Los Sabores
Tierras de la Fuente
Prado Llano
Longueras de Gatillo
El Berrocal
El Valle
Los Zorreros
El Cercón
Pedazos de la Calabaza
Tierras del Prado
Las Pozas
Pradejón
Pradejo Medio
Longueras del Pozo
Dehesa de Palenciana
Piedra de la Higuera
Dehesa de Zurra
Prado del Heno
Pedazo Cardiel
El Bosque
El Tomillar
Las Herrencias
Herrencias altas
Picones de San Antonio
Caballos muertos
Fuente del Tino
Dehesa del pinar
Los Llanos
Pozo de Basilio
Huerta del Lomo
El Calvario
Las Mingorrianas
Los Rincones
Peña Cabrera
Picones de Aldeaciego
Cueva del Gato
Fuentes Claras
Cañada del Huerto
Dehesa de Aldeaciego
Los Pedregales
Dehesa de Pedrosillo
Chaparreras
Solana de Pedrosillo
Huerta de Rivilla
Las Canteras
Picones de Palazuelo
Prado Grande
Dehesa de Encinas
Cercado de la Fuente
Mancha de los Heros
El Manquil
la Guija
Las Animas
La Era
Caballo
Casa arruinas Carraliza
Regato de Atamillo
Cuesta de Arriba
Cuesta de Abajo
Camino de Arriba
Camino de Abajo
Camino de Pedrosillo
Camino de Aldeaciego
Camino de las Pilas
Camino de Palazuelo
Camino de Zurra
Camino de Vicolozano
Camino de Palenciana
Camino de Pedrosillo
Camino de Aldeaciego


Ribera Mediana
Arroyo
de
El Horno
Alto de la Mesa
Las Cercas
Tierras largas
Los Linares
Cañada de la Pizarra
El Rasillo
Prado Heno
Prado Tablazo
Nabaramil
Tierras del Canto
Los Horcajos
Los Padrones
El Pocillo
Nabramil
Prado Luengo
Prado Campo
Tarayuela
Cañada Angosta
Cañada de los Cotos
Hontanillas
Monte
Río
del
Las Chorreras
Los Tablazos
Cerro Pendón
Fuente Martín
Redondillas
Fuente Solera
La Aldehuela
Arroyo
del
Berrocalejo
Prado Grande
Navasequilla
Bermuy Salinero
Narrillos del Cuero
Las Cruces
Prado Marqués
Las Pedrigueras
Las Cogotas

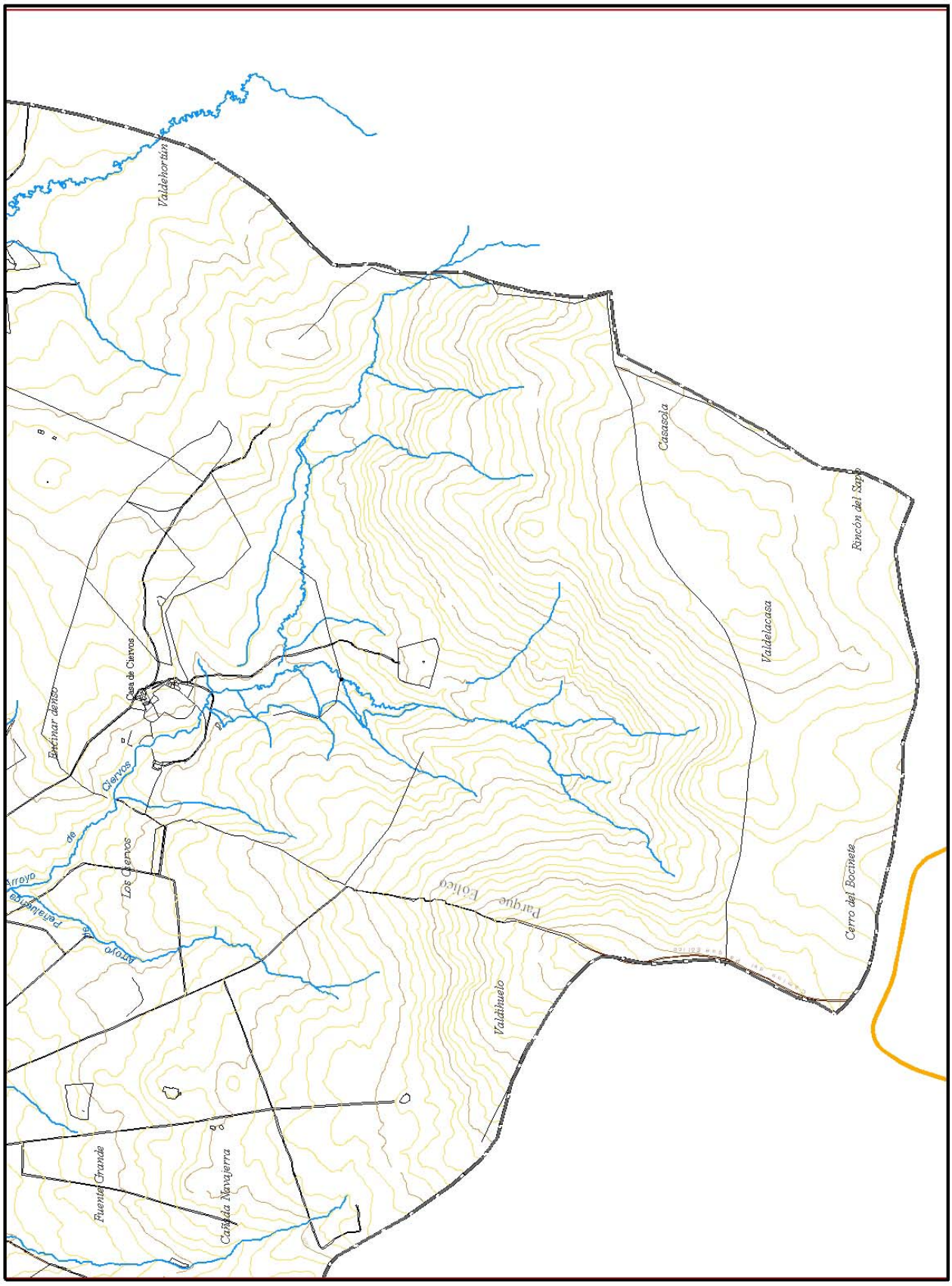

Embalse de Serones
La Solana
El Castillo
La Retuerta
Peñagorda
Voltoya
Río
Los Turrales
La Cabrita
Alto de Las Peñas
Dehesa de los Serones
Risca larga
Urraca-Miguel
Cantos Gordos
La Frontera
Mediana

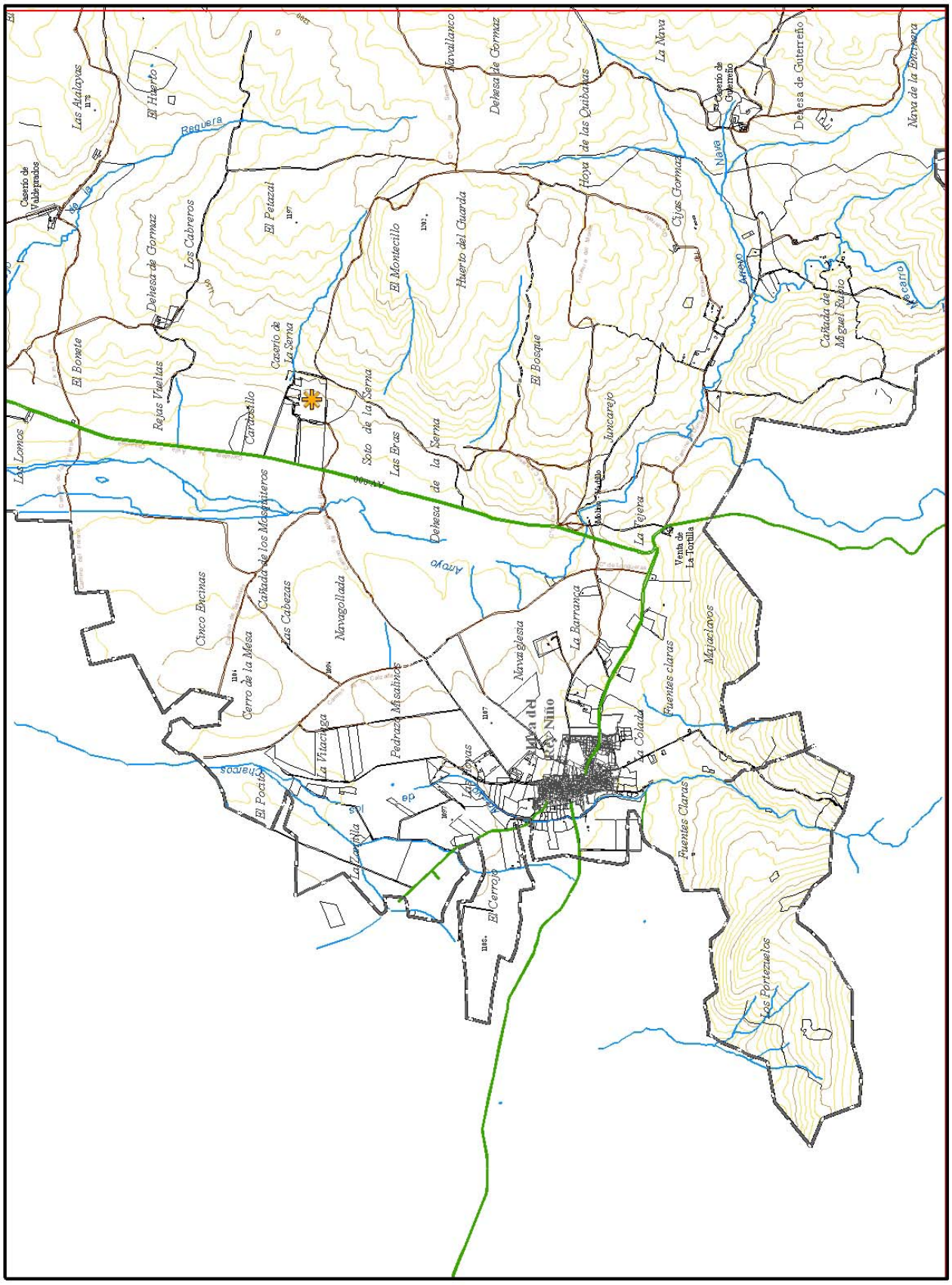

Río Adaja
Río
Río Pedro
Río Lagunillas
Dehesa de Bascarrabal de Abajo
Dehesa de Bascarrabal de Arriba
Dehesa San Mateo
Dehesa de Valdeprados
Dehesa de Rompidos Viejos
Huerto Caldeco
El Cuervo
Granja de Santa Teresa
Casa de San Mateo
Caserío de Bascarrabal de Arriba
Caserío de Bascarrabal de Abajo
Vivero forestal
Venta de San Isidro
Venta de San José
Venta del Jamón
Caserío de las Alamedas
Las Alamedas
Casas de Manglano
Prado de Carmena
Soto Ancho
La Berceda
Cercado Longuilo
Canto Gordo
Cerro de la Cabeza
Las Romeras
El Montecillo
Las Algas
Cerro de la Paja
Los Cuartos
Fábrica Elgorriaga
Zona Deportiva
Camino de Valdeprado
Camino Vecinal
Carretera Vieja de Madrigal
Carretera de Ávila a Cebreros
Camino de Ávila a Cebreros
Camino de Bascarrabal
Camino de Bascarrabal de Abajo
Cañada
AVE Madrid

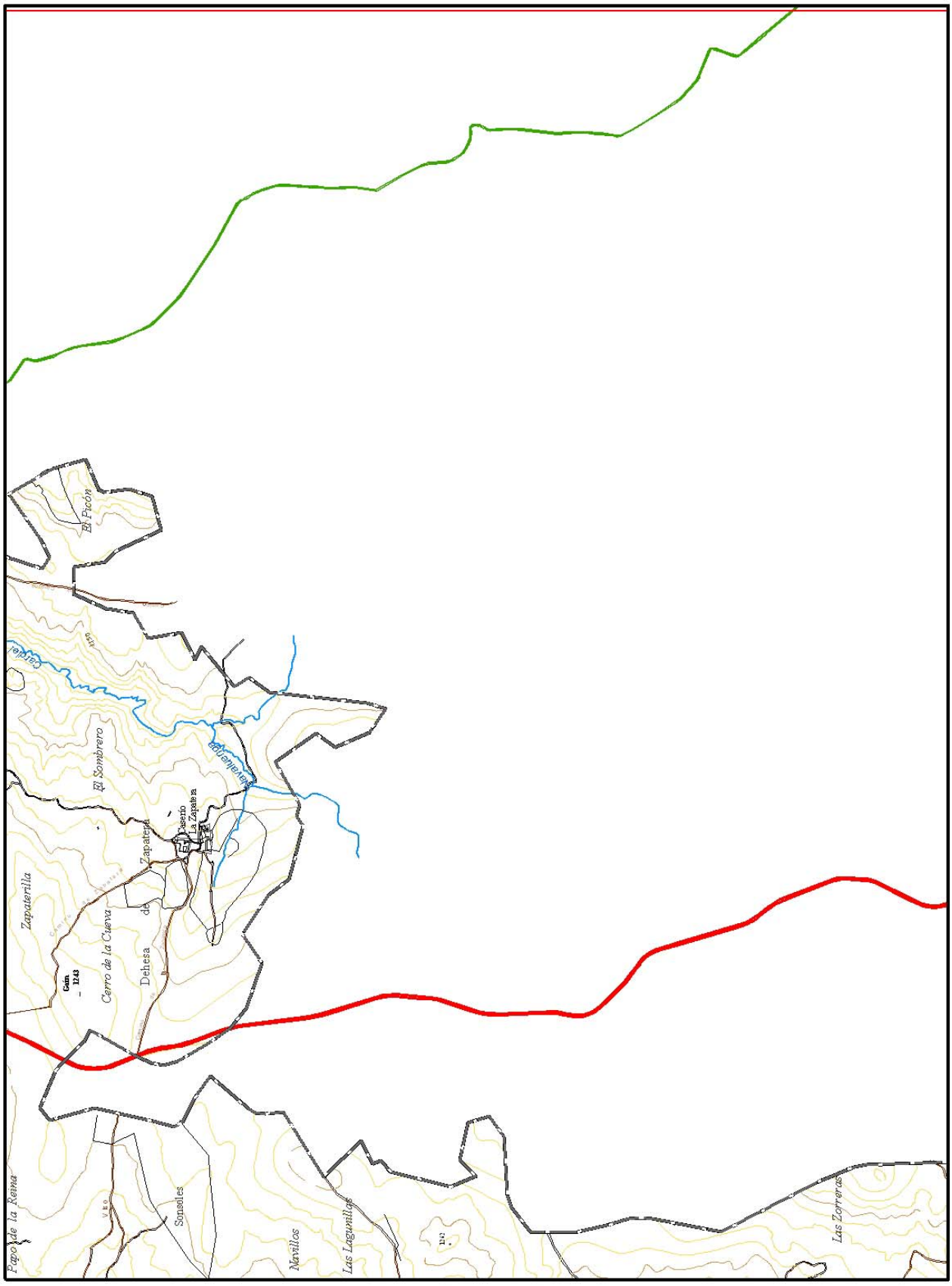

Arroyo de Tornadizos
Pie de Gallo
Longuera Larga
Canto campan
Palenciana 1213
Dehesa de Gemihernando
Casas de Gemihernando
Arroyo
Los Rompidos
Rejas Vueltas
Pinar de María
El Pinar
El Umbrión
El Gorronal
Prado de la Era
Chico
Dehesa del Gansino
El Siete
El Barrial
Caserío de Palenciana
Canto Gordo
Caserío del Gansino
El Gansino
La Solana
Prado del Soto
El Molinero
Tiro pichon
Naturávila
Campo de Golf
El Pinarcillo
Los Zorreros
Dehesa de Aldeagordillo
El Tomillar
Vaquerizos
Caserío de Aldeagordillo
Los Cascajales
Las Caleñas
Aldeagordillo
Río
Rivilla
Casas de Rivilla
El Cisto
Los Calzones
Casas de Romanillos
Dehesa del Cerezo
El Colmenar
Venta del Relojero
Ventorro de la Rana
Arroyo
Las Cuestas
Club de Tiro de Pichón
Los Barros
Huerta de Tobia
Casa de Barco
El Molinillo
Las Mantas
Santuario de Nuestra Señora de Sonsoles
Los Castillejos
Casas de La Sonsoleda
Los Arenques
Los Llanos
Caserío del Galín
Dehesa del Galín
N-403
El Polvorín
Río Chico
Villacorner
Camping Sonsoles
Los Gigantones
Convento del Cister
Rompidos Viejos
CL-505

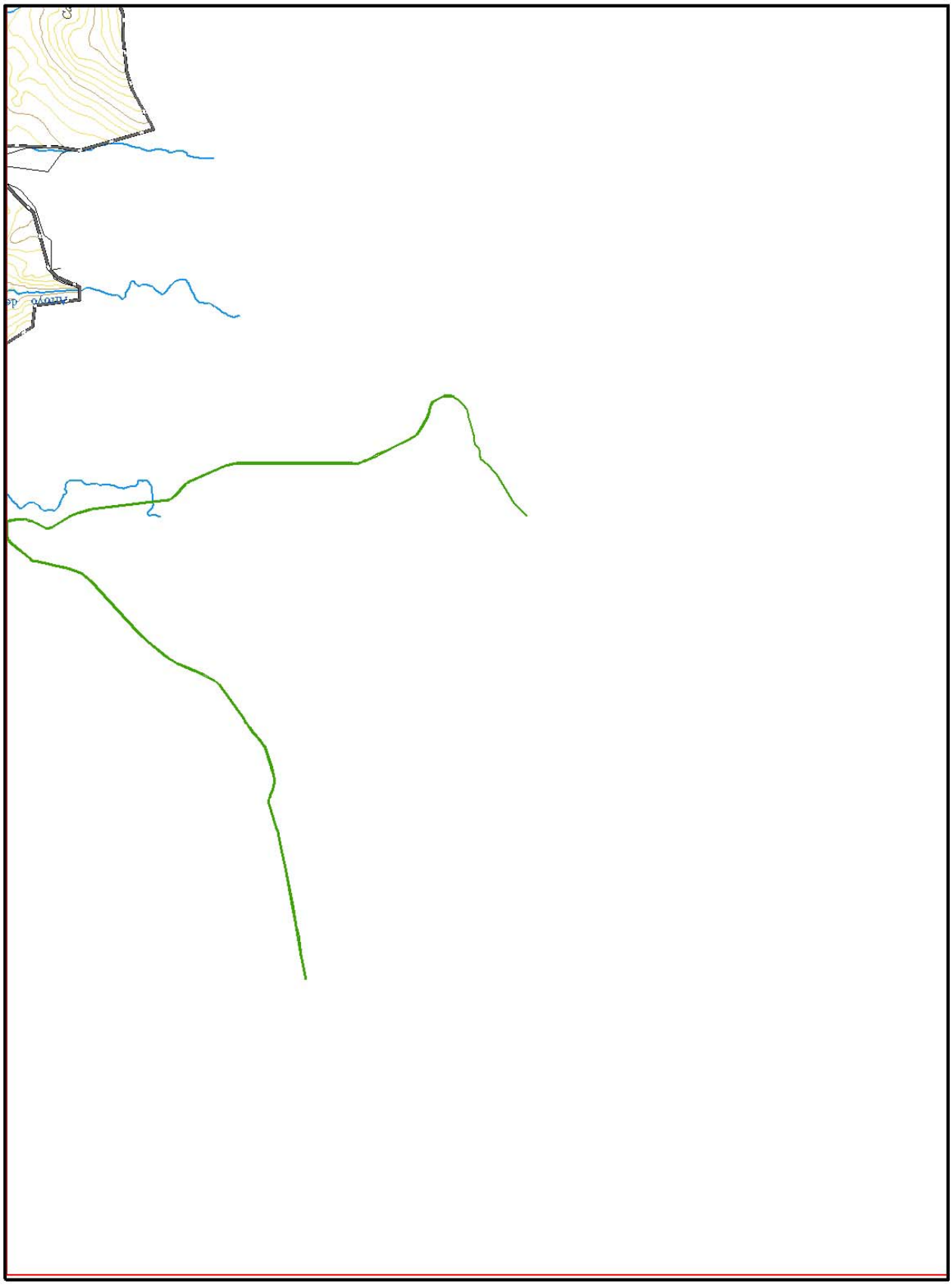

CTR
Peña del Lomo
Redonda
Los Linares
La Hondonada
Alto Las Fuentes
El Aguceral
Las Suertes
La Corraliza
Moralejas
Canto del Esquilón
La Sermilla del Obispo
Dehesa de la Sermilla
Sestilón
Carretas
las
de

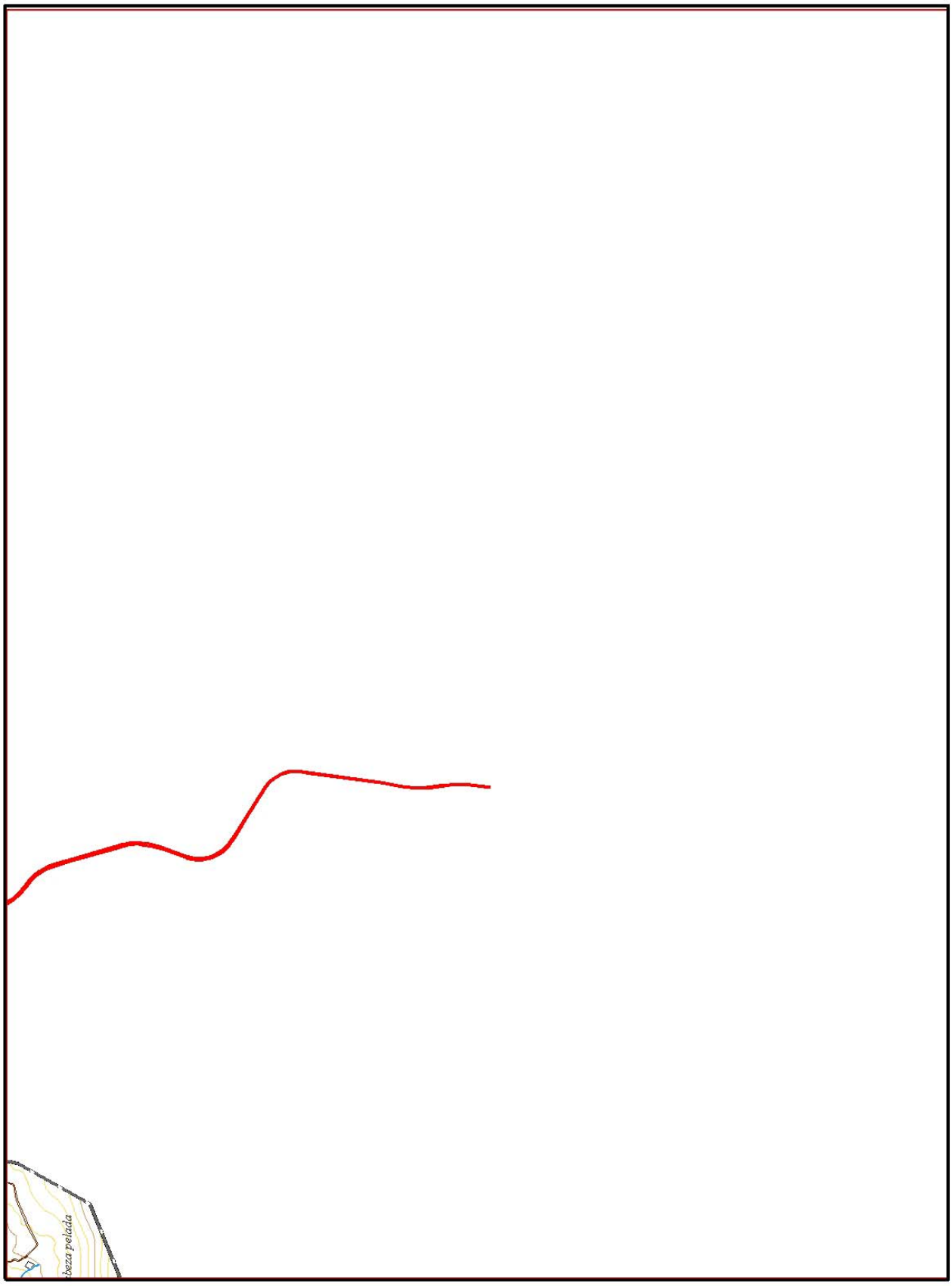
10


Valdehortín
Casasola
Rincón del Sapo
Valdelacasa
Cerro del Bocinete
Parque Yolieg
Valdihuelo
Casa de Ciervos
Ciervos
Los Ciervos
Fuente Grande
Cañada Navajerra

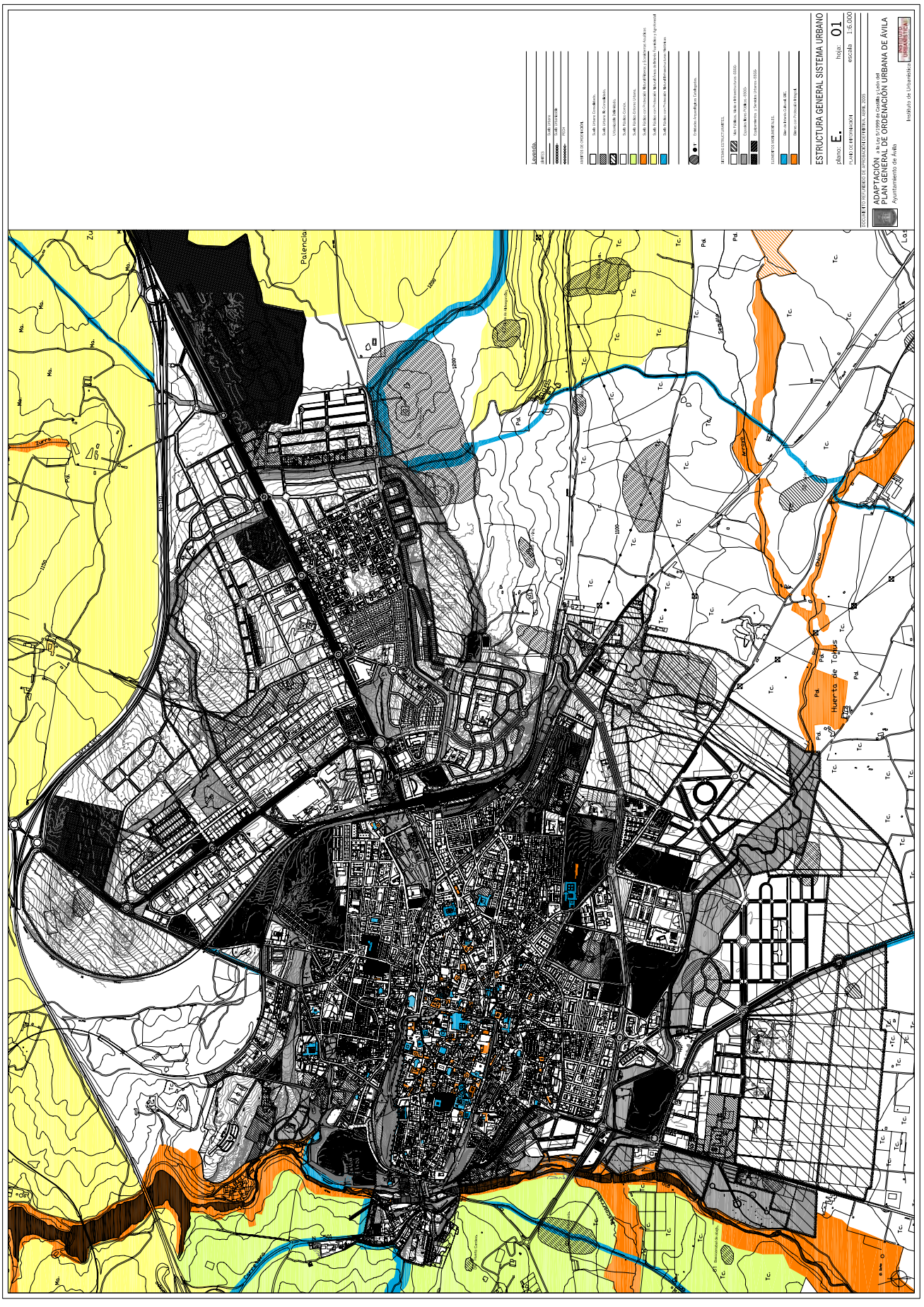

Las Adelayas
El Huerto
Reguera
Caserío de Valderrados
Dehesa de Gormaz
Los Cabreros
El Petazal
El Montecillo
Navallanco
Dehesa de Gormaz
Huerto del Guarda
Hoya de las Cuibillas
La Nava
Caserío de Gutierreño
Dehesa de Gutierreño
Nava de la Encina
Cijas Gormaz
Nava
Arroyo
Cañada de Miguel Rubio
El Bonete
Rejas Viejas
Caserío de la Serna
Castrillo
Soto de la Serna
Las Bras
Dehesa de la Serna
El Bosque
Juncarejo
Las Lomas
La Tejera
Venta de La Tortilla
Arroyo
Cinco Encinas
Cañada de los Mostenteros
Las Cabezas
Navagollada
La Barranca
Navaglesia
Majaclavos
Cerro de la Mesa
Pedraza Misabinos
La Vitaniega
Fuentes claras
Colada
Charcos
El Pocito
Las Navas
Fuentes Claras
El Cerrojo
Los Portezuelos


El Pocín
El Sombrero
Cuerpo
Arroyo
Caserío
La Zapatera
Zapatera
Zapaterilla
Cerro de la Cuerva
Dehesa
Cam
_ 124
Papo de la Reina
Sonsoles
Navillos
Las Lagunillas
Las Zorreras





15


ESTRUCTURA GENERAL SISTEMA URBANO
plano: E. hoja: 01
escala 1:5.000
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
Huerta de Tomás



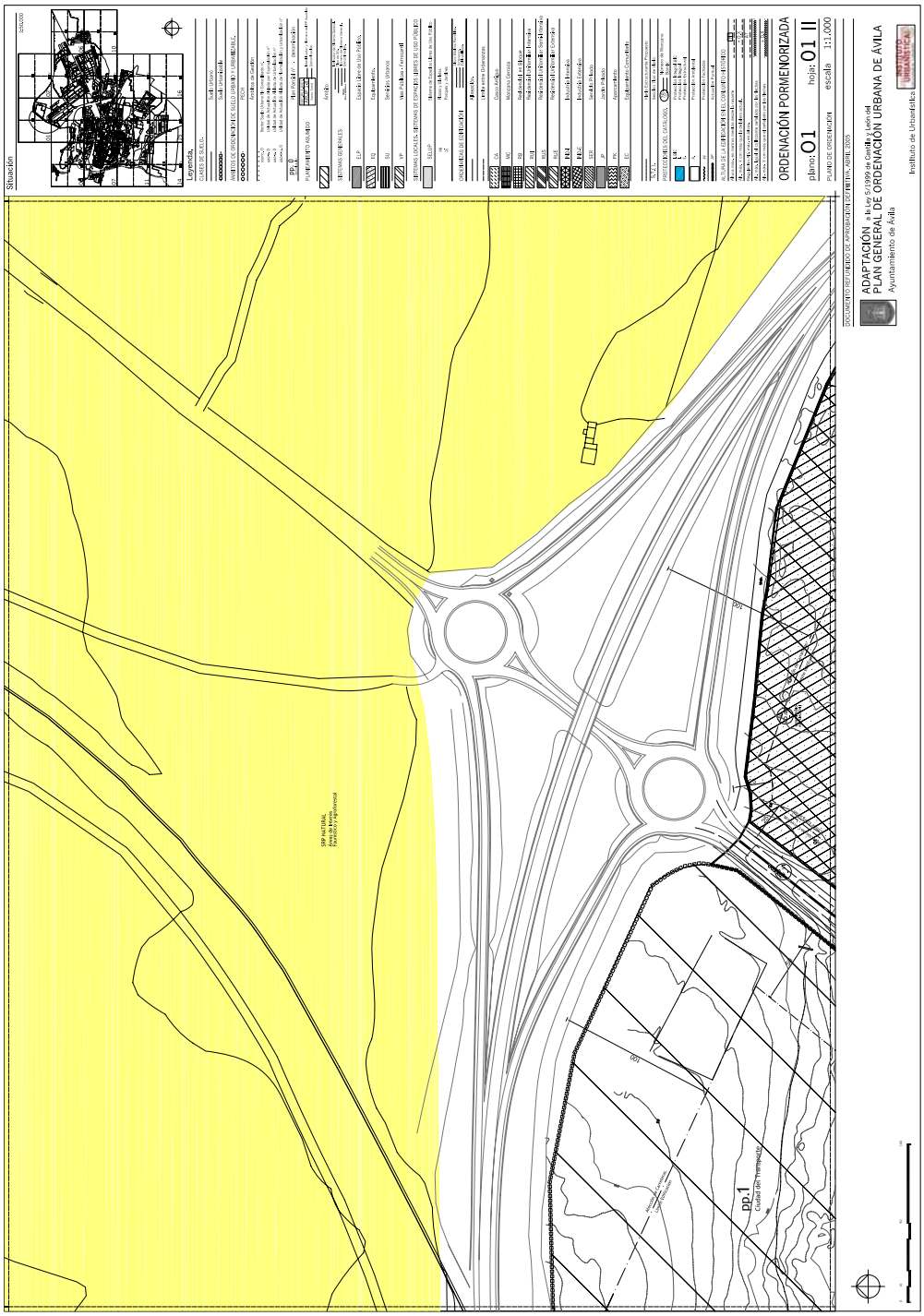
(pasa a fascículo siguiente)

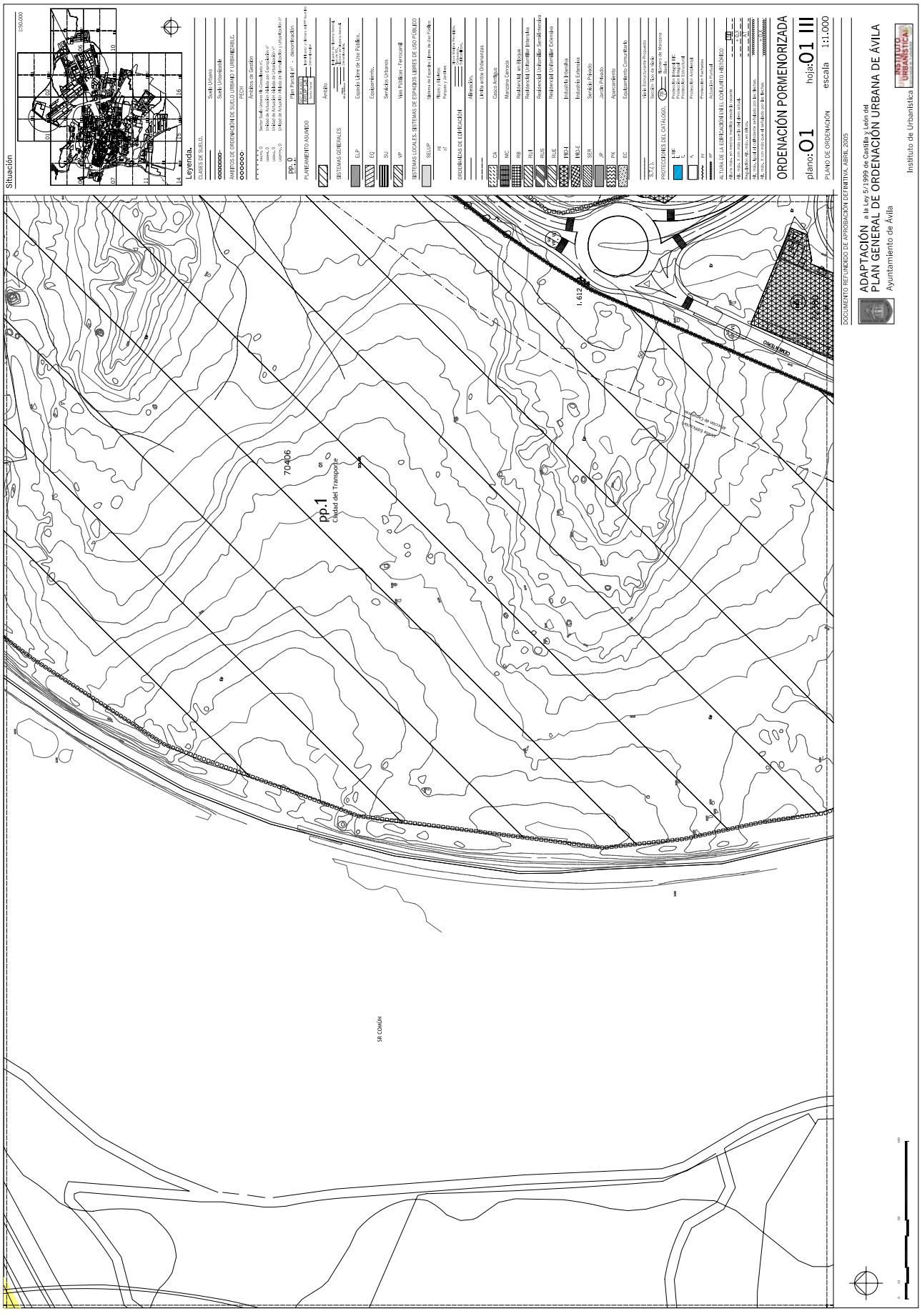
Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

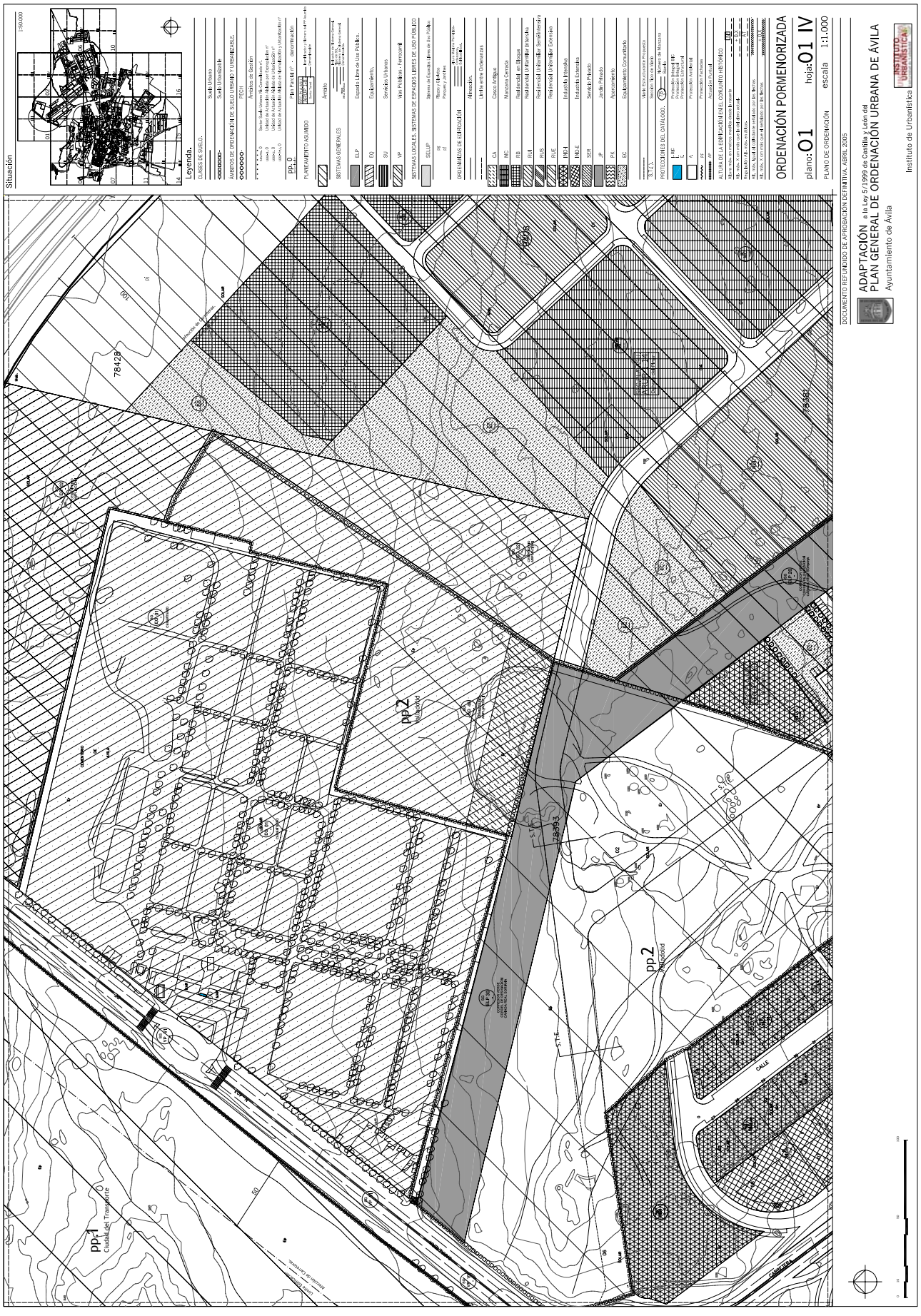
Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

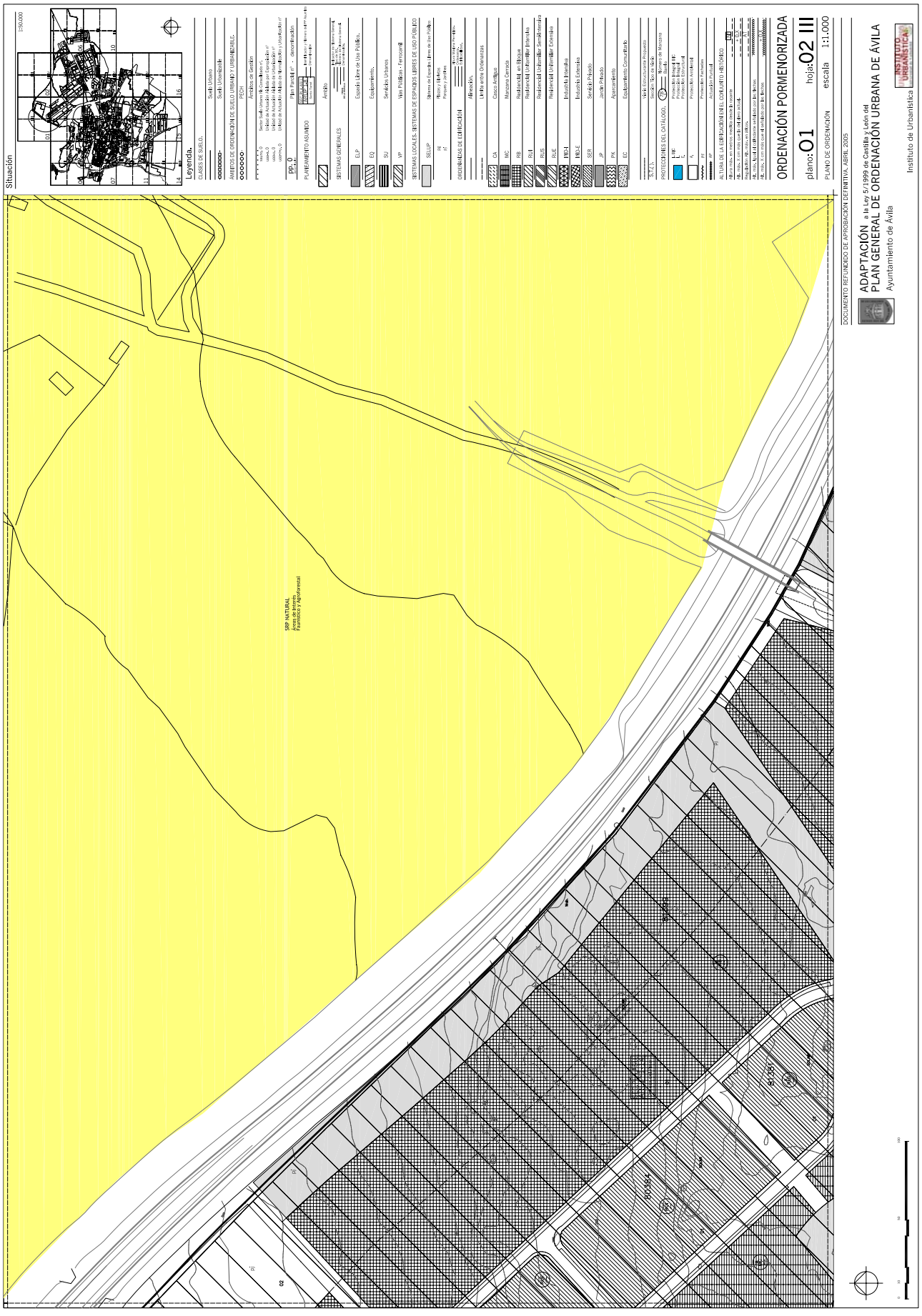
Número 127 **Fascículo vigesimoséptimo** **Lunes, 4 de Julio de 2005**

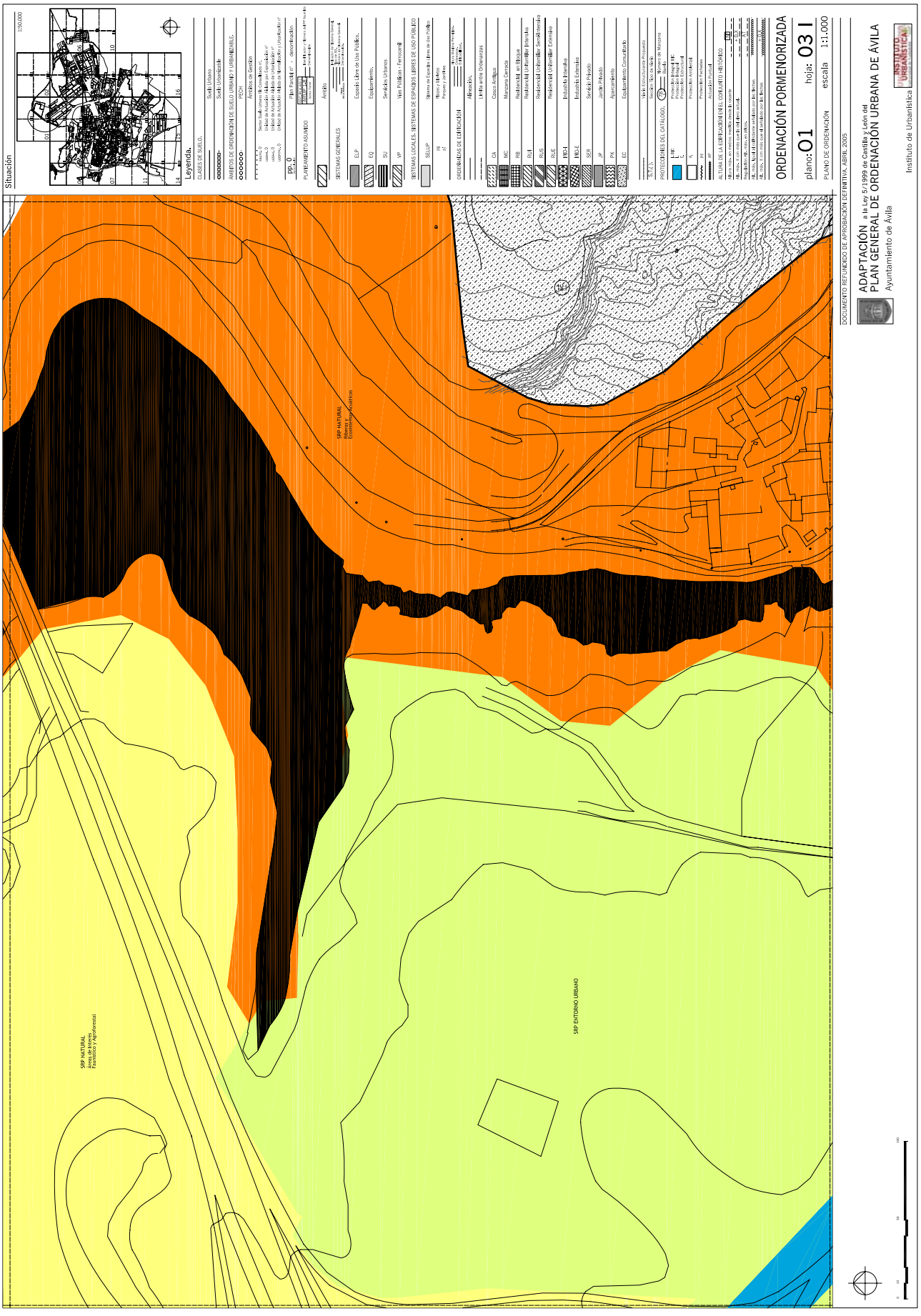
(viene de fascículo anterior)



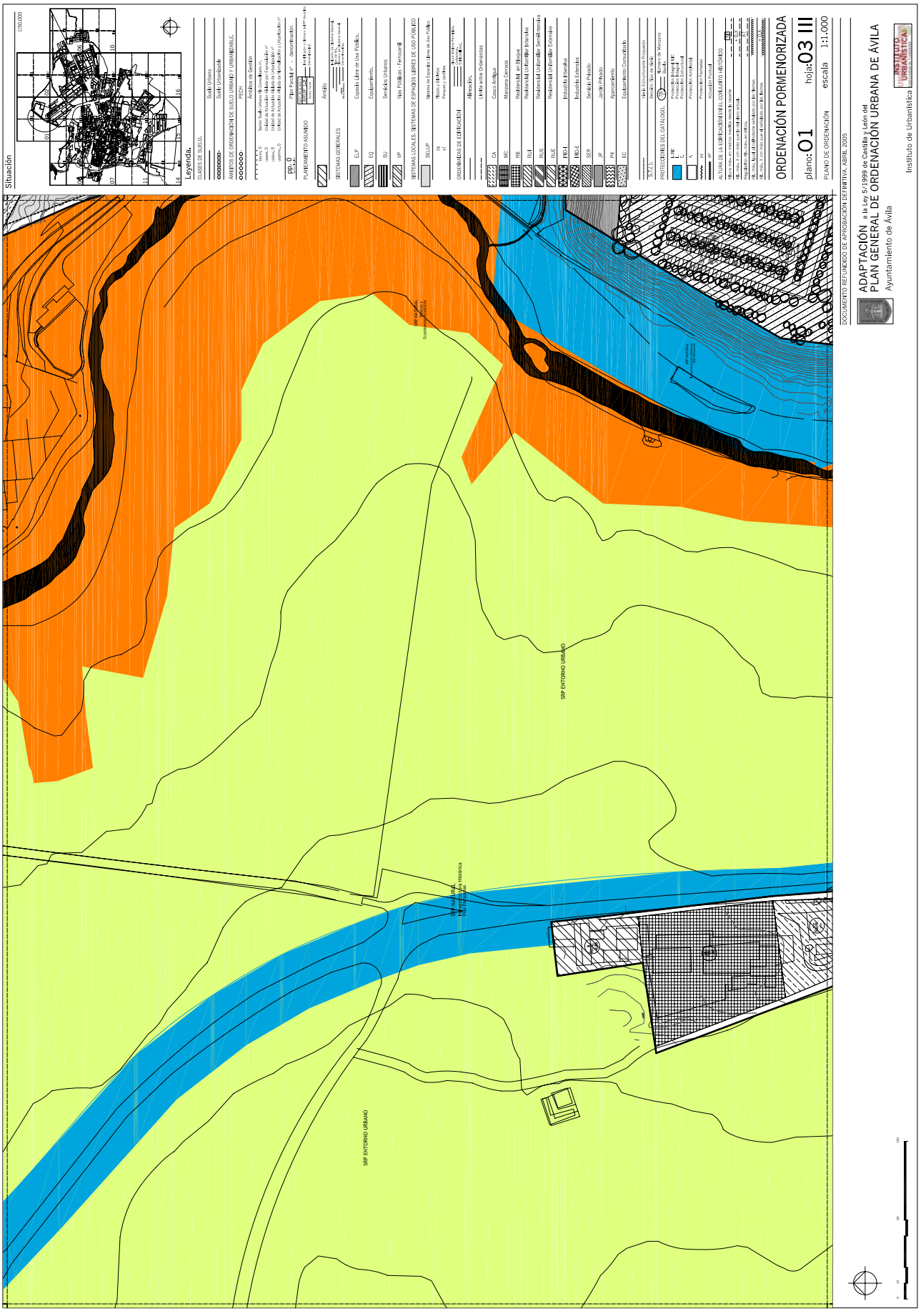

Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 01 III
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA
pp.1
Ciudad del Transporte
704406
SR CONÚN


Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 01 IV
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA
pp.1 Ciudad del Transporte
pp.2 Naturaleza
pp.2 Naturaleza
78428
78553


Situación
1:50.000
Leyenda.
CLASES DE SUELO.
Suelo Urbano
Suelo Urbanizable
ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
PECH
Áreas de Gestión
PP. 0
Plan Parcial nº - - delimitado
PLANEAMIENTO ASUMIDO
Ámbito
SISTEMAS GENERALES
ELP Espacio Libre de Uso Público.
EQ Equipamiento.
SU Servicios Urbanos
VP Vías Públicas - Ferrocarril
SISTEMAS LOCALES. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
SELUP
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN
Alineación.
Línea entre Ordenanzas
CA Casco Antiguo
MC Manzana Cerrada
RB Residencial en Bloque
RUI Residencial Unifamiliar Intensiva
RUS Residencial Unifamiliar Semiintensiva
RUE Residencial Unifamiliar Extensiva
INE1 Industrial Intensiva
INE2 Industrial Extensiva
SER Servicio Privado
JP Jardín Privado
PK Aparcamiento
EC Equipamiento Comunitario.
SUNC.
PROTECCIONES DEL CATÁLOGO.
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 02 III
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA


Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 03 I
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
SRP NATURAL
Áreas de Interés
Faunístico y Agroforestal
SRP ENTORNO URBANO

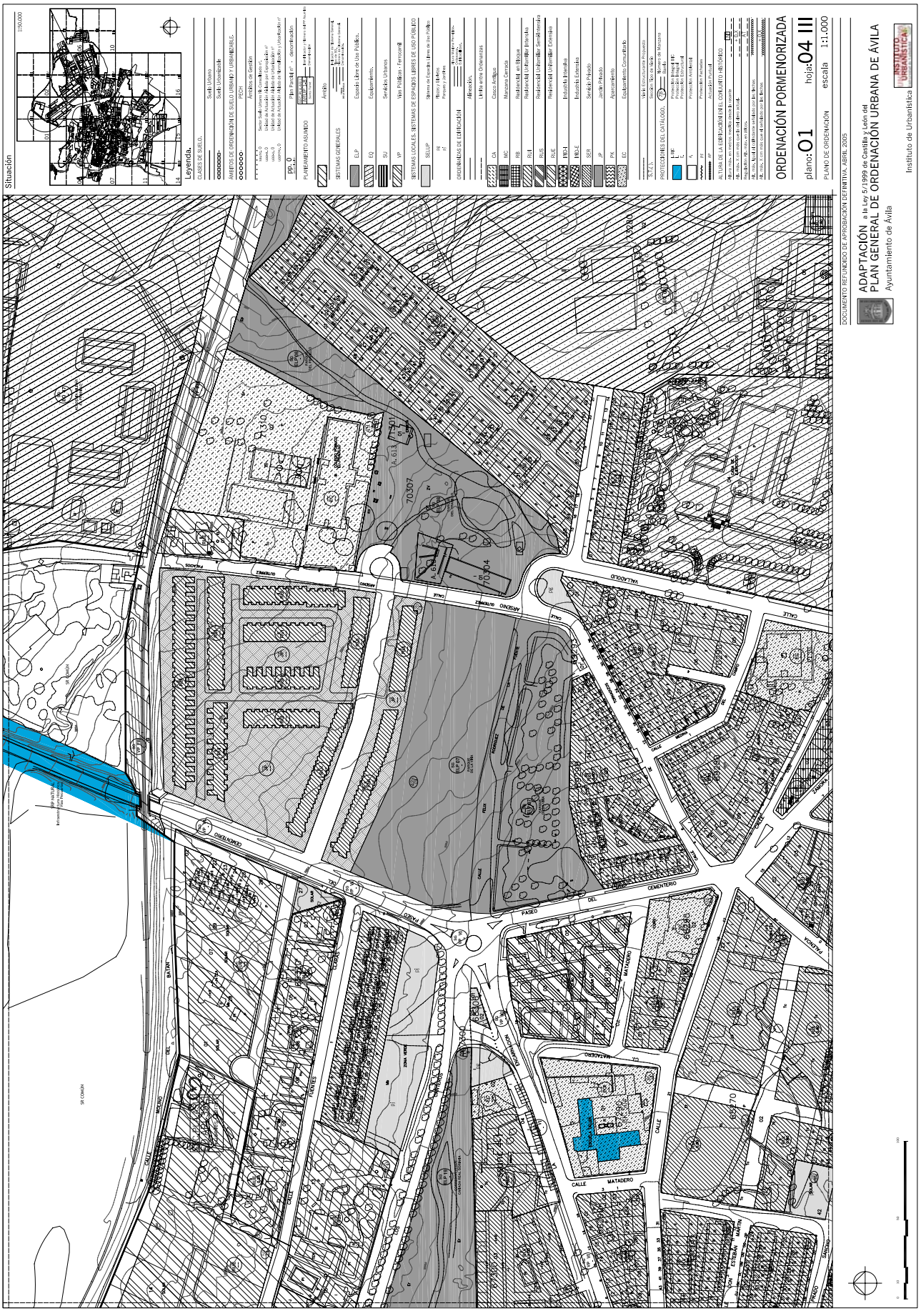

Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 03 II
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA
SR CONVAR
SR CONVAR
SRP NATURAL
1:1.000


Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 03 III
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA, ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
SRP ENTORNO URBANO

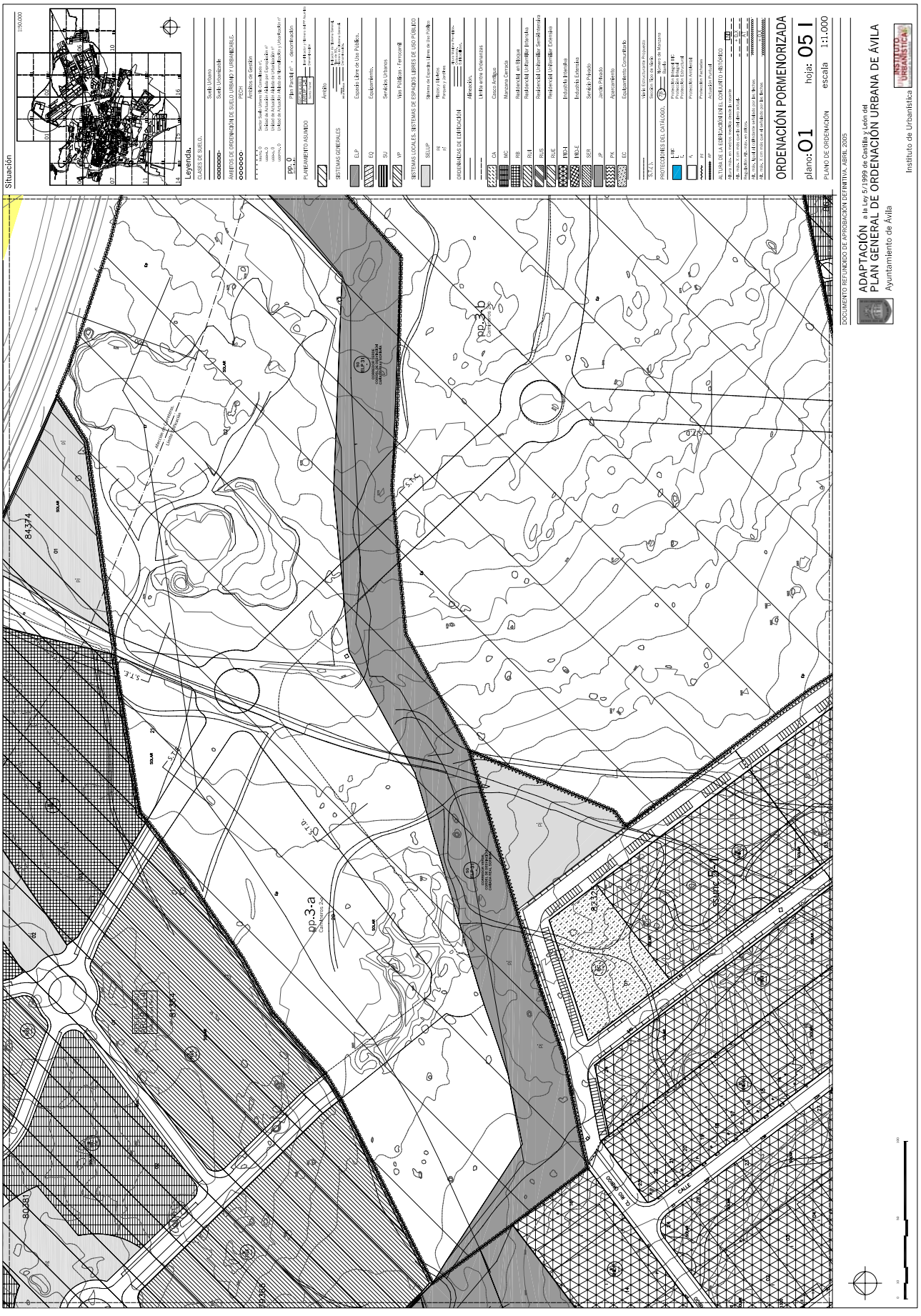

ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 03 IV
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
Instituto de Urbanística
Situación
Leyenda.
CLASES DE SUELO.
AMBITOS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
PECH
Áreales de Gestión
SISTEMAS GENERALES
SISTEMAS LOCALES. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN EN EL CONJUNTO HISTÓRICO
PROTECCIONES DEL CATÁLOGO.
CASTILLA
CALLE
PASEO


Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 04 I
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
pp.1
Ciudad del Transporte


Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 04 II
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA
pp.2
Palabilid
CALLE
RIBERA
RIO


Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 04 III
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística


Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 04 IV
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística

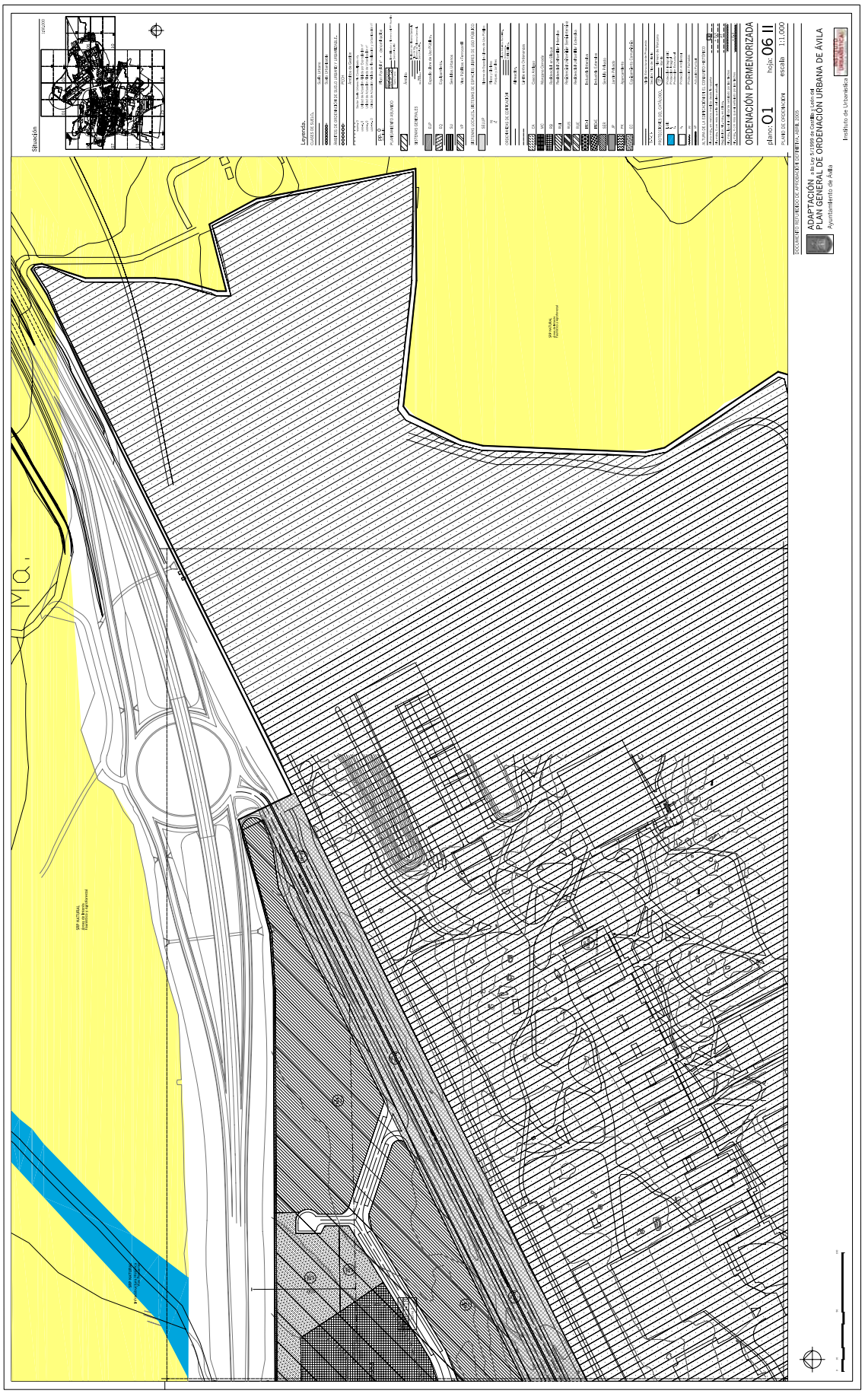

Situación
1:50.000
Leyenda.
CLASES DE SUELO.
Suelo Urbano
Suelo Urbanizable
ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
PECH
Ámbitos de Gestión
Plan Parcial nº - desarrollado
PLANEAMIENTO ASUMIDO
Ámbito
SISTEMAS GENERALES
ELP Espacio Libre de Uso Público.
EQ Equipamiento.
SU Servicios Urbanos
VP Vías Públicas - Ferrocarril
SISTEMAS LOCALES. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
SELUP
Plazas y Jardines
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN
Alineación.
Línea entre Ordenanzas
CA Casco Antiguo
MC Manzana Cerrada
RB Residencial en Bloque
RUI Residencial Unifamiliar Intensiva
RUS Residencial Unifamiliar Semiadosada
RUE Residencial Unifamiliar Extensiva
INE1 Industria Intensiva
INE2 Industria Extensiva
SER Servicio Privado
JP Jardín Privado
PK Aparcamiento
EC Equipamiento Comunitario
SUNP
PROTECCIONES DEL CATÁLOGO.
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 05 I
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
Instituto de Urbanística
pp.3-b
pp.3-a
84374
80281
S.T.E.
CALLE

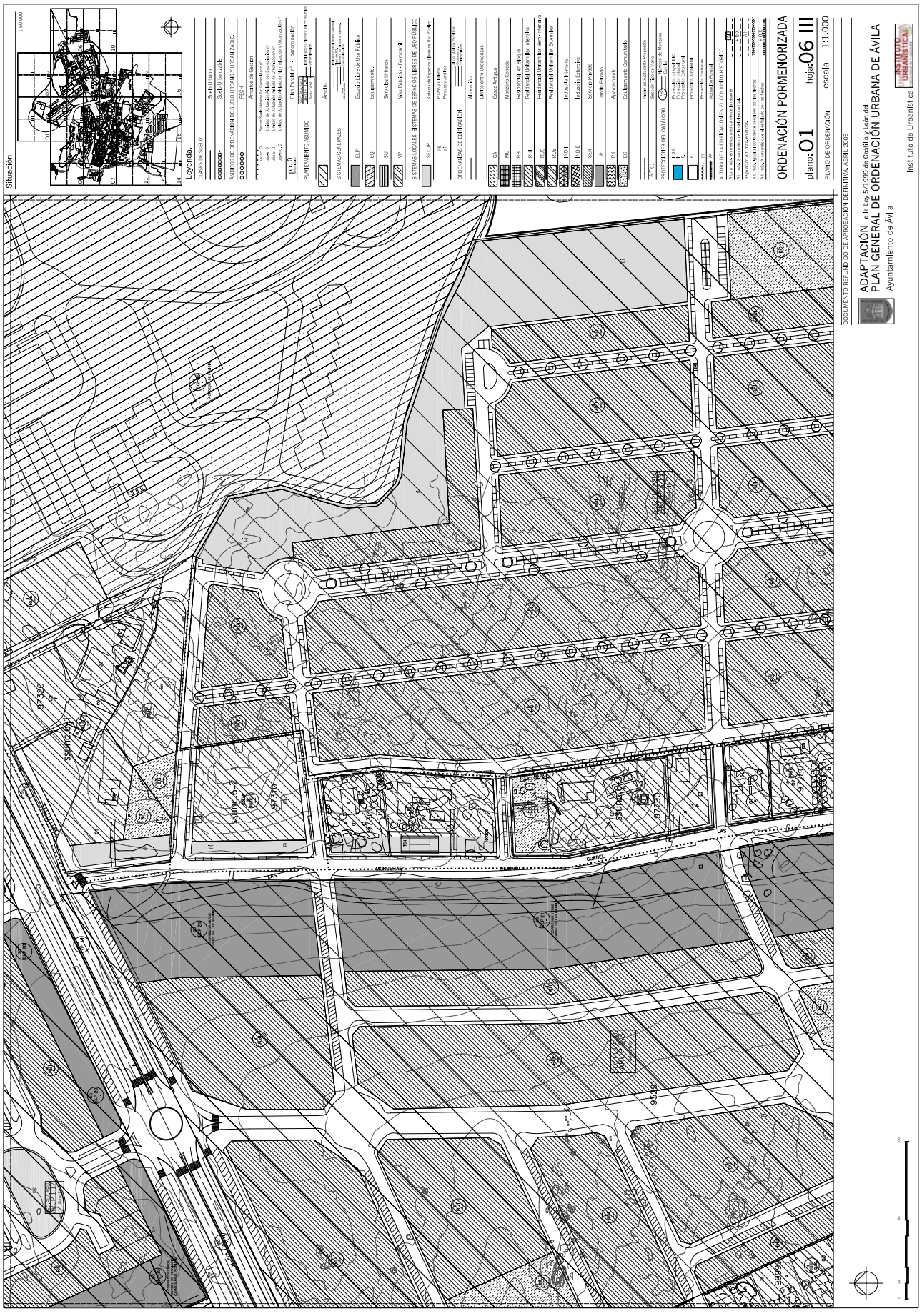

Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 05 II
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
pp.3-b
Caminero 2-b

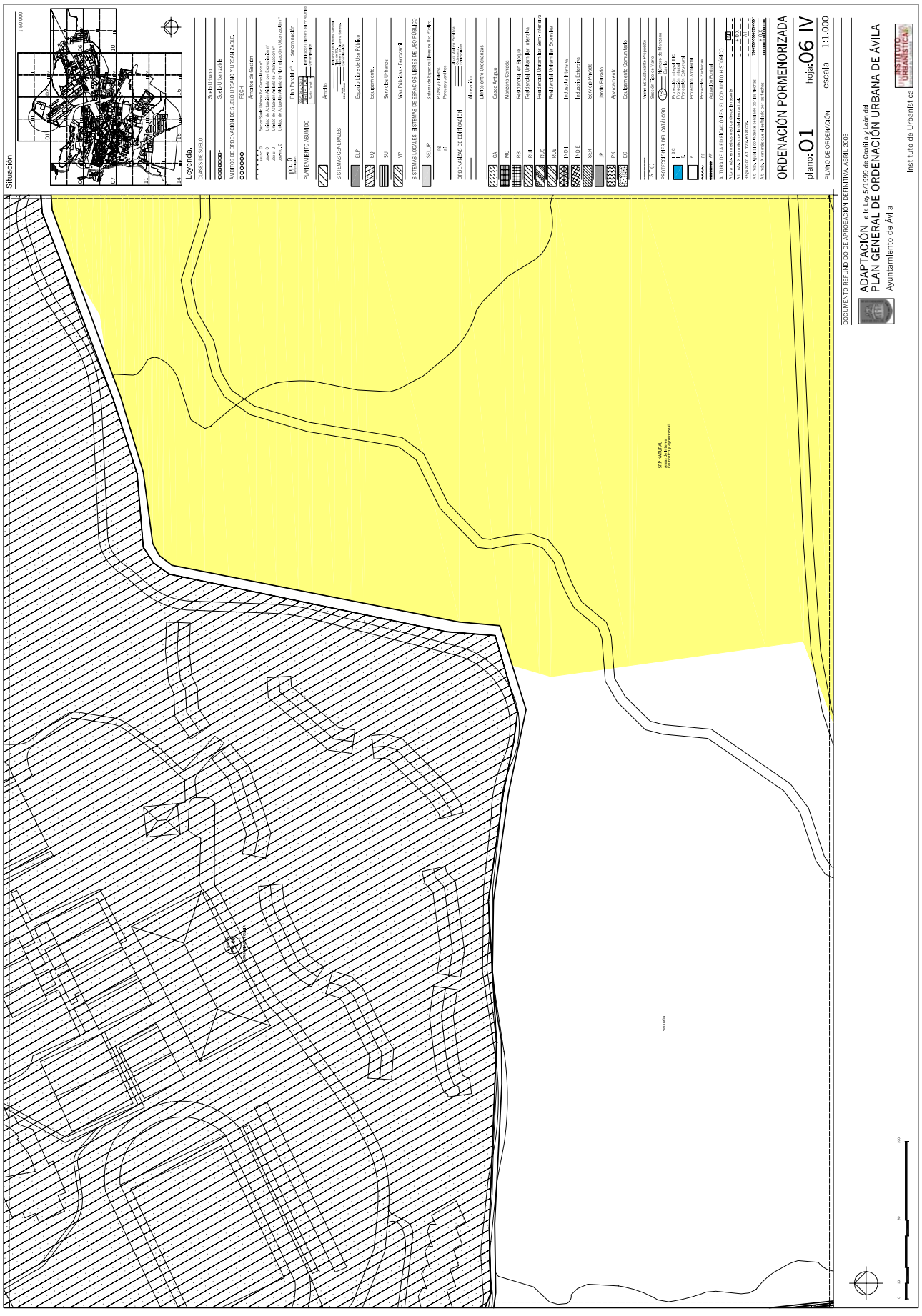

ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 05 III
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
Instituto de Urbanística
Situación
Leyenda.
CLASES DE SUELO.
AMBITOS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
PEOH
Áreales de Gestión
PP. 0
PLANEAMIENTO ASUMIDO
Ámbito
SISTEMAS GENERALES
ELP
EQ
SU
VP
SISTEMAS LOCALES. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
SELUP
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN
Alineación.
Línea entre Ordenanzas
CA
Casco Antiguo
MC
Manzana Cerrada
RB
Residencial en Bloque
RUI
Residencial Unifamiliar Intensiva
RUS
Residencial Unifamiliar Semiintensiva
RUE
Residencial Unifamiliar Extensiva
INT-I
Industria Intensiva
IND-E
Industria Extensiva
SER
Servicios Privado
JP
Jardín Privado
PK
Aparcamiento
EC
Establecimiento Comunitario
SUNP
PROTECCIONES DEL CATÁLOGO.
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN DE CONJUNTO HISTÓRICO
Plantilla de Alturas en Metros
Suelo
Protección Integral
Protección Estructural
Protección Ambiental
Protección Parcial
Actuación Puntual
Protección Fachada
Suelo 45.7
CALLE
FASE 3
AZALVARO
CAMPO
TRAVESIA
RONDA
PASEO
TERA
JARDINES
SANTA ANA
85230
85300

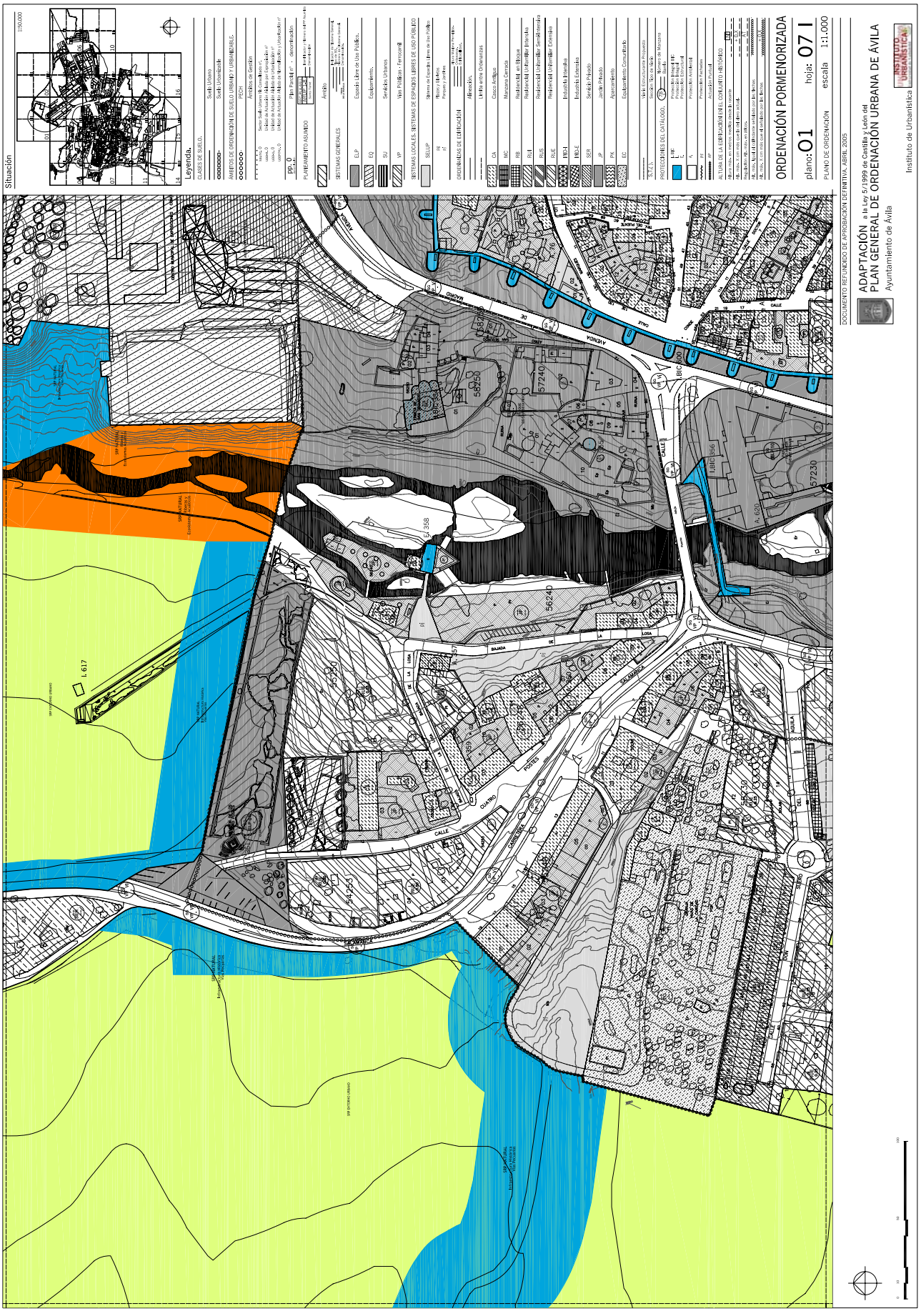

Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 05 IV
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística


Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 06 I
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística

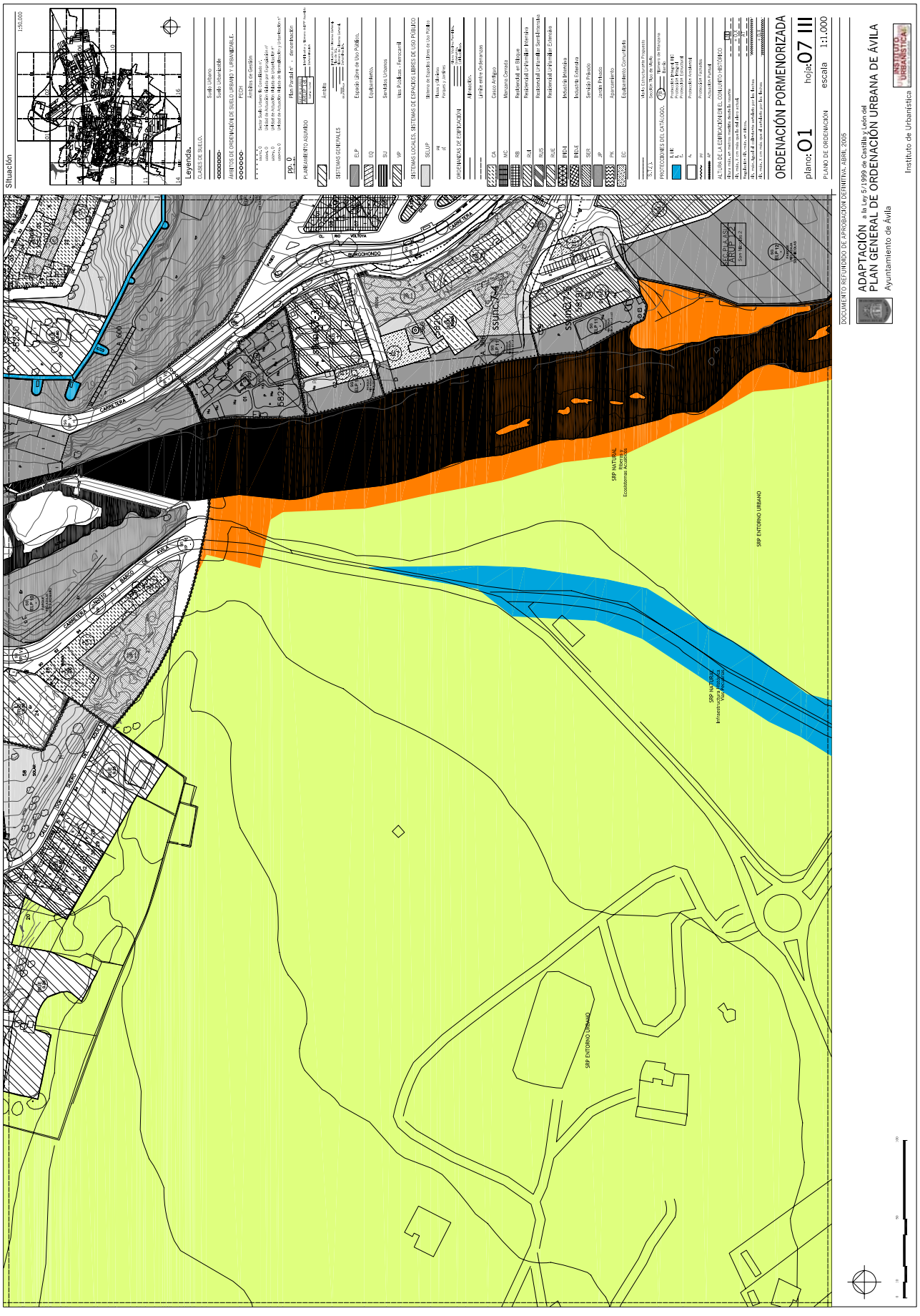

ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 06 II
escala 1:1.000
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
Leyenda
Situación
M.Q.

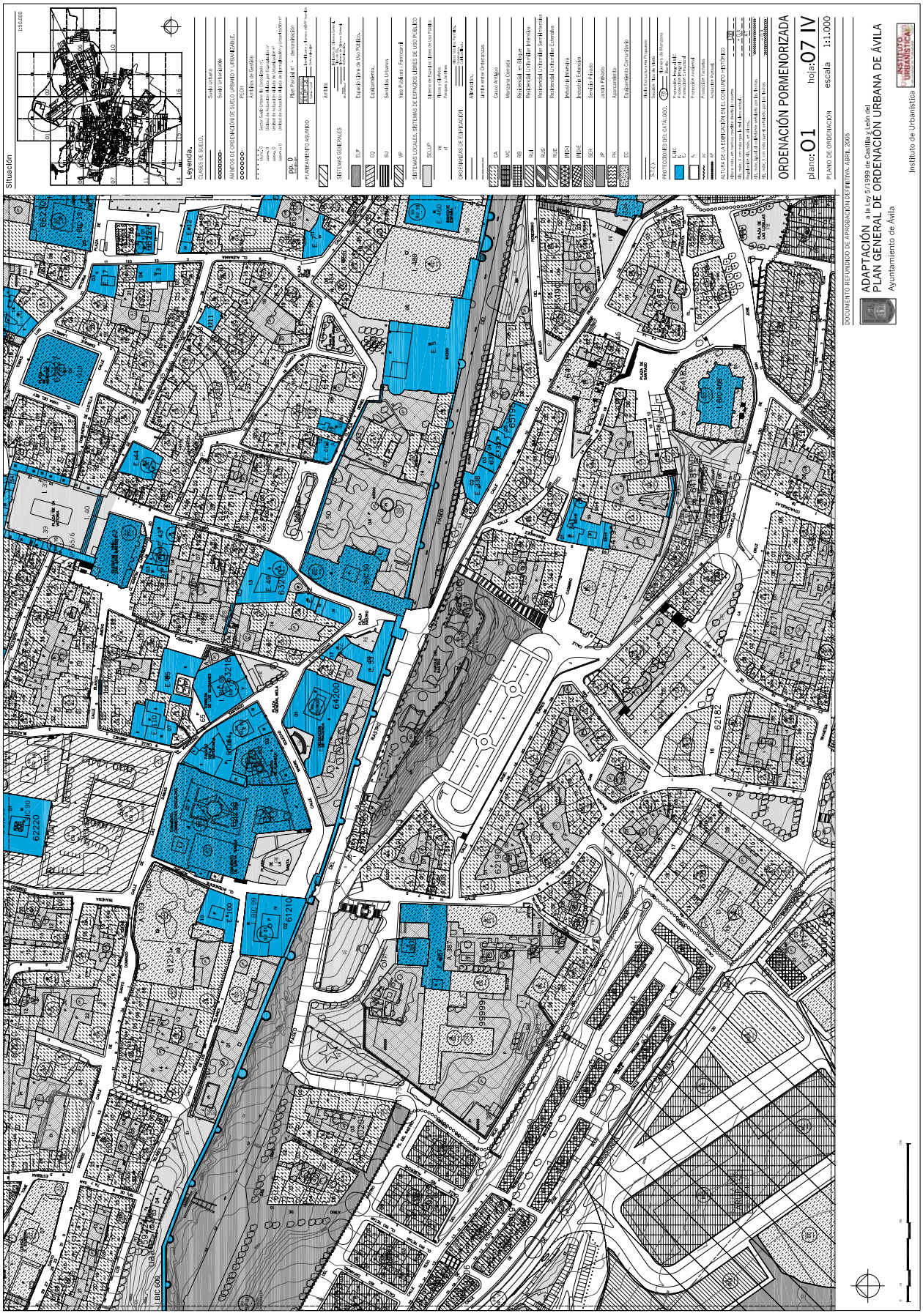

Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 06 III
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística


Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 06 IV
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística


Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 07 I
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística


Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 07 II
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística


Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 07 III
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística



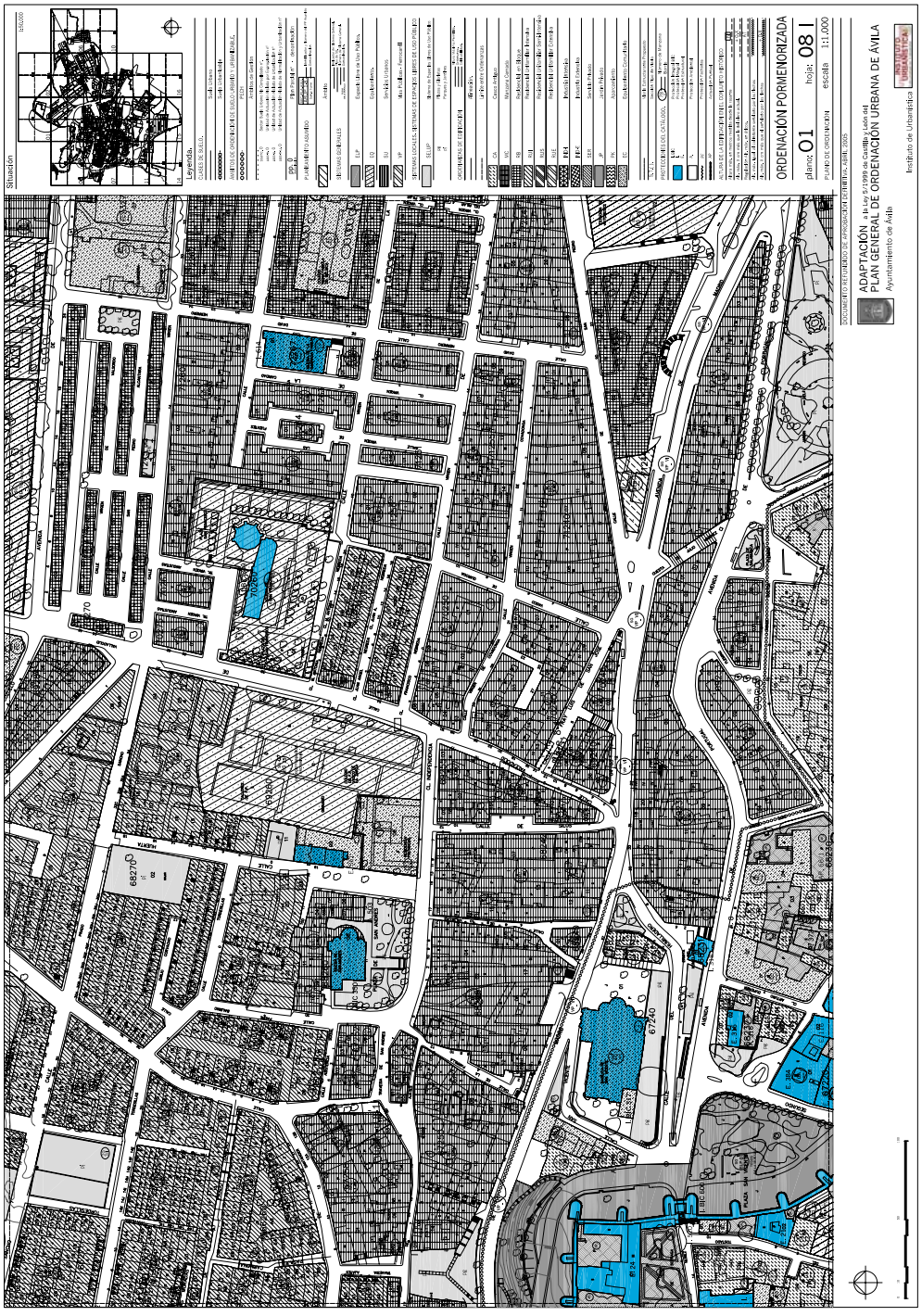
(pasa a fascículo siguiente)

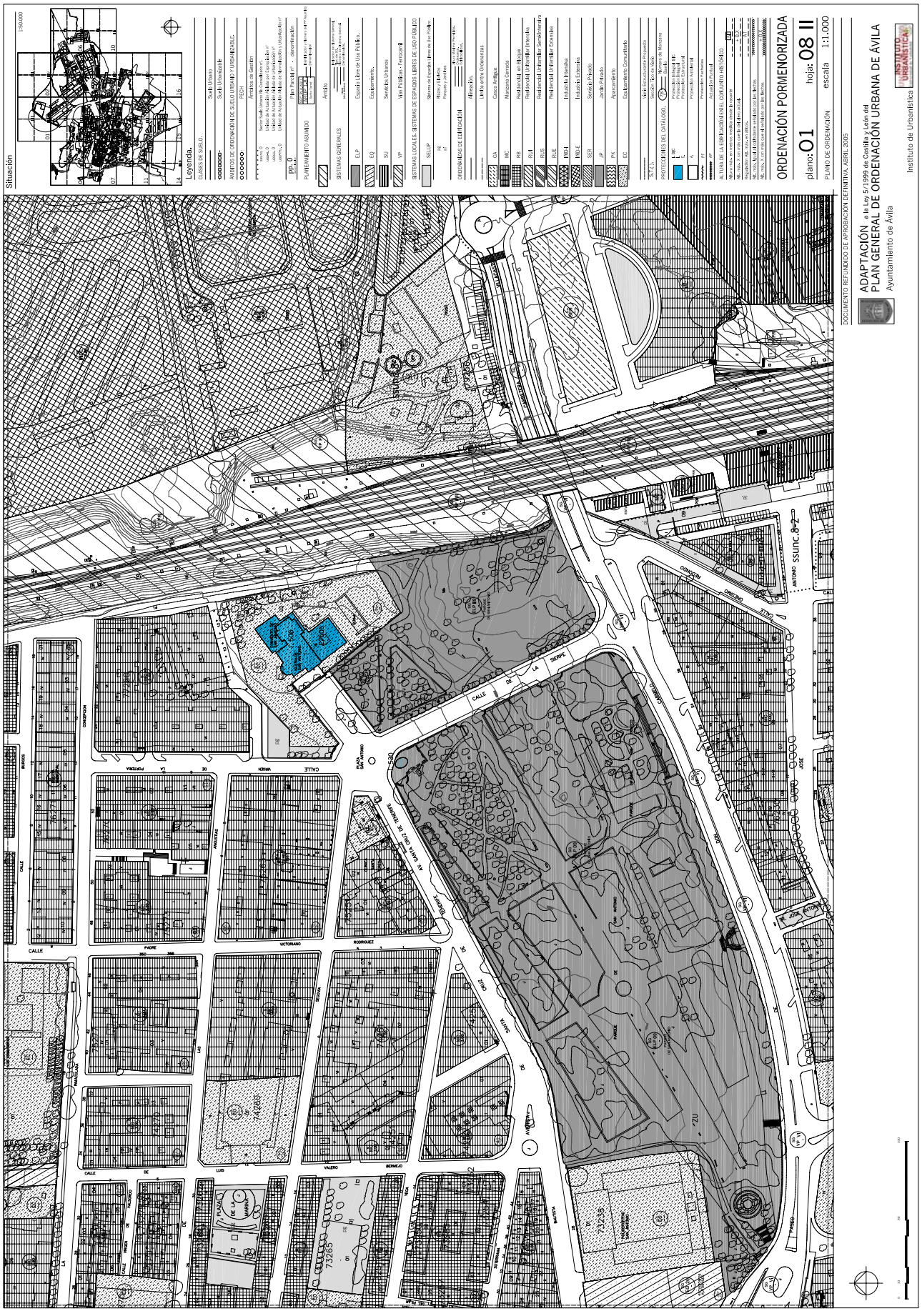
Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es Depósito Legal: AV-1-1958

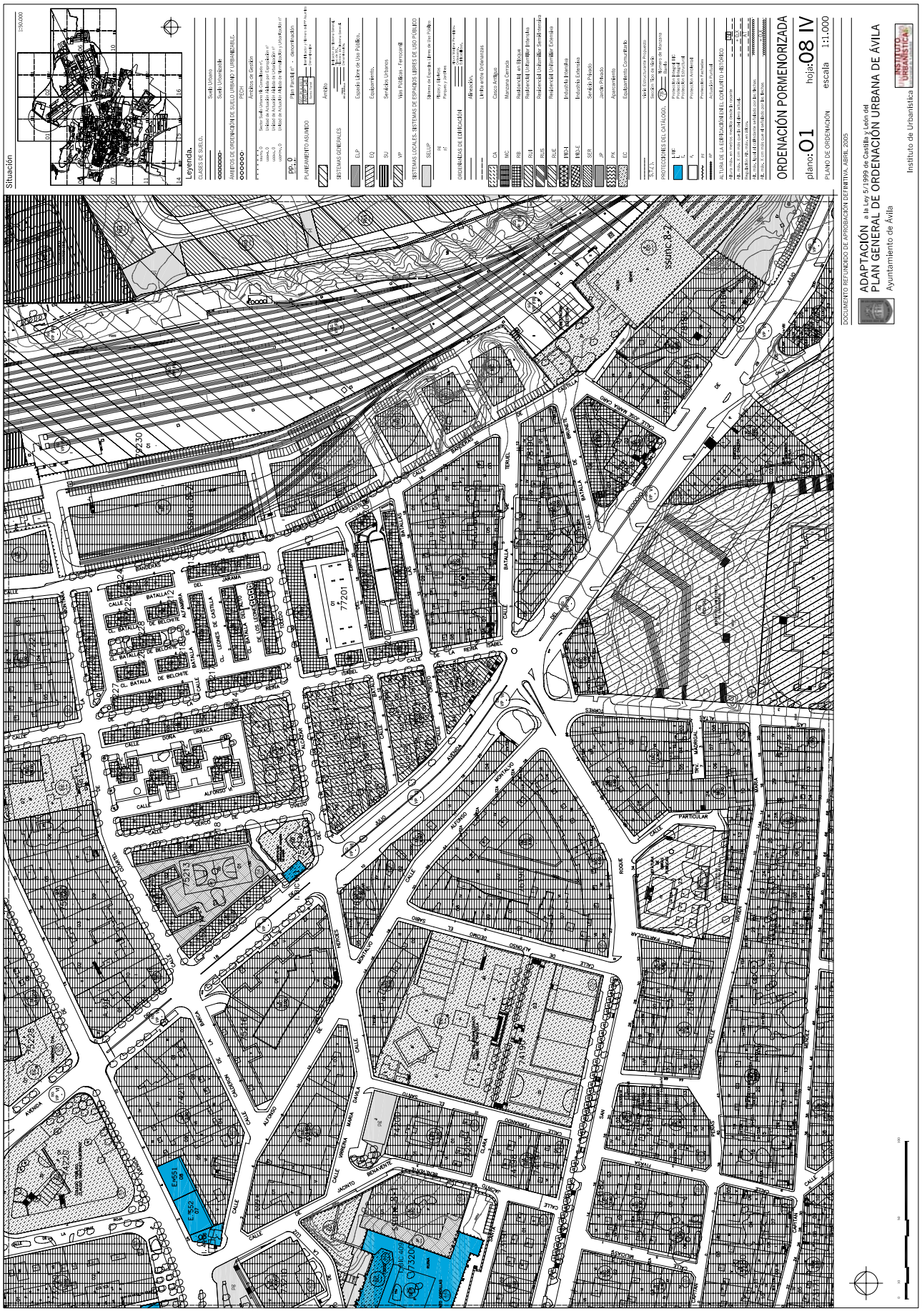
Número 127 **Fascículo vigésimo octavo** **Lunes, 4 de Julio de 2005**

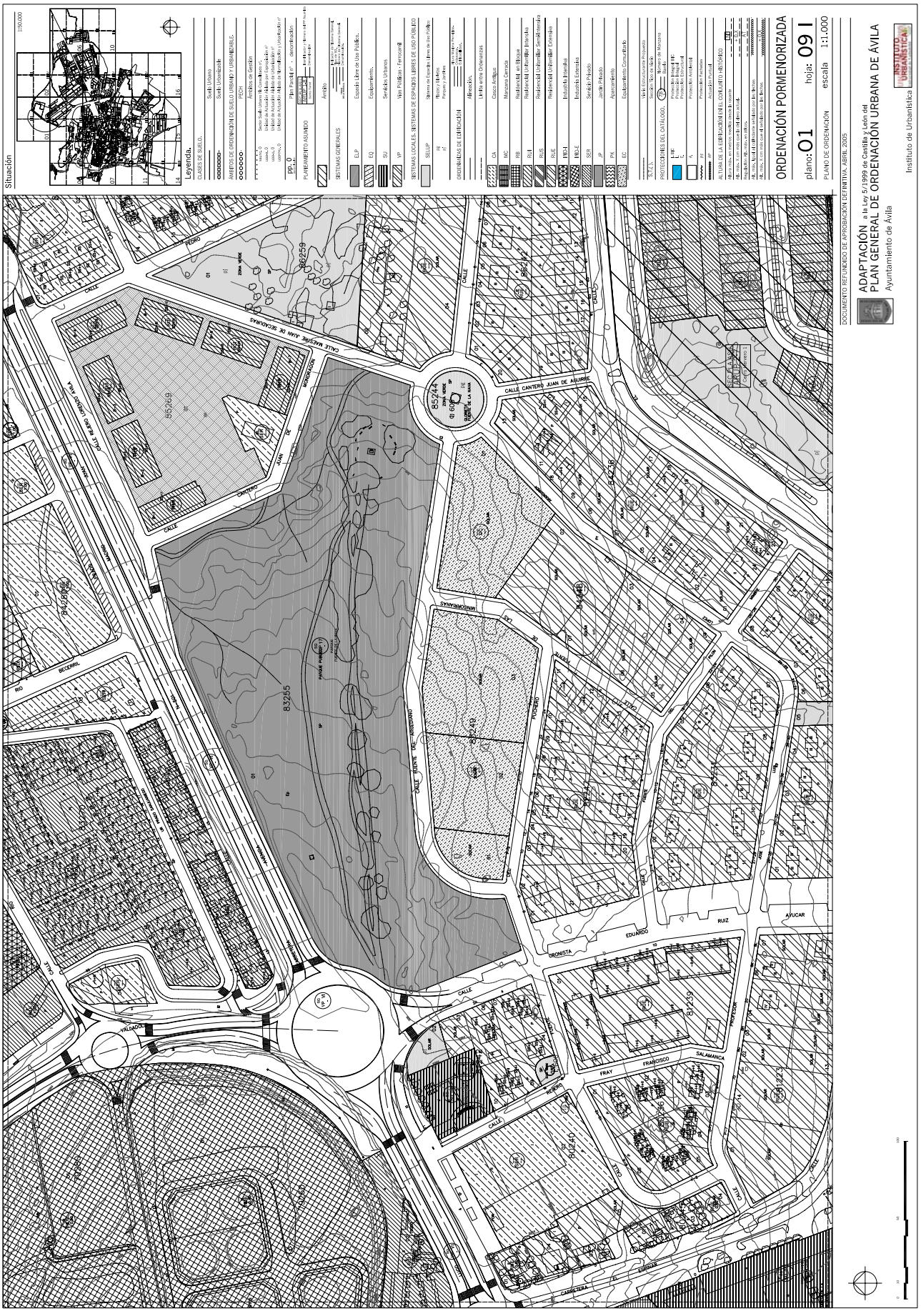
(viene de fascículo anterior)

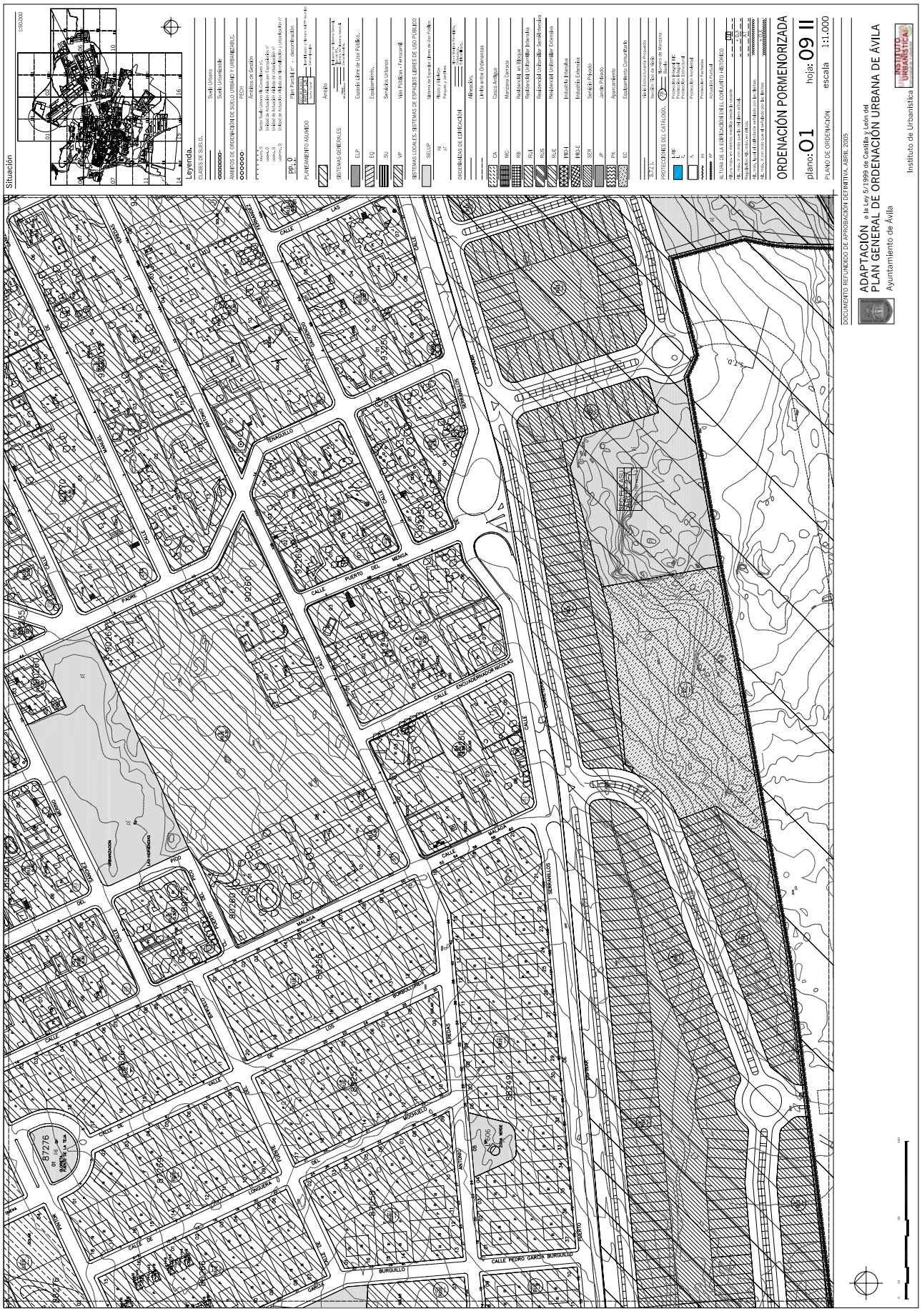


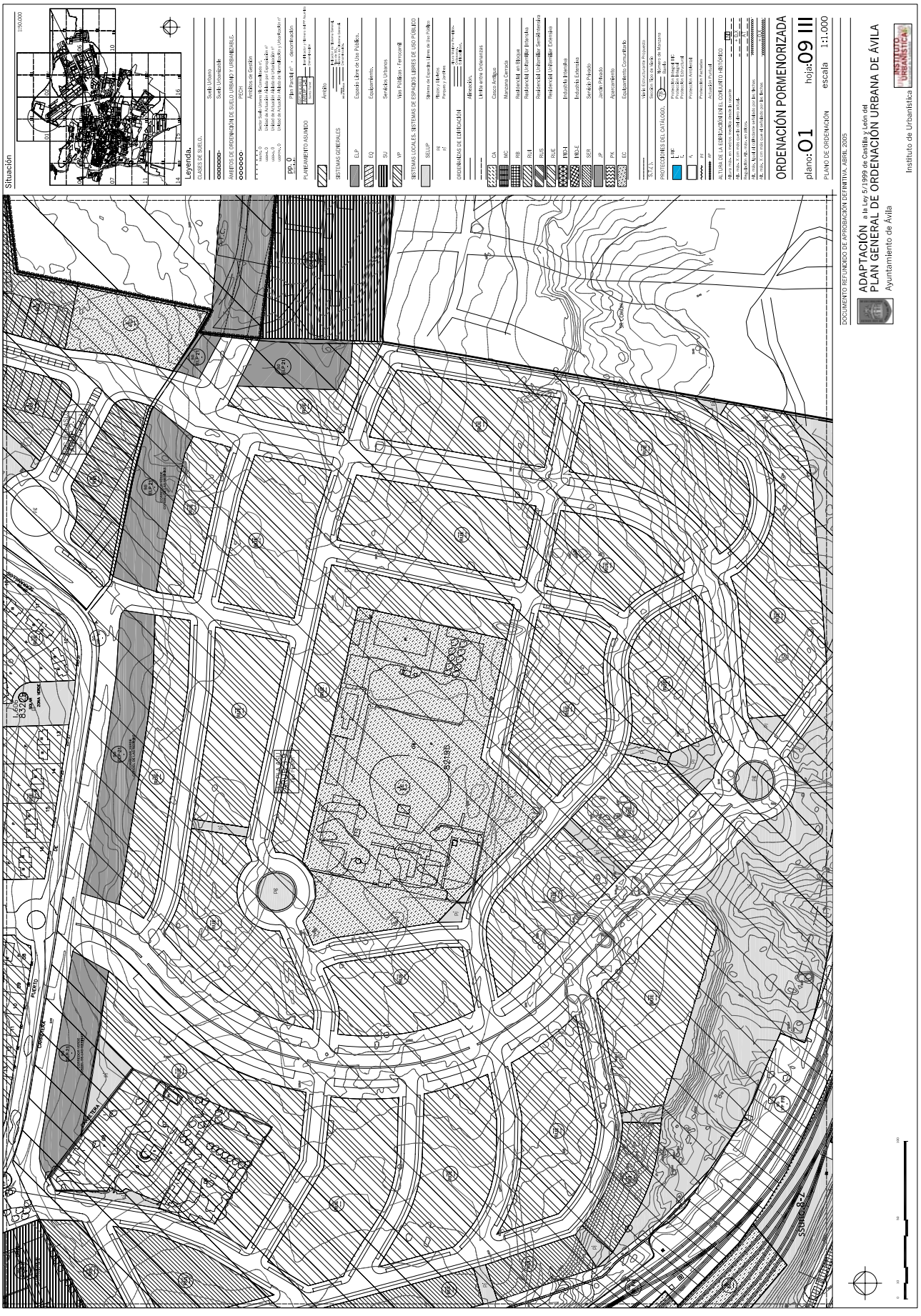

Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 08 II
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística

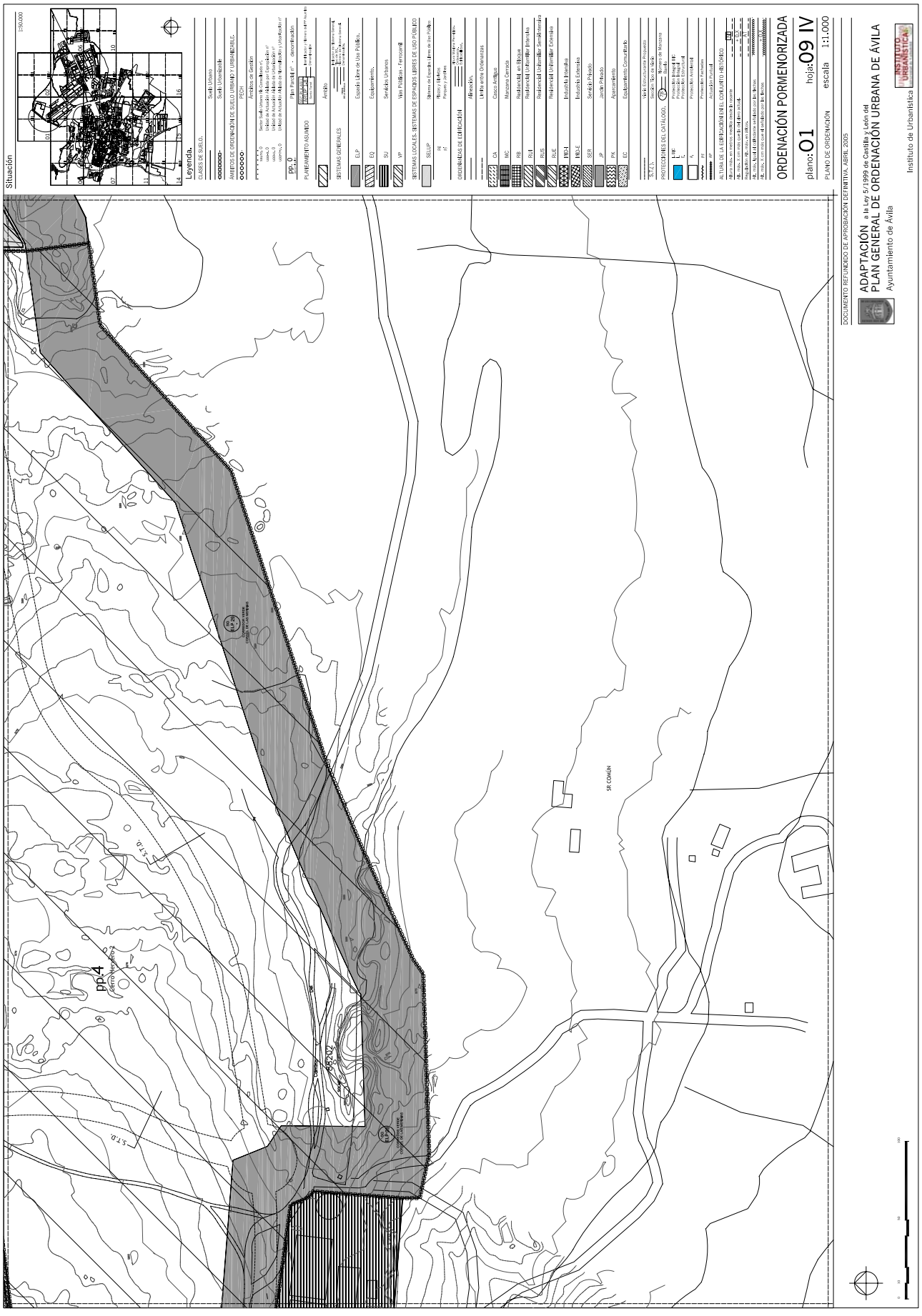

Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 08 III
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística


Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 08 IV
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística

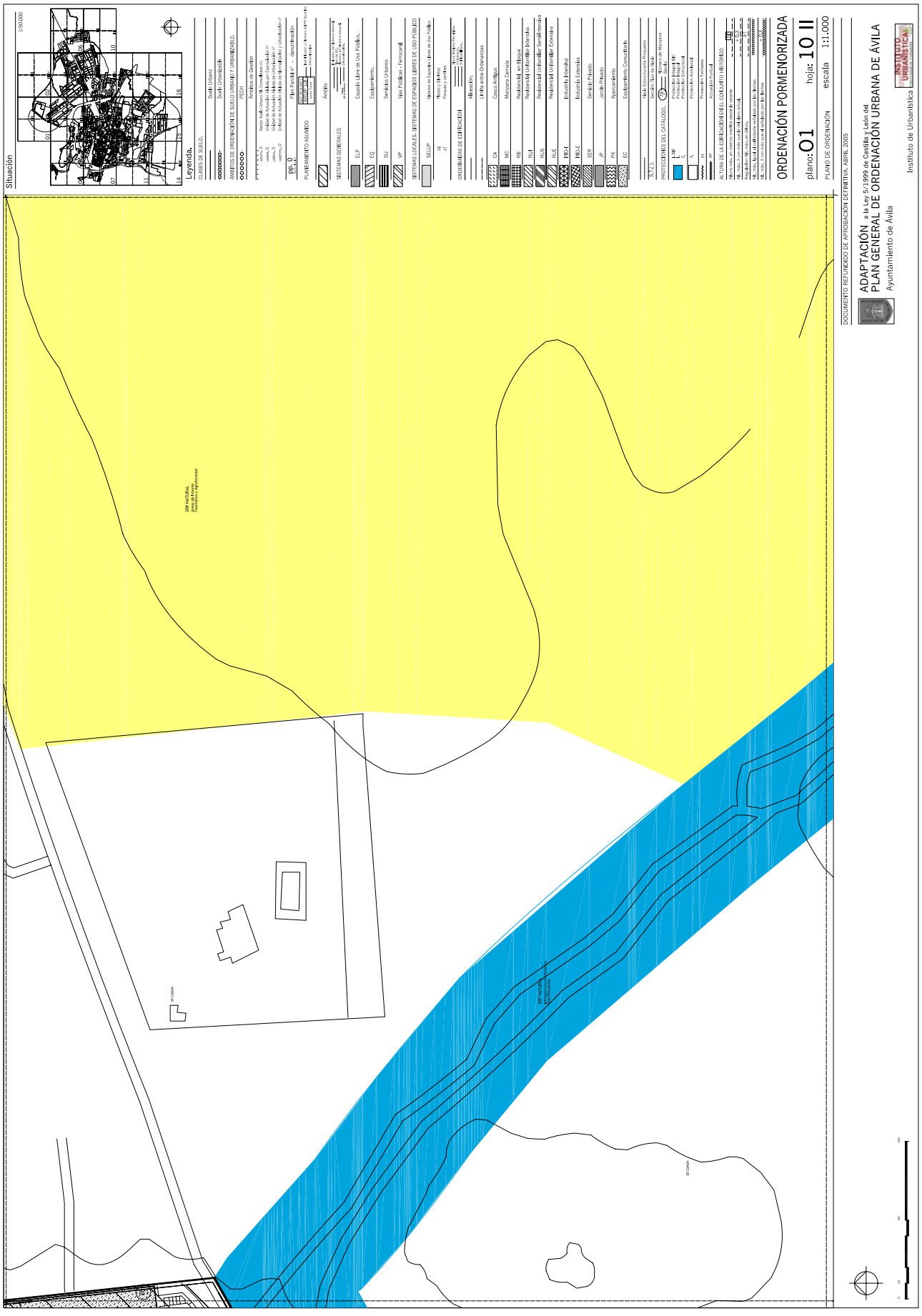

Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 09 I
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística

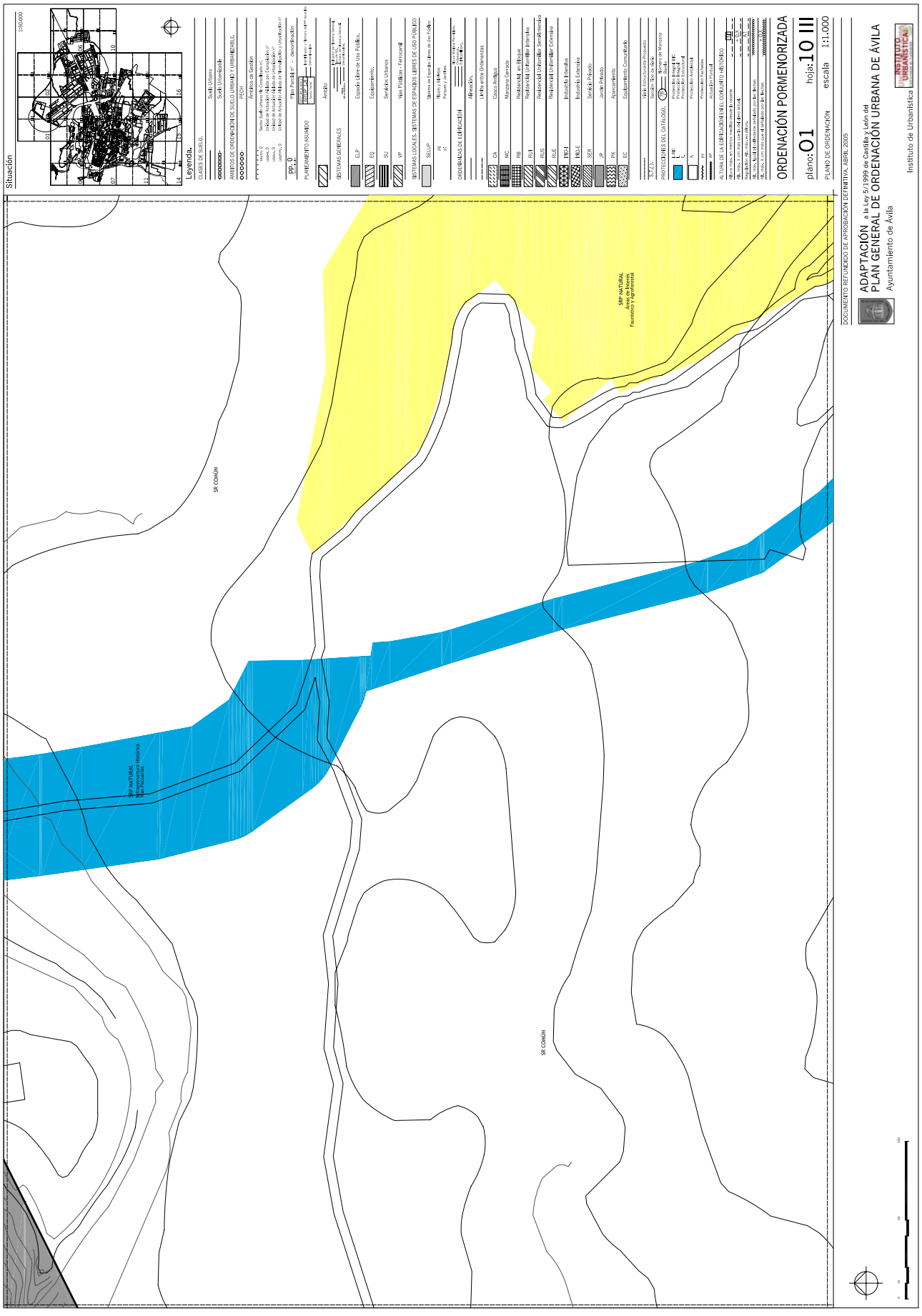

Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 09 II
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística


Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 09 III
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística

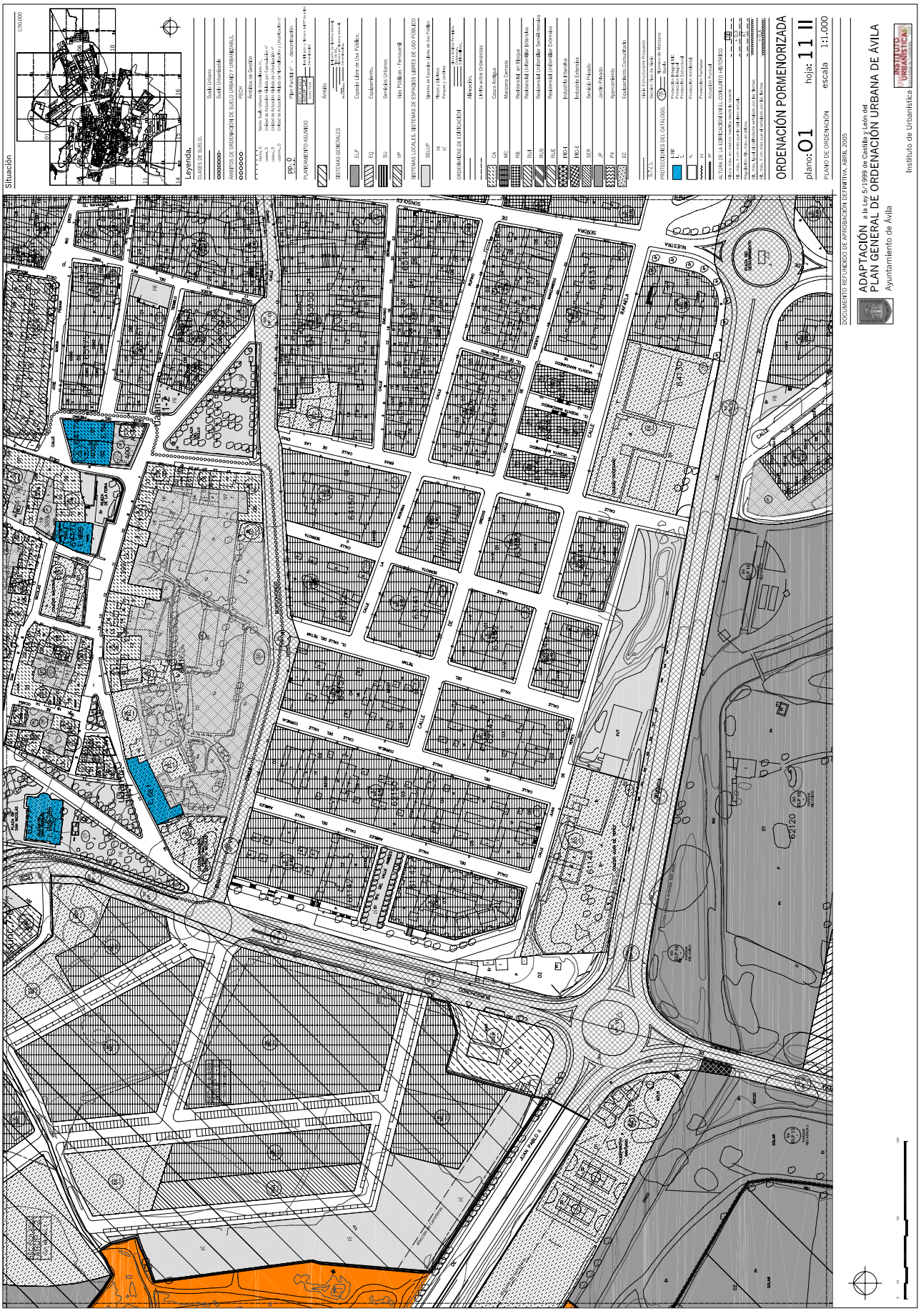

Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 09 IV
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA
pp.4
SR COMÚN

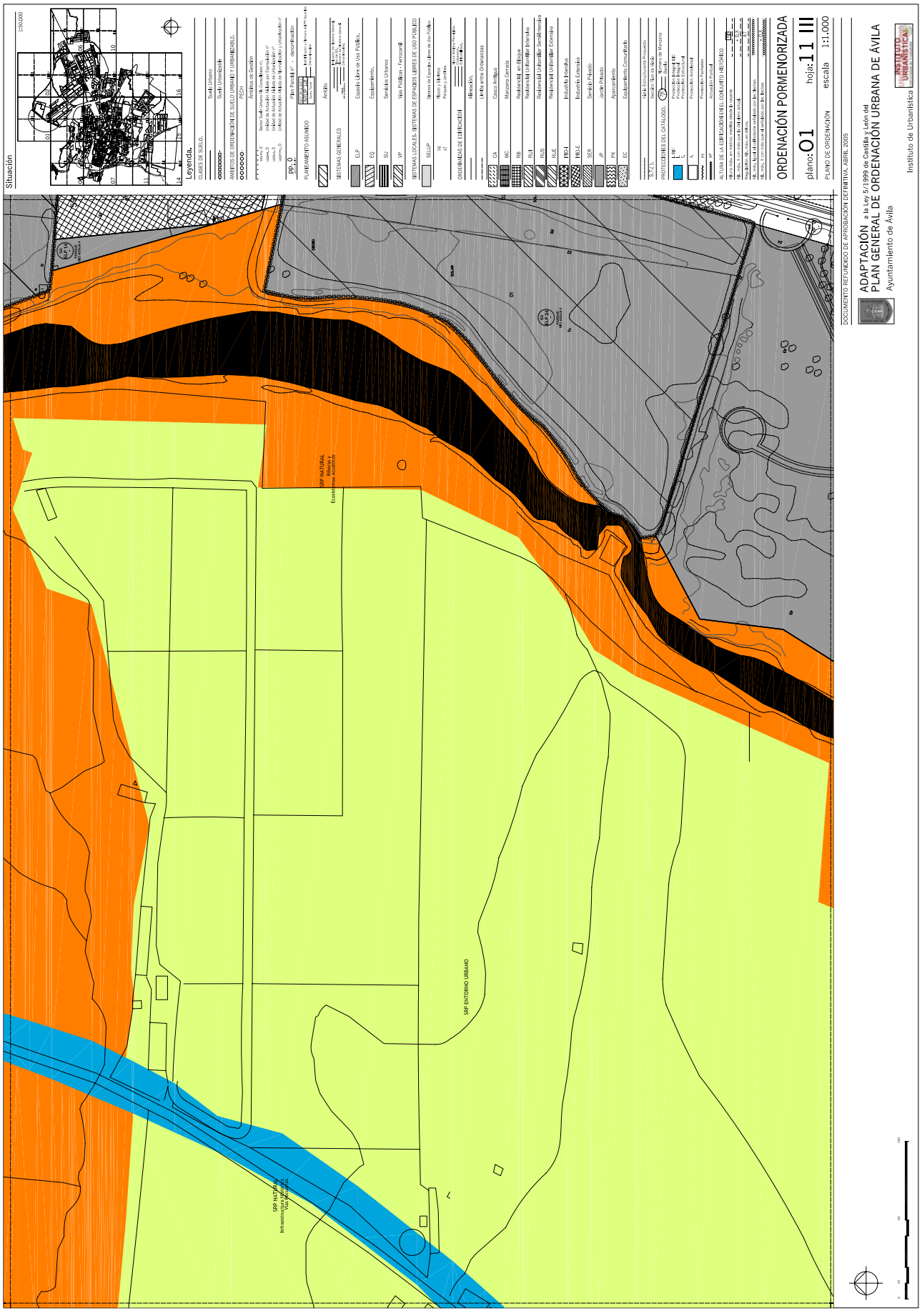

Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 10 I
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA

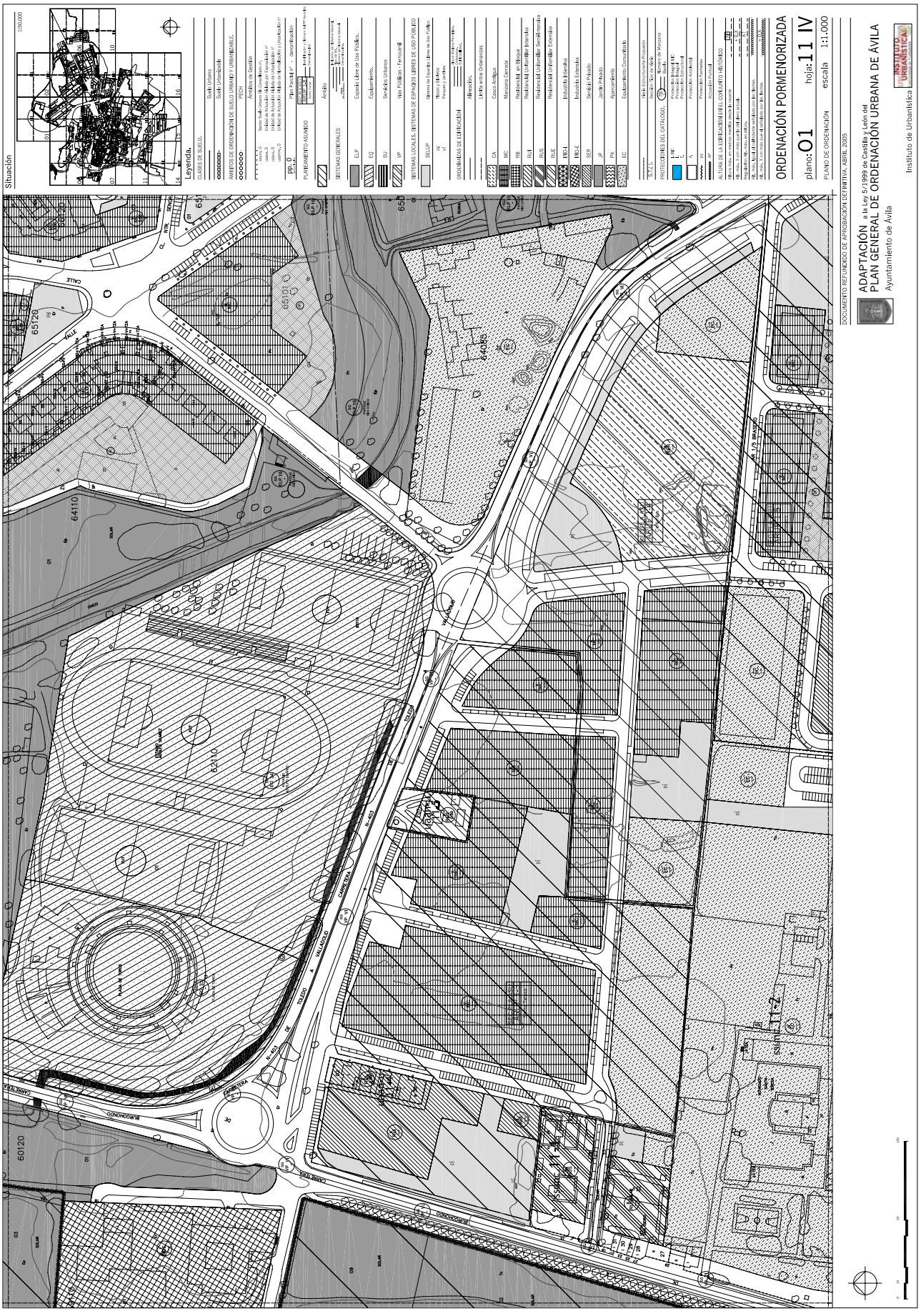

Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 10 II
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística

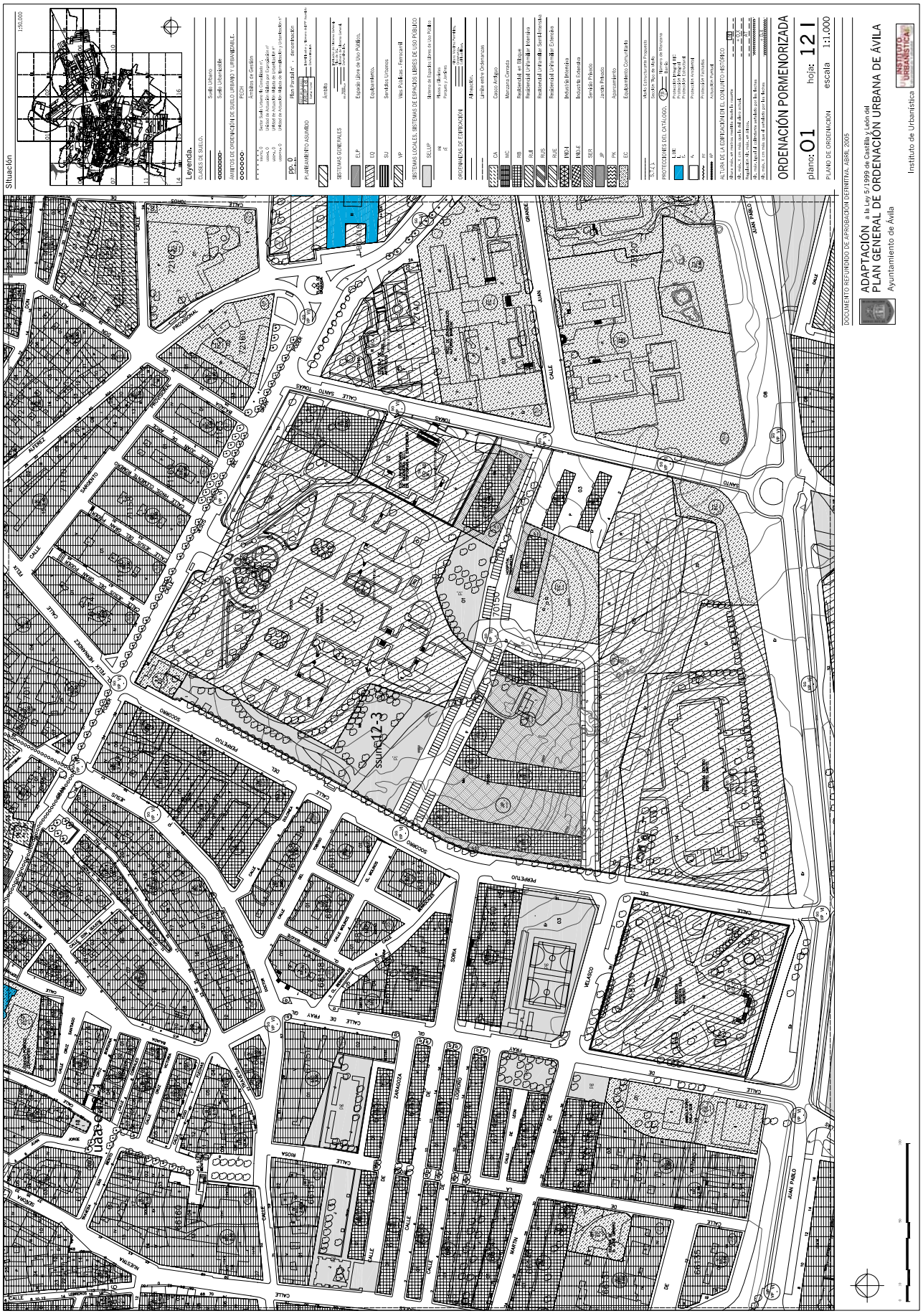

Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 10 III
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
SRP NATURAL
Infraestructura Histórica de Arévalo
SRP NATURAL
Áreas de Interés Faunístico y geológico
SR COMÚN
SR COMÚN


Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 111
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
SRP ENTORNO URBANO
SRP NATURAL
SRP ENTORNO URBANO
SRP NATURAL


Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 1 1 II
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística

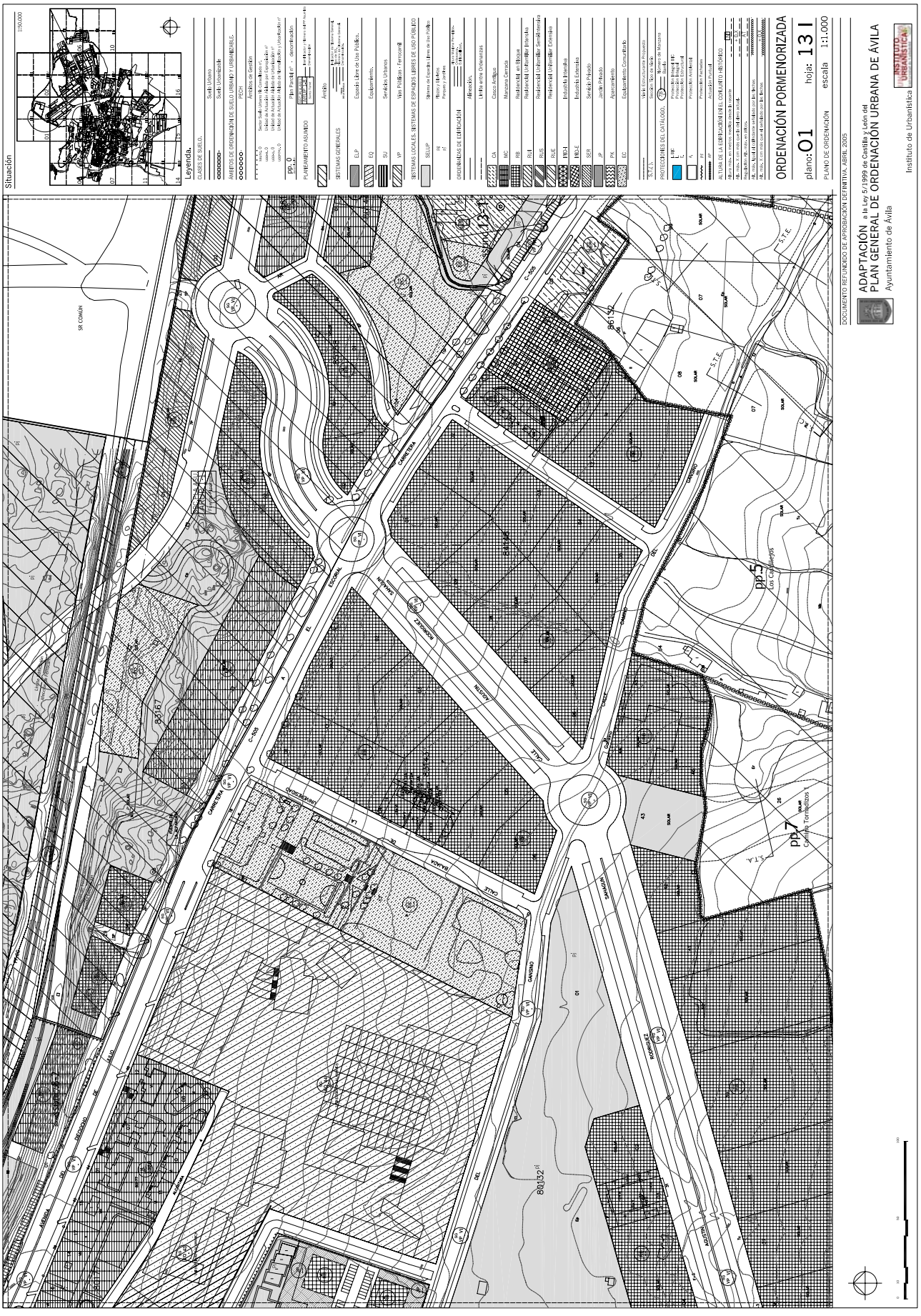

Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 11 III
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
SRP NATURAL
Ribera y
Ecosistemas Asociados
SRP ENTORNO URBANO
SRP NATURAL
Infraestructura Verde
Vías Pecuarias


Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 11 IV
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística

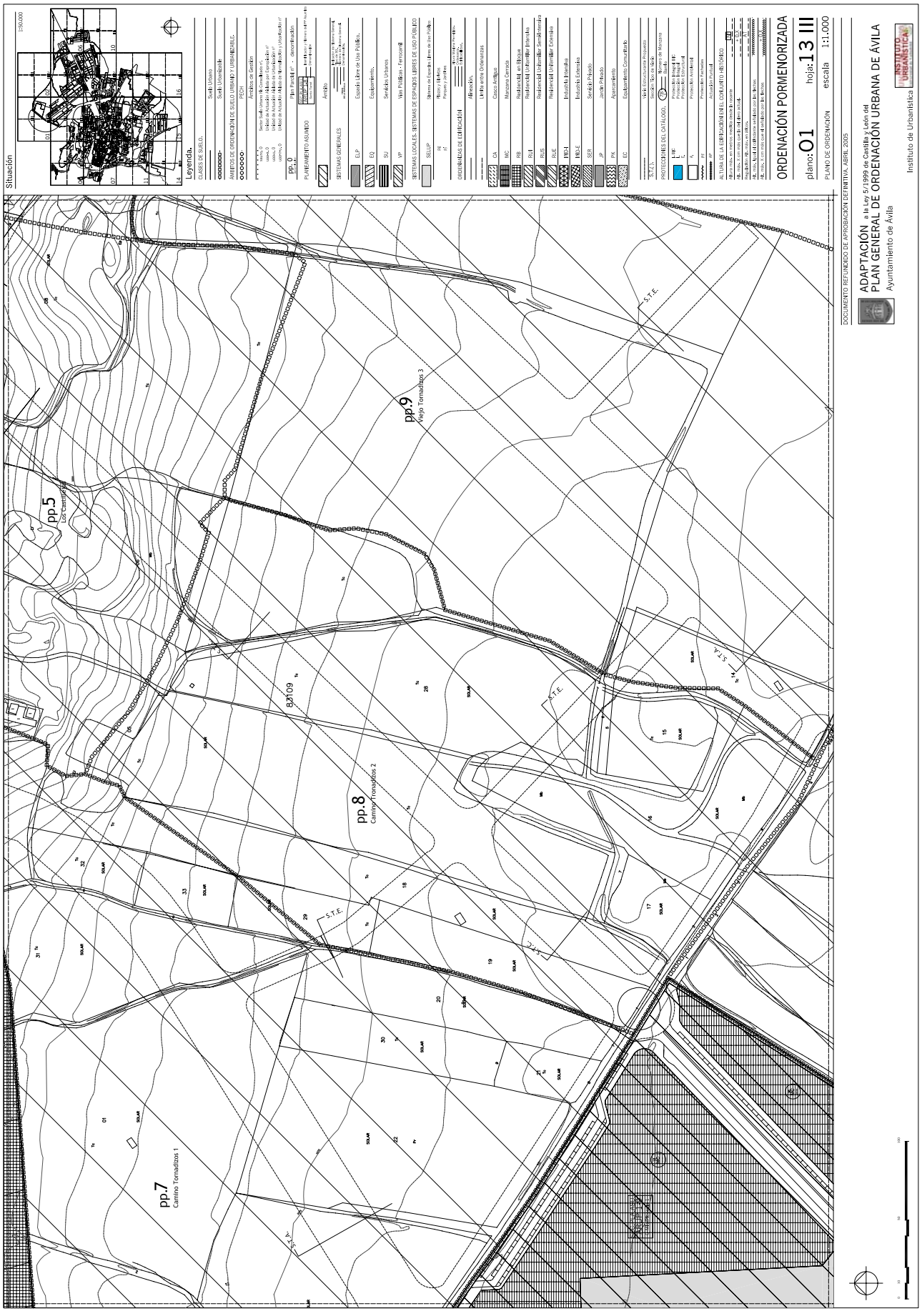

Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 12 I
PLANO DE ORDENACION escala 1:1.000
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
12-3


Situación
Leyenda.
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 12 II
PLANO DE ORDENACION escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
Instituto de Urbanística

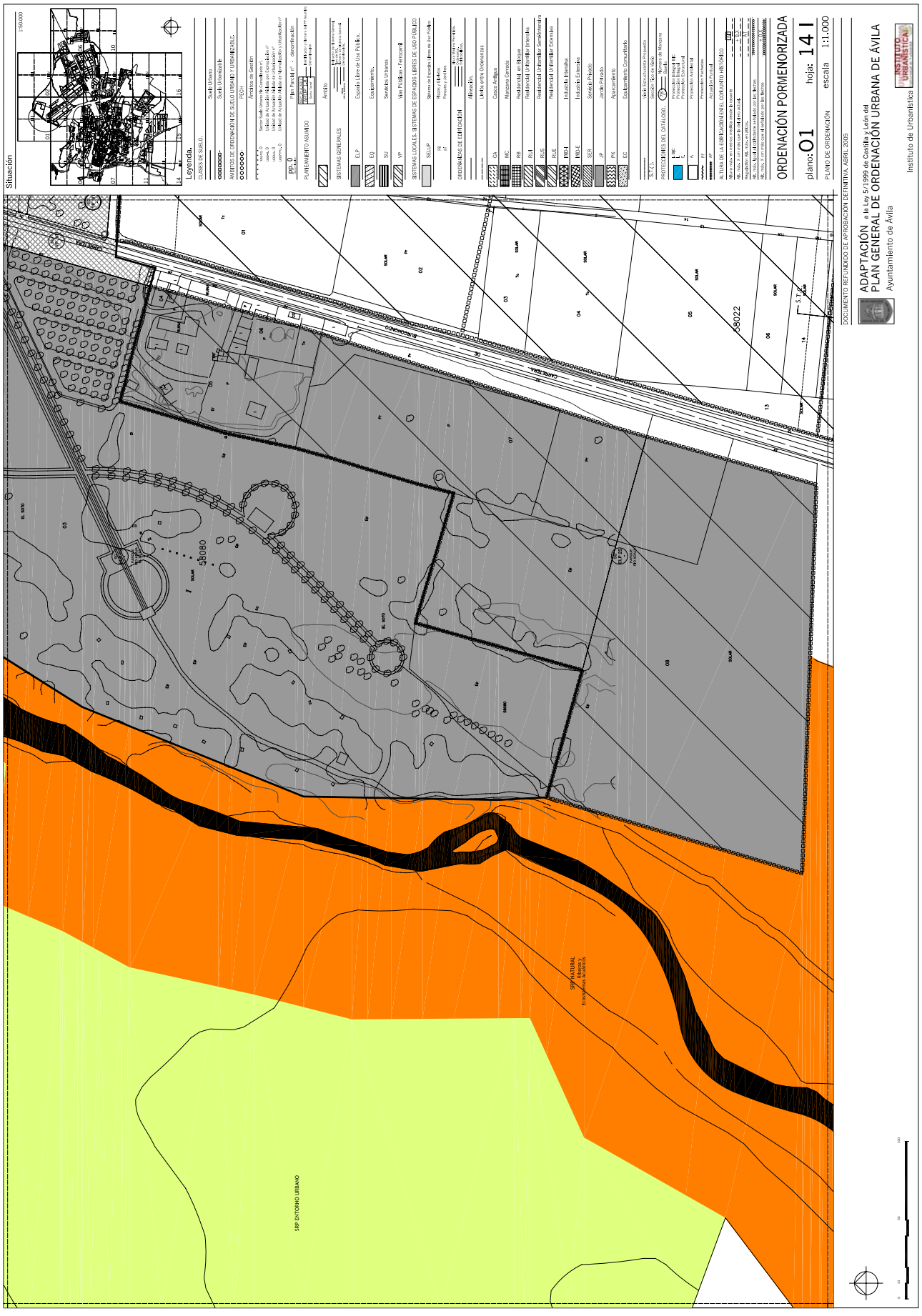

Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 12 III
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005


Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 13 I
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA


Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 13 II
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística


Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 13 III
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
pp.5
pp.7
Camino Tomadizos 1
pp.8
Camino Tomadizos 2
pp.9
Viejo Tomadizos 3
83109
S.T.E.
SOLAR


Situación
1:50.000
Leyenda.
CLASES DE SUELO.
Suelo Urbano
Suelo Urbanizable
ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
PEOH
Ámbitos de Gestión
PLANEAMIENTO ASUMIDO
Plan Parcial nº - - desarrollado
Estudio de Detalle
Ámbito
SISTEMAS GENERALES
ELP Espacio Libre de Uso Público.
EQ Equipamiento.
SU Servicios Urbanos
VP Vías Públicas - Ferrocarril
SISTEMAS LOCALES. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
SELUP
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN
Alineación.
Línea entre Ordenanzas
CA Casco Antiguo
MC Manzana Cerrada
RB Radialidad en Bloque
RUI Radialidad Unifamiliar Entensiva
RUS Radialidad Unifamiliar Semiextensiva
RUE Residencial Unifamiliar Extensiva
INE1 Industrial Entensiva
INE2 Industrial Extensiva
SER Servicio Privado
JP Jardín Privado
PK Aparcamiento
EC Equipamiento Comunitario.
SUNC.
PROTECCIONES DEL CATÁLOGO.
Edificio
Protección Integral PI
Protección Integral E
Protección Ambiental
Protección Parcial
Actuación Parcial
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN EN EL CONJUNTO HISTÓRICO
Límite de Manzana
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 13 IV
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA
Afección de cauce de la Limite edificación
SR COMÚN
pp.6
Molejero


ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 14 I
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA, ABRIL 2005
Instituto de Urbanística
Situación
Leyenda.
CLASES DE SUELO.
AMBITOS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
PEOH
Áreas de Gestión
PLANEAMIENTO ASUMIDO
SISTEMAS GENERALES
SISTEMAS LOCALES. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN
Alineación
Línea entre Ordenanzas
Casco Antiguo
Manzana Cerrada
Edificación en Bloque
Edificación Unifamiliar Entre Medianeras
Edificación Unifamiliar Semiadosada
Edificación Unifamiliar Aislada
Industria Entre Medianeras
Industria Exenta
Servicio Privado
Jardín Privado
Aparcamiento
Equipamiento Comunitario
SUNP
PROTECCIONES DEL CATÁLOGO.
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN EN EL CONJUNTO HISTÓRICO
Protección Integral
Protección Estructural
Protección Ambiental
Protección Parcial
Actuación Puntual
Bloque de Manzana
Edificio Singular
Parcela
Edificio
Elemento Urbano
Arbolado
Vía Pública
Vía Peatonal
Vía Ciclista
Vía Rodada
Vía Ferroviaria
Límite de Término Municipal
Límite de Sector
Límite de Unidad de Actuación
Límite de Parcela
Límite de Edificación
Límite de Manzana
Límite de Ordenanza
Límite de Protección
Límite de Catálogo
Límite de Ámbito de Planeamiento Especial
Límite de Ámbito de Estudio de Detalle
Límite de Ámbito de Catálogo
Límite de Ámbito de Ordenanza
Límite de Ámbito de Protección
Límite de Ámbito de Actuación
Límite de Ámbito de Gestión
Límite de Ámbito de Planeamiento
Límite de Ámbito de Estudio



(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es

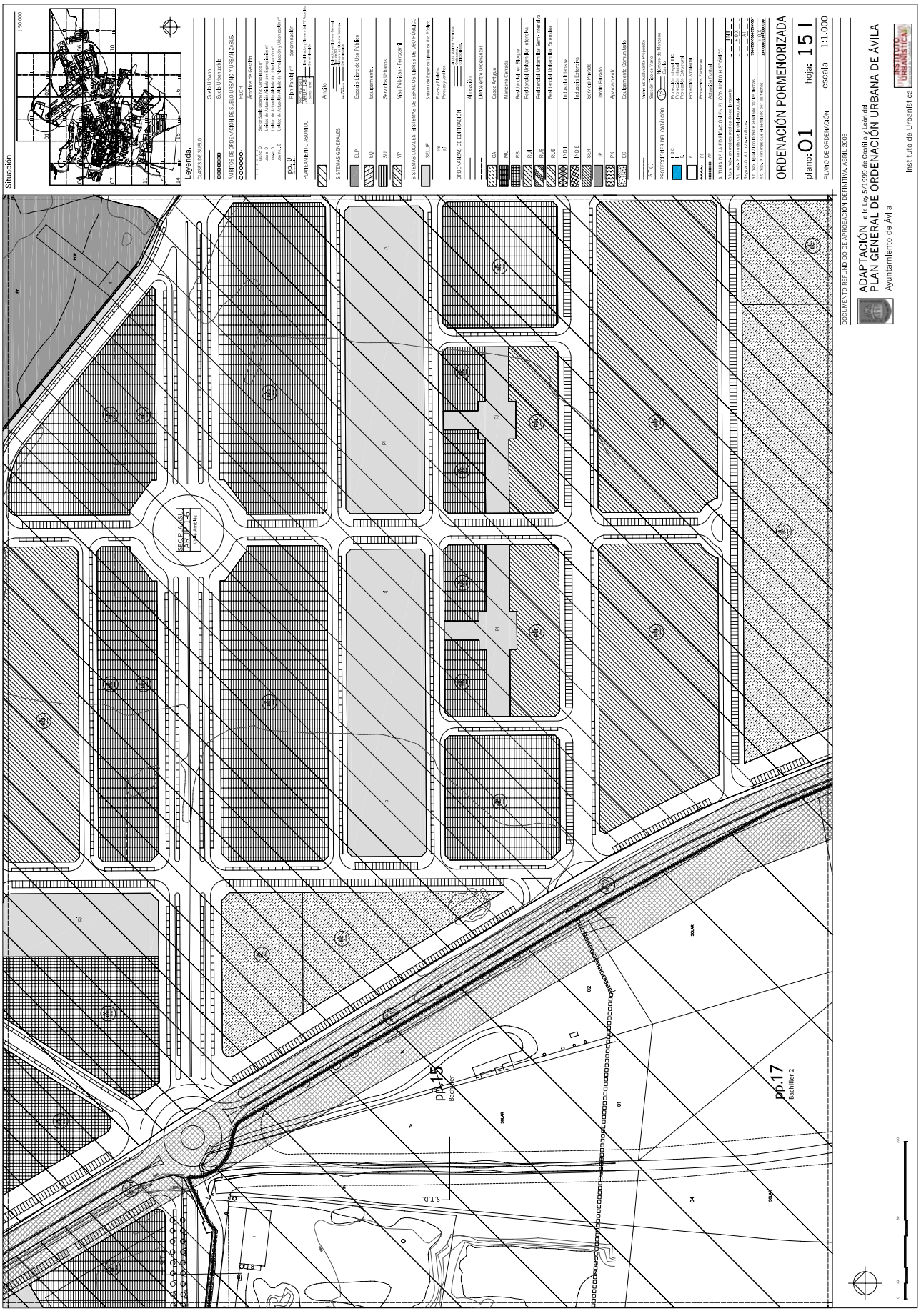
Depósito Legal: AV-1-1958

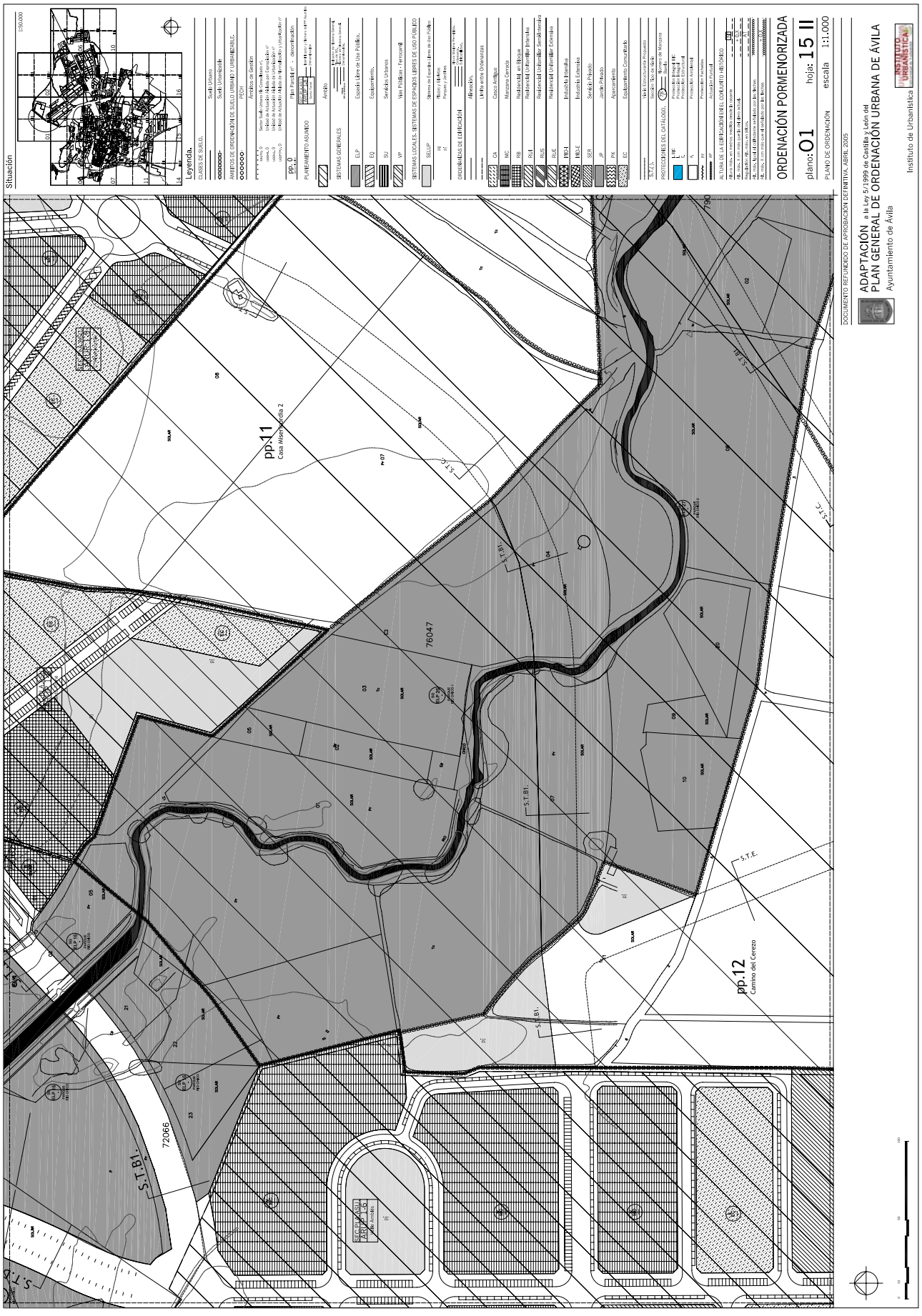
Número 127 **Fascículo vigesimo noveno** **Lunes, 4 de Julio de 2005**

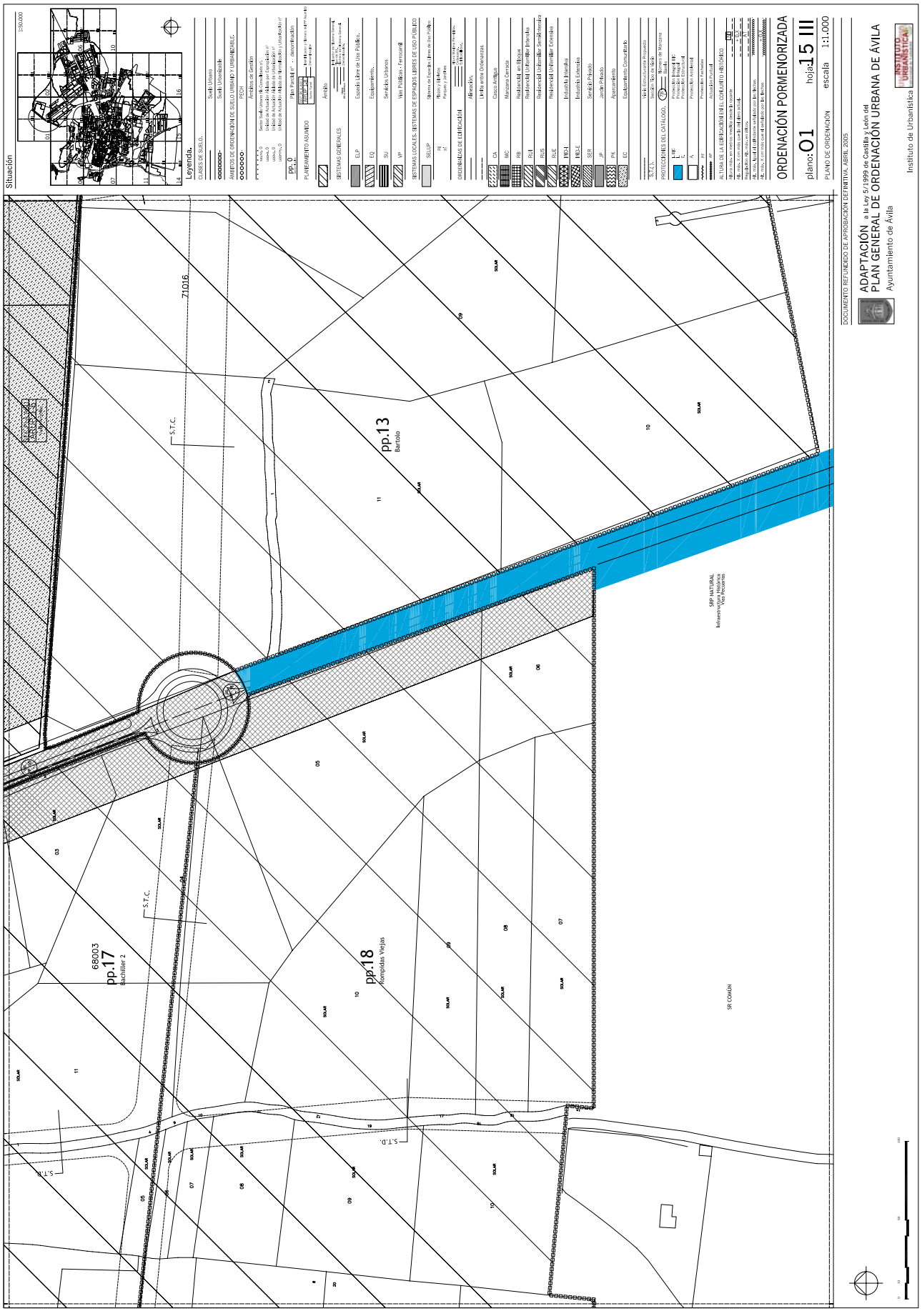
(viene de fascículo anterior)

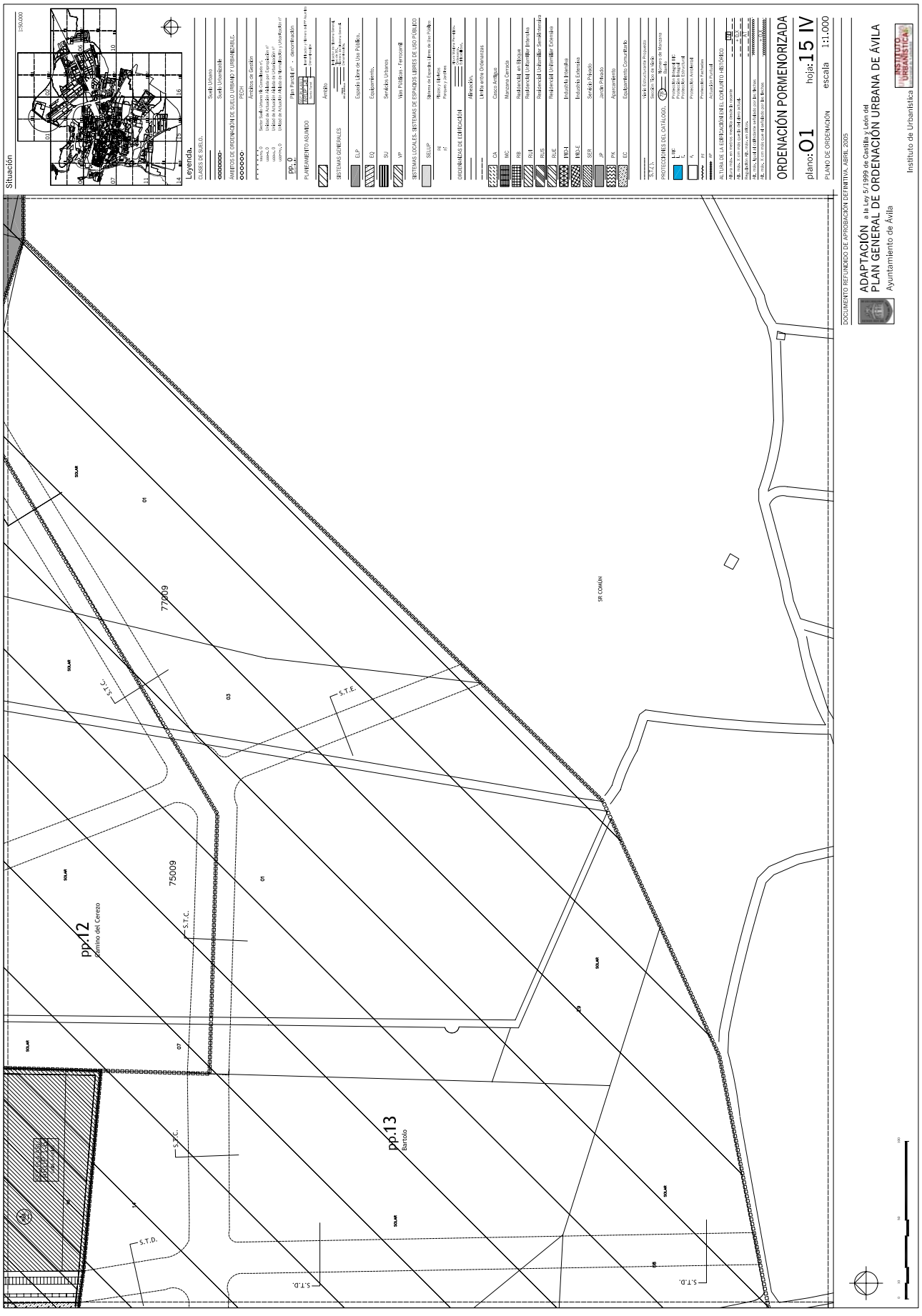



Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 14 IV
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
pp.17
Bachiller 2
pp.16
El Soto 2
pp.18
Bompistas Viejas
S.T.C.
S.T.D.
SR COMÚN

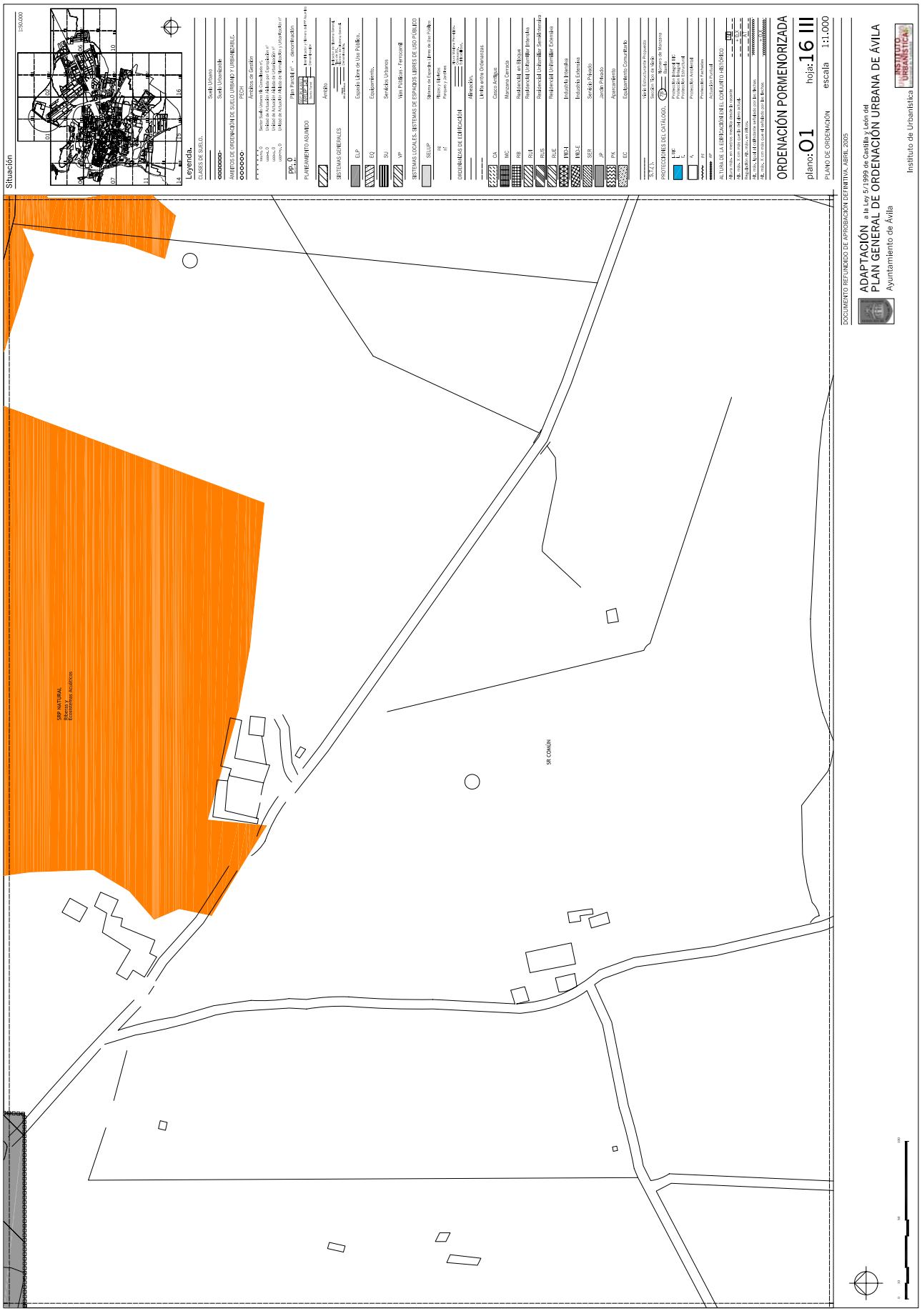

Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 15 I
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA
pp.15
Bachiller
pp.17
Bachiller 2
S.T.D.
SOLAR

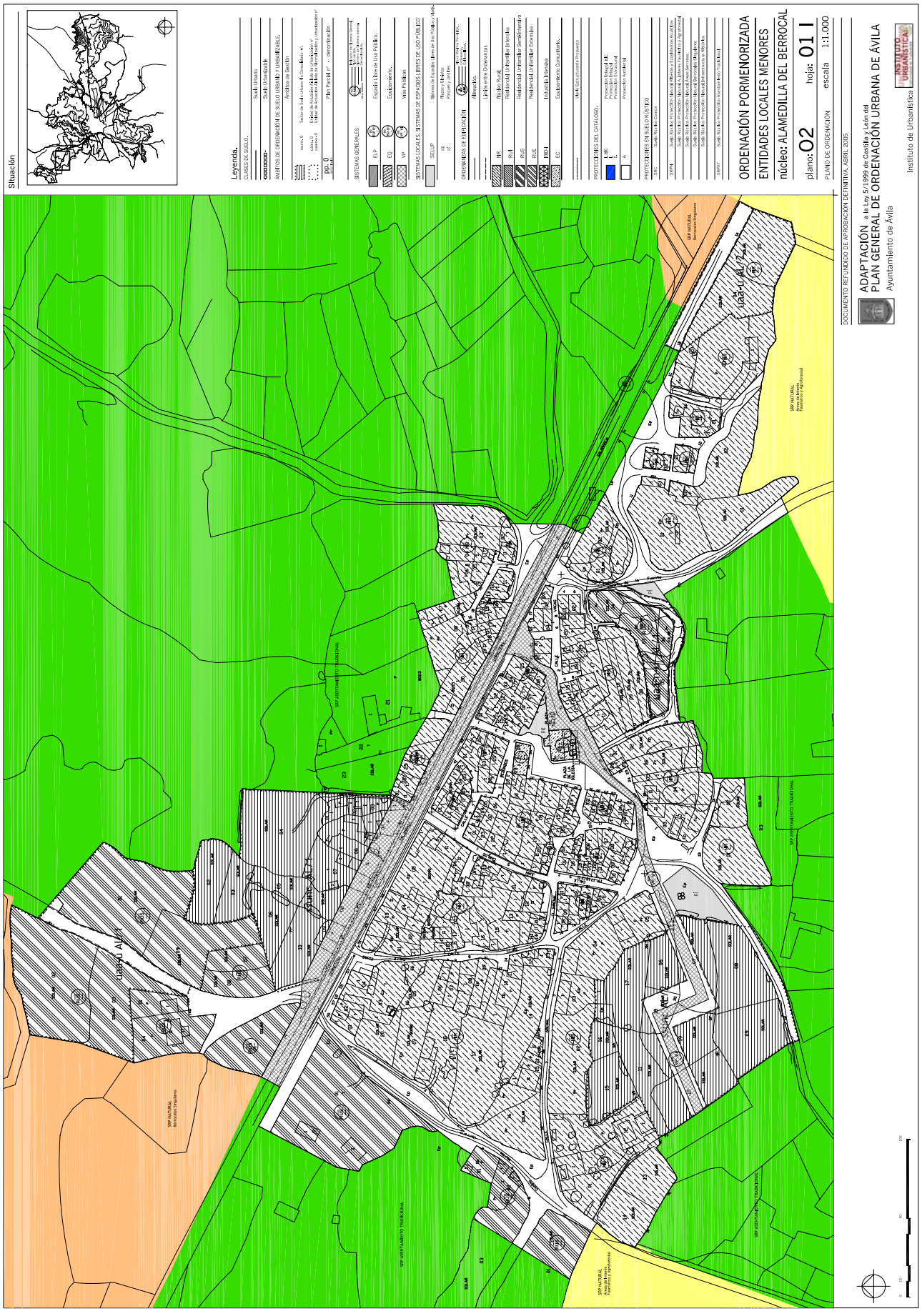

Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 15 II
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
pp.11
Casa Misericordia 2
pp.12
Camino del Cerezo
76047
72066
S.T.B1.
S.T.E.
S.T.C.
SOLAR

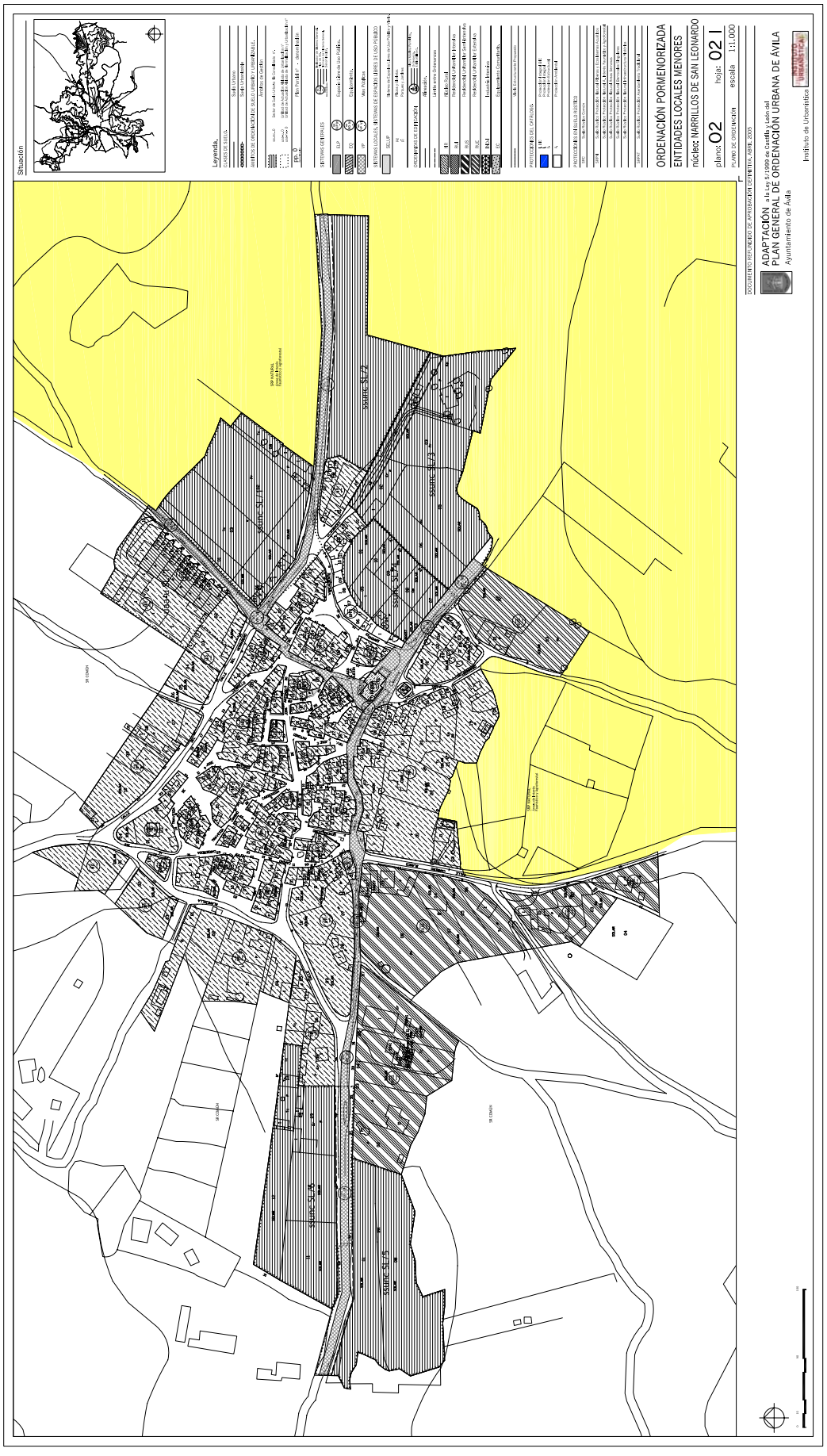

Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja 15 III
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA
pp.13
Bartolo
pp.17
Bachiller 2
pp.18
Hompidas Viejas
S.T.C.
S.T.R.
S.T.D.
SRP NATURAL
Infraestructura Histórica
Vías Pecuarias
SR COMÚN

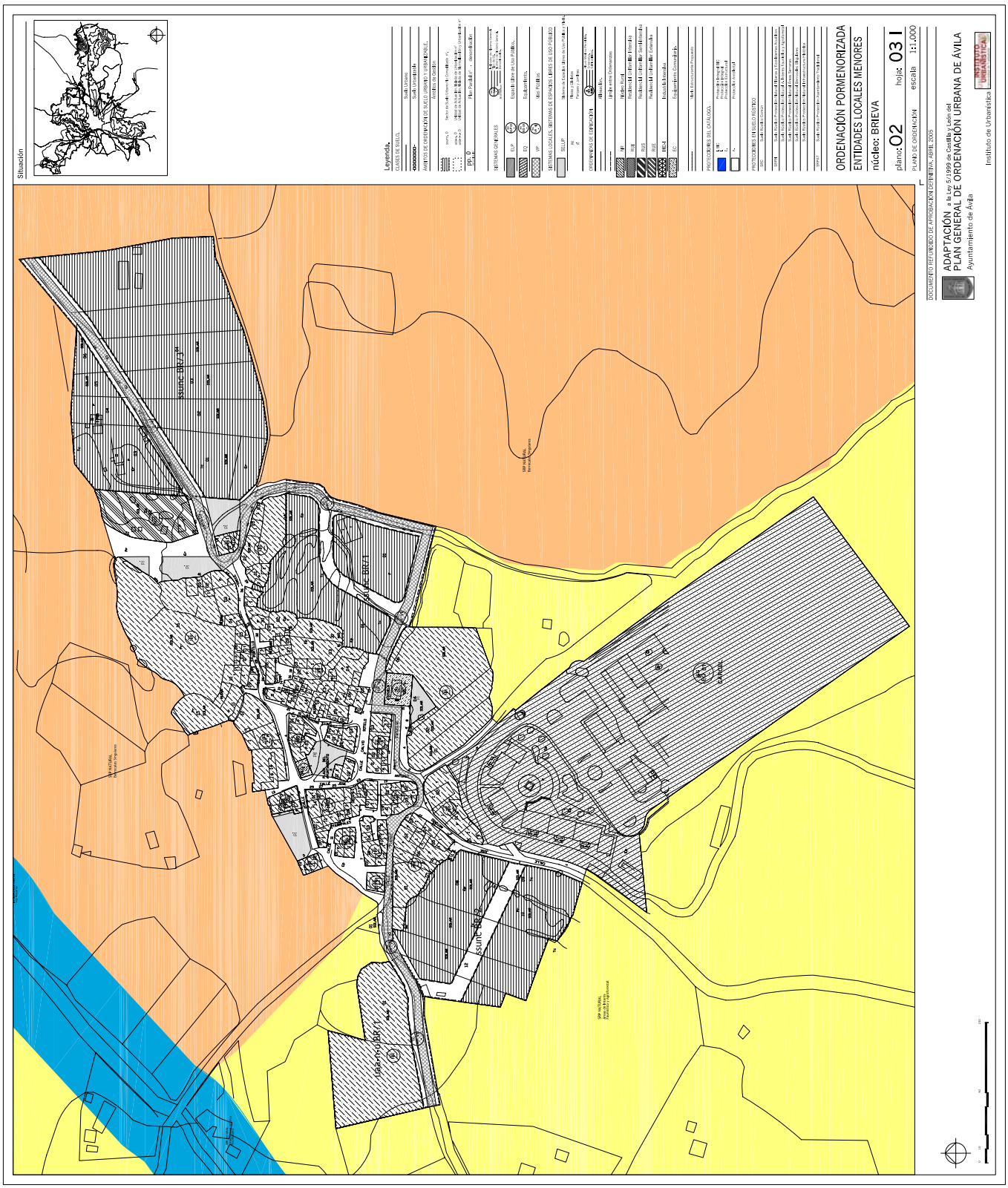

Situación
Leyenda.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 15 IV
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
pp.12
Camino del Cerezo
pp.13
Barcuto
77009
75009
S.T.C.
S.T.E.
S.T.D.
S.T.D.
SR COMUN

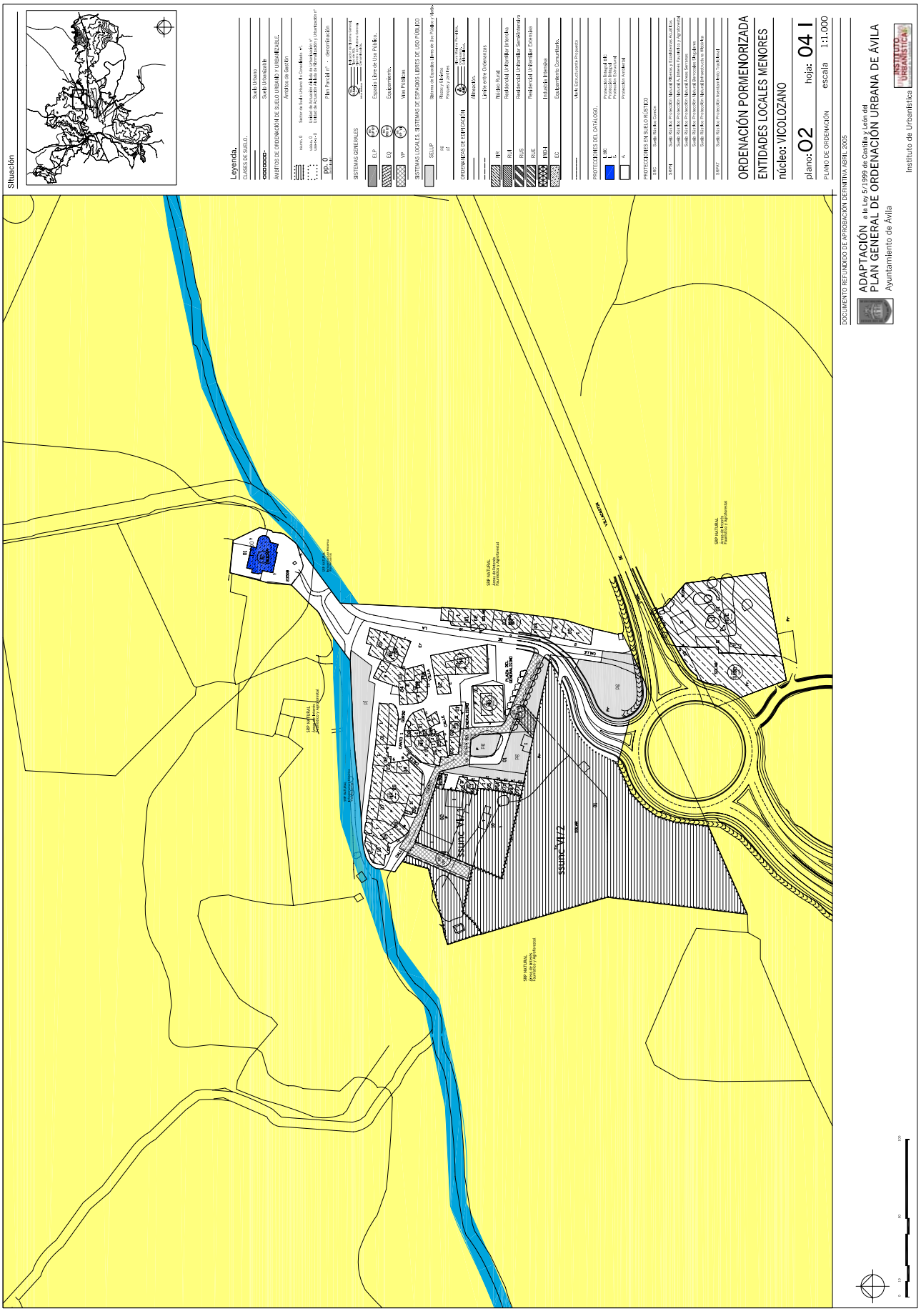

Situación
Leyenda.
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 16 I
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
Instituto de Urbanística
pp.9
Viejo Tornadizos 3
pp.10
Molinillo
SR COMÚN
SRP NATURAL
Riberas y Cauces
Ecosistemas Acuáticos

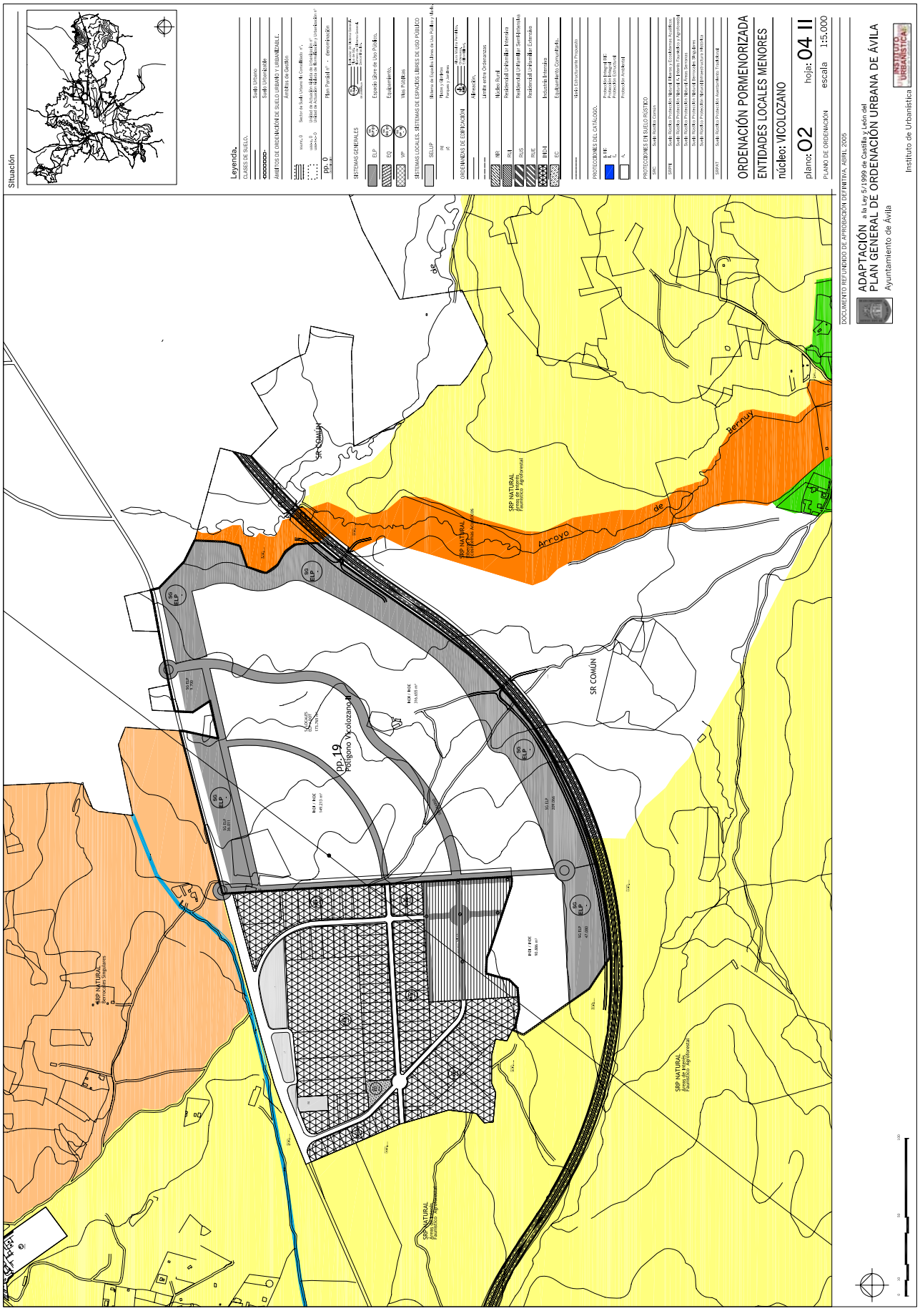

Situación
Leyenda.
CLASES DE SUELO.
Suelo Urbano
Suelo Urbanizable
ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
PECH
Ámbitos de Gestión
PLANEAMIENTO ASUMIDO
Ámbito
SISTEMAS GENERALES
ELP Espacio Libre de Uso Público.
EQ Equipamiento.
SU Servicios Urbanos
VP Vías Públicas - Ferrocarril
SISTEMAS LOCALES, SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
SELUP
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN
Alineación.
Línea entre Ordenanzas
CA Casco Antiguo
MC Manzana Cerrada
RB Residencial en Bloque
RUI Residencial Unifamiliar Intensiva
RUS Residencial Unifamiliar Semiintensiva
RUE Residencial Unifamiliar Extensiva
INDI Industria Intensiva
INDE Industria Extensiva
SER Servicio Privado
JP Jardín Privado
PK Aparcamiento
EC Equipamiento Comunitario.
SUNC.
PROTECCIONES DEL CATÁLOGO.
Protección Integral
Protección Estructural
Protección Ambiental
Protección Parcelaria
Actuación Puntual
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN EN EL CONJUNTO HISTÓRICO
SIN NATURAL
Riberas y Embalses Acuáticos
SR COMÚN
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
plano: 01 hoja: 16 III
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA

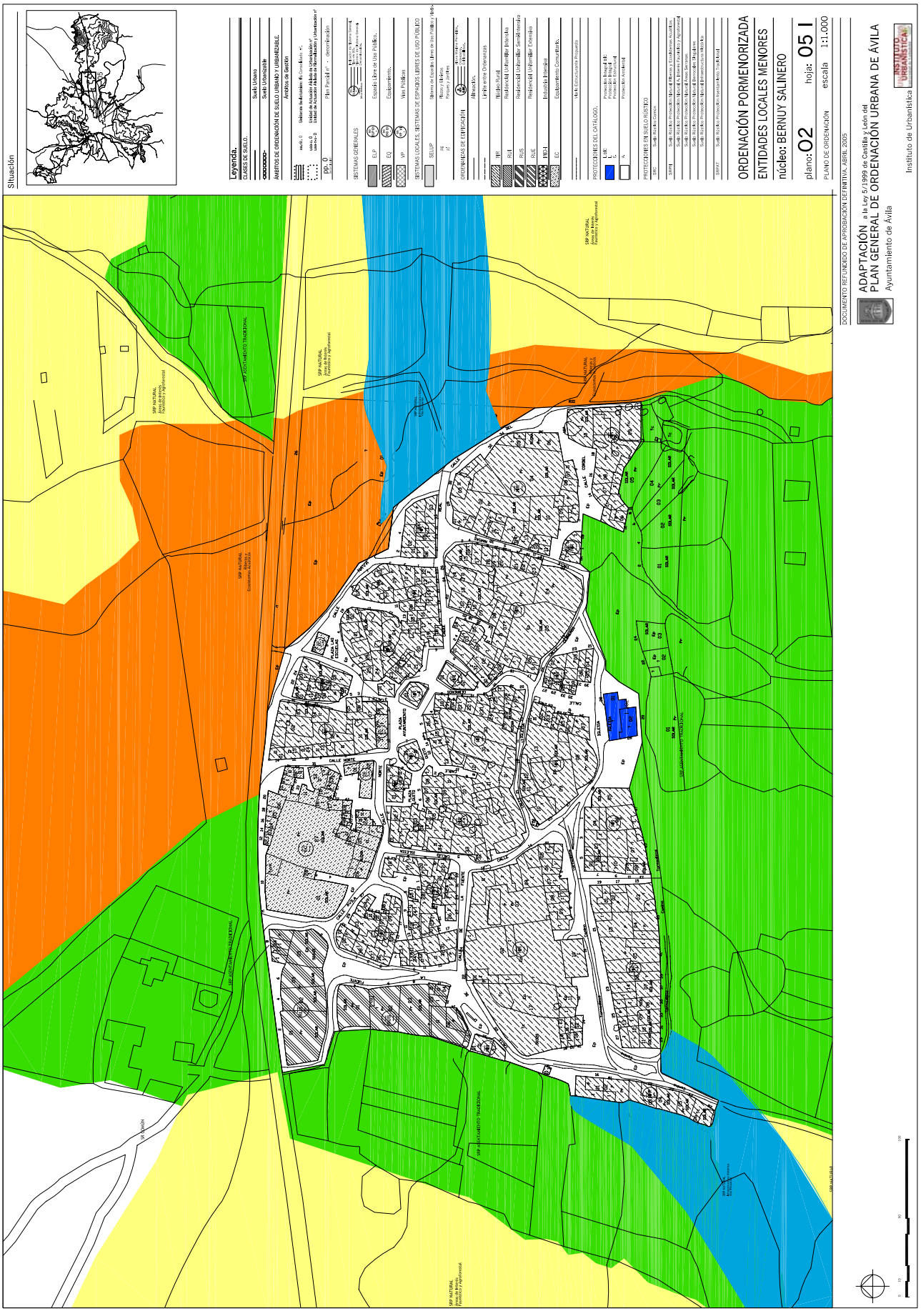

Situación
Leyenda.
CLASES DE SUELO.
Suelo Urbano
Suelo Urbanizable
Ámbitos de Gestión
Ámbitos de ORDENACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
SISTEMAS GENERALES
Espacios Libres de Uso Público.
Equipamiento.
Vías Públicas.
SISTEMAS LOCALES. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
Plazas y Jardines.
Parques y Jardines.
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN
Alineación.
Límite entre Ordenanzas
Núcleo Rural
Residencial Unifamiliar Entre Medianeras
Residencial Unifamiliar Semiadosada
Residencial Unifamiliar Exenta
Industrial Exclusivo
Equipamiento Comunitario.
PROTECCIONES DEL CATALOGO.
PROTECCIONES EN SUELO RESTO
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
ENTIDADES LOCALES MENORES
núcleo: ALAMEDILLA DEL BERROCAL
plano: 02 hoja: 01 I
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA

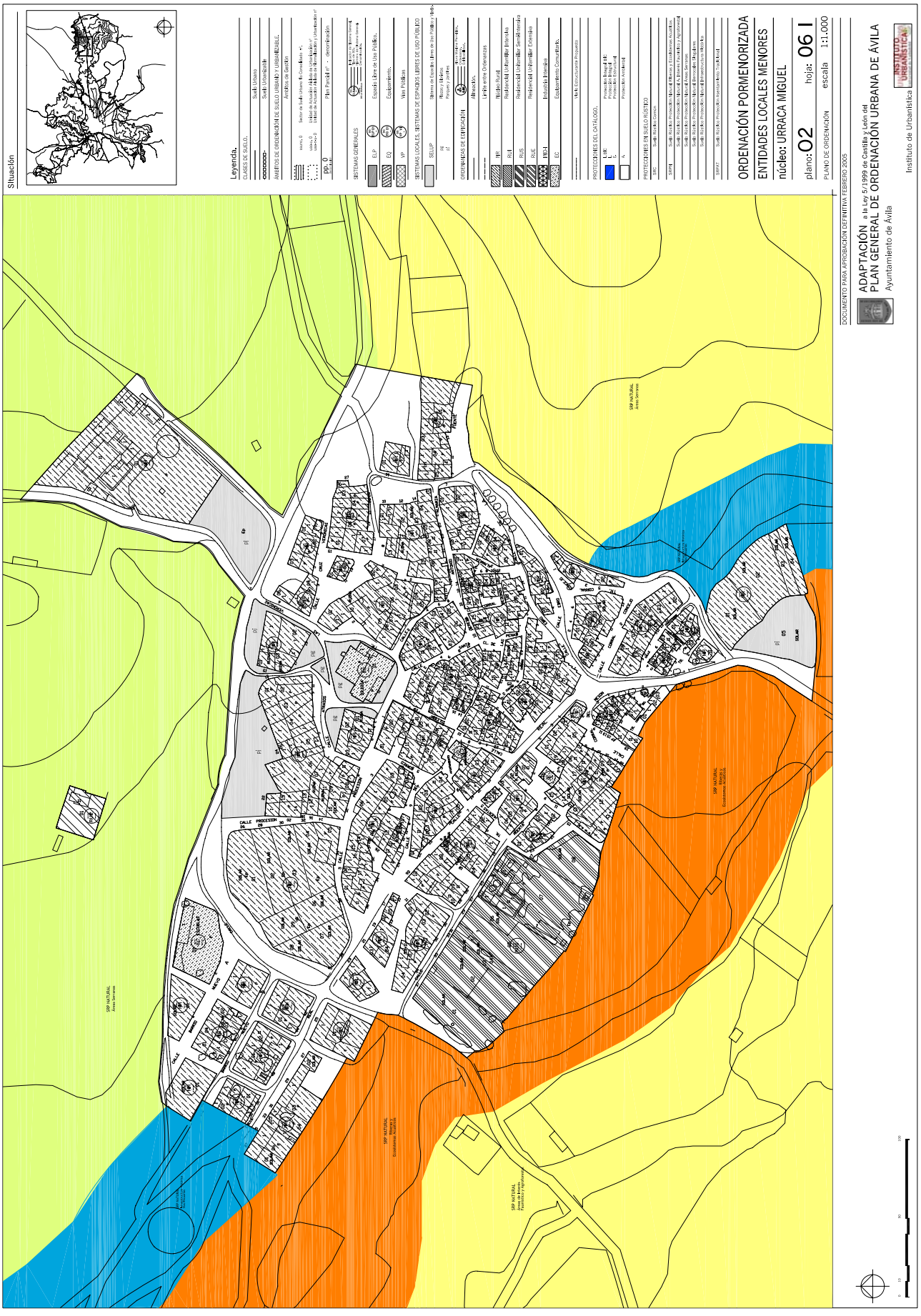

Situación
Leyenda
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
ENTIDADES LOCALES MENORES
núcleo: NARRILLOS DE SAN LEONARDO
plano: 02 hoja: 02 I
ESCALA 1:1.000
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística

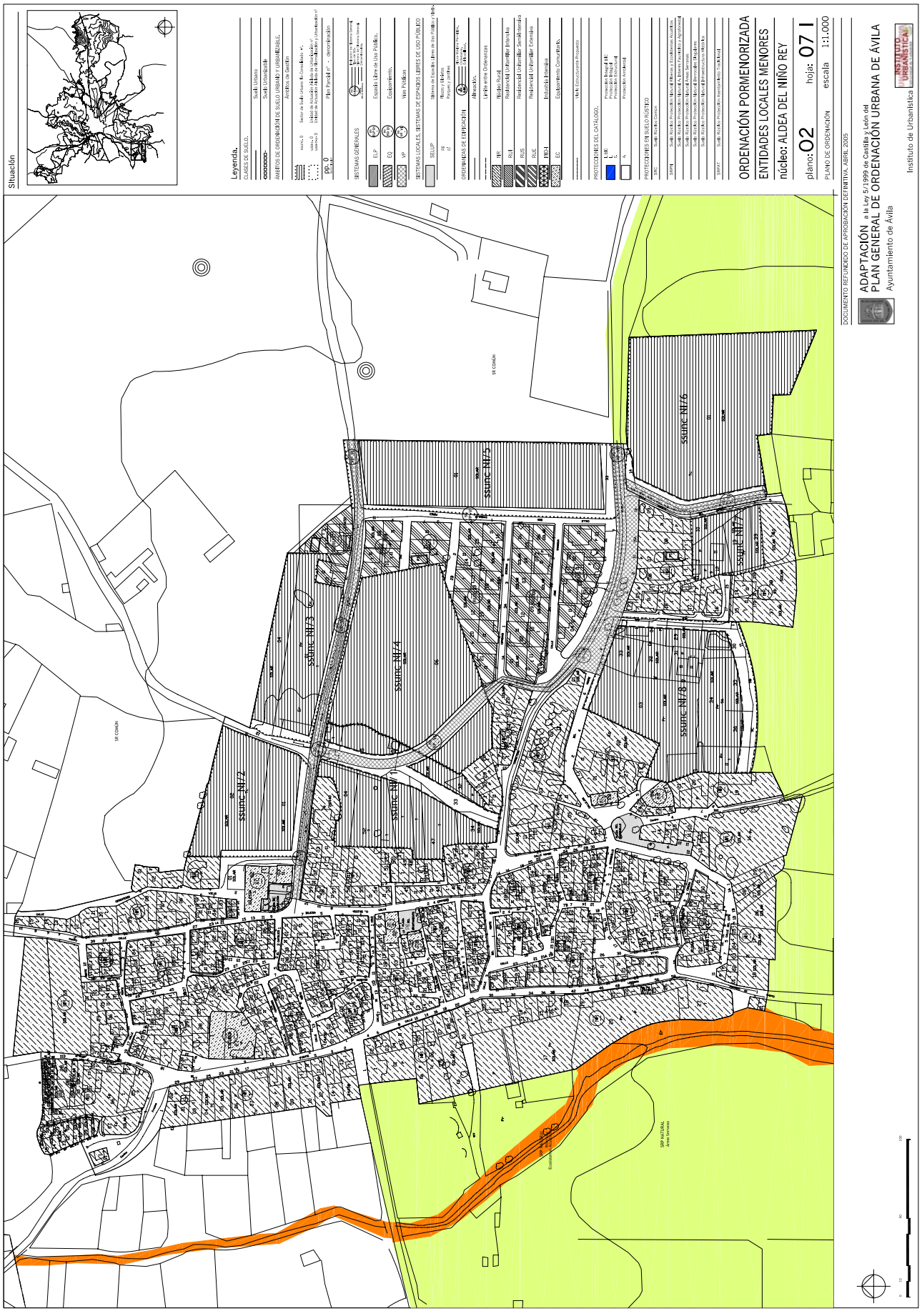

Situación
Leyenda.
CLASES DE SUELO.
Suelo Urbano.
Suelo Urbanizable.
Suelo No Urbanizable.
ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
Ámbitos de Gestión.
Ámbitos de Ejecución.
SISTEMAS GENERALES
Espacios Libres de Uso Público.
Equipamiento.
Vías Públicas.
SISTEMAS LOCALES, SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
Parque de Ocio y Deportivo.
Parque Urbano.
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN
Edificación Abierta.
Unifamiliar Adosada.
Unifamiliar Pareada.
Residencial Unifamiliar Aislada.
Residencial Unifamiliar Semiadosada.
Residencial Unifamiliar Entre Medianeras.
Industrial Aislada.
Equipamiento Comunitario.
PROTECCIONES DEL CATÁLOGO.
PROTECCIONES EN SUELO RÚSTICO
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
ENTIDADES LOCALES MENORES
núcleo: BRIEVA
plano: 02 hoja: 031
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA
SUNC BRI-1
SUNC BRI-2
SUZO BRI-01
SUZO BRI-02
SUNC BRI-3
SUNC BRI-4
SUNC BRI-5
SUNC BRI-6
SUNC BRI-7
SUNC BRI-8
SUNC BRI-9
SUNC BRI-10
SUNC BRI-11
SUNC BRI-12
SUNC BRI-13
SUNC BRI-14
SUNC BRI-15
SUNC BRI-16
SUNC BRI-17
SUNC BRI-18
SUNC BRI-19
SUNC BRI-20
SUNC BRI-21
SUNC BRI-22
SUNC BRI-23
SUNC BRI-24
SUNC BRI-25
SUNC BRI-26
SUNC BRI-27
SUNC BRI-28
SUNC BRI-29
SUNC BRI-30
SUNC BRI-31
SUNC BRI-32
SUNC BRI-33
SUNC BRI-34
SUNC BRI-35
SUNC BRI-36
SUNC BRI-37
SUNC BRI-38
SUNC BRI-39
SUNC BRI-40
SUNC BRI-41
SUNC BRI-42
SUNC BRI-43
SUNC BRI-44
SUNC BRI-45
SUNC BRI-46
SUNC BRI-47
SUNC BRI-48
SUNC BRI-49
SUNC BRI-50
SUNC BRI-51
SUNC BRI-52
SUNC BRI-53
SUNC BRI-54
SUNC BRI-55
SUNC BRI-56
SUNC BRI-57
SUNC BRI-58
SUNC BRI-59
SUNC BRI-60
SUNC BRI-61
SUNC BRI-62
SUNC BRI-63
SUNC BRI-64
SUNC BRI-65
SUNC BRI-66
SUNC BRI-67
SUNC BRI-68
SUNC BRI-69
SUNC BRI-70
SUNC BRI-71
SUNC BRI-72
SUNC BRI-73
SUNC BRI-74
SUNC BRI-75
SUNC BRI-76
SUNC BRI-77
SUNC BRI-78
SUNC BRI-79
SUNC BRI-80
SUNC BRI-81
SUNC BRI-82
SUNC BRI-83
SUNC BRI-84
SUNC BRI-85
SUNC BRI-86
SUNC BRI-87
SUNC BRI-88
SUNC BRI-89
SUNC BRI-90
SUNC BRI-91
SUNC BRI-92
SUNC BRI-93
SUNC BRI-94
SUNC BRI-95
SUNC BRI-96
SUNC BRI-97
SUNC BRI-98
SUNC BRI-99
SUNC BRI-100
SUNC BRI-101
SUNC BRI-102
SUNC BRI-103
SUNC BRI-104
SUNC BRI-105
SUNC BRI-106
SUNC BRI-107
SUNC BRI-108
SUNC BRI-109
SUNC BRI-110
SUNC BRI-111
SUNC BRI-112
SUNC BRI-113
SUNC BRI-114
SUNC BRI-115
SUNC BRI-116
SUNC BRI-117
SUNC BRI-118
SUNC BRI-119
SUNC BRI-120
SUNC BRI-121
SUNC BRI-122
SUNC BRI-123
SUNC BRI-124
SUNC BRI-125
SUNC BRI-126
SUNC BRI-127
SUNC BRI-128
SUNC BRI-129
SUNC BRI-130
SUNC BRI-131
SUNC BRI-132
SUNC BRI-133
SUNC BRI-134
SUNC BRI-135
SUNC BRI-136
SUNC BRI-137
SUNC BRI-138
SUNC BRI-139
SUNC BRI-140
SUNC BRI-141
SUNC BRI-142
SUNC BRI-143
SUNC BRI-144
SUNC BRI-145
SUNC BRI-146
SUNC BRI-147
SUNC BRI-148
SUNC BRI-149
SUNC BRI-150
SUNC BRI-151
SUNC BRI-152
SUNC BRI-153
SUNC BRI-154
SUNC BRI-155
SUNC BRI-156
SUNC BRI-157
SUNC BRI-158
SUNC BRI-159
SUNC BRI-160
SUNC BRI-161
SUNC BRI-162
SUNC BRI-163
SUNC BRI-164
SUNC BRI-165
SUNC BRI-166
SUNC BRI-167
SUNC BRI-168
SUNC BRI-169
SUNC BRI-170
SUNC BRI-171
SUNC BRI-172
SUNC BRI-173
SUNC BRI-174
SUNC BRI-175
SUNC BRI-176
SUNC BRI-177
SUNC BRI-178
SUNC BRI-179
SUNC BRI-180
SUNC BRI-181
SUNC BRI-182
SUNC BRI-183
SUNC BRI-184
SUNC BRI-185
SUNC BRI-186
SUNC BRI-187
SUNC BRI-188
SUNC BRI-189
SUNC BRI-190
SUNC BRI-191
SUNC BRI-192
SUNC BRI-193
SUNC BRI-194
SUNC BRI-195
SUNC BRI-196
SUNC BRI-197
SUNC BRI-198
SUNC BRI-199
SUNC BRI-200
SUNC BRI-201
SUNC BRI-202
SUNC BRI-203
SUNC BRI-204
SUNC BRI-205
SUNC BRI-206
SUNC BRI-207
SUNC BRI-208
SUNC BRI-209
SUNC BRI-210
SUNC BRI-211
SUNC BRI-212
SUNC BRI-213
SUNC BRI-214
SUNC BRI-215
SUNC BRI-216
SUNC BRI-217
SUNC BRI-218
SUNC BRI-219
SUNC BRI-220
SUNC BRI-221
SUNC BRI-222
SUNC BRI-223
SUNC BRI-224
SUNC BRI-225
SUNC BRI-226
SUNC BRI-227
SUNC BRI-228
SUNC BRI-229
SUNC BRI-230
SUNC BRI-231
SUNC BRI-232
SUNC BRI-233
SUNC BRI-234
SUNC BRI-235
SUNC BRI-236
SUNC BRI-237
SUNC BRI-238
SUNC BRI-239
SUNC BRI-240
SUNC BRI-241
SUNC BRI-242
SUNC BRI-243
SUNC BRI-244
SUNC BRI-245
SUNC BRI-246
SUNC BRI-247
SUNC BRI-248
SUNC BRI-249
SUNC BRI-250
SUNC BRI-251
SUNC BRI-252
SUNC BRI-253
SUNC BRI-254
SUNC BRI-255
SUNC BRI-256
SUNC BRI-257
SUNC BRI-258
SUNC BRI-259
SUNC BRI-260
SUNC BRI-261
SUNC BRI-262
SUNC BRI-263
SUNC BRI-264
SUNC BRI-265
SUNC BRI-266
SUNC BRI-267
SUNC BRI-268
SUNC BRI-269
SUNC BRI-270
SUNC BRI-271
SUNC BRI-272
SUNC BRI-273
SUNC BRI-274
SUNC BRI-275
SUNC BRI-276
SUNC BRI-277
SUNC BRI-278
SUNC BRI-279
SUNC BRI-280
SUNC BRI-281
SUNC BRI-282
SUNC BRI-283
SUNC BRI-284
SUNC BRI-285
SUNC BRI-286
SUNC BRI-287
SUNC BRI-288
SUNC BRI-289
SUNC BRI-290
SUNC BRI-291
SUNC BRI-292
SUNC BRI-293
SUNC BRI-294
SUNC BRI-295
SUNC BRI-296
SUNC BRI-297
SUNC BRI-298
SUNC BRI-299
SUNC BRI-300
SUNC BRI-301
SUNC BRI-302
SUNC BRI-303
SUNC BRI-304
SUNC BRI-305
SUNC BRI-306
SUNC BRI-307
SUNC BRI-308
SUNC BRI-309
SUNC BRI-310
SUNC BRI-311
SUNC BRI-312
SUNC BRI-313
SUNC BRI-314
SUNC BRI-315
SUNC BRI-316
SUNC BRI-317
SUNC BRI-318
SUNC BRI-319
SUNC BRI-320
SUNC BRI-321
SUNC BRI-322
SUNC BRI-323
SUNC BRI-324
SUNC BRI-325
SUNC BRI-326
SUNC BRI-327
SUNC BRI-328
SUNC BRI-329
SUNC BRI-330
SUNC BRI-331
SUNC BRI-332
SUNC BRI-333
SUNC BRI-334
SUNC BRI-335
SUNC BRI-336
SUNC BRI-337
SUNC BRI-338
SUNC BRI-339
SUNC BRI-340
SUNC BRI-341
SUNC BRI-342
SUNC BRI-343
SUNC BRI-344
SUNC BRI-345
SUNC BRI-346
SUNC BRI-347
SUNC BRI-348
SUNC BRI-349
SUNC BRI-350
SUNC BRI-351
SUNC BRI-352
SUNC BRI-353
SUNC BRI-354
SUNC BRI-355
SUNC BRI-356
SUNC BRI-357
SUNC BRI-358
SUNC BRI-359
SUNC BRI-360
SUNC BRI-361
SUNC BRI-362
SUNC BRI-363
SUNC BRI-364
SUNC BRI-365
SUNC BRI-366
SUNC BRI-367
SUNC BRI-368
SUNC BRI-369
SUNC BRI-370
SUNC BRI-371
SUNC BRI-372
SUNC BRI-373
SUNC BRI-374
SUNC BRI-375
SUNC BRI-376
SUNC BRI-377
SUNC BRI-378
SUNC BRI-379
SUNC BRI-380
SUNC BRI-381
SUNC BRI-382
SUNC BRI-383
SUNC BRI-384
SUNC BRI-385
SUNC BRI-386
SUNC BRI-387
SUNC BRI-388
SUNC BRI-389
SUNC BRI-390
SUNC BRI-391
SUNC BRI-392
SUNC BRI-393
SUNC BRI-394
SUNC BRI-395
SUNC BRI-396
SUNC BRI-397
SUNC BRI-398
SUNC BRI-399
SUNC BRI-400
SUNC BRI-401
SUNC BRI-402
SUNC BRI-403
SUNC BRI-404
SUNC BRI-405
SUNC BRI-406
SUNC BRI-407
SUNC BRI-408
SUNC BRI-409
SUNC BRI-410
SUNC BRI-411
SUNC BRI-412
SUNC BRI-413
SUNC BRI-414
SUNC BRI-415
SUNC BRI-416
SUNC BRI-417
SUNC BRI-418
SUNC BRI-419
SUNC BRI-420
SUNC BRI-421
SUNC BRI-422
SUNC BRI-423
SUNC BRI-424
SUNC BRI-425
SUNC BRI-426
SUNC BRI-427
SUNC BRI-428
SUNC BRI-429
SUNC BRI-430
SUNC BRI-431
SUNC BRI-432
SUNC BRI-433
SUNC BRI-434
SUNC BRI-435
SUNC BRI-436
SUNC BRI-437
SUNC BRI-438
SUNC BRI-439
SUNC BRI-440
SUNC BRI-441
SUNC BRI-442
SUNC BRI-443
SUNC BRI-444
SUNC BRI-445
SUNC BRI-446
SUNC BRI-447
SUNC BRI-448
SUNC BRI-449
SUNC BRI-450
SUNC BRI-451
SUNC BRI-452
SUNC BRI-453
SUNC BRI-454
SUNC BRI-455
SUNC BRI-456
SUNC BRI-457
SUNC BRI-458
SUNC BRI-459
SUNC BRI-460
SUNC BRI-461
SUNC BRI-462
SUNC BRI-463
SUNC BRI-464
SUNC BRI-465
SUNC BRI-466
SUNC BRI-467
SUNC BRI-468
SUNC BRI-469
SUNC BRI-470
SUNC BRI-471
SUNC BRI-472
SUNC BRI-473
SUNC BRI-474
SUNC BRI-475
SUNC BRI-476
SUNC BRI-477
SUNC BRI-478
SUNC BRI-479
SUNC BRI-480
SUNC BRI-481
SUNC BRI-482
SUNC BRI-483
SUNC BRI-484
SUNC BRI-485
SUNC BRI-486
SUNC BRI-487
SUNC BRI-488
SUNC BRI-489
SUNC BRI-490
SUNC BRI-491
SUNC BRI-492
SUNC BRI-493
SUNC BRI-494
SUNC BRI-495
SUNC BRI-496
SUNC BRI-497
SUNC BRI-498
SUNC BRI-499
SUNC BRI-500
SUNC BRI-501
SUNC BRI-502
SUNC BRI-503
SUNC BRI-504
SUNC BRI-505
SUNC BRI-506
SUNC BRI-507
SUNC BRI-508
SUNC BRI-509
SUNC BRI-510
SUNC BRI-511
SUNC BRI-512
SUNC BRI-513
SUNC BRI-514
SUNC BRI-515
SUNC BRI-516
SUNC BRI-517
SUNC BRI-518
SUNC BRI-519
SUNC BRI-520
SUNC BRI-521
SUNC BRI-522
SUNC BRI-523
SUNC BRI-524
SUNC BRI-525
SUNC BRI-526
SUNC BRI-527
SUNC BRI-528
SUNC BRI-529
SUNC BRI-530
SUNC BRI-531
SUNC BRI-532
SUNC BRI-533
SUNC BRI-534
SUNC BRI-535
SUNC BRI-536
SUNC BRI-537
SUNC BRI-538
SUNC BRI-539
SUNC BRI-540
SUNC BRI-541
SUNC BRI-542
SUNC BRI-543
SUNC BRI-544
SUNC BRI-545
SUNC BRI-546
SUNC BRI-547
SUNC BRI-548
SUNC BRI-549
SUNC BRI-550
SUNC BRI-551
SUNC BRI-552
SUNC BRI-553
SUNC BRI-554
SUNC BRI-555
SUNC BRI-556
SUNC BRI-557
SUNC BRI-558
SUNC BRI-559
SUNC BRI-560
SUNC BRI-561
SUNC BRI-562
SUNC BRI-563
SUNC BRI-564
SUNC BRI-565
SUNC BRI-566
SUNC BRI-567
SUNC BRI-568
SUNC BRI-569
SUNC BRI-570
SUNC BRI-571
SUNC BRI-572
SUNC BRI-573
SUNC BRI-574
SUNC BRI-575
SUNC BRI-576
SUNC BRI-577
SUNC BRI-578
SUNC BRI-579
SUNC BRI-580
SUNC BRI-581
SUNC BRI-582
SUNC BRI-583
SUNC BRI-584
SUNC BRI-585
SUNC BRI-586
SUNC BRI-587
SUNC BRI-588
SUNC BRI-589
SUNC BRI-590
SUNC BRI-591
SUNC BRI-592
SUNC BRI-593
SUNC BRI-594
SUNC BRI-595
SUNC BRI-596
SUNC BRI-597
SUNC BRI-598
SUNC BRI-599
SUNC BRI-600
SUNC BRI-601
SUNC BRI-602
SUNC BRI-603
SUNC BRI-604
SUNC BRI-605
SUNC BRI-606
SUNC BRI-607
SUNC BRI-608
SUNC BRI-609
SUNC BRI-610
SUNC BRI-611
SUNC BRI-612
SUNC BRI-613
SUNC BRI-614
SUNC BRI-615
SUNC BRI-616
SUNC BRI-617
SUNC BRI-618
SUNC BRI-619
SUNC BRI-620
SUNC BRI-621
SUNC BRI-622
SUNC BRI-623
SUNC BRI-624
SUNC BRI-625
SUNC BRI-626
SUNC BRI-627
SUNC BRI-628
SUNC BRI-629
SUNC BRI-630
SUNC BRI-631
SUNC BRI-632
SUNC BRI-633
SUNC BRI-634
SUNC BRI-635
SUNC BRI-636
SUNC BRI-637
SUNC BRI-638
SUNC BRI-639
SUNC BRI-640
SUNC BRI-641
SUNC BRI-642
SUNC BRI-643
SUNC BRI-644
SUNC BRI-645
SUNC BRI-646
SUNC BRI-647
SUNC BRI-648
SUNC BRI-649
SUNC BRI-650
SUNC BRI-651
SUNC BRI-652
SUNC BRI-653
SUNC BRI-654
SUNC BRI-655
SUNC BRI-656
SUNC BRI-657
SUNC BRI-658
SUNC BRI-659
SUNC BRI-660
SUNC BRI-661
SUNC BRI-662
SUNC BRI-663
SUNC BRI-664
SUNC BRI-665
SUNC BRI-666
SUNC BRI-667
SUNC BRI-668
SUNC BRI-669
SUNC BRI-670
SUNC BRI-671
SUNC BRI-672
SUNC BRI-673
SUNC BRI-674
SUNC BRI-675
SUNC BRI-676
SUNC BRI-677
SUNC BRI-678
SUNC BRI-679
SUNC BRI-680
SUNC BRI-681
SUNC BRI-682
SUNC BRI-683
SUNC BRI-684
SUNC BRI-685
SUNC BRI-686
SUNC BRI-687
SUNC BRI-688
SUNC BRI-689
SUNC BRI-690
SUNC BRI-691
SUNC BRI-692
SUNC BRI-693
SUNC BRI-694
SUNC BRI-695
SUNC BRI-696
SUNC BRI-697
SUNC BRI-698
SUNC BRI-699
SUNC BRI-700
SUNC BRI-701
SUNC BRI-702
SUNC BRI-703
SUNC BRI-704
SUNC BRI-705
SUNC BRI-706
SUNC BRI-707
SUNC BRI-708
SUNC BRI-709
SUNC BRI-710
SUNC BRI-711
SUNC BRI-712
SUNC BRI-713
SUNC BRI-714
SUNC BRI-715
SUNC BRI-716
SUNC BRI-717
SUNC BRI-718
SUNC BRI-719
SUNC BRI-720
SUNC BRI-721
SUNC BRI-722
SUNC BRI-723
SUNC BRI-724
SUNC BRI-725
SUNC BRI-726
SUNC BRI-727
SUNC BRI-728
SUNC BRI-729
SUNC BRI-730
SUNC BRI-731
SUNC BRI-732
SUNC BRI-733
SUNC BRI-734
SUNC BRI-735
SUNC BRI-736
SUNC BRI-737
SUNC BRI-738
SUNC BRI-739
SUNC BRI-740
SUNC BRI-741
SUNC BRI-742
SUNC BRI-743
SUNC BRI-744
SUNC BRI-745
SUNC BRI-746
SUNC BRI-747
SUNC BRI-748
SUNC BRI-749
SUNC BRI-750
SUNC BRI-751
SUNC BRI-752
SUNC BRI-753
SUNC BRI-754
SUNC BRI-755
SUNC BRI-756
SUNC BRI-757
SUNC BRI-758
SUNC BRI-759
SUNC BRI-760
SUNC BRI-761
SUNC BRI-762
SUNC BRI-763
SUNC BRI-764
SUNC BRI-765
SUNC BRI-766
SUNC BRI-767
SUNC BRI-768
SUNC BRI-769
SUNC BRI-770
SUNC BRI-771
SUNC BRI-772
SUNC BRI-773
SUNC BRI-774
SUNC BRI-775
SUNC BRI-776
SUNC BRI-777
SUNC BRI-778
SUNC BRI-779
SUNC BRI-780
SUNC BRI-781
SUNC BRI-782
SUNC BRI-783
SUNC BRI-784
SUNC BRI-785
SUNC BRI-786
SUNC BRI-787
SUNC BRI-788
SUNC BRI-789
SUNC BRI-790
SUNC BRI-791
SUNC BRI-792
SUNC BRI-793
SUNC BRI-794
SUNC BRI-795
SUNC BRI-796
SUNC BRI-797
SUNC BRI-798
SUNC BRI-799
SUNC BRI-800
SUNC BRI-801
SUNC BRI-802
SUNC BRI-803
SUNC BRI-804
SUNC BRI-805
SUNC BRI-806
SUNC BRI-807
SUNC BRI-808
SUNC BRI-809
SUNC BRI-810
SUNC BRI-811
SUNC BRI-812
SUNC BRI-813
SUNC BRI-814
SUNC BRI-815
SUNC BRI-816
SUNC BRI-817
SUNC BRI-818
SUNC BRI-819
SUNC BRI-820
SUNC BRI-821
SUNC BRI-822
SUNC BRI-823
SUNC BRI-824
SUNC BRI-825
SUNC BRI-826
SUNC BRI-827
SUNC BRI-828
SUNC BRI-829
SUNC BRI-830
SUNC BRI-831
SUNC BRI-832
SUNC BRI-833
SUNC BRI-834
SUNC BRI-835
SUNC BRI-836
SUNC BRI-837
SUNC BRI-838
SUNC BRI-839
SUNC BRI-840
SUNC BRI-841
SUNC BRI-842
SUNC BRI-843
SUNC BRI-844
SUNC BRI-845
SUNC BRI-846
SUNC BRI-847
SUNC BRI-848
SUNC BRI-849
SUNC BRI-850
SUNC BRI-851
SUNC BRI-852
SUNC BRI-853
SUNC BRI-854
SUNC BRI-855
SUNC BRI-856
SUNC BRI-857
SUNC BRI-858
SUNC BRI-859
SUNC BRI-860
SUNC BRI-861
SUNC BRI-862
SUNC BRI-863
SUNC BRI-864
SUNC BRI-865
SUNC BRI-866
SUNC BRI-867
SUNC BRI-868
SUNC BRI-869
SUNC BRI-870
SUNC BRI-871
SUNC BRI-872
SUNC BRI-873
SUNC BRI-874
SUNC BRI-875
SUNC BRI-876
SUNC BRI-877
SUNC BRI-878
SUNC BRI-879
SUNC BRI-880
SUNC BRI-881
SUNC BRI-882
SUNC BRI-883
SUNC BRI-884
SUNC BRI-885
SUNC BRI-886
SUNC BRI-887
SUNC BRI-888
SUNC BRI-889
SUNC BRI-890
SUNC BRI-891
SUNC BRI-892
SUNC BRI-893
SUNC BRI-894
SUNC BRI-895
SUNC BRI-896
SUNC BRI-897
SUNC BRI-898
SUNC BRI-899
SUNC BRI-900
SUNC BRI-901
SUNC BRI-902
SUNC BRI-903
SUNC BRI-904
SUNC BRI-905
SUNC BRI-906
SUNC BRI-907
SUNC BRI-908
SUNC BRI-909
SUNC BRI-910
SUNC BRI-911
SUNC BRI-912
SUNC BRI-913
SUNC BRI-914
SUNC BRI-915
SUNC BRI-916
SUNC BRI-917
SUNC BRI-918
SUNC BRI-919
SUNC BRI-920
SUNC BRI-921
SUNC BRI-922
SUNC BRI-923
SUNC BRI-924
SUNC BRI-925
SUNC BRI-926
SUNC BRI-927
SUNC BRI-928
SUNC BRI-929
SUNC BRI-930
SUNC BRI-931
SUNC BRI-932
SUNC BRI-933
SUNC BRI-934
SUNC BRI-935
SUNC BRI-936
SUNC BRI-937
SUNC BRI-938
SUNC BRI-939
SUNC BRI-940
SUNC BRI-941
SUNC BRI-942
SUNC BRI-943
SUNC BRI-944
SUNC BRI-945
SUNC BRI-946
SUNC BRI-947
SUNC BRI-948
SUNC BRI-949
SUNC BRI-950
SUNC BRI-951
SUNC BRI-952
SUNC BRI-953
SUNC BRI-954
SUNC BRI-955
SUNC BRI-956
SUNC BRI-957
SUNC BRI-958
SUNC BRI-959
SUNC BRI-960
SUNC BRI-961
SUNC BRI-962
SUNC BRI-963
SUNC BRI-964
SUNC BRI-965
SUNC BRI-966
SUNC BRI-967
SUNC BRI-968
SUNC BRI-969
SUNC BRI-970
SUNC BRI-971
SUNC BRI-972
SUNC BRI-973
SUNC BRI-974
SUNC BRI-975
SUNC BRI-976
SUNC BRI-977
SUNC BRI-978
SUNC BRI-979
SUNC BRI-980
SUNC BRI-981
SUNC BRI-982
SUNC BRI-983
SUNC BRI-984
SUNC BRI-985
SUNC BRI-986
SUNC BRI-987
SUNC BRI-988
SUNC BRI-989
SUNC BRI-990
SUNC BRI-991
SUNC BRI-992
SUNC BRI-993
SUNC BRI-994
SUNC BRI-995
SUNC BRI-996
SUNC BRI-997
SUNC BRI-998
SUNC BRI-999
SUNC BRI-1000

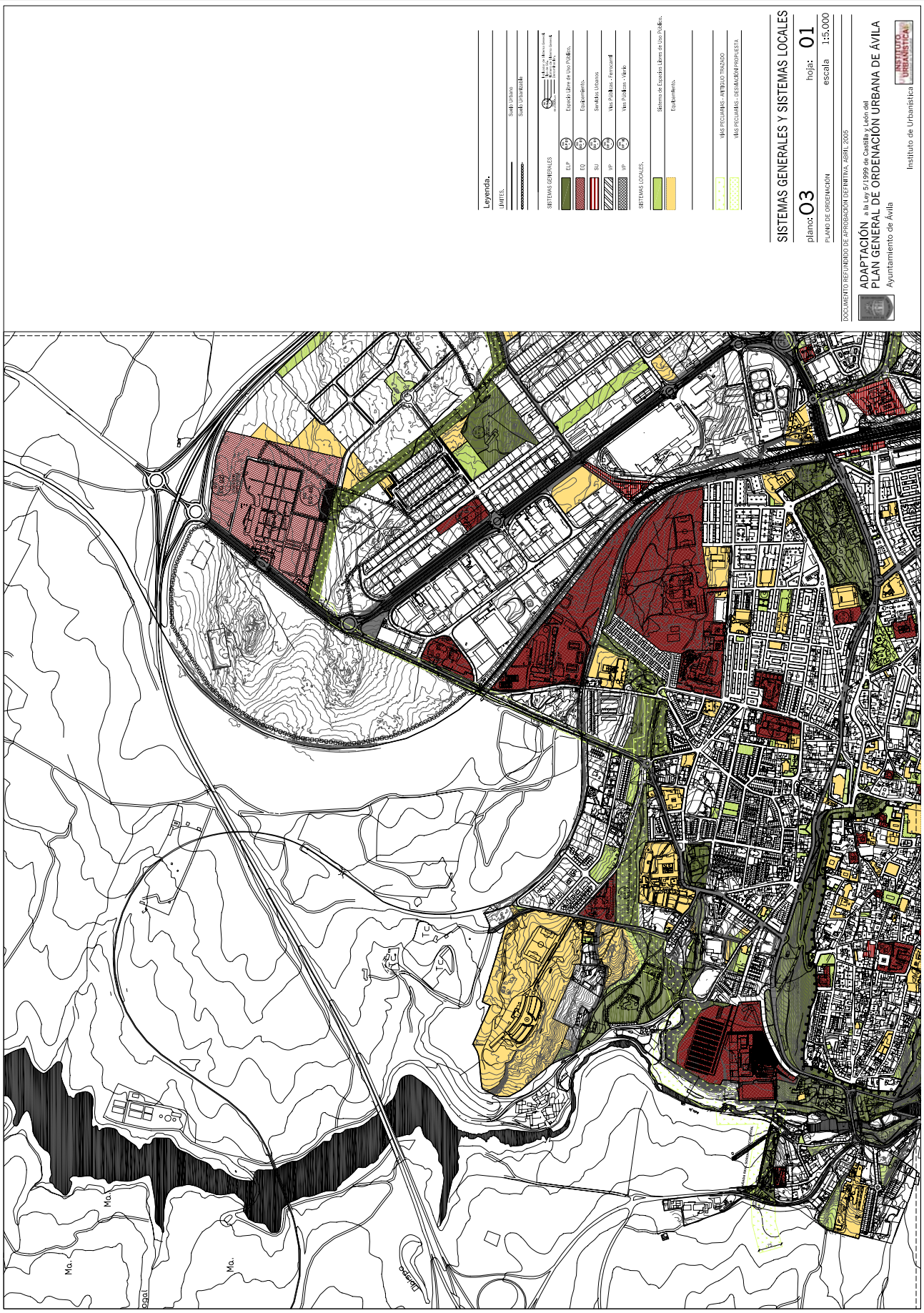

Situación
Leyenda.
CLASES DE SUELO.
Suelo Urbano
Suelo Urbanizable
Ámbitos de Gestión
Plan Parcial nº - denominación
SISTEMAS GENERALES
Equipamiento.
Viario Público.
SISTEMAS LOCALES, SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
Parques y Jardines
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN
Alineación.
Límite entre Ordenanzas
Núcleo Rural
Residencial Unifamiliar Extensiva
Residencial Unifamiliar Semiextensiva
Residencial Unifamiliar Extensiva
Industrial Extensiva
Equipamiento Consolidado.
Suelo Estructurante Propuesto
PROTECCIONES DEL CATALOGO.
Protección Integral.
Protección Estructural
Protección Ambiental
PROTECCIONES EN SUELO RÚSTICO
Suelo Rústico Común
Suelo Rústico Protección Natural Riberas y Ecosistemas Acuáticos
Suelo Rústico Protección Natural y Forestal Pastizales y Agrícola
Suelo Rústico Protección Natural Áreas Serranas
Suelo Rústico Protección Natural Barrancos y Cauces
Suelo Rústico Protección Natural Vías Pecuarias
Suelo Rústico Protección Natural Infraestructuras Viarias
Suelo Rústico Protección Asentamiento Tradicional
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
ENTIDADES LOCALES MENORES
núcleo: VICOLOZANO
plano: 02 hoja: 04 I
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA
SUNC-VI.1
SUNC-VI.2
SRP NATURAL
SRP CULTURAL
SRP INFRAESTRUCTURAS

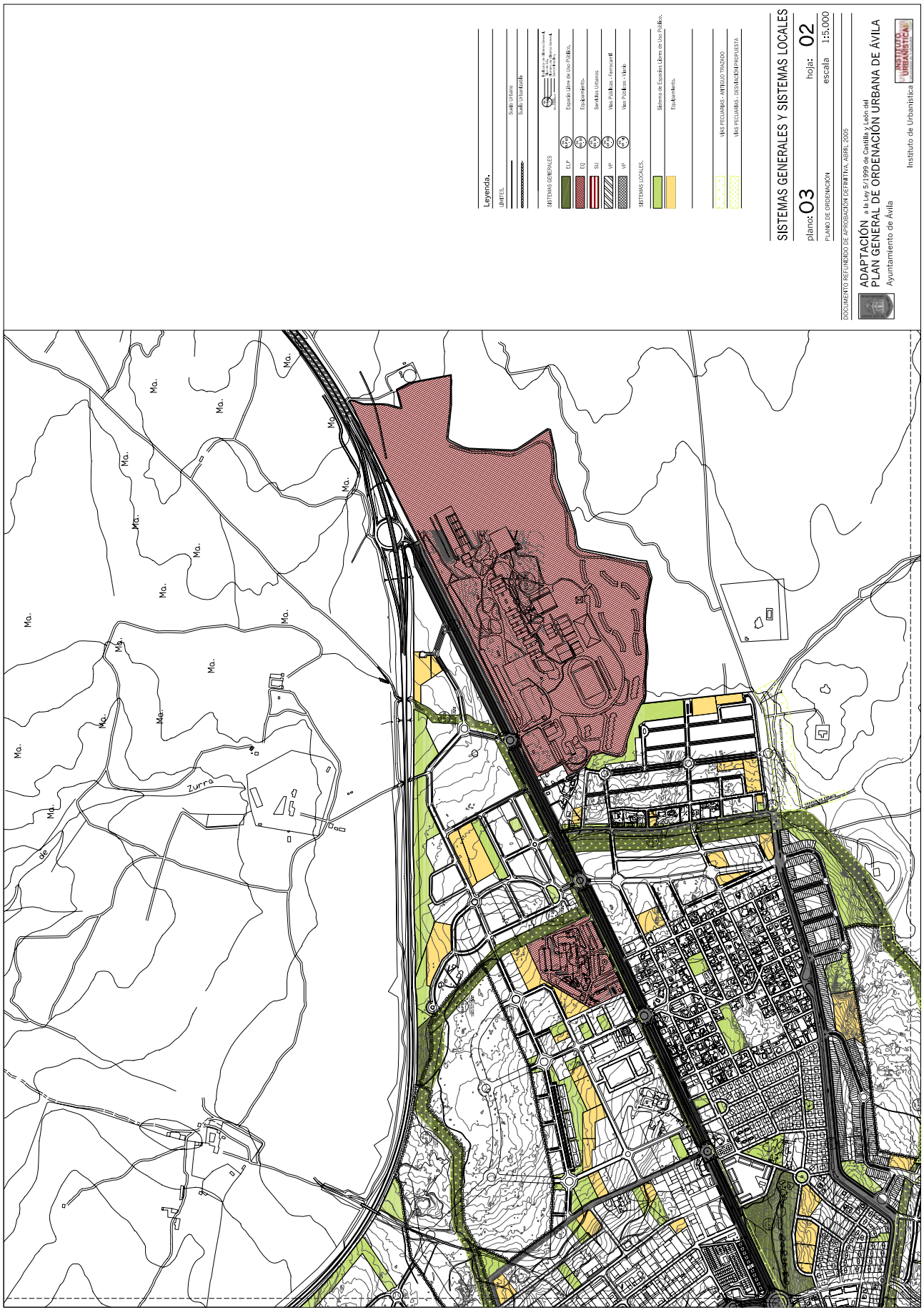

Situación
Leyenda.
CLASES DE SUELO.
Suelo Urbano
Suelo Urbanizable
ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
Ámbitos de Gestión
pp. 0 denominación
SISTEMAS GENERALES
ELP
EQ
VP
SISTEMAS LOCALES, SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
SELUP
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN
Alineación.
Límite entre Ordenanzas
NR Núcleo Rural
RU1 Residencial Unifamiliar Intensiva
RUS Residencial Unifamiliar Semi-Adosada
RUE Residencial Unifamiliar Extensiva
INDI Industria Aislada
EQ Equipamiento Comunitario.
PROTECCIONES DEL CATÁLOGO.
PROTECCIONES EN SUELO RÚSTICO
ADAPTACIÓN, a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
ENTIDADES LOCALES MENORES
núcleo: VICOLOZANO
plano: 02 hoja: 04 II
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:5.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
Instituto de Urbanística
pp. 19
Polígono Vicolozano II
SR CONCEJO
SR CONCEJO
SR CONCEJO
SR CONCEJO
SRP NATURAL
SRP NATURAL
SRP NATURAL
SRP NATURAL
SRP NATURAL
Arroyo
Arroyo
Bernuy
de

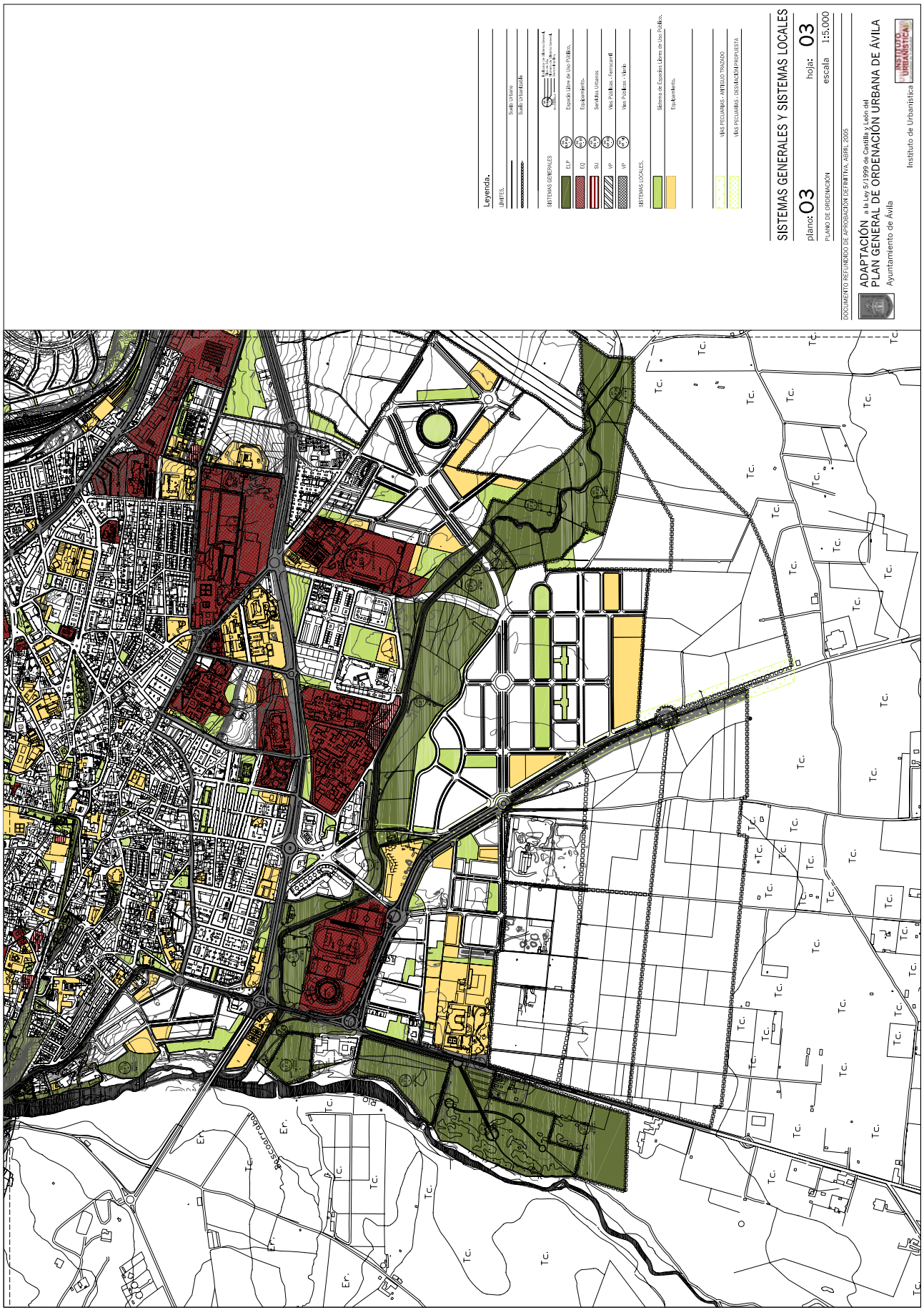

Situación
Leyenda.
CLASES DE SUELO.
Suelo Urbano
Suelo Urbanizable
Suelo No Urbanizable
ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE
Ámbitos de Gestión
SISTEMAS GENERALES
SISTEMAS LOCALES, SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN
PROTECCIONES DEL CATÁLOGO.
PROTECCIONES EN SUELO RÚSTICO
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
ENTIDADES LOCALES MENORES
núcleo: BERNUY SALINERO
plano: 02 hoja: 05 I
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA

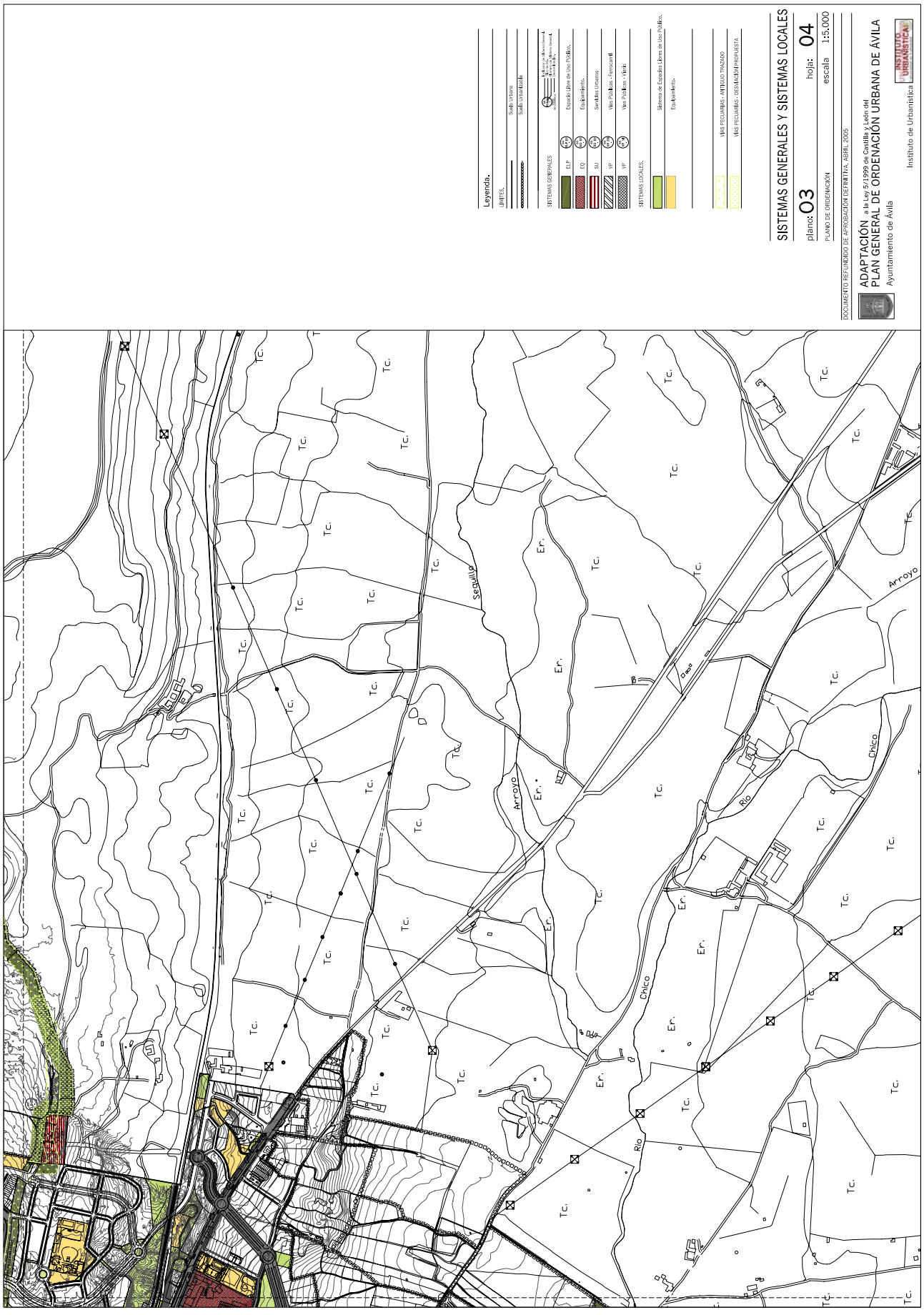

Situación
Leyenda.
CLASES DE SUELO.
Suelo Urbano
Suelo Urbanizable
ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
Ámbitos de Gestión
SISTEMAS GENERALES
Equipamiento.
Espacios Libres de Uso Público.
Equipamiento.
Vías Públicas.
SISTEMAS LOCALES. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
Zonas Verdes y Espacios Libres de Uso Público
Plazas y Bulevares
Parques y Jardines
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN
Alineación.
Límite entre Ordenanzas
Núcleo Rural
Residencial Unifamiliar Entreplata
Residencial Unifamiliar Semiadosada
Residencial Unifamiliar Exenta
Industrial Entreplata
Equipamiento Comunitario.
PROTECCIONES DEL CATÁLOGO.
PROTECCIONES EN SUELO RESTO
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
ENTIDADES LOCALES MENORES
núcleo: URRACA MIGUEL
plano: 02 hoja: 06 I
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA FEBRERO 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA
SRP NATURAL
Arenas Serranas
CALLE
PROCESION

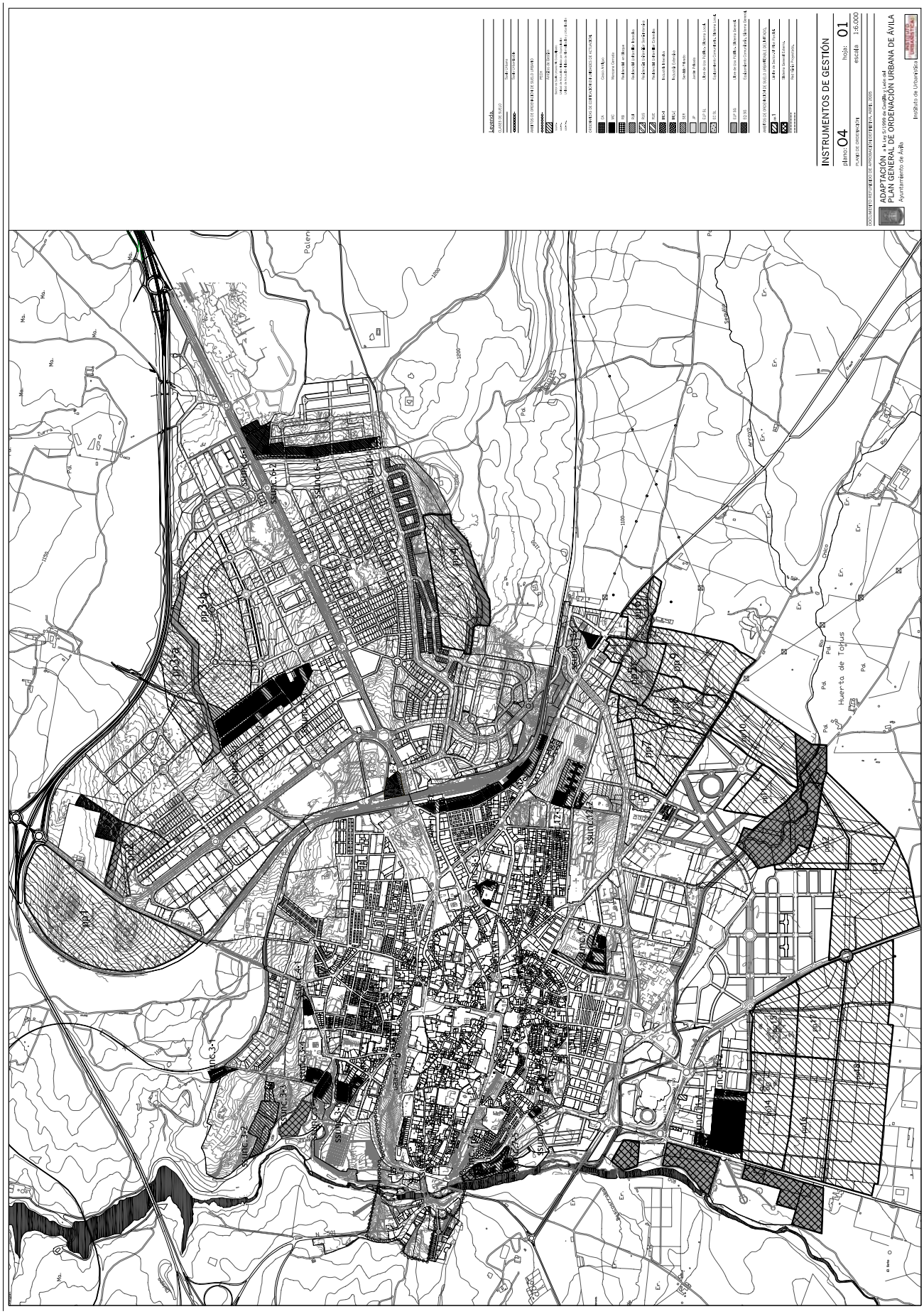

Situación
Leyenda.
CLASES DE SUELO.
Suelo Urbano
Suelo Urbanizable
Límites de Delimitación de Suelo Urbano y Urbanizable.
Ámbitos de Gestión
Sector de Suelo Urbano No Consolidado nº:
Unidad de Actuación aislada en Urbanizable nº:
Unidad de Actuación aislada en Suelo Urbano No Consolidado nº:
pp. 0 Plan Parcial nº: - denominación
SISTEMAS GENERALES
Espacios Libres de Uso Público.
Equipamiento.
Vías Públicas.
SISTEMAS LOCALES. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
Zonas Verdes y Espacios Libres de Uso Público (Parques, Jardines, Áreas de Juego y Recreo)
Plazas y Bulevares
Parques y Jardines
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN
Alineación.
Límite entre Ordenanzas
Núcleo Rural
Residencial Unifamiliar Entremedia
Residencial Unifamiliar Semiadosada
Residencial Unifamiliar Exenta
Industrial Entremedia
Equipamiento Consolidado.
Vías Estructurantes Propuestas
PROTECCIONES DEL CATALOGO.
Protección Integral
Protección Estructural
Protección Ambiental
PROTECCIONES EN SUELO RÚSTICO
Suelo Rústico Común
Suelo Rústico Protección Natural Riberas y Ecosistemas Acuáticos
Suelo Rústico Protección Natural y Áreas Forestales y Agrícolas
Suelo Rústico Protección Natural Áreas Serranas
Suelo Rústico Protección Natural Barrancos y Relieves
Suelo Rústico Protección Natural Infraestructuras Viarias
Suelo Rústico Protección Natural Infraestructuras Hídricas
Suelo Rústico Protección Asentamiento Tradicional
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
ENTIDADES LOCALES MENORES
núcleo: ALDEA DEL NIÑO REY
plano: 02 hoja: 07 I
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA
SR CONCEJO
SSUNC NI/2
SSUNC NI/3
SSUNC NI/4
SSUNC NI/5
SSUNC NI/6
SSUNC NI/7
SSUNC NI/8
SR NATURAL Arroyo Serrones

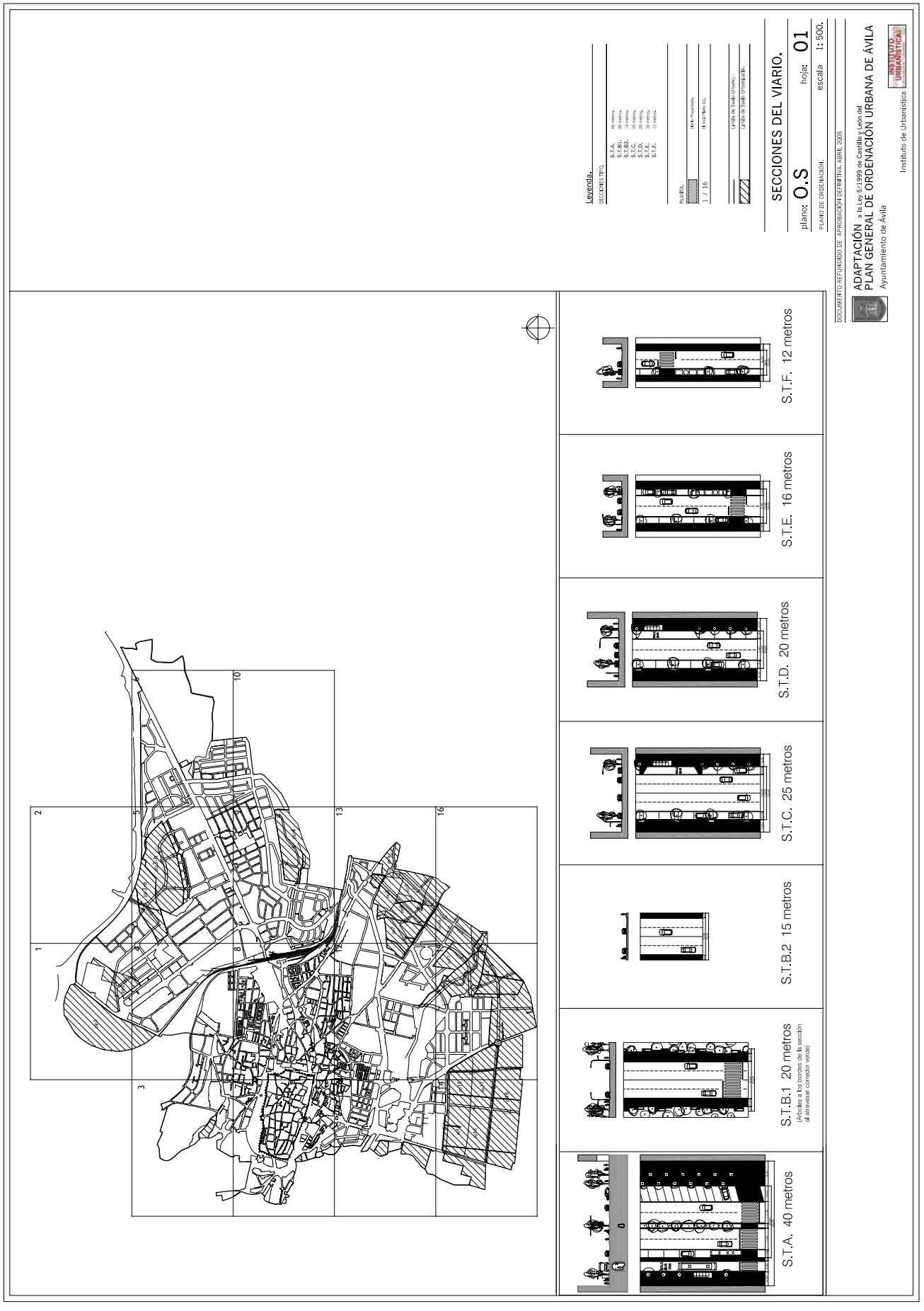

Leyenda.
LIMITES.
Suelo Urbano
Suelo Urbanizable
SISTEMAS GENERALES
EL/P
Espacio Libre de Uso Público.
EQ
Equipamiento.
SU
Servicios Urbanos.
VP
Vías Públicas - Ferrocarril
VP
Vías Públicas - Viario
SISTEMAS LOCALES.
Sistema de Espacios Libres de Uso Público.
Equipamiento.
VIAS PECUARIAS - ARTICULO TRAZADO
VIAS PECUARIAS - DESCRIPCION PROPUESTA
SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES
plano: 03
hoja: 01
PLANO DE ORDENACIÓN
escala 1:5.000
DOCUMENTO RECUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA: ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO DE URBANÍSTICA

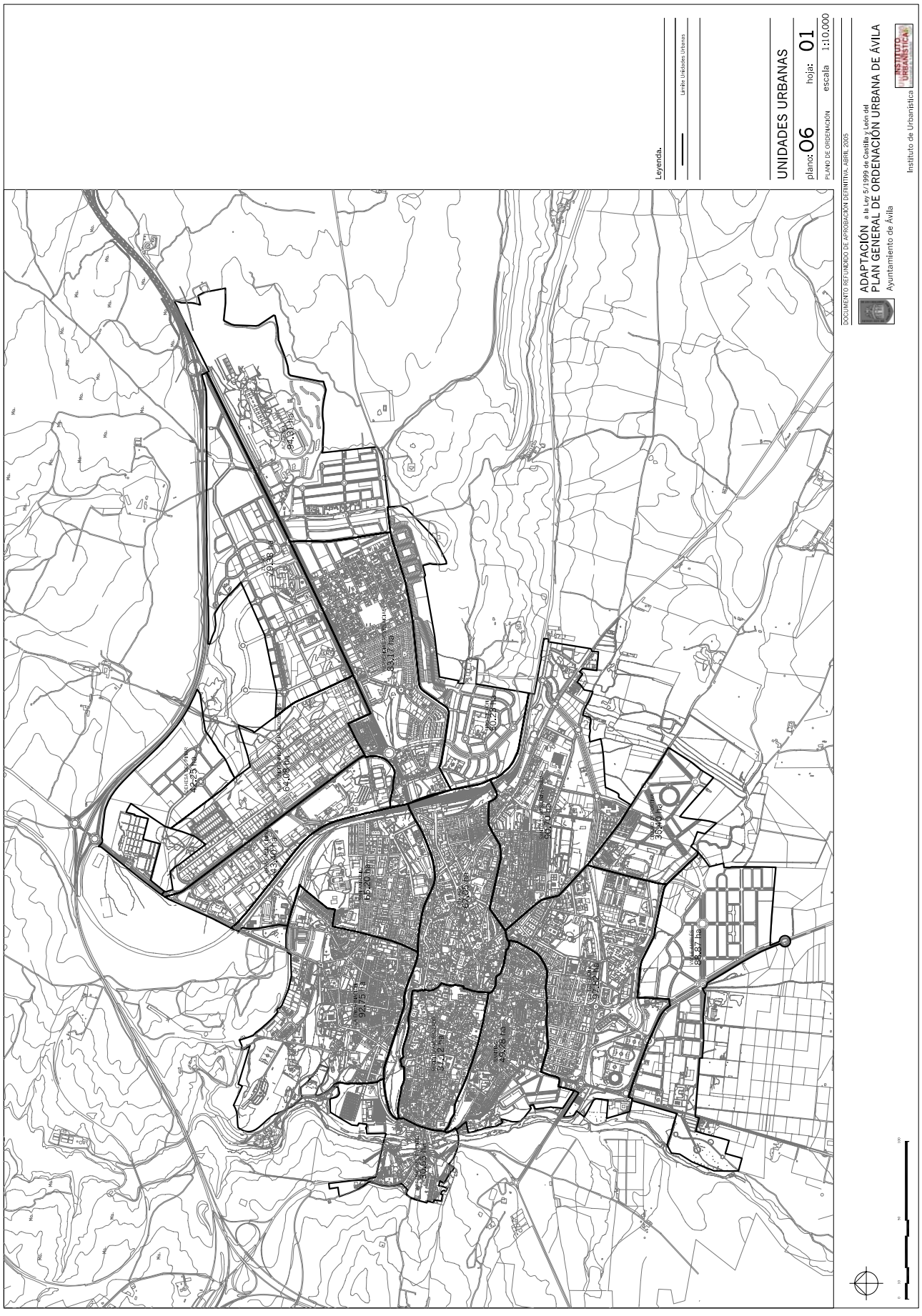

Leyenda.
LIMITES.
Suelo Urbano
Suelo Urbanizable
SISTEMAS GENERALES
EL-P
Espacio Libre de Uso Público.
EQ
Equipamiento.
SU
Servicios Urbanos.
VP
Vías Públicas - Ferrocarril
VP
Vías Públicas - Viario
SISTEMAS LOCALES.
Sistema de Espacios Libres de Uso Público.
Equipamiento.
VIAS PECUARIAS - ARTICULO TRAZADO
VIAS PECUARIAS - DESVIACION PROPUESTA
SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES
plano: 03
hoja: 02
PLANO DE ORDENACIÓN
escala 1:5.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA: ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO DE URBANÍSTICA
Ma.
Zurra


Leyenda.
LIMITES.
Suelo Urbano
Suelo Urbanizable
SISTEMAS GENERALES
ELP
Espacio Libre de Uso Público.
EQ
Equipamiento.
SU
Servicios Urbanos.
VP
Vías Públicas - Ferrocarril
VP
Vías Públicas - Viario
SISTEMAS LOCALES.
Sistema de Espacios Libres de Uso Público.
Equipamiento.
VÍAS PECUARIAS - ARTÍCULO TRAZADO
VÍAS PECUARIAS - DESCRIPCIÓN PROPUESTA
SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES
plano: 03
hoja: 03
PLANO DE ORDENACIÓN
escala 1:5.000
DOCUMENTO RECUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA: ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA
Tc.
Er.


Leyenda.
LIMITES.
Suelo Urbano
Suelo Urbanizable
SISTEMAS GENERALES
ELP
Espacio Libre de Uso Público.
EQ
Equipamiento.
SU
Servicios Urbanos.
VP
Vías Públicas - Ferrocarril
VP
Vías Públicas - Viario
SISTEMAS LOCALES.
Sistema de Espacios Libres de Uso Público.
Equipamiento.
VIAS PECUARIAS - ARTICULO TRAZADO
VIAS PECUARIAS - DESVIACION PROPUESTA
SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES
plano: 03
hoja: 04
PLANO DE ORDENACIÓN
escala 1:5.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA: ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA
Tc.
Er.
Sequillo
Arroyo
Chico
Río


INSTRUMENTOS DE GESTIÓN
plano: 04
hoja: 01
escala 1:5.000
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística


Leyenda.
SECCIONES TIPO.
S.T.A. 40 metros.
S.T.B1. 20 metros.
S.T.B2. 15 metros.
S.T.C. 25 metros.
S.T.D. 20 metros.
S.T.E. 16 metros.
S.T.F. 12 metros.
PLANTA.
Núcleo Tradicional.
1 / 16 Ortofotografía.
Límite de Suelo Urbano.
Límite de Suelo Urbanizable.
SECCIONES DEL VIARIO.
plano: O.S hoja: 01
PLANO DE ORDENACIÓN. escala 1: 500.
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA- ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA
S.T.F. 12 metros
S.T.E. 16 metros
S.T.D. 20 metros
S.T.C. 25 metros
S.T.B.2 15 metros
S.T.B.1 20 metros
(Aceras a los bordes de la sección al atravesar corredor verde)
S.T.A. 40 metros


Leyenda.
Límite Unidades Urbanas
UNIDADES URBANAS
plano: 06 hoja: 01
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:10.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística



(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial
de la Provincia de Ávila

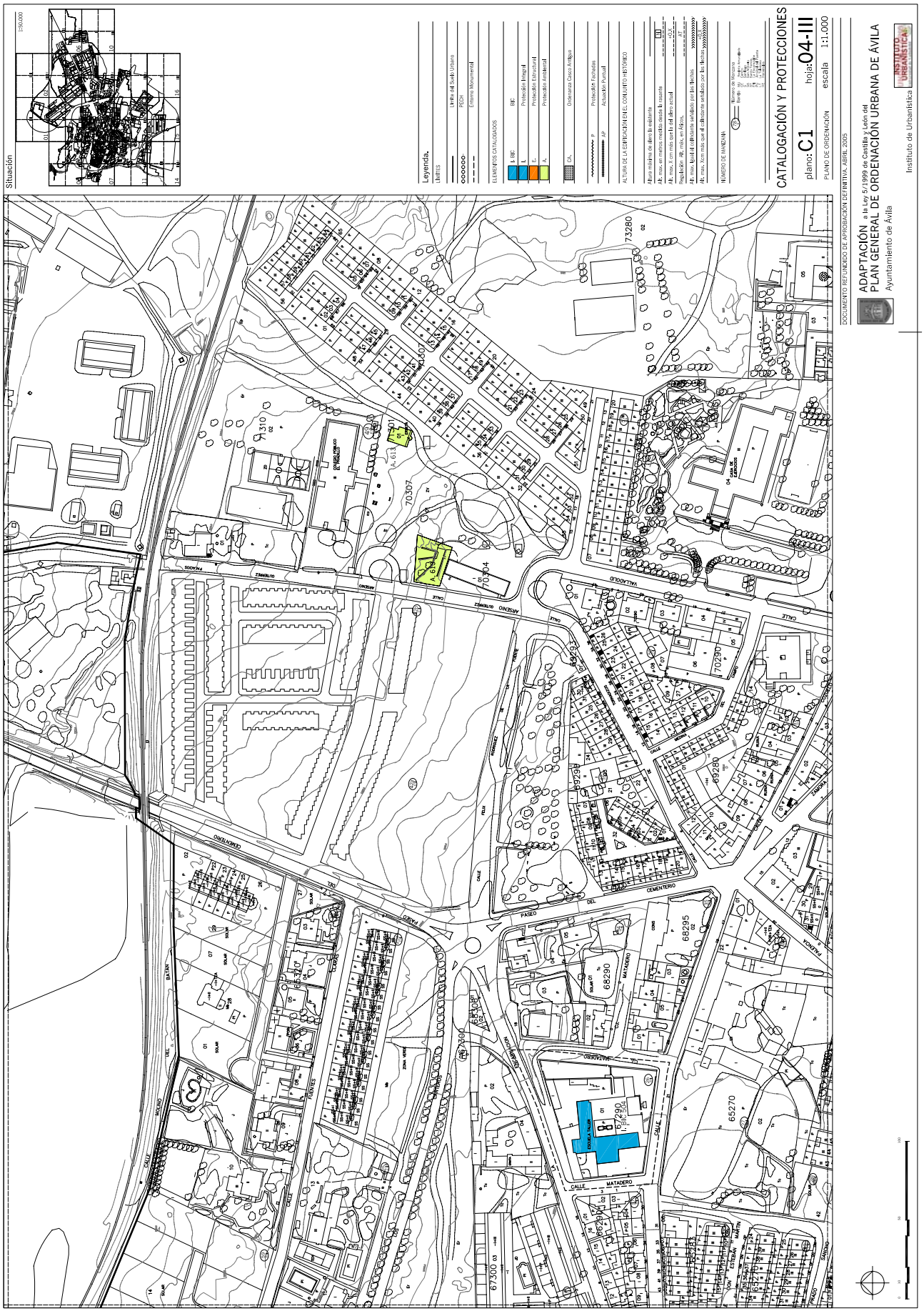
Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es

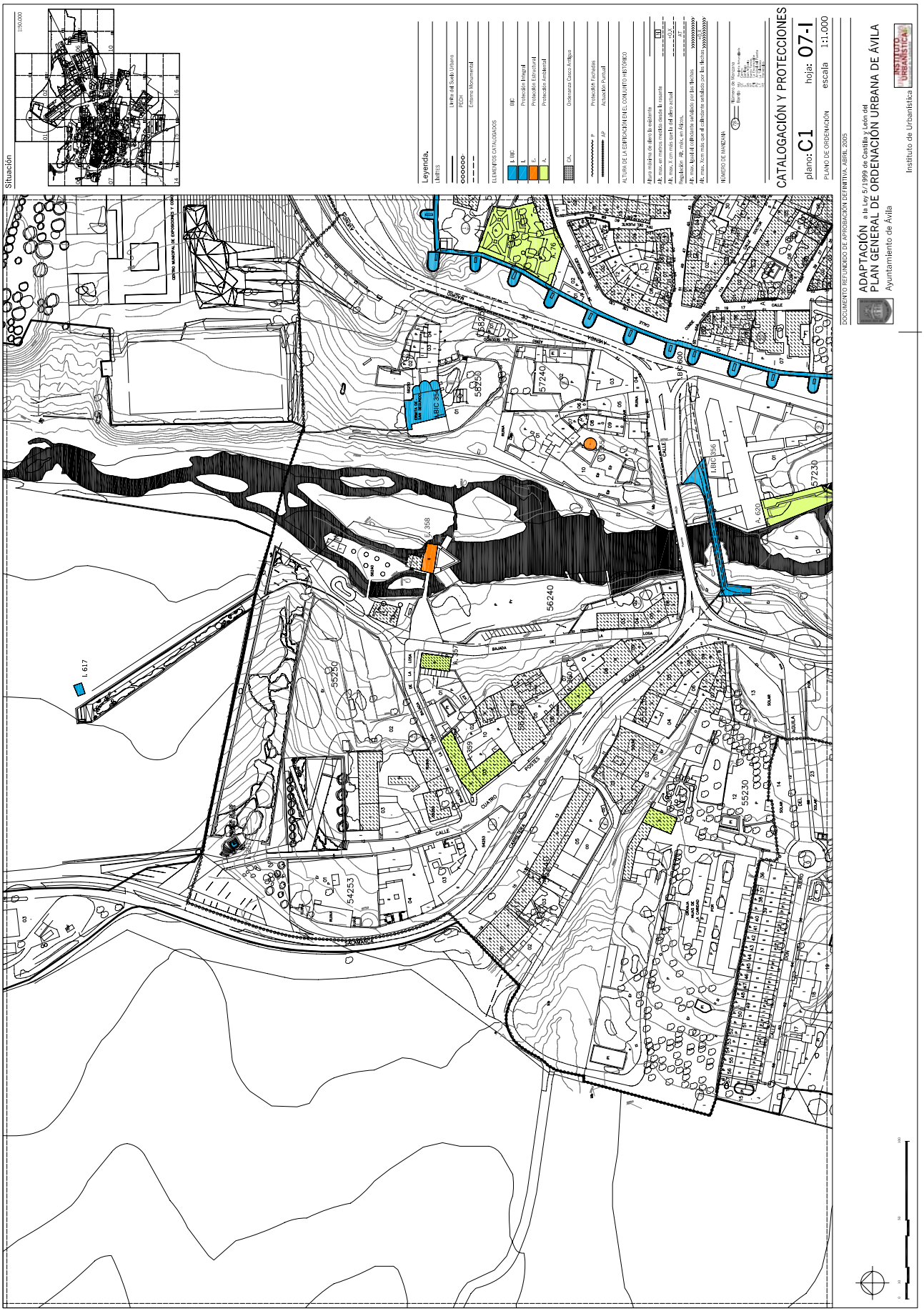
Depósito Legal: AV-1-1958

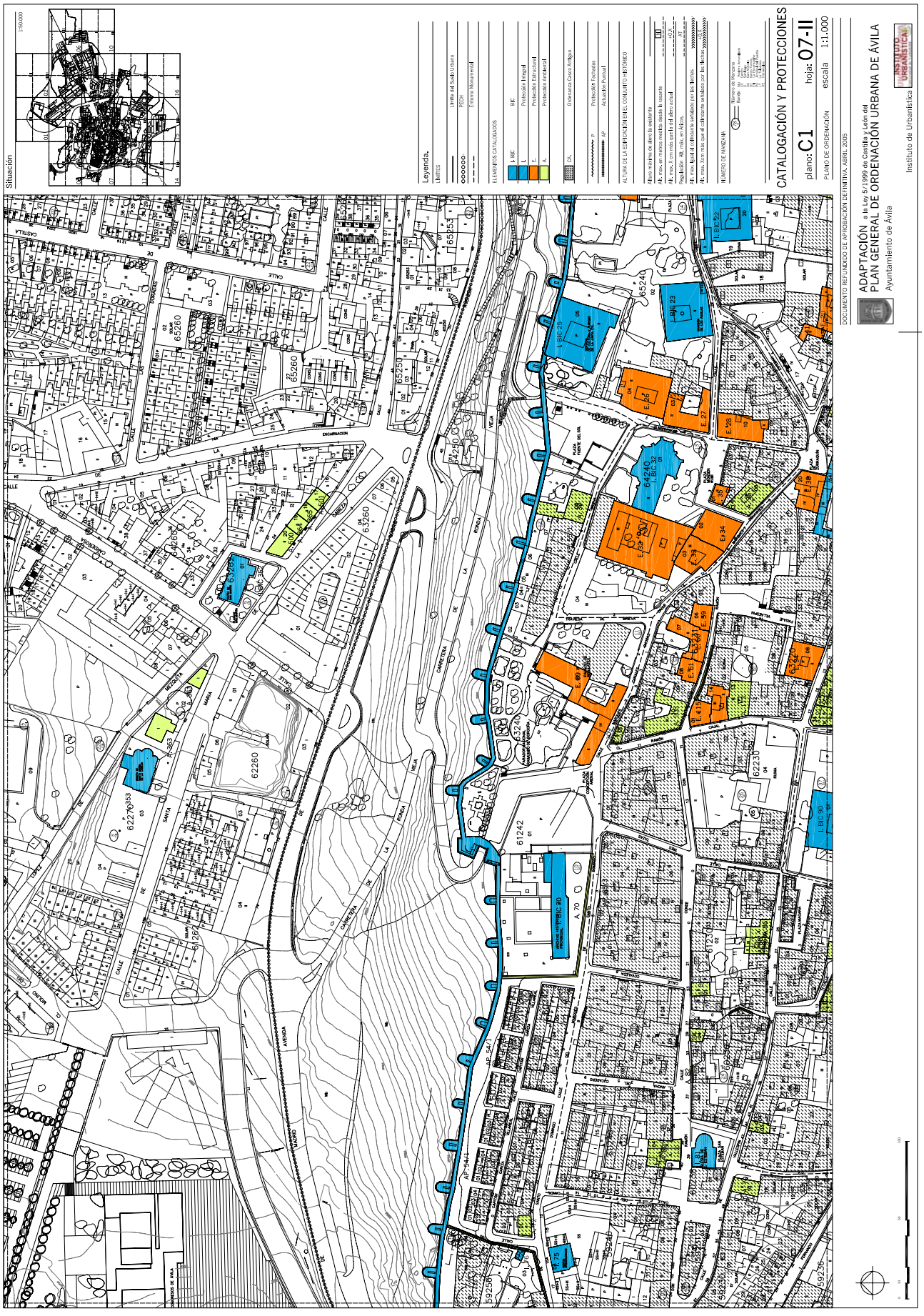
Número 127 **y fascículo trigésimo** **Lunes, 4 de Julio de 2005**

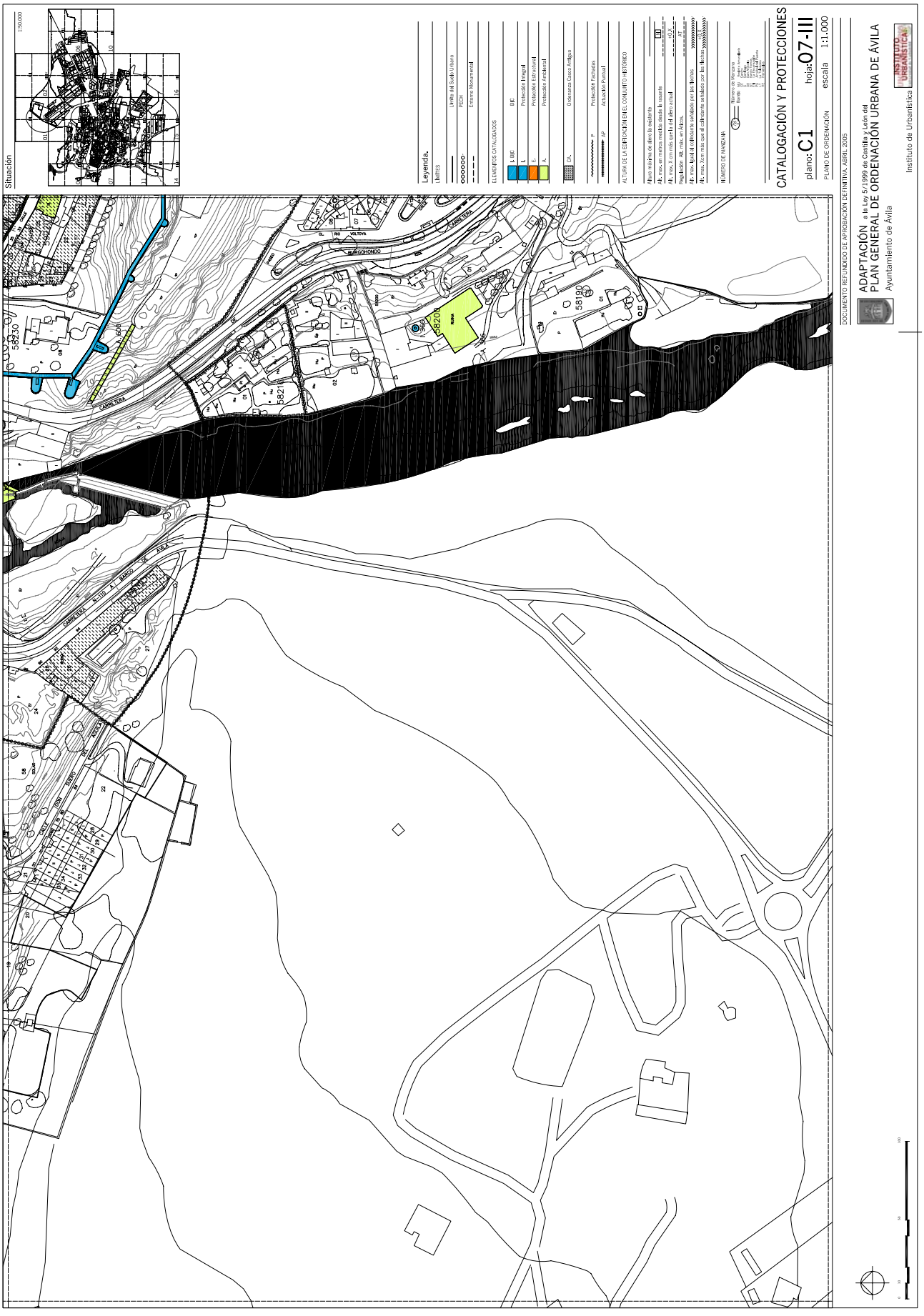
(viene de fascículo anterior)

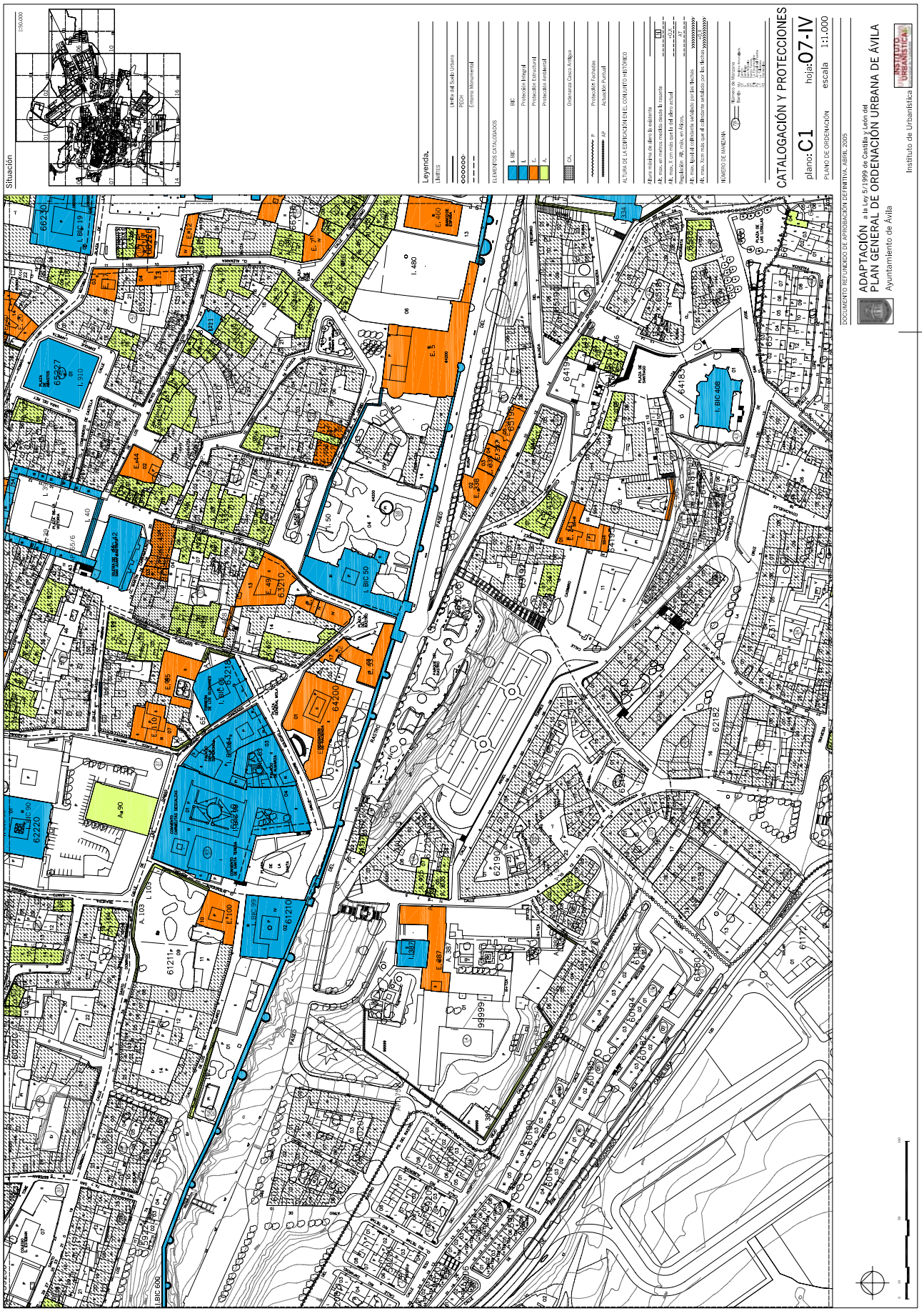


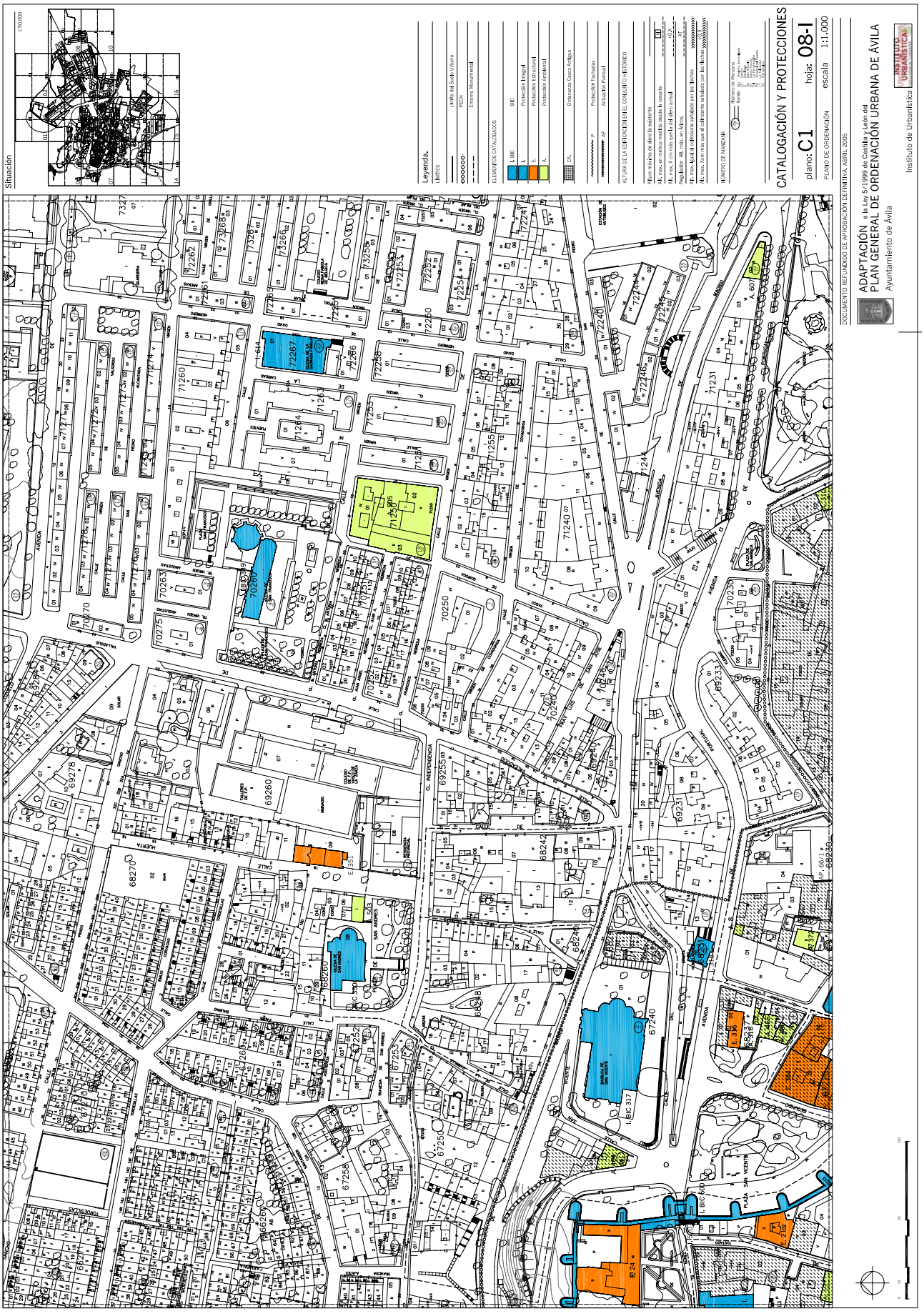

Situación
Leyenda.
LÍMITES
Límite del Suelo Urbano
PECH
Entorno Monumental
ELEMENTOS CATALOGADOS
BIC
Protección Integral
Protección Estructural
Protección Ambiental
Ordenanza Casco Antiguo
Protección Forestales
Actuación Puntual
ACTUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL CONJUNTO HISTÓRICO
NÚMEROS DE MANZANA
CATALOGACIÓN Y PROTECCIONES
plano: C1
hoja: 04-III
PLANO DE ORDENACIÓN
escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA
CALLE
MATADERO
CEMENTERIO
PASEO
ARENAL
MURALLAS

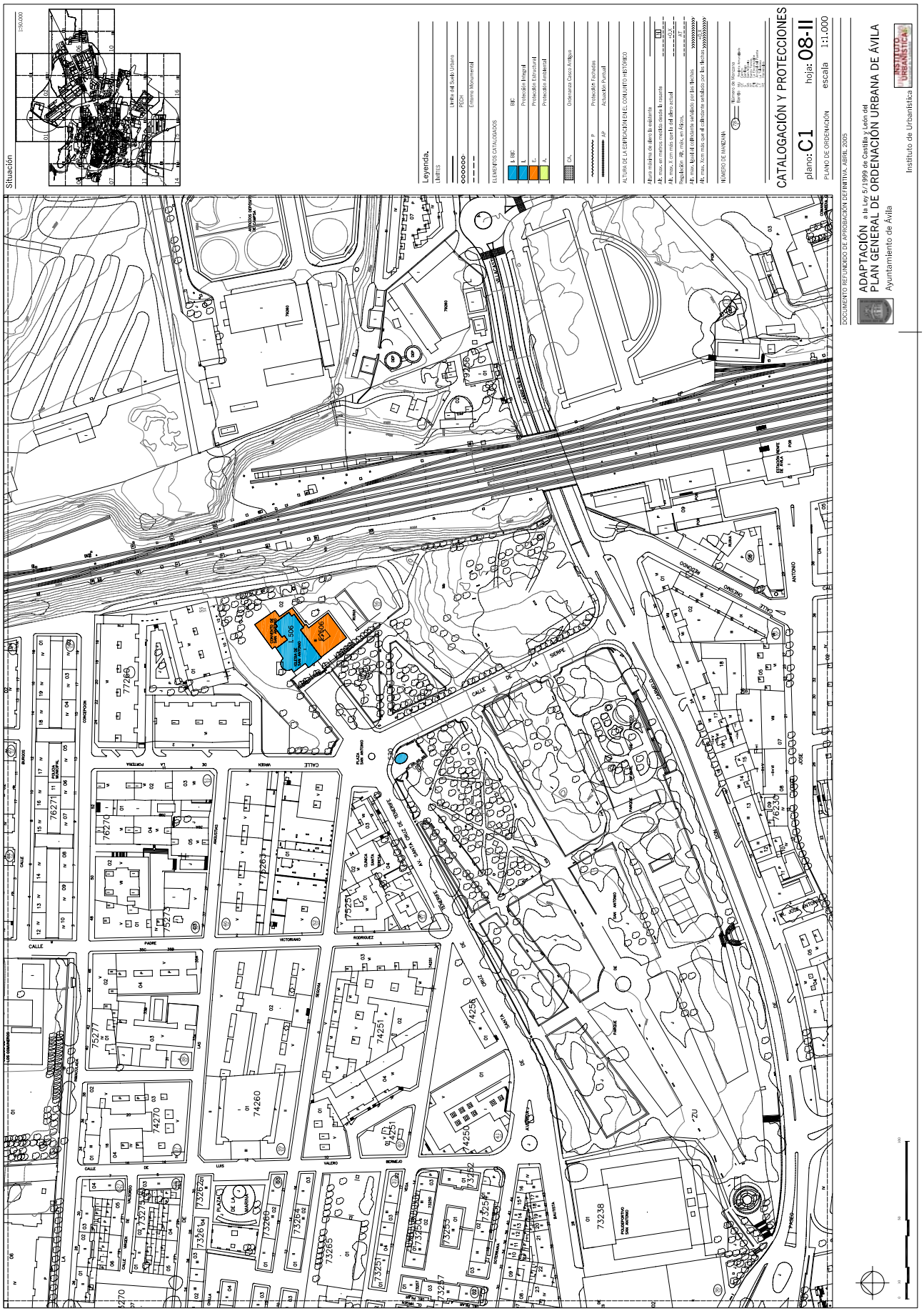

Situación
Leyenda.
LÍMITES
Límite del Suelo Urbano
PECH
Entorno Monumental
ELEMENTOS CATALOGADOS
BIC
Protección Integral
Protección Estructural
Protección Ambiental
Ordenanza Casco Antiguo
Protección Parcelaria
Actuación Puntual
ACTUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL CONJUNTO HISTÓRICO
NÚMEROS DE MANZANA
CATALOGACIÓN Y PROTECCIONES
plano: C1 hoja: 07-I
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA

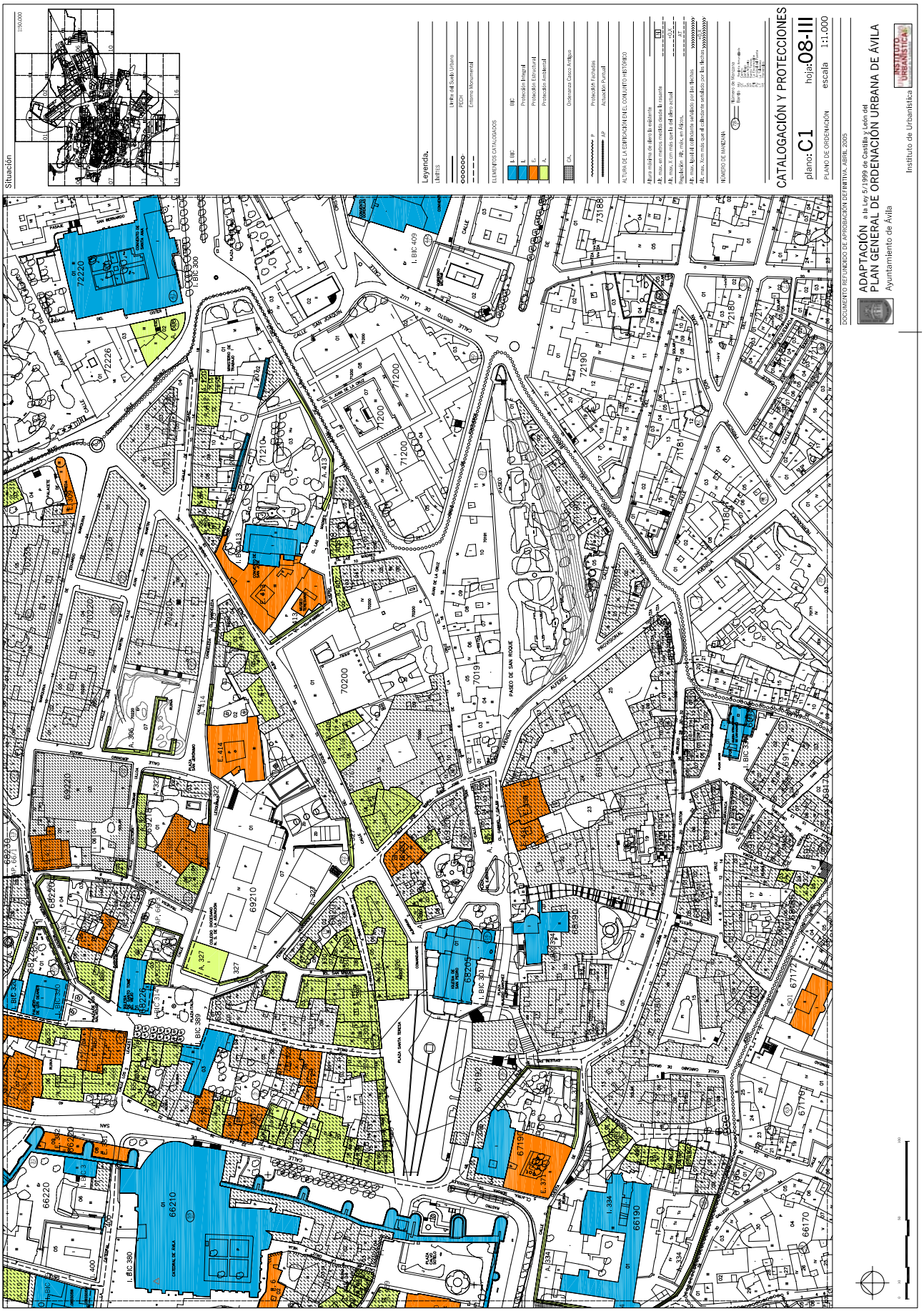

Situación
Leyenda.
CATALOGACIÓN Y PROTECCIONES
plano: C1
hoja: 07-II
PLANO DE ORDENACIÓN
escala 1:1.000
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005

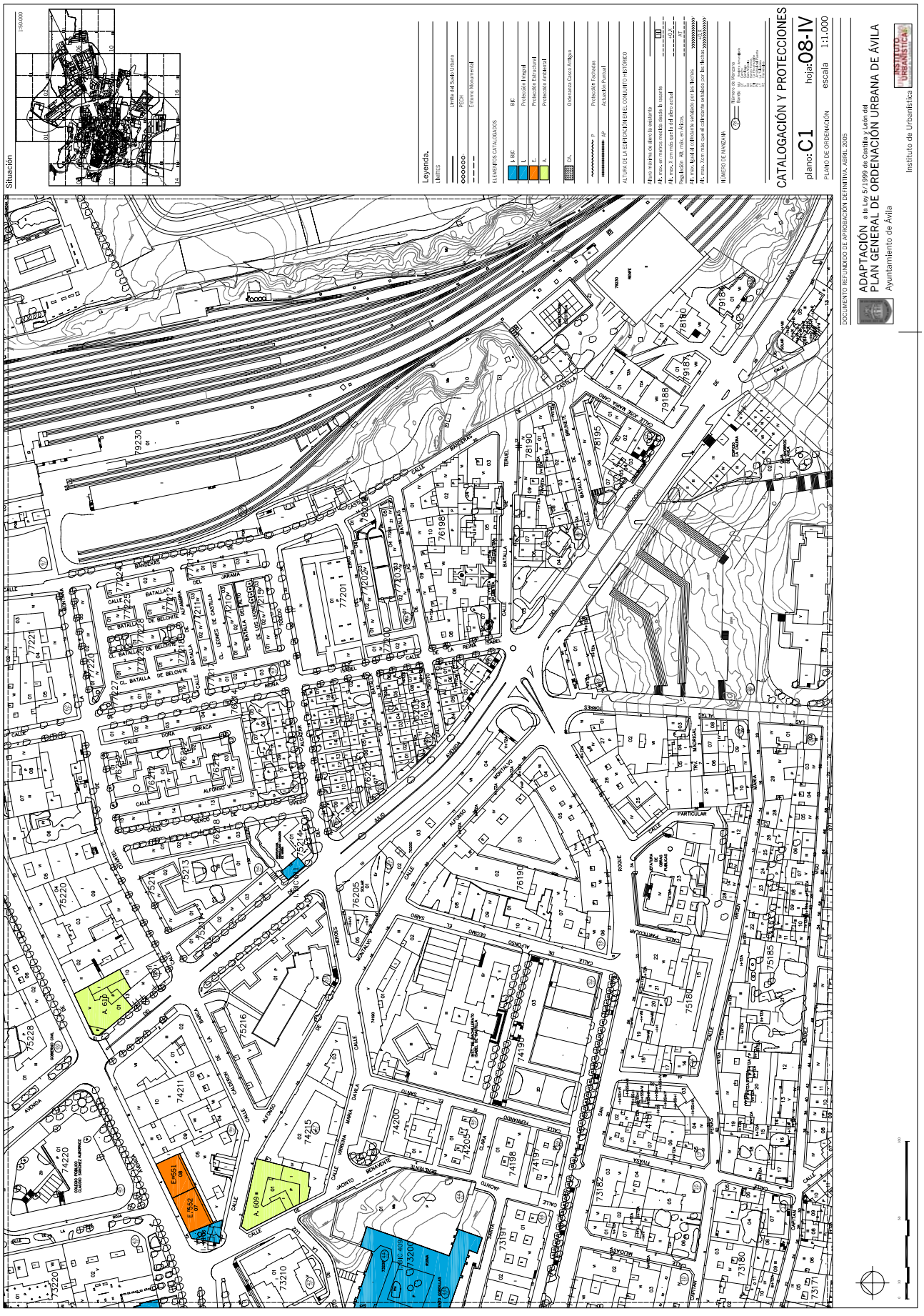

Situación
Leyenda.
LIMITES
Límite del Suelo Urbano
PECH
Entorno Monumental
ELEMENTOS CATALOGADOS
BIC
Protección Integral
Protección Estructural
Protección Ambiental
Ordenanza Casco Antiguo
Protección Forestales
Actuación Puntual
ACTUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL CONJUNTO HISTÓRICO
NÚMEROS DE MANZANA
CATALOGACIÓN Y PROTECCIONES
plano: C1
hoja: 07-III
PLANO DE ORDENACIÓN
escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA
CARRETERA
BURGOHONDO
5920
5830
5821
5820
5819

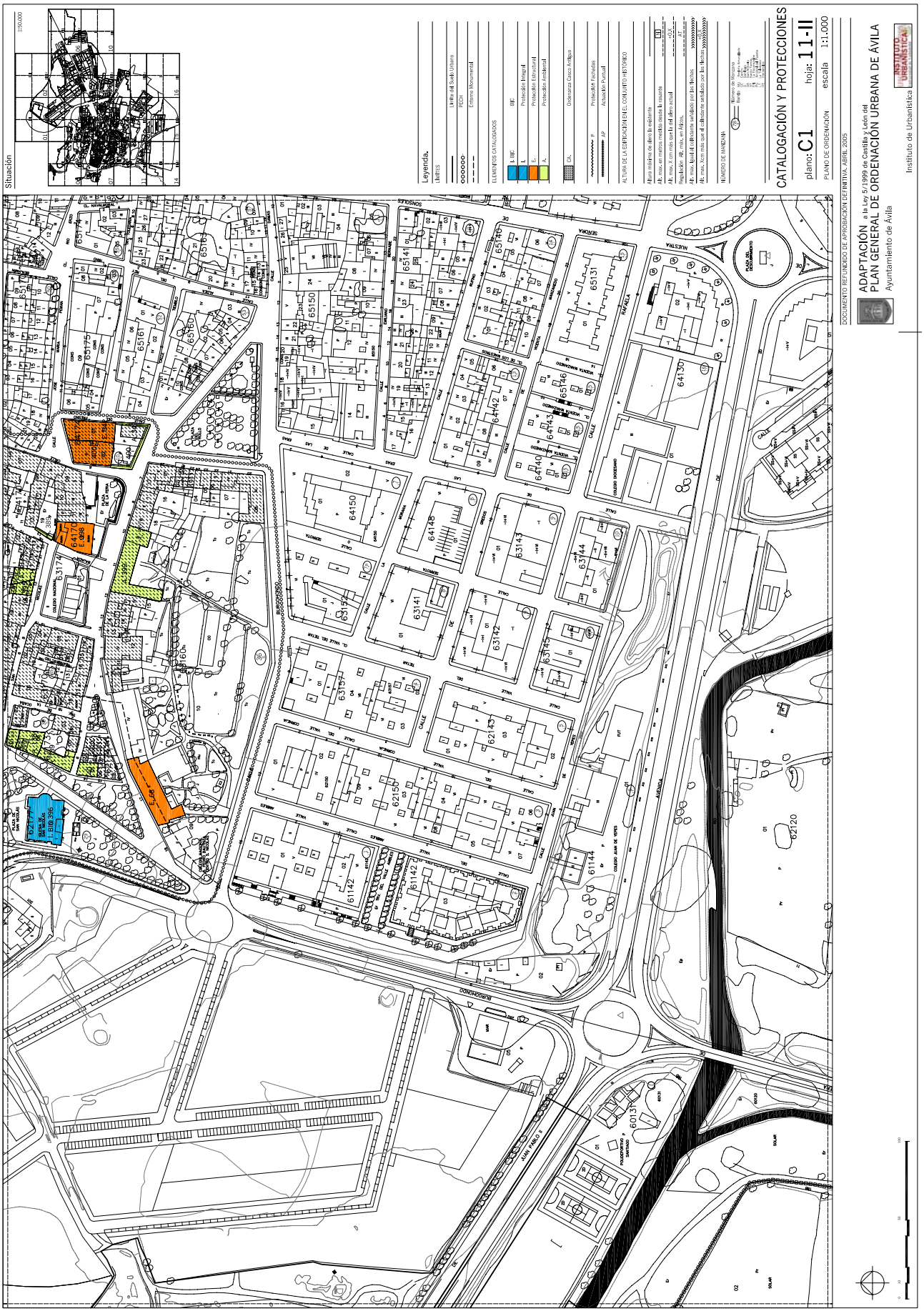

Situación
Leyenda.
LÍMITES
Límite del Suelo Urbano
PECH
Entorno Monumental
ELEMENTOS CATALOGADOS
BIC
Protección Integral
Protección Estructural
Protección Ambiental
CA. Ordenanza Casco Antiguo
Protección Parcelaria
Actuación Puntual
ACTUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL CONJUNTO HISTÓRICO
NÚMEROS DE MANZANA
CATALOGACIÓN Y PROTECCIONES
plano: C1 hoja: 07-IV
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA


Situación
Leyenda.
LÍMITES
Límite del Suelo Urbano
PECH
Entorno Monumental
ELEMENTOS CATALOGADOS
BIC
Protección Integral
Protección Estructural
Protección Ambiental
CA.
Ordenanza Casco Antiguo
ACTUACIÓN DE LA EXPOSICIÓN EN EL CONJUNTO HISTÓRICO
Alturas máximas de cierre de la edificación
Alt. máx. en metros, medida desde la rasante
Alt. máx. y nº máx. que la del cierre actual
Pagination: Alt. máx. en Metros.
Alt. máx. igual al cielorrasante señalado por las fechas
Alt. máx. igual que el cielorrasante señalado por las fechas
NÚMEROS DE MANZANA
CATALOGACIÓN Y PROTECCIONES
plano: C1
hoja: 08-I
PLANO DE ORDENACIÓN
escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA

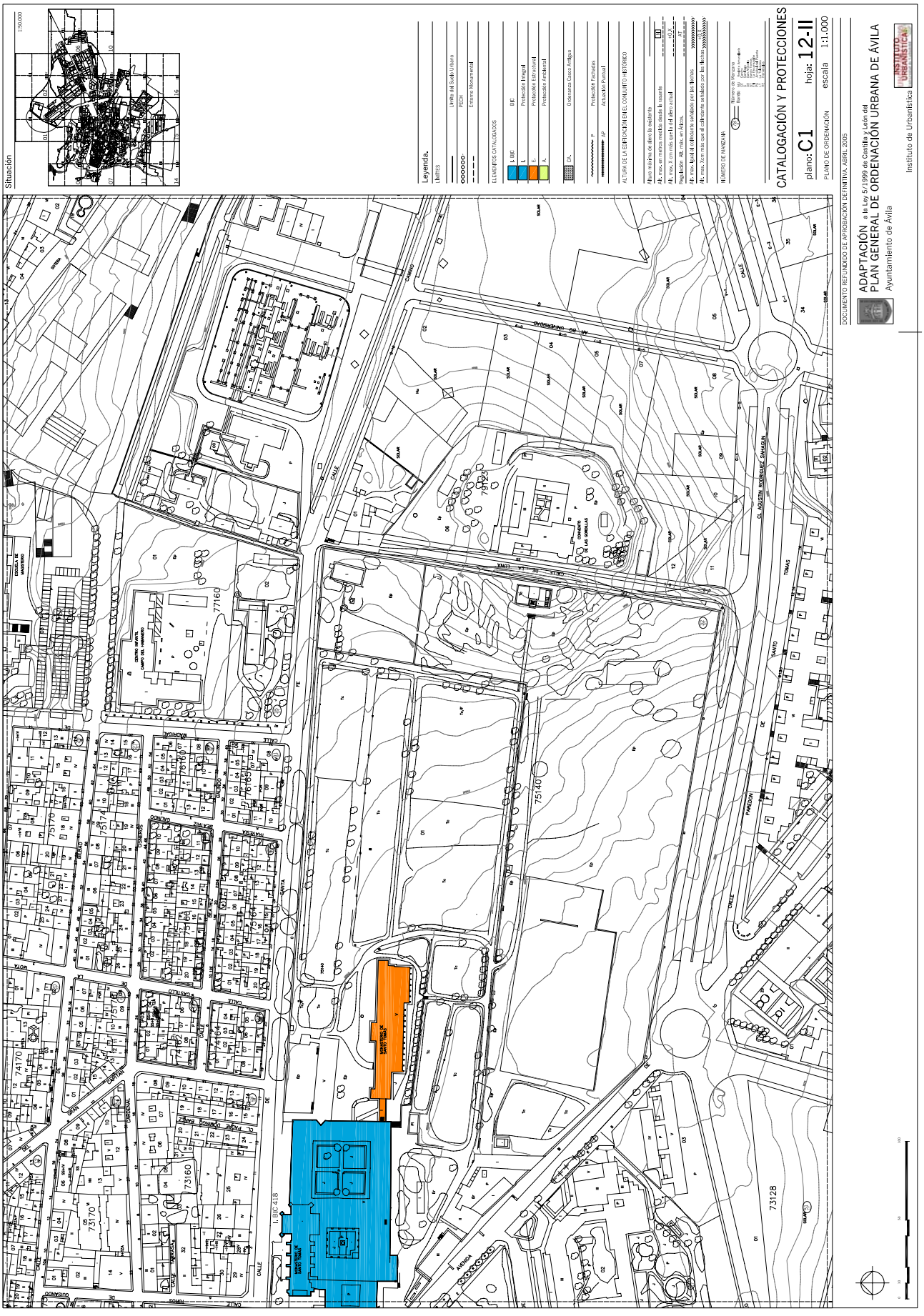

Situación
Leyenda.
CATALOGACIÓN Y PROTECCIONES
plano: C1
hoja: 08-II
PLANO DE ORDENACIÓN
escala 1:1.000
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA


Situación
Leyenda.
CATALOGACIÓN Y PROTECCIONES
plano: C1 hoja: 08-III
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
Instituto de Urbanística


Situación
Leyenda.
CATALOGACIÓN Y PROTECCIONES
plano: C1
hoja: 08-IV
PLANO DE ORDENACIÓN
escala 1:1.000
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística


Situación
Leyenda.
LÍMITES
Límite del Suelo Urbano
PECH
Entorno Monumental
ELEMENTOS CATALOGADOS
BIC
Protección Integral
Protección Estructural
Protección Ambiental
Ordenanza Casco Antiguo
Protección Parcelaria
Actuación Puntual
ACTUACIÓN EN EDIFICACIONES EN EL CONJUNTO HISTÓRICO
NÚMEROS DE MANZANA
CATALOGACIÓN Y PROTECCIONES
plano: C1 hoja: 11-II
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA, ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA


Situación
Leyenda.
LÍMITES
Límite del Suelo Urbano
PECH
Entorno Monumental
ELEMENTOS CATALOGADOS
BIC
Protección Integral
Protección Estructural
Protección Ambiental
Ordenanza Casco Antiguo
Protección Parcelaria
Actuación Puntual
ACTUACIÓN DE LA EXPROPIACIÓN EN EL CONJUNTO HISTÓRICO
NÚMEROS DE MANZANA
CATALOGACIÓN Y PROTECCIONES
plano: C1 hoja: 12-I
PLANO DE ORDENACIÓN escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA


Situación
Leyenda.
LÍMITES
Límite del Suelo Urbano
PECH
Entorno Monumental
ELEMENTOS CATALOGADOS
BIC
Protección Integral
Protección Estructural
Protección Ambiental
Ordenanza Casco Antiguo
Protección Fachadas
Actuación Puntual
ACTUACIÓN EN EDIFICACIONES EN EL CONJUNTO HISTÓRICO
NÚMERO DE PLANTAS
CATALOGACIÓN Y PROTECCIONES
plano: C1
hoja: 12-II
PLANO DE ORDENACIÓN
escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA
SOLAR
CALLE
AVENIDA
CAMINO
CONVENTO DE LAS GORDILLAS
CENTRO DE SANTO TOMÁS
CENTRO SALESIANO
CENTRO DE SALUD
TOMÁS
DAVID
ABOGADO RODRIGUEZ SAMANIEGO
FARDONI
SANTA
BIC 418
75123
77160
75140
75176
74170
73160
73170
73128


Situación
Leyenda.
LÍMITES
Límite del Suelo Urbano
PECH
Entorno Monumental
ELEMENTOS CATALOGADOS
BIC
Protección Integral
Protección Estructural
Protección Ambiental
Ordenanza Casco Antiguo
Protección Parcelaria
Actuación Puntual
ACTUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL CONJUNTO HISTÓRICO
NÚMERO DE PLANTAS
CATALOGACIÓN Y PROTECCIONES
plano: C1
hoja: 12-III
PLANO DE ORDENACIÓN
escala 1:1.000
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2005
ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
Ayuntamiento de Ávila
Instituto de Urbanística
INSTITUTO URBANÍSTICA


PLANO DE SITUACIÓN
DE CRUCEROS e: 1:5.000
(DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN
DEFINITIVA. ABRIL 2005)

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 2.404/05

AYUNTAMIENTO DE SERRANILLOS

ANUNCIO

Aprobado inicialmente por la Corporación Municipal en su Sesión celebrada el pasado día 21 de Diciembre del año 2.004, y no habiéndose formulado reclamación alguna en el periodo de exposición publica, queda automáticamente elevado a definitivo el Presupuesto General del año 2.004, cuyo RESUMEN POR CAPÍTULOS, seguidamente se transcribe:

RESUMEN POR CAPÍTULOS DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS:

CAP. 1: IMPUESTOS DIRECTOS	50.000 €
CAP. 2: IMPUESTOS INDIRECTOS	9.000 €
CAP. 3: TASAS Y OTROS INGRESOS	45.500 €
CAP. 4: TRANSF. CORRIENTES	50.000 €
CAP. 5: INGRESOS PATRIMONIALES	3.000 €
CAP. 6: ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	3.000 €
CAP. 7: TRANSF. DE CAPITAL	10.000 €
TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS	**170.500 €**

RESUMEN POR CAPÍTULOS DEL PRESUPUESTO DE GASTOS:

CAP. 1: GASTOS DE PERSONAL	40.000 €
CAP. 2: GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS.	80.000 €
CAP. 3: GASTOS FINANCIEROS	500 €
CAP. 4: TRANSF. CORRIENTES	10.000 €
CAP. 6: INVERSIONES REALES	40.000 €
TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS	**170.500 €**

Igualmente, y dando cumplimiento a lo que dispone el articulo 127 del Real Decreto Ley 781/86 de 18 de abril, la plantilla de personal queda fijada del siguiente modo:

Denominación de las plazas:

I.-Personal funcionario:

A) Funcionarios con habilitación de carácter nacional:

1.-Secretario-Interventor, una plaza en acumulación.

B) Personal laboral: Dos plazas:

Auxiliar administrativo, una plaza.

Vigilante municipal, una plaza.

Por último, quedan también aprobadas con carácter definitivo, las adjuntas Bases de ejecución del Presupuesto para el año 2.004

Conforme a lo dispuesto en el art. 152.1 de la citada Ley 39/98, y contra la aprobación definitiva del citado Presupuesto, se podrá interponer directamente recurso Contencioso-admvo. en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el B.O.P., y ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

Serranillos, a 7 de Junio del año 2.005

El Alcalde, *Ilegible.*

Número 2.398/05

AYUNTAMIENTO DE SOTILLO DE LA ADRADA

ANUNCIO

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día siete de junio de 2005, se ha aprobado el Padrón del agua del primer cuatrimestre de 2005 confeccionado por la Empresa SOGESUR, S.A. el que se expone al público en la Intervención de este Ayuntamiento, para que los interesados puedan interponer ante el Sr. Alcalde Recurso de Reposición previo al contencioso administrativo, en el plazo de QUINCE DÍAS, a contar desde el siguiente hábil al de la publicación del presente anuncio en el B.O.P.

Sotillo, a 15 de junio de 2005.

El Alcalde, *Gregorio Rodríguez de la Fuente.*