



## ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 543/13

### EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

#### ANUNCIO

Mediante el presente se anuncia que la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, mediante Orden de 24 de enero de 2013, ha aprobado la Modificación Puntual nº 8 del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila para la creación de un viario de acceso al sector industrial PP-20ª "VICOLOZANO III-A" y la reordenación de los terrenos afectados, conforme el proyecto que se publica seguidamente como anexo.

Ávila, a 6 de febrero de 2013

El Alcalde, *Miguel Ángel García Nieto*

**8ª MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA PARA CREACIÓN DE VIARIO DE ACCESO AL SECTOR INDUSTRIAL "PP 20A VICOLOZANO III A Y REORDENACIÓN DE TERRENOS AFECTADOS AGOSTO 2012.**

#### ÍNDICE

##### MEMORIA INFORMATIVA. DI.MI

##### Titulo I. MARCO NORMATIVO

CAPÍTULO 1. LEGISLACIÓN APLICABLE

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

CAPÍTULO 3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

CAPÍTULO 4. AFECCIONES SECTORIALES

##### Titulo II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS

INFORME AMBIENTAL. DHA

MEMORIA VINCULANTE. DN-MV

##### Titulo I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

CAPÍTULO 0. EL INTERÉS PÚBLICO COMO FUNDAMENTO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL PROPUESTA.

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVAS CLASIFICACIONES

CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS



## **Título II. RESUMEN EJECUTIVO**

CAPÍTULO 1. ÁMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE

CAPÍTULO 2. ÁMBITOS DONDE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

**NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-UN**

**ANEXO 1. ESTUDIO ECONÓMICO**

**ANEXO 2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

PLANEAMIENTO VIGENTE

SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES

FICHAS URBANÍSTICAS

## **8ª MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA PARA CREACIÓN DE VIARIO DE ACCESO AL SECTOR INDUSTRIAL "PP 20A VICOLOZANO III-A Y REORDENACIÓN DE TERRENOS AFECTADOS AGOSTO 2012**

**MEMORIA INFORMATIVA. DI-MI**

**Título I. MARCO NORMATIVO**

### **CAPÍTULO 1. LEGISLACIÓN APLICABLE.**

El marco normativo básico vigente al que se atiene la presente modificación viene constituido por:

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León -LUCyL(BOCyL..15.04.1999), sus modificaciones posteriores y específicamente la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.09.2008).
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10.11.98), y sus modificaciones posteriores.
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, y el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2.008 de 20 de junio (BOE 26.06.2008).
- Decreto 22/2.004, de 29 de enero, aprobatorio del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León -RUCyL- (BOCyL 2.02.2004), y sus modificaciones posteriores, y concretamente las aprobadas por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL de 26.12.2005), por Decreto 68/2.006, de 5 de octubre (BOCyL 11.10.2005), y por Decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL 17.07.2009).

### **CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO**

El marco de referencia inmediato es el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila en vigor, aprobado por Orden de la Consejería de Fomento 740/2005, de 1 de junio (BOCyL 8.06.2005), publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila nº. 127, de 4 de julio de 2005, así como la Primera Modificación del mismo aprobada mediante Orden de la Consejería de Fo-



mento 875/2007, de 11 de mayo (BOCyL 18.05.2007 y 5.06.2007) publicada íntegramente en el BOP nº 129 de 4 de julio de 2007.

### **CAPITULO 3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

#### **3.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

Los terrenos objeto de la presente Modificación Puntual, (de ahora en adelante M.P.), del PGOU de Ávila, están situados en un enclave de Suelo Urbano Consolidado con ordenanza de aplicación RUE, es decir, Residencial Unifamiliar Extensiva, y que se extienden a lo largo de la calle Carretera de Villacastín N - 110 al Nor-Este del casco en el barrio anexionado de Vicolozano.

En los terrenos anteriormente reseñados también se incluye, de acuerdo con lo establecido en el Art. 38 de la LUCyL, la descripción y ordenación de la vía pública que dará acceso a la parcela de suelo urbano que se prevé modificar, ya que se accederá a la misma desde la rotonda "Vicolozano" y al sector de Suelo Urbanizable PP - 20A VICOLOZANO IIIA.

#### **3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS AFECTADOS**

La parcela Catastral afectada por la presente M.P. es la siguiente:

##### **3.2.1. SITUACIÓN**

Carrt. De Villacastin Nº 2;

##### **3.2.2. REFERENCIA CATASTRAL**

Referencia catastral: 2247003VL6024N0001YT

##### **3.2.3. TITULARIDAD**

Los terrenos objeto de esta M.P. pertenecen a D. Julio María González Blázquez. Se adjunta en la documentación gráfica copia de la certificación catastral de los terrenos afectados así como de las escrituras de los mismos.

##### **3.2.4. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA**

La parcela objeto de la MP está clasificada como suelo urbano consolidado (SUC) por el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

##### **3.2.5. ORDENANZA**

La ordenanza de aplicación actual correspondiente a la parcela es RUE, (Residencial Unifamiliar Extensiva)

##### **3.2.6. SUPERFICIE**

La superficie de la finca definida anteriormente medida digitalmente sobre plano tiene una superficie real sobre la base cartográfica adjunta de 2.192.00 m<sup>2</sup>; superficie que se tendrá por válida a partir de este momento para el desarrollo de esta M.P. así como de futuras actuaciones que tengan lugar en la misma.

##### **3.2.7. LINDEROS**

Los linderos son los siguientes:

Norte: Carretera de Villacastín N - 110

Sur: Parcela Carrt. de Villacastín Nº 3 Ref. Catastral 2548903UL6024N0000XR

Este: Parcela Carrt. de Villacastín Nº 3 Ref. Catastral 2548903UL6024N0000XR

Oeste: Parcela Carrt. de Villacastín Nº 3 Ref. Catastral 2247004UL6024N0001GT



### 3.2.8. ESTADO ACTUAL

Actualmente la finca está ocupada por una construcción en estado ruinoso y el resto está formado por un espacio libre de edificación destinado antiguamente como zona ajardinada.

La finca se halla clasificada por el Plan General como suelo urbano consolidado, calificada con ordenanza RUE, una edificabilidad de 0.40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y un aprovechamiento urbanístico de 876,80 m<sup>2</sup>.

### 3.3. OBJETO

El objeto de la presente M.P. N<sup>o</sup> 8 del PGOU de Ávila, es doble:

1. Por un lado, se modifica el acceso al sector de Suelo Urbanizable PP – 20A VICOLOZANO IIIA diseñado por la Unidad de Carreteras del Estado, dándole una entrada que permita, por un lado, la accesibilidad directa al mismo desde la rotonda “Vicolozano”; y por otro, evite el conflicto de tráfico en la zona que se generaría al crearse un acceso secundario al mismo desde la propia Carretera de Villacastín. La creación de dicha entrada se produce restando su superficie de la parcela afectada.

2. En segundo lugar, se modifica la ordenanza RUE (Residencial Unifamiliar), de aplicación a la parcela de SUC de la que se segrega dicho acceso, asignándose en su lugar la ordenanza RB (Residencial en Bloque).

Con todo ello, la parcela afectada por los cambios descritos se verá reducida por la cesión del nuevo viario creado y la nueva alineación que resulte después de definir nuevos espacios de zona verde y aparcamiento. Por ello, igualmente se modifica la ordenanza de aplicación sobre la misma, propiciando con ello un justo reparto de cargas y beneficios derivado de los nuevos derechos y obligaciones que implicará la ordenación proyectada.

## CAPITULO 4. AFECCIONES SECTORIALES.

En la tramitación del expediente se tendrán en cuenta lo establecido en la ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico (BOCyL 11/03/2011), resultando como administraciones interesadas, entre otras, las siguientes:

- Administración del Estado (Subdelegación de Gobierno de Ávila).
- Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento.
- Confederación Hidrográfica del Duero.
  
- Administración de la Comunidad Autónoma (Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila).
- Servicio Territorial de Fomento.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente.
- Servicio Territorial de Cultura.
- Diputación Provincial de Ávila.

En relación a lo establecido en la Ley 4/2007 de 28 de marzo de Protección Ciudadana de Castilla y León y su aplicación en este documento, se hace constar en la presente memoria, que la zona donde se propone desarrollar la 8ª Modificación Puntual, carece de afección a áreas sometidas a riesgos tanto naturales como tecnológicos.



## Titulo II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS

### CAPITULO 1. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA 8ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU SOBRE EL MODELO TERRITORIAL ACTUAL

En cuanto al análisis de la influencia de la M.P. en la ordenación general del Municipio, como prescribe el Art. 58 de la LUCyL, debe tenerse en cuenta que cumple las prescripciones que se detallan en el apartado 3, d) del citado artículo, en cuanto que se procede al incremento proporcional de los espacios libres públicos y dotaciones situados en la misma parcela. Dichos espacios quedan fuera de las nuevas alineaciones que se configuran y como tales deberán ser objeto de cesión gratuita según lo establecido en el Art. 20 LUCyL.

Es necesario resaltar la necesidad de la modificación del acceso al sector PP – 20A VICOLOZANO IIIA de la forma que esta MP indica, lo que se justifica por su conveniencia de facilitar la labor de desarrollo económico al propio sector, dada la situación precaria que se vive en la actualidad y la dificultad de encontrar propuestas económicas que se asienten en la zona y dinamicen el mercado de empleo.

De la misma forma el desarrollo del sector PP – 20A VICOLOZANO IIIA, ocasiona en el ámbito limítrofe al mismo, una alteración en la forma de ciudad que hasta ese momento se desarrollaba en dicho punto, provocando en sí misma, la necesidad de adaptación hacia una nueva normativa de entorno del sector. Lo que anteriormente tenía sentido, bien por estar aislada la edificación existente, o bien por representar el límite con el SR, ahora queda obsoleto en su concepto por dar continuación a un sector de uso predominantemente industrial.

### CAPITULO 2. DIAGNÓSTICO

La justificación de la Modificación se sustenta en su remisión a los objetivos.

Se han valorado las repercusiones que, sobre el término municipal, desde el punto de vista urbanístico se darían al introducir el cambio propuesto, y resulta que con carácter general son nulas, dada la escasa entidad y densidad de las posibles construcciones.

Sin embargo, y tal y como se recoge en la justificación de objetivos, la valoración urbanística es altamente favorable por la potenciación de desarrollo económico en la zona, objetivos expuestos en esta M.P. y en lo que se refiere a afianzamiento de trabajo en los sectores en claro descenso en la actualidad.

Se ha tenido en cuenta, no obstante, que la modificación que se plantea no afecte a los usos compatibles que en un principio se habían planteado en el PGOU para esa zona, no modificándose en la misma y generándose con ello unas Condiciones de Uso específicas para la parcela objeto de modificación.

En cuanto a la modificación de la ordenanza aplicable a los terrenos afectados viene obligada por el desarrollo del sector PP – 20A VICOLOZANO IIIA, que ocasiona un cambio fundamental en el ámbito limítrofe al mismo. Este desarrollo provoca una alteración en la forma de ciudad que hasta el momento se desarrollaba en dicho punto, provocando en sí misma, la necesidad de adaptación hacia una nueva normativa de entorno del sector

### INFORME AMBIENTAL. DHA

Esta Modificación no precisa someterse al procedimiento de evaluación ambiental, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 157.2 del RUCyL,



El vigente Plan General de Ordenación Urbana ya contiene el dictamen medioambiental previsto en el artículo 157 del RUCyL, el cual fue aprobado mediante RESOLUCIÓN 30 de marzo de 2005, de la Consejería de Medio Ambiente (BOCyL N° 65 DE 6 de abril de 2005).

La Modificación propuesta NO tiene efectos sobre el medio ambiente, no obstante su posible repercusión en la ordenación de los terrenos colindantes se evaluará y estudiará en el Estudio de Impacto Ambiental que se incorporará al Plan Parcial que desarrolla sector limítrofe PP-20A Vicolozano IIIA, no requiriendo por tanto la presente MP trámite ambiental alguno, conforme el artículo 26 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.09.08), por el que se añade el art. 52 bis a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).

Se hace constar la AUSENCIA DE AFECCIÓN A ÁREAS SOMETIDAS A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS en los terrenos objeto de la presente Modificación Puntual

#### MEMORIA VINCULANTE. DN-MV

##### Título I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

##### CAPÍTULO 0.- EL INTERÉS PÚBLICO COMO FUNDAMENTO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL PROPUESTA.

##### 0.1.- INTRODUCCIÓN.

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

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

Con carácter general, la Administración debe actuar al servicio objetivo del interés público, las leyes, las normas y los actos administrativos deben ser expresiones de interés general. Por lo tanto, la presunción de legalidad que acompaña a la actuación de la Administración, exige su argumentación o motivación.

Cualquier acto administrativo o decisión de los poderes públicos debe servir con objetividad al interés general, tal y como dispone la Constitución española de 1978 en su artículo 103. Es decir, el constituyente entendió que el interés público es sinónimo de interés general, y el interés público ha de estar conectado a toda actuación administrativa, y referido al modelo del Estado social y democrático de Derecho y a la promoción de los derechos fundamentales de la persona, así como al fomento de la participación de los ciudadanos.

Consecuentemente con lo expuesto, podemos decir que la actuación urbanística es una función administrativa pública que se ejercita al servicio de los intereses generales, y en este contexto se proyecta la presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.



## 0.2.- MARCO NORMATIVO QUE REGULA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN FAVOR DEL INTERÉS GENERAL.

El marco normativo que regula la actuación urbanística dirigida a satisfacer el interés general, y a cuyo amparo se proyecta la 8ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, se contiene en las siguientes disposiciones:

### 0.2.1.- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. (BOE 26 junio 2008).

Según la Ley del Suelo, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes (ART. 2 RDL 2/2008).

En el mismo sentido, la Ley del Suelo dispone que la ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve (ART. 3 RDL 2/2008).

### 0.2.2.- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/199), modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (B.O.CyL 18/08/2008). - Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. (BOCyL 2/02/2004) modificado mediante Decreto 45/2009, de 9 de julio, (BOCyL de 17/07/2009).

Según la normativa autonómica, la actividad urbanística es una función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación (Art. 2 LUCyL y Art. 2 RUCyL).

Así mismo, la normativa reseñada (Art. 4 LUCyL y Art. 5 RUCyL) establece que en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la actividad urbanística pública se orientará a la consecución de los siguientes objetivos:

a) Asegurar que el uso del suelo se realice conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico.

b) Establecer una ordenación urbanística del municipio, guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca:

1º. El desarrollo territorial y urbano equilibrado y solidario, basado en el uso racional de los recursos naturales.

2º. El progreso social y económico, mediante la modernización de infraestructuras y equipamientos y la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo, la atracción de nuevas inversiones y la capacidad para incorporar las innovaciones tecnológicas.

3º. El cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible para todas las personas, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, y emplazada en un entorno urbano adecuado.

4º. La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales, la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte y la previsión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad.



5º. La mejora de la calidad de vida de la población, mediante la prevención de riesgos naturales y tecnológicos.

6º. La igualdad de trato y de oportunidades para todas las personas, mediante el libre acceso a la información, el fomento de la participación social y la sensibilidad con las peculiaridades locales y los grupos sociales menos favorecidos.

7º. La protección del medio ambiente, incluida la conservación y, en caso necesario, la recuperación y mejora del aire, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general de las condiciones ambientales adecuadas.

8º. La prevención de la contaminación y la limitación de sus efectos sobre la salud y el medio ambiente, fomentando el transporte público, la movilidad sostenible, la eficiencia energética, las energías renovables y el desarrollo urbano compacto arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y los demás bienes de interés cultural.

9º. La protección del medio rural, incluida la preservación y puesta en valor del suelo rústico, los paisajes de interés cultural e histórico, el patrimonio etnológico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.

10º. La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y armonía del espacio urbano e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades, o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.

c) Garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública, así como el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de cualquier forma de actividad urbanística.

d) Promover la ejecución coordinada de las competencias administrativas legalmente atribuidas para la gestión de los intereses públicos, tanto de ámbito sectorial como local, que requieran la ordenación, la transformación, la conservación o el uso del suelo.

e) Impedir la especulación del suelo, en cuanto perjudica el acceso a la vivienda, la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas.

### **0.2.3.- Exigencia reglamentaria sobre la necesidad de justificación del interés público en la modificación del planeamiento.**

El artículo 58.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León establece que “las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del municipio”.

Por su parte, el artículo 169.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero 2004, concreta que las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben contener entre otros documentos uno independiente denominado Memoria vinculante donde se justifique la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público. Dicho interés debe entenderse como una redundancia, pues el mismo es consustancial a la actuación urbanística (art. 4 LUCyL) y a la propia naturaleza del al Memoria vinculante (art. 81 RUCyL), por lo que no estamos ante un requisito nuevo para las modificaciones de planeamiento, y ello a pesar de que su enunciado sólo aparezca en el RUCyL como exigible de forma expresa para estos supuestos y no para el planeamiento en general de nueva redacción.

Sobre el contenido de la Memoria vinculante que debe incluirse en cualquier instrumento de planeamiento urbanístico, también de sus modificaciones, debe tenerse en cuenta entonces lo es-



tablecido en el art. 112 RUCyL, en relación con el art. 81 del mismo texto legal, donde se dispone, entre otras determinaciones, que dicha Memoria debe expresar y justificar sus objetivos, los cuales deben cumplir la normativa urbanística y sectorial aplicable, y ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.

En respuesta, a las previsiones enunciadas, el proyecto de la 8ª Modificación se ajusta a los requisitos establecidos al efecto, tal y como se reseña expresamente en el índice de la memoria y se desarrolla posteriormente en la misma.

### **0. 3. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO EN EL PROYECTO DE LA 8ª MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA.**

Atendiendo a cuanto ha quedado expuesto, la presente propuesta de modificación incluye una Memoria vinculante donde se justifica la conveniencia de la modificación, cuyo interés público se justifica, a su vez, tanto con carácter general como de una forma concreta y detallada en base a los objetivos perseguidos.

#### **A) Justificación general del interés público en la actuación urbanística proyectada.**

El proyecto de la 8ª Modificación del PGOU de Ávila, atendiendo a sus objetivos responde a las previsiones establecidas en los ARTS. 2 y 4 LUCyL y

ARTS. 2 y 5 RUCyL que regulan la actividad urbanística pública y sus fines de interés general, quedando acreditado, por tanto, el interés público en la medida en que la modificación proyectada se caracteriza por lo siguiente:

1. Modifica el acceso al sector de Suelo Urbanizable PP – 20A VICOLOZANO IIIA diseñado por la Unidad de Carreteras del Estado, dándole una entrada que permita la accesibilidad directa al mismo desde la rotonda “Vicolozano”.

2. Modifica la ordenanza de aplicación a la parcela de SUC limítrofe con dicho acceso, adaptándola a una nueva ordenación urbanística de los terrenos colindantes.

#### **B) Justificación concreta del interés público en la actuación urbanística proyectadas:**

Desde un punto de vista más concreto y detallado, el interés público de la actuación urbanística proyectada se justifica en los siguientes términos:

- Evita el conflicto de tráfico en la zona que se generaría al crearse un acceso secundario al mismo desde la propia Carretera de Villacastín.

- Actualiza la superficie de la parcela afectada a la nueva realidad, y modifica la ordenanza de aplicación sobre la misma ajustándola a las nuevas alineaciones definidas con justa distribución de cargas y beneficios

- Facilita el desarrollo de sector industrial PP-20ª Vicolozano IIIA, dada la situación precaria que se vive en la actualidad y la dificultad de encontrar propuestas económicas que se asienten en la zona y dinamicen el mercado de empleo.

- Garantiza la calidad urbana y la cohesión social de la población procediéndose en el cambio planteado a ordenar la vía pública por la que se facilita el desplazamiento de la población hacia el nuevo sector motivado por la nueva actividad económica proyectada.

- Soluciona la necesidad de adaptación normativa de la parcela afectada a los terrenos limítrofes del sector industrial.

- Adapta la ordenanza a una nueva circunstancia urbanística, que no sólo ayuda a paliar las consecuencias de pérdida de superficie neta de parcela en el desarrollo del nuevo acceso al sector, si no que la adapta a su nueva situación armonizándose con el entorno.



- Mejora la calidad urbana, favorece la continuidad y armonía del espacio urbano e impide una inadecuada concentración de usos o actividades y la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.

- Se realiza conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico, atendiendo a un crecimiento ordenado que queda justificado en los distintos apartados de la Memoria.

- Es equilibrada, solidaria y respetuosa con el uso racional de los recursos naturales.

- Persigue el progreso social y económico, mediante la modernización de infraestructuras y equipamientos y la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo, la atracción de nuevas inversiones y la capacidad para incorporar las innovaciones tecnológicas.

- Su ejecución será coordinada de las competencias administrativas legalmente atribuidas para la gestión de los intereses públicos, tanto de ámbito sectorial como local, que requieran la ordenación, la transformación, la conservación o el uso del suelo.

## **CAPITULO 1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVAS CLASIFICACIONES**

### **1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE MODIFICAR EL ACCESO AL SECTOR DE SUD PP – 20A VICOLOZANO IIIA**

En la actualidad el acceso al sector de suelo urbanizable colindante PP – 20A VICOLOZANO IIIA se produce por el acceso general al actual Polígono Industrial de Vicolozano de suelo urbano, para después desandar el camino a lo largo del desarrollo del sector hasta alcanzar las parcelas que estando más cercanas al centro de Ávila, serían las que objetivamente se desarrollarían primero o que serían objeto de una mayor atención.

El acceso secundario desde la propia Carretera de Villacastín N – 110 ocasionaría, serios problemas de circulación que se evitarán si el acceso se realiza desde la propia rotonda “Vicolozano” con una carretera de servicio hacia el propio sector y con continuidad en el polígono.

Por ello, se considera necesaria la modificación del acceso al sector de la forma que esta MP indica, lo que se justifica con el fin de facilitar la labor de desarrollo económico al propio sector, dada la situación precaria que se vive en la actualidad y la dificultad de encontrar propuestas económicas que se asienten en la zona y dinamicen el mercado de empleo, como ya había quedado dicho antes.

Igualmente, y como consecuencia de las prescripciones a las que debe responder el Planeamiento Urbanístico a los efectos de procurar calidad urbana y cohesión social de la población, se procederá a describir y ordenar la vía pública por la que se procederá a garantizar el desplazamiento de la población hacia el nuevo sector como futuro centro de trabajo que ha quedado proyectado.

### **1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE MODIFICAR LA ORDENANZA DE APLICACIÓN A LA PARCELA URBANA AFECTADA EN EL CAMBIO DE ACCESO AL SECTOR DE SUD PP – 20A VICOLOZANO IIIA.**

En la actualidad la parcela objeto de modificación de ordenanza se encuentra situada dentro del enclave de SUC limítrofe con la rotonda “Vicolozano”, y posee una ordenanza para Residencial Unifamiliar Extensivo, (RUE), la cual obedece a la tipología constructiva que hasta ahora se venía desarrollando en la zona.



El desarrollo del sector colindante PP – 20A VICOLOZANO IIIA, ocasiona en el ámbito limítrofe al mismo, una alteración en la forma de ciudad que hasta ese momento se desarrollaba en dicho punto, provocando en sí misma, la necesidad de adaptación hacia una nueva normativa de entorno del sector. Lo que anteriormente tenía sentido, bien por estar aislada la edificación existente, o bien por representar el límite con una parcela de servicios SR, ahora queda obsoleto en su concepto por dar continuación a un sector de uso predominantemente industrial compatible con el uso comercial y de servicios.

Esa conveniencia de adaptación a una nueva circunstancia urbanística, unida a la búsqueda de tratar de paliar las consecuencias de pérdida de superficie neta de parcela en el desarrollo del nuevo acceso al sector, hacen justificable el cambio de Ordenanza de aplicación en la parcela afectada, pasando de ser una tipología edificatoria, propia de final de casco o urbanización de carácter extensivo, a una tipología en bloque de baja altura más acorde con el comienzo de zona industrial.

Esto, como es lógico, altera el posible aprovechamiento establecido en el PGOU para la parcela afectada. Así, se aumenta el volumen edificatorio, en una cantidad irrelevante, y la densidad edificatoria, en un número adecuado a sus nuevas circunstancias, lo cual se podrá comprobar en el desarrollo posterior del presente documento.

### **1.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

Al no modificarse las condiciones de construcción que se regulan en el Título III del PGOU de Ávila, en concreto en el Capítulo III y el Capítulo VII de dicho título, las construcciones que se proyecten en un futuro, así como la urbanización derivada del nuevo acceso al sector colindante, deberán cumplir los preceptos establecidos en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, lo que se producirá en los proyectos correspondientes.

### **1.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 7 DE LA LEY 5/2009 DEL RUIDO.**

El artículo 7 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León (BOCyL 9.06.2009) establece:

1) En los instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

2) En los instrumentos indicados se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán, entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.

En cumplimiento de las prescripciones legales señaladas, mediante ORDEN FYM/620/2012, de 12 de julio, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente fue aprobado el Mapa estratégico de ruido del municipio de Ávila (publicado en el BOCyL /08/2012 y en la web municipal), cuyo desarrollo a través de planes de acción en materia de contaminación acústica se encuentra actualmente en fase de redacción.

Por otro lado, la presente modificación del PGOU no incluye determinaciones que afecten directamente a zonas de servidumbre acústica, con lo que se da por justificado el cumplimiento de lo dispuesto en la normativa sobre ruido.



**1.5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCyL**

En la actualidad la parcela objeto de nueva ordenación posee una superficie de 2.192.00 m<sup>2</sup>, con una ordenanza aplicable de RUE, y le corresponde un aprovechamiento de 0.40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

De tal forma que:

$$2.192.00 \text{ m}^2 \times 0.40 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 876.80 \text{ m}^2 \text{ edificables o de aprovechamiento.}$$

$2.192.00 \text{ m}^2 / 500.00 \text{ m}^2 = 4.38$  viviendas o parcelas posibles en el caso en que el frente mínimo de parcela lo permitiera.

Con la presente modificación se proyectan las cesiones del terreno exterior a las nuevas alineaciones proyectadas (Art. 41 RUCyL), las cuales se califican como viario con destino a vía de servicio y aparcamiento de 872.68m<sup>2</sup> (197.21 m<sup>2</sup> para vía de servicio y 675.47 m<sup>2</sup> para aparcamientos y accesos a los mismos), y como espacio libre en el frente de parcela de 250.00 m<sup>2</sup>, por lo que la parcela neta a la que se le aplicaría la nueva ordenanza poseería una superficie neta de 1.069.31 m<sup>2</sup>.

**CUADRO RESUMEN DE CESIONES**

Vía de servicio. ....	197.21 m <sup>2</sup>
Aparcamiento y acceso al mismo 675.47 m <sup>2</sup> E.L.P. ....	250.00 m <sup>2</sup>
TOTAL CESIONES (Art. 41 RUCyL) .....	1.122.68 m <sup>2</sup>

**PARCELA NETA**

Parcela.....	1.069.31 m <sup>2</sup>
--------------	-------------------------

Con la presente MP se le quiere asignar un aprovechamiento de 1.000.00 m<sup>2</sup> edificables, por lo que se produce:

– Modificación de aumento de volumen:

$$1.000.00 \text{ m}^2 - 876.80 \text{ m}^2 = 123.20 \text{ m}^2 \text{ de aumento de volumen edificable.}$$

Por lo tanto al respecto de aumento de superficie edificable no procede aumento de reserva en ELP o plazas de aparcamiento.

– Modificación de aumento de densidad de población:

Según se establece en las condiciones de desarrollo para esta M.P. se requiere que la misma aumente el número total de viviendas posibles a 15, para adaptar la densidad a la ordenanza nueva que se propone en la zona.

De tal forma que:

$$15 \text{ viv.} - 4 \text{ viv.} = 11 \text{ viviendas de aumento} > 5 \text{ viviendas.}$$

Por lo tanto, al respecto de aumento de densidad de población sí procede aumento de reserva en ELP y plazas de aparcamiento. De tal forma que según se indica en el art. 173 del RUCyL:

$$15 \text{ viv.} - 4 \text{ viv.} = 11 \text{ viviendas de aumento}$$

$20.00 \text{ m}^2 \times 11 = 220.00 \text{ m}^2$  de aumento en el ELP + 11 plazas de aparcamiento de uso público



La superficie que se cede (Art. 41 RUCyL) como ELP, en su condición de espacio exterior a la nueva alineación proyectada para la parcela edificable, en la presente modificación del PGOU (250.00 m2), compensa sobradamente la nueva exigencia de reserva de ELP que se plantea en el art. 173.

Por otra parte, en la documentación gráfica se reflejan las once plazas de aparcamiento de uso público exigidas, las cuales quedan incorporadas como parte del sistema viario exterior de las nuevas alineaciones establecidas que será objeto de cesión (Art. 41 RUCyL).

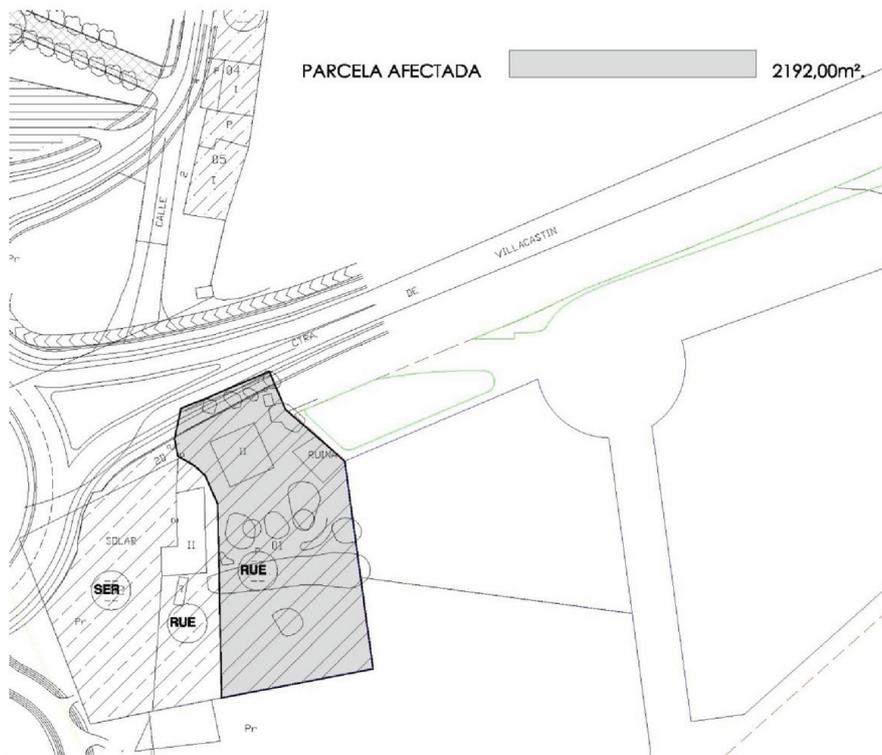
**CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS.**

**2.1. NORMATIVA ACTUAL PARCELA AFECTADA**

A continuación se recoge copia textual de la ordenanza actual de la parcela afectada, así como en la documentación gráfica adjunta, su estado actual con la vía sin modificar, superficies y plano de ordenación del PGOU de Ávila, todo ello resumido en su ficha de características urbanísticas.

**PGOU DE ÁVILA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU Nº 8  
FICHA ESTADO ACTUAL**

CLASIFICACIÓN.....SUC  
CALIFICACIÓN Y ORDENANZA.....RUE  
DENOMINACIÓN .....PARCELA URBANA EN CARRETERA  
.....DE VILLACASTIN P.K.  
NÚCLEO.....VICOLOZANO (ÁVILA)





• **CONDICIONES DE USO ACTUALES (Art. 54 PGOU)**

USO BÁSICO	CONDICIONES
Residencial unifamiliar	Vivienda unifamiliar
Administ. y S. Privados	Todos
Espectáculos y reunión	Uso exclusivo
Hostelería	Uso exclusivo
Deportivo	Planta baja
Garaje y/o estacionamiento	1,25 plazas/vivienda
Parques y jardines	Todo

• **ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ACTUAL RUE (ART. 83 PGOU)**

**ESQUEMA DATOS DE APROVECHAMIENTO**

		CONCRECIÓN SOBRE LA PARCELA
USO Y TIPOLOGÍA	Residencial unifamiliar aislada	Unifamiliar aislada
CARACTERÍSTICA		
TAMAÑO Y FORMA DE PARCELA	10 mts de frente mínimo	35,71 mts
OCUPACIÓN MÁXIMA	500 m2 parcela mínima	2192,00 m2
	40 % sobrerasante	876,80 m2
	60 % bajorasante	1315,20 m2
ALTURA MÁXIMA	2 plantas/7,00 metros	2 plantas/7,00 metros
EDIFICABILIDAD	0,40m2/m2	876,80 m2
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	2192m2/500	4 viviendas

SUPERFICIE CATASTRAL: 2192,00 m<sup>2</sup>

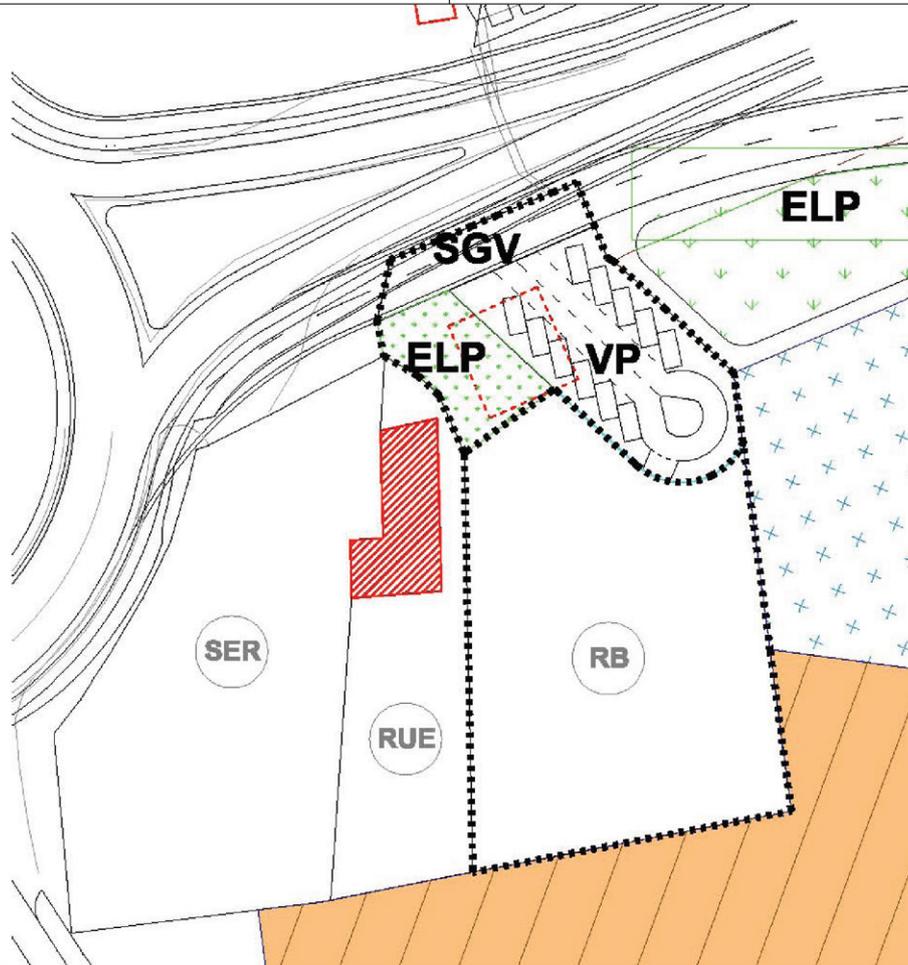
**2.2. MODIFICACIÓN NORMATIVA PROPUESTA DE LA PARCELA AFECTADA**

A continuación se recoge copia textual de la ordenanza que se pretende aplicar tras la MP en la parcela afectada, así como en la documentación gráfica, su estado modificado con la vía ya al-terada, superficies y plano de ordenación del PGOU de Ávila todo ello resumido en su ficha de características urbanísticas.



**PGOU DE AVILA**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU Nº 8**  
**FICHA ESTADO MODIFICADO**

CLASIFICACION	SUC
CALIFICACION Y ORDENANZA	RB
DENOMINACION	PARCELA URBANA EN CARRETERA DE VILLACASTIN P.K.
NUCLEO	VICOLOZANO (AVILA)



**• CONDICIONES DE USO MODIFICADAS (ARTS. 50 Y 54 PGOU)**

Se fija como uso predominante el de Residencial Multifamiliar (Art. 50 PGOU) y se mantienen los usos compatibles existentes propios del Residencial Unifamiliar Extensivo (Art. 54 PGOU).

USO BÁSICO	CONDICIONES
Residencial uni y multifamiliar	Residencial uni y multifamiliar.
	Todas las plantas
Administ. y S. Privados	Todos
Espectáculos y reunión	Uso exclusivo
Hostelería	Uso exclusivo
Deportivo	Planta baja
Garaje y/o estacionamiento	1,25 plazas/vivienda
Parques y jardines	Todo

**• ORDENANZA DE EDIFICACIÓN MODIFICADA RB (ART. 80 PGOU)****ESQUEMA DATOS DE APROVECHAMIENTO MODIFICADO**

		CONCRECIÓN SOBRE LA PARCELA NETA
USO Y TIPOLOGÍA		
CARACTERÍSTICA	Multifamiliar o colectiva	Adosados o bloque
TAMAÑO Y FORMA DE PARCELA	20 mts de frente mínimo	50,33 mts
OCUPACIÓN MÁXIMA	1000 m2 parcela mínima	1069,31 m2
	50 % sobrerasante	534,66 m2
	100 % bajasante	1069,31 m2
ALTURA MÁXIMA	2 plantas/7,00 metros	2 plantas/7,00 metros
EDIFICABILIDAD	_____	1000,00m2
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	_____	15 viviendas

**2.3. ORDENACIÓN DE LA VÍA DE ACCESO**

Se procede a incluir detalle sobre la ordenación de la nueva vía y su correlación con la existente en la N – 110, mediante la concreción de las dimensiones de la misma, dado el cambio de ordenación detallada del suelo que linda a uno de los lados de la misma.

Por lo tanto, de acuerdo con las directrices que establece la Ley de Carreteras del Estado normativa sectorial de Carreteras del Estado, Ley 25/1988, la citada vía deberá tener las siguientes dimensiones:

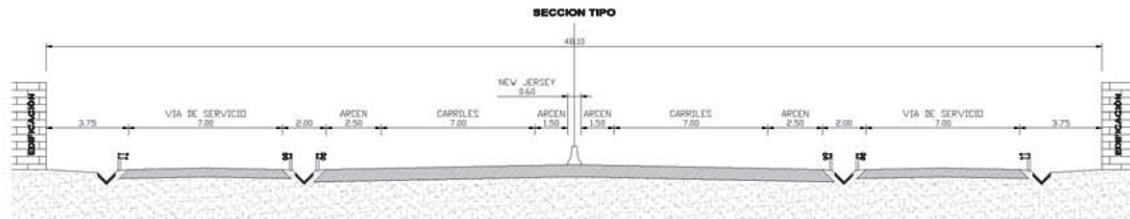
El total del desdoblamiento de la vía da lugar a una sección de 48.10 m, de los cuales desde la fachada de la edificación situada a un lado de las vías a la edificación situada en el otro lado existen los siguientes elementos de las siguientes medidas:

- Una cuneta con protección de un ancho total de 3.75 m.
- La vía de servicio objeto de la MP de ancho 7.00 m.
- Cuneta inter vías con doble protección con ancho total de 2.00 m.

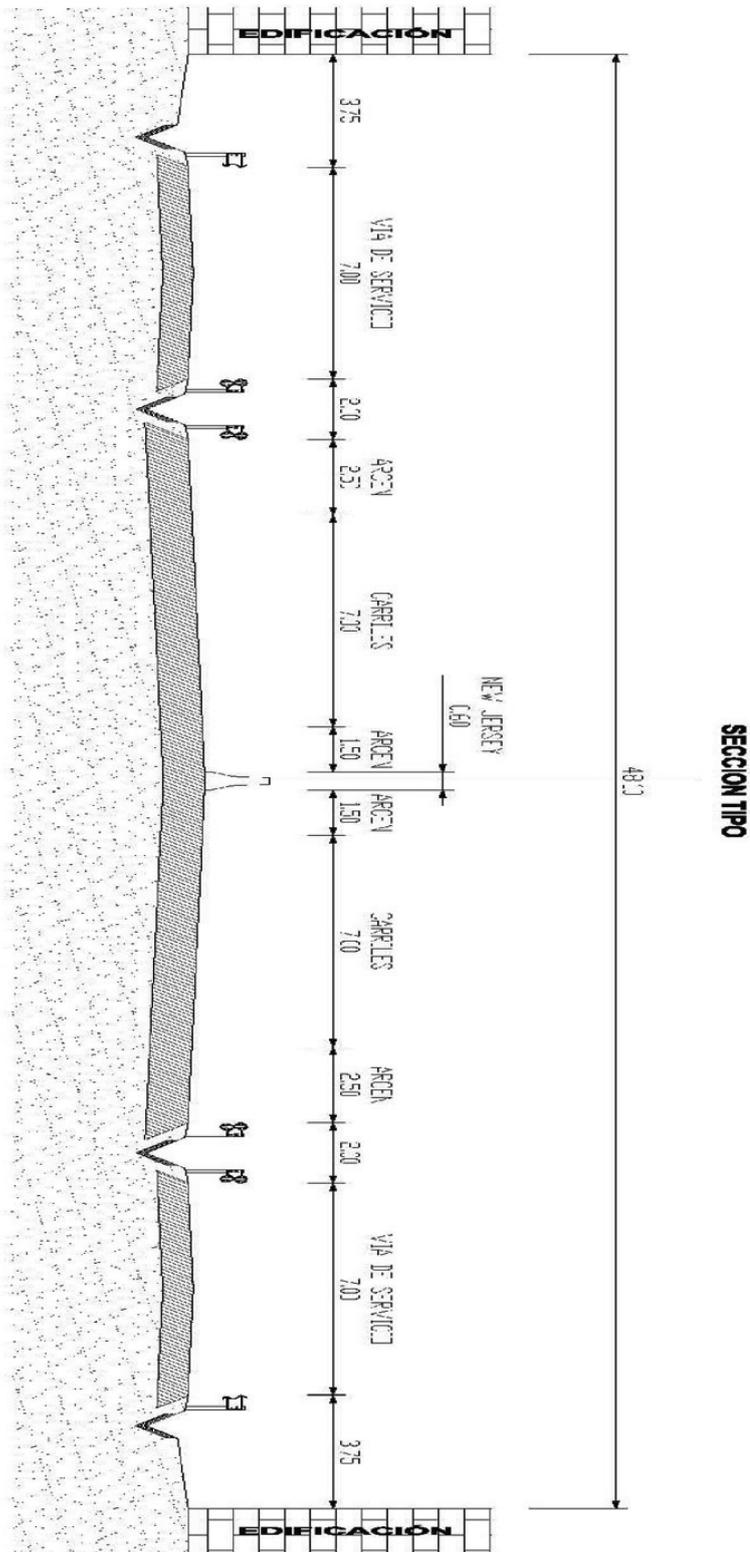


- Arcén de 2.50 m.
- Carriles con ancho total de 7.00 m, (un solo sentido).
- Arcén 1.50 m.
- Y hormigón de seguridad de separación entre sentidos contrarios con ancho 0.60 m.

Estas dimensiones se duplican simétricamente hasta la edificación opuesta dando lugar a la dimensión total mencionada de 48.10 m.



Se añade a continuación un plano donde se puede apreciar con mayor detalle el esquema de vía anteriormente descrito.

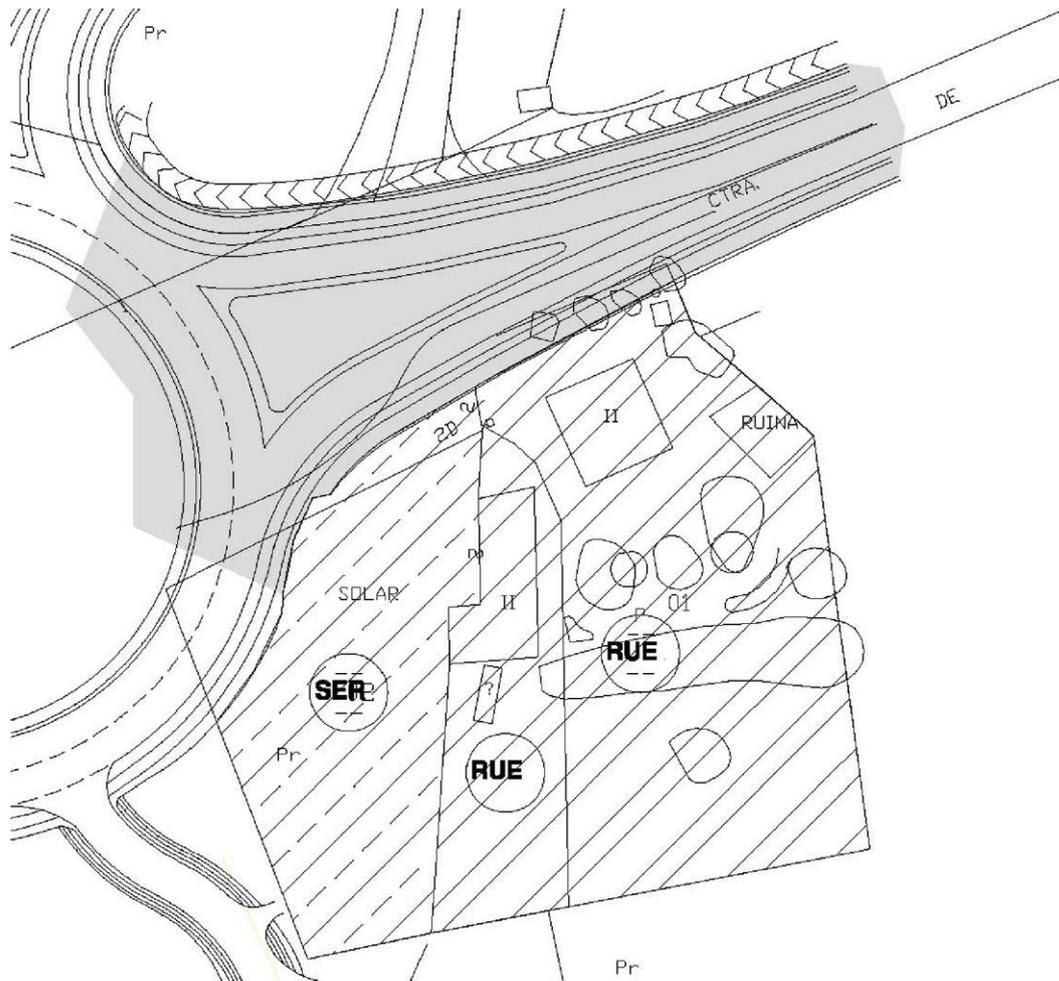


Descripción detallada de la modificación en el S.G.V.



**PGOU DE AVILA**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU Nº 8**  
**FICHA SISTEMA GENERAL ADSCRITO (ESTADO ACTUAL)**

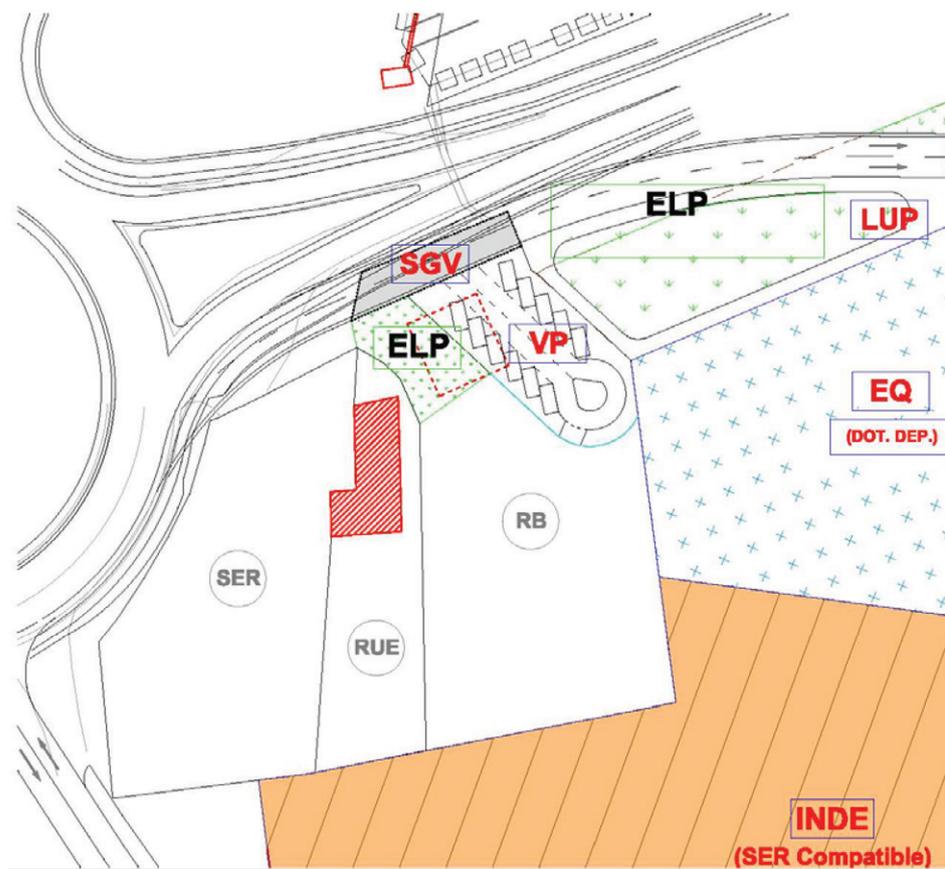
CLASIFICACION	SUC
CALIFICACION Y ORDENANZA	RUE
USO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
SUPERFICIE AFECTADA	0,00m <sup>2</sup>

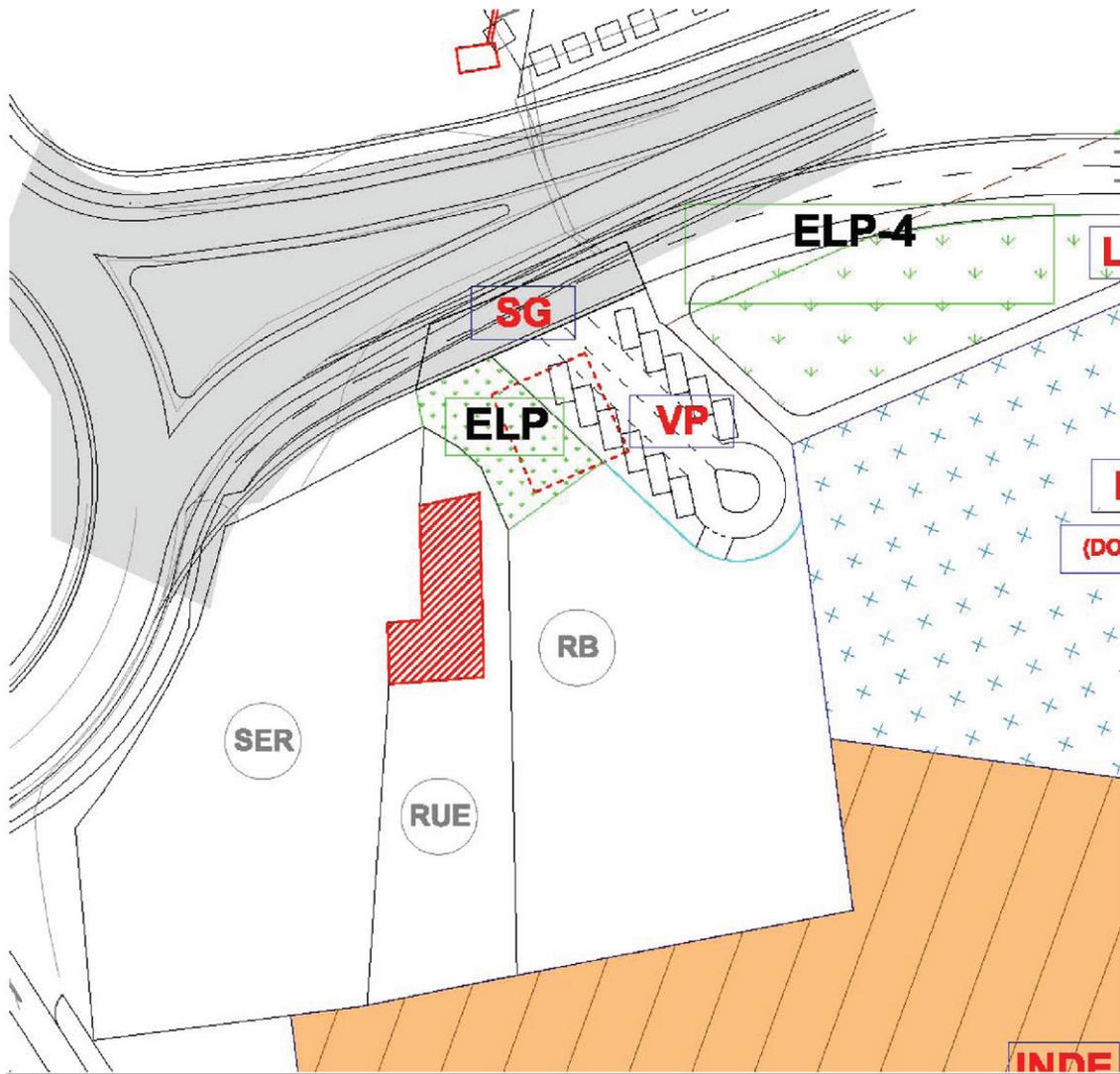


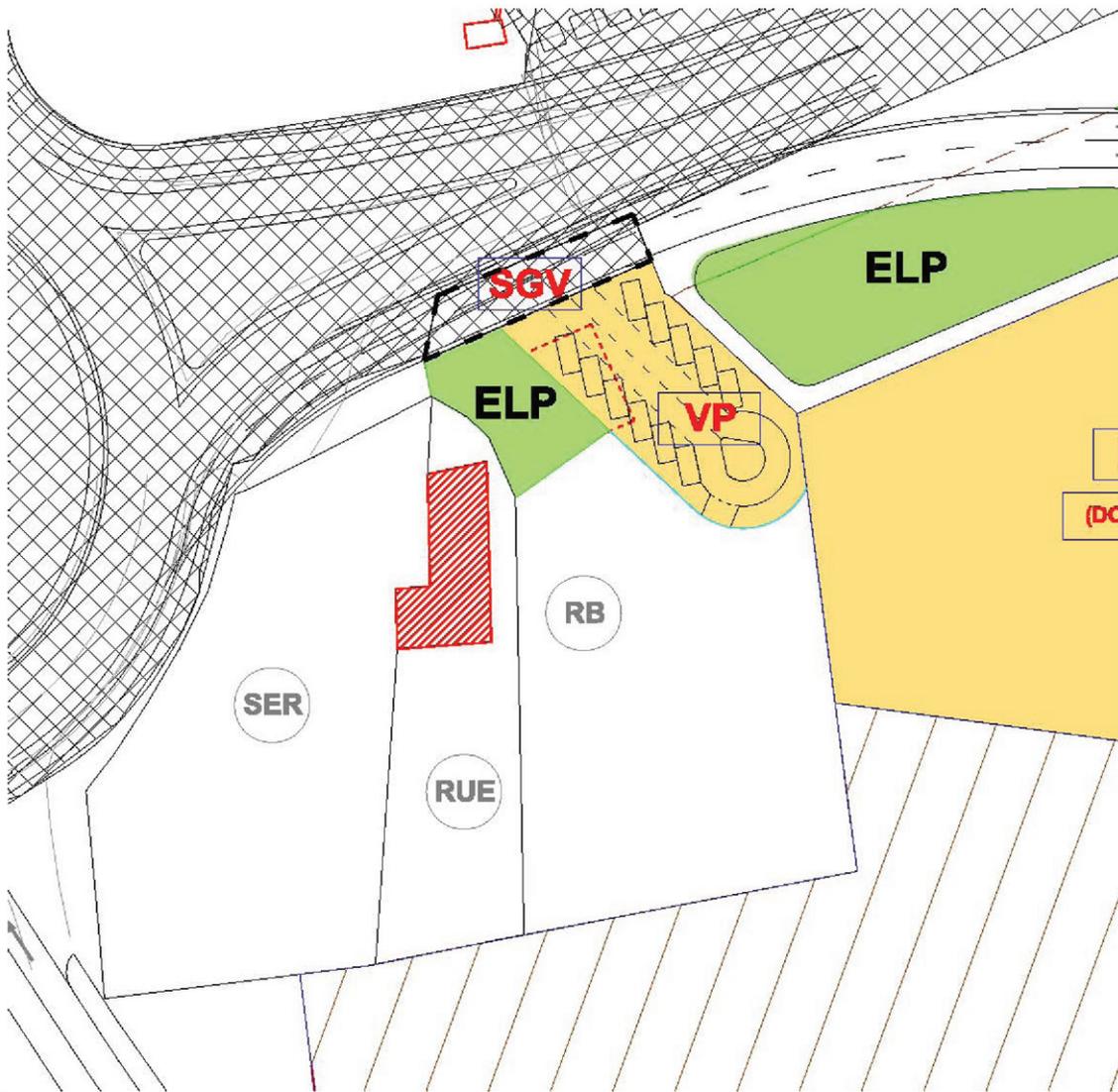


**PGOU DE AVILA**  
**M.P. Nº 8**  
**FICHA SISTEMA GENERAL ADSCRITO (ESTADO MODIFICADO)**

CLASIFICACION	SISTEMA GENERAL VIARIO
USO	VIA DE SERVICIO
SUPERFICIE AFECTADA	197,21m <sup>2</sup>









## 2.4. CONDICIONES DE DESARROLLO, ORDENACIÓN, GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO ADOPTADOS.

### 2.4.1. GESTIÓN

Al objeto de desarrollar las previsiones de la presente modificación del PGOU, se crea una UNIDAD DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN, (uaa-u-n VI – 1) cuya delimitación coincide con la parcela urbana afectada la modificación del PGOU que se tramita, por lo que a tal efecto se observarán las condiciones de desarrollo y ejecución recogidas en la ficha anexa. Todo ello en relación con lo dispuesto en el artículo 222 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### 2.4.2. RESERVAS Y CESIONES

Las cesiones proyectadas son las resultantes de las superficies y espacio exteriores a las nuevas alineaciones fijadas por la presente modificación del PGOU (Art. 41 RUCyL).

#### A) Espacios Libres

Como ya ha quedado dicho con anterioridad, procede prever un aumento proporcional de terrenos destinados a ELP y plazas de aparcamiento, cuyas superficies han quedado definidas como espacios exteriores a las alineaciones fijadas. De tal forma, que según se indica en el art. 173 del RUCyL resulta:

15 viv. – 4 viv. = 11 viviendas de aumento

20.00 m<sup>2</sup> x 11 = 220.00 m<sup>2</sup> de aumento en el ELP + 11 plazas de aparcamiento de uso público

La superficie que se cede como ELP en la presente modificación del PGOU (250,00 m<sup>2</sup>), compensa sobradamente la nueva exigencia de reserva de ELP que se plantea en el art. 73. Por otra parte, en la documentación gráfica se reflejan las once plazas de aparcamiento de uso público exigidas.

#### b) Viario

El definido en esta Modificación Puntual, considerando que los viarios proyectados constituyen superficies exteriores a la nueva alineación señalada por el PGOU. Los terrenos destinados a vía de servicio, con el fin de garantizar su funcionalidad, podrán ocuparse en el desarrollo y ejecución del sector de suelo urbanizable colindante, si es que éste se produce con anterioridad.

S.G.V. (vía de acceso y de servicio) .....197.21 m<sup>2</sup>

Aparcamiento .....675.47 m<sup>2</sup>

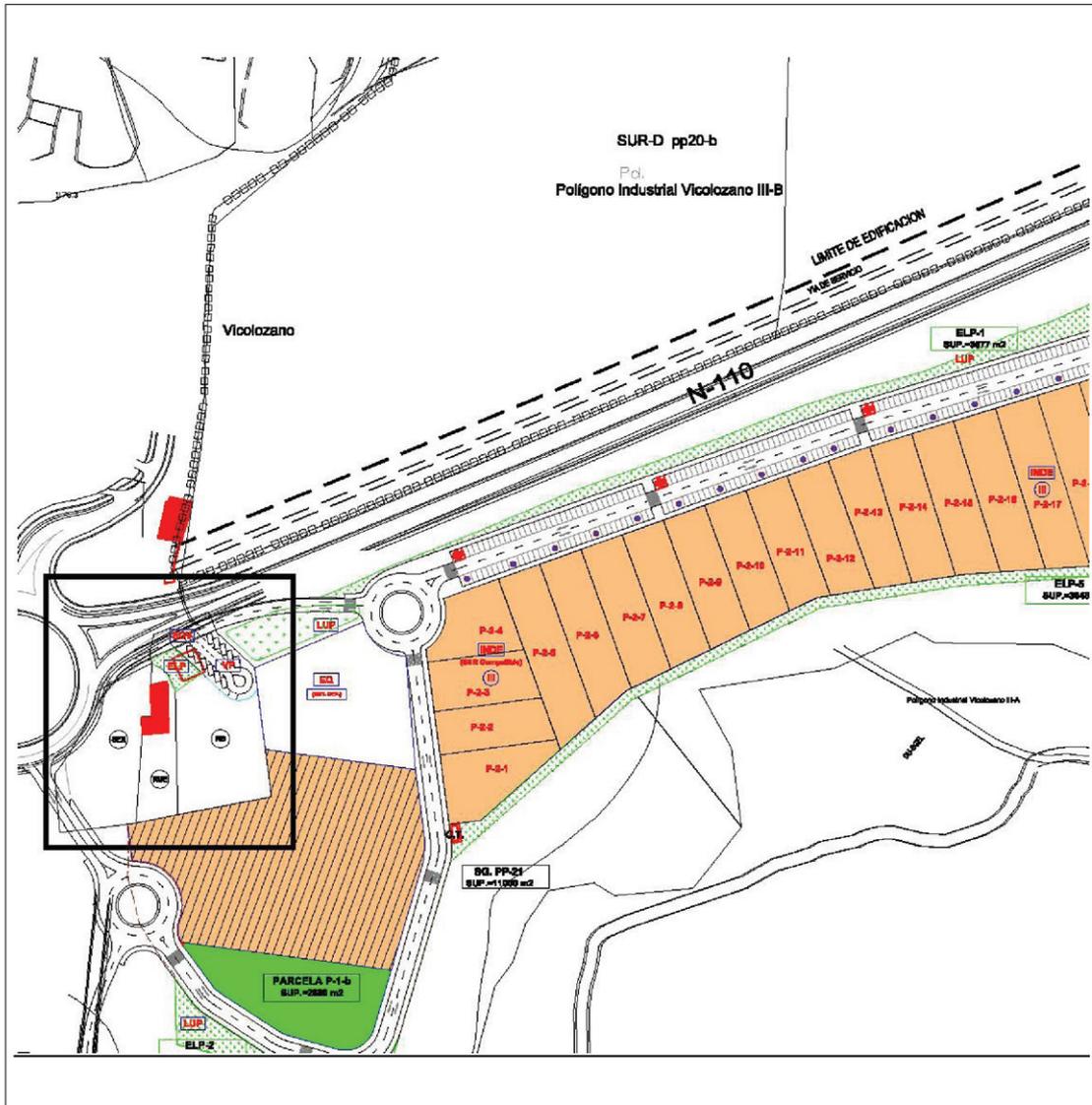
### 2.4.3. APROVECHAMIENTO

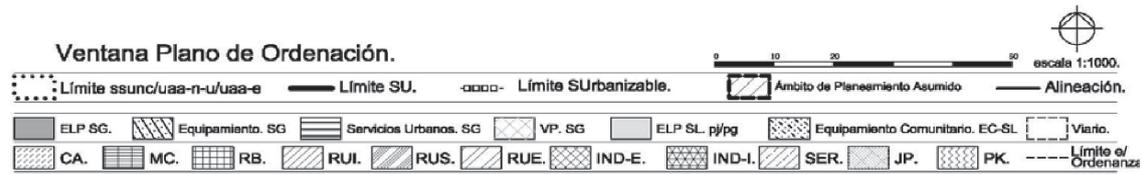
El aprovechamiento urbanístico y los derechos de los propietarios afectados por la actuación urbanística proyectada, así como los deberes de los mismos, son los derivados del régimen del suelo urbano consolidado regulados en los artículos 17 y 18 LUCyL y 40 y 41 RUCyL, y demás disposiciones concordantes.



**UNIDAD DE ACTUACION AISLADA DE NORMALIZACION Y URBANIZACION**

FINCA URBANA	VILLACASTINVILLACASTIN Nº2
DENOMINACION	VICOLOZANO SUR
NUCLEO	VICOLOZANO



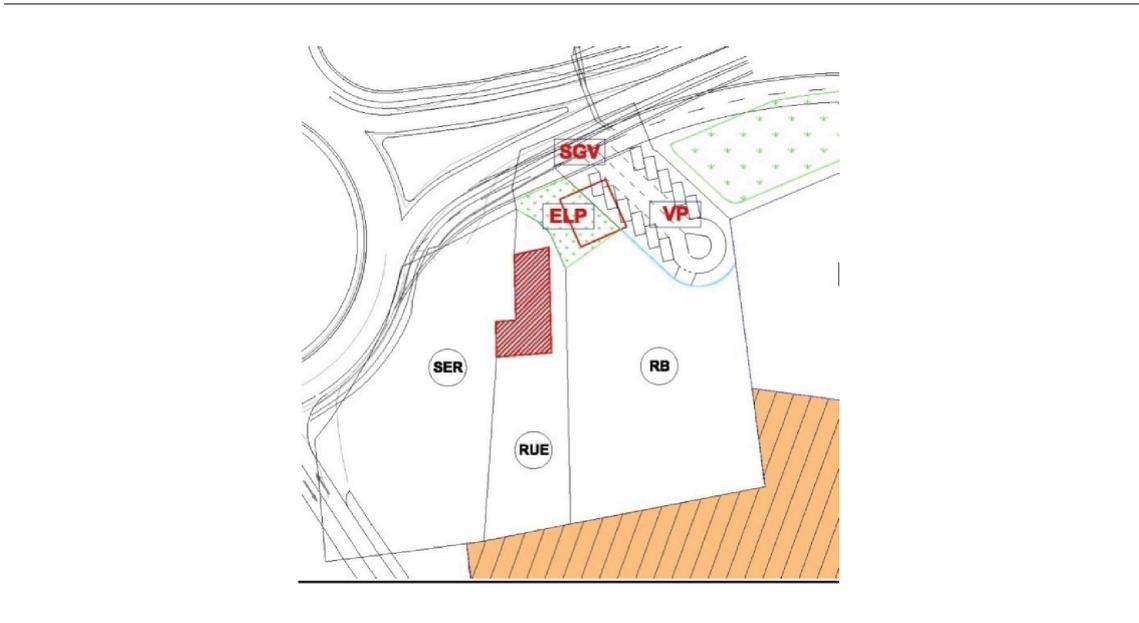


**UNIDAD DE ACTUACION AISLADA DE NORMALIZACION Y URBANIZACION uaa-u-n VI-1**

**A. DATOS BASICO DE LA UNIDAD**

UNIDAD NUMERO	uaa-u-n VI-1
DENOMINACION	VICOLOZANO SUR
NUCLEO	VICOLOZANO
PARCELA Nº	2247003VL6024N0001YT
EMPLAZAMIENTO	CARRETERA DE VILLACASTÍN Nº 2
Plano en el que se localiza gráficamente la situación de la unidad	PLANO 02-HOJA 04I
SUPERFICIE	2192,00m <sup>2</sup>

Entorno con el parcelario



**B. CONDICIONES DE ORDENACION DETALLADA**

ORDENANZAS DE APLICACIÓN	RB (Residencial Bloque)
Cesión de viales	S.G.V.=197,21m <sup>2</sup>



Viales y espacios libres públicos asociados con urbanización y ejecución de infraestructuras.	E.L.P.=250,00m <sup>2</sup> -S.L.V.=675,47m <sup>2</sup>
---	--

**C. CONDICIONES DE ORDENACION GENERAL**

<b>APROVECHAMIENTOS</b>	
Aprovechamiento máximo	1000,00m <sup>2</sup>
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector	987,68m <sup>2</sup>

**CESIONES-MINIMOS LEGALES**

**Sistemas locales:**

Espacio libre publico >10% superficie del sector	250,00m <sup>2</sup>
Equipamientos >5% superficie del sector	

Viaro local: el dibujado como estructurante.

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

675,48m<sup>2</sup>

**Sistemas generales adscritos:**

Internos: S.G.V.

**Plazas de aparcamiento**

El mínimo de plazas de uso público será del 100%.	11 Plazas
El mínimo de terrenos de uso y destino publico destinados a aparcamiento será	675,48m <sup>2</sup>

**PLAZOS**

Plazos urbanización	8 años
---------------------	--------

**D. CONDICIONES ESPECIFICAS**

Como condiciones previas a la urbanización será necesario la reposición del vallado existente y la recolocación de los elementos de interés afectados.

El derecho a edificar se alcanza tras la urbanización y cesión al Ayuntamiento.

Se establecen como usos compatibles los establecidos en el P.G.O.U para la ordenanza de residencial en bloque (R.U.E)

Se incorpora la Normativa Sectorial en materia de carreteras e infraestructuras ferroviarias.

**CONDICIONES PARTICULARES**

Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.

**CONDICIONES DE ORDENACION**

La ejecución de la Unidad implicara el desarrollo de un Proyecto de Normalización y de un Proyecto de Urbanización.

La obtención del S.G.V. se realizará por ocupación directa

**INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****E. OBJETIVOS ESPECIFICOS DE ORDENACION**

Generación de S.G. Viario

PLANO DE ORDENACION GENERAL EN PAGINA 48

**PARAMETROS DE ORDENACION**

SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	2192,00m <sup>2</sup>	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m <sup>2</sup> )	197,21m <sup>2</sup>	
DENSIDAD DE EDIFICACION (m <sup>2</sup> )	1000,00m <sup>2</sup>	PLAZO PARA OD (años)	8 años	
USO PREDOMINANTE:	RESIDENCIAL	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORIA SUELO:	SUC	ASUMIDO:		
DENSIDAD DE POBLACION (viv)			15	
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA		INDICE DE INTEGRACION SOCIAL		
APROVECHAMIENTO	1000,00m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m <sup>2</sup> )	987,68m <sup>2</sup>	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>		<b>SISTEMAS LOCALES</b>		
VIAS PUBLICAS (m <sup>2</sup> )	197,21m <sup>2</sup>	Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	11	
SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> )		VIAS PUBLICAS (m <sup>2</sup> )	675,48m <sup>2</sup>	
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> ): Internos		SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> )		
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> ): Externos		ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	250m <sup>2</sup>	
VIAS PECUARIAS (m <sup>2</sup> )		EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )		
		<b>VIVIENDAS</b>	<b>PLAZOS</b>	
Nº DE UNIDADES DE NORMALIZACION:	1	15	URBANIZACION:	8
USOS FUERA DE ORDENACION:	0		CESION:	0
AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	0		EDIFICACION:	8



## Titulo II. RESUMEN EJECUTIVO

### CAPITULO 1.- ÁMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE.

El plano de situación adjunto ilustra el ámbito de la M.P., cuyo alcance se limita a modificar el acceso al sector de Suelo Urbanizable PP – 20A VICOLOZANO IIIA y la ordenanza de aplicación a la parcela de SUC limítrofe con dicho acceso, cuyas determinaciones de ordenación general han sido relacionadas en la documentación precedente.

### CAPITULO 2.- ÁMBITOS DONDE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.

Coincide el ámbito de suspensión de licencias con el afectado por la M.P. La suspensión durará hasta la entrada en vigor de la Modificación del PGOU, con un plazo máximo de 1 año.

### CONCLUSIÓN

En consecuencia, y creyendo haber interpretado correctamente los objetivos de la presente M.P. y las determinaciones del planeamiento urbanístico en vigor, se eleva esta Revisión del PGOU de Ávila para su aprobación.

En Ávila agosto de 2012

El Arquitecto redactor D<sup>a</sup>: Guiomar Sánchez Guinea



**NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-NU**

Toda la normativa urbanística aplicable en la parcela afectada viene desarrollada extensamente en los capítulos 2.2, 2.3 y 2.4 del Título I de la Memoria Vinculante, (DN – MV).

No obstante, a continuación se recogen las principales determinaciones, que a modo de encuadre principal hacen de pilares esenciales de la normativa urbanística aplicable en la parcela tras la Modificación Puntual que nos ocupa:

**PARÁMETROS PRINCIPALES**

CLASIFICACIÓN.....SUC  
 CALIFICACIÓN Y ORDENANZA .....RB  
 DENOMINACIÓN .....PARCELA URBANA EN CARRETERA  
 .....DE VILLACASTIN P.K.  
 NÚCLEO.....VICOLOZANO (ÁVILA)

Se fija como uso predominante el de Residencial Multifamiliar (Art. 50 del PGOU) y se mantienen los usos compatibles existentes propios del Residencial Unifamiliar Extensivo (Art. 54 del PGOU).

USO BÁSICO	CONDICIONES
Residencial uni y multifamiliar	Residencial uni y multifamiliar. Todas las plantas
Administ. y S. Privados	Todos
Espectáculos y reunión	Uso exclusivo
Hostelería	Uso exclusivo
Deportivo	Planta baja
Garaje y/o estacionamiento	1,25 plazas/vivienda
Parques y jardines	Todo

**ESQUEMA DATOS DE APROVECHAMIENTO**

		CONCRECIÓN SOBRE LA PARCELA NETA
USO Y TIPOLOGÍA	Multifamiliar o colectiva	Adosados o bloque
CARACTERÍSTICA		
TAMAÑO Y FORMA DE PARCELA	20 mts de frente mínimo	50,33 mts
	1000 m2 parcela mínima	1069,31 m2
OCUPACIÓN MÁXIMA	50 % sobrerasante	534,66 m2
	100 % bajasante	1069,31 m2
ALTURA MÁXIMA	2 plantas/7,00 metros	2 plantas/7,00 metros
EDIFICABILIDAD	1000,00m2	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	15 viviendas	



#### ORDENACIÓN DE LA VÍA DE ACCESO

El total del desdoblamiento de la vía da lugar a una sección de 48.10 m, de los cuales desde la fachada de la edificación situada a un lado de las vías a la edificación situada en el otro lado existen los siguientes elementos de las siguientes medidas:

- Una cuneta con protección de un ancho total de 3.75 m.
- La vía de servicio objeto de la MP de ancho 7.00 m.
- Cuneta inservías con doble protección con ancho total de 2.00 m.
- Arcén de 2.50 m.
- Carriles con ancho total de 7.00 m, (un solo sentido).
- Arcén 1.50 m.
- Y hormigón de seguridad de separación entre sentidos contrarios con ancho 0.60 m.

#### CONDICIONES DE DESARROLLO, ORDENACIÓN, GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO ADOP-TADOS.

##### GESTIÓN

Al objeto de desarrollar las previsiones de la presente modificación del PGOU, se crea una UNIDAD DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN, (uaa-u-n VI - 1) cuya delimitación coincide con la parcela urbana afectada la modificación del PGOU que se tramita, por lo que a tal efecto se observarán las condiciones de desarrollo y ejecución recogidas en la ficha anexa. Todo ello en relación con lo dispuesto en el artículo 222 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

##### RESERVAS Y CESIONES

Las cesiones proyectadas son las resultantes de las superficies y espacio exteriores a las nuevas alineaciones fijadas por la presente modificación del PGOU (Art. 41 RUCyL).

##### a) Espacios Libres

Como ya ha quedado dicho con anterioridad, procede prever un aumento proporcional de terrenos destinados a ELP y plazas de aparcamiento.

##### b) Viario

El definido en esta Modificación Puntual.

##### APROVECHAMIENTO

El aprovechamiento urbanístico y los derechos de los propietarios afectados por la actuación urbanística proyectada, así como los deberes de los mismos, son los derivados del régimen del suelo urbano consolidado regulados en los artículos 17 y 18 LUCyL y 40 y 41 RUCyL, y demás disposiciones concordantes.

#### ANEXO 1. ESTUDIO ECONÓMICO

La presente modificación puntual no afecta a la programación, valoración y financiación de los objetivos y propuestas del Plan General de Ordenación vigente, y especialmente a la ejecución y financiación de los sistemas generales, ya que los ahora adscritos se ejecutarán en desarrollo de las previsiones del sector PP 20 A Vicolozano III-A cuyo Plan Parcial se tramita simultáneamente a la presente modificación, en el que se incluirá un informe de sostenibilidad económica sobre el



impacto de la actuación de la Hacienda Local por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras, puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

ANEXO 2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA**

**8ª MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA PARA LA CREACIÓN DE VÍA DE ACCESO AL SECTOR INDUSTRIAL "PP 20-A VICOLOZANO III-A" Y REORDENACIÓN DE TERRENOS AFECTADOS. APROBACIÓN INICIAL.**

**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

**REDACTOR:** GUIOMAR SÁNCHEZ GUINEA

**PROPIETARIOS Y PARCELAS AFECTADAS:**

**Propietarios:** D. José Juan Sánchez Tailby, D. Pablo Pedro González Blázquez, D. Julio M<sup>a</sup> González Blázquez y otros.

**Representante:** D. Julio M<sup>a</sup> González Blázquez. C/ El Goloso, nº.2 – CASAQUEMADA – 28023 MADRID.

**Parcela afectada:**

**Finca catastral:** 2247003VL6024N0001YT, parcela 1, polígono 10 de Vicolozano.

**Dirección Postal:** Carretera de Villacastín, nº.2 (VICOLOZANO).

**Finca registral de origen:** Núm. 441. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ávila al tomo 1.105, libro 5, folio 145. Superficie 2.192.00 m<sup>2</sup>.





### CERTIFICACIONES CATASTRALES

#### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de AVILA Provincia de AVILA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800

#### DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
CR VILLACASTIN [VICOLAZANO] 2  
05194 AVILA [AVILA]

USO LOCAL PRINCIPAL  
Residencial

COEFICIENTE DE PARTICIPACION  
100,000000

AÑO CONSTRUCCION  
1940

SUPERFICIE CONSTRUIDA m<sup>2</sup>  
284

#### DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACION  
CR VILLACASTIN [VICOLAZANO] 2  
AVILA [AVILA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA m<sup>2</sup>  
284

SUPERFICIE SUELO m<sup>2</sup>  
2.192

TIPO DE FINCA  
Parcela con un unico inmueble

#### ELEMENTOS DE CONSTRUCCION

Uso	Escalera	Puerta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	00	01	142
VIVIENDA	1	01	01	142

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC.

Jueves, 21 de Junio de 2012

382,150 Coordenadas UTM, en metros.

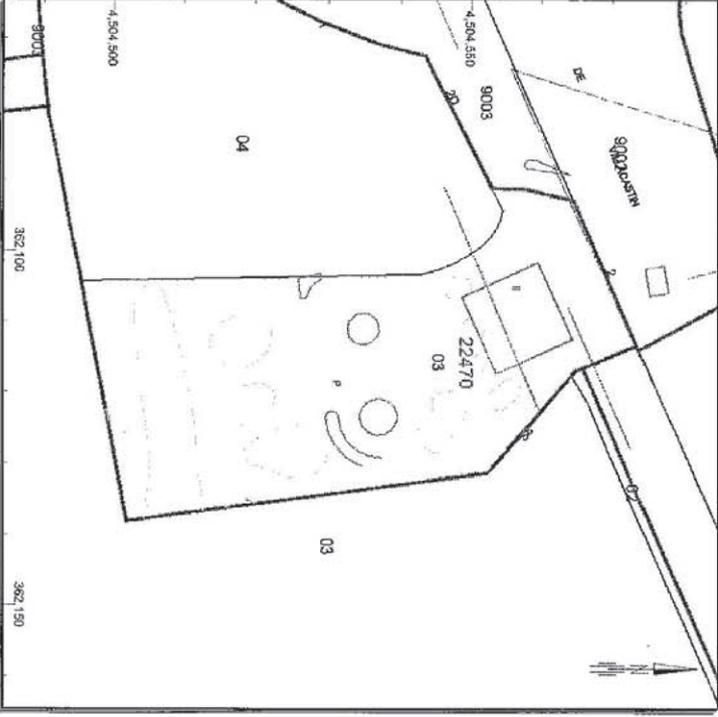
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



 <b>GOBIERNO DE ESPAÑA</b> MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS		SECRETARÍA DE ESTADO DE FISCALÍA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Sede Electrónica del Catastro	
<b>Solicitante: AYUNTAMIENTO DE AVILA</b> <b>Fecha de emisión: Jueves, 9 de Agosto de 2012</b> <b>Finalidad: planeamiento</b>			
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> <b>2247003UL6024N0001YT</b>			
<b>DATOS DEL INMUEBLE</b>			
LOCALIZACIÓN	CR VILLACASTIN [VICOLOZANO] 2		
LOCALIDAD PRINCIPAL	Residencial	AÑO CONSTRUCCIÓN	1940
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]	284
VALOR SUELO [m <sup>2</sup> ]	79.997,76	VALOR CONSTRUCCIÓN [m <sup>2</sup> ]	21.726,00
		VALOR CATASTRAL [m <sup>2</sup> ]	101.723,76
		AÑO VALOR	2012
<b>DATOS DE TITULARIDAD</b>			
APellidos y Nominación Social		NIF	
GONZALEZ BLAZQUEZ JULIO MARIA		07710823G	
DOMICILIO SOCIAL			
CL EL GOLOSO CASQUEMADA 2			
28023 MADRID [MADRID]			
DIRECCIÓN			
100,00% de Propiedad			
<b>DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE</b>			
SITUACIÓN			
CR VILLACASTIN [VICOLOZANO] 2			
AVILA [AVILA]			
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]	SUPERFICIE SUELO [m <sup>2</sup> ]	TIPO DE FINCA	
284	2.192	Parcela con un unico inmueble	

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
 Municipio de AVILA Provincia de AVILA

**INFORMACIÓN GRÁFICA**  
 E: 1/800



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

362,150    4.504,550    362,100    362,150

3001    9003    9003    22470    03    03    04

362,150    362,100    362,150

VER ANEXO DE COLINDANTES

362,150    Coordenadas UTM, en metros.  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcción  
 Muebles y escalas  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

CSV: H8ZQG15MYN0XF4Z (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)



## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

### PLANEAMIENTO VIGENTE Y MODIFICADO

1/6. PLANO 02. HOJA 04 I. VICOLOZANO. ORDENACIÓN PORMENORIZADA (ESTADO ACTUAL)

2/6. PLANO 02. HOJA 04 I. VICOLOZANO. ORDENACIÓN PORMENORIZADA (ESTADO PROPUESTO)

3/6. PLANO 02. HOJA 04 I. VICOLOZANO. ORDENACIÓN PORMENORIZADA (ESTADO PROPUESTO)

### SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES

4/6. PLANO 03. HOJA 05.SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES. (ESTADO ACTUAL)

5/6. PLANO 03. HOJA 05.SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES. (ESTADO PROPUESTO)

6/6. PLANO 03. HOJA 05.SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES. (ESTADO PROPUESTO)

### FICHAS URBANÍSTICAS

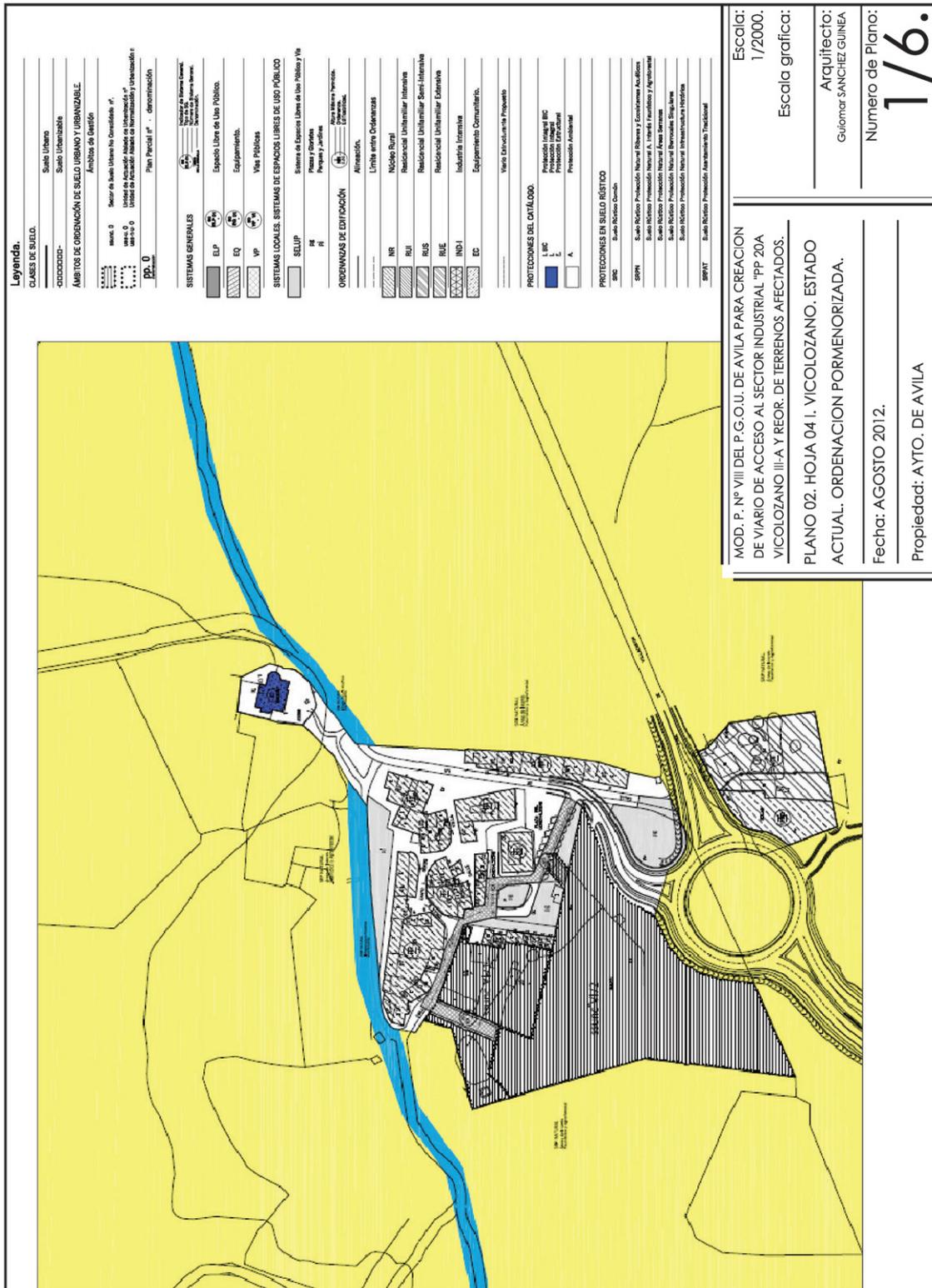
1. FICHA DE LA NORMATIVA ACTUAL DE LA PARCELA AFECTADA

2. FICHA DE LA MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA EN LA PARCELA

3. FICHA DEL SGV ACTUAL

4. FICHA DEL SGV MODIFICADO

5. FICHA DE LA uaa-u-n VI 1



**Legenda.**

**CLASES DE SUELO.**

Suelo Urbano  
Suelo Urbanizable

**AMBITOS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.**

Ámbitos de Gestión

Ámbito 0  
Ámbito de Gestión Libre de Uso Público

Ámbito 1  
Ámbito de Gestión Libre de Uso Privado

Ámbito 2  
Ámbito de Gestión Libre de Uso Privado

Ámbito 3  
Ámbito de Gestión Libre de Uso Privado

Ámbito 4  
Ámbito de Gestión Libre de Uso Privado

Ámbito 5  
Ámbito de Gestión Libre de Uso Privado

Ámbito 6  
Ámbito de Gestión Libre de Uso Privado

Ámbito 7  
Ámbito de Gestión Libre de Uso Privado

Ámbito 8  
Ámbito de Gestión Libre de Uso Privado

Ámbito 9  
Ámbito de Gestión Libre de Uso Privado

**PP. 0**

Plan Parcela nº . . . denominación

**SISTEMAS GENERALES**

ELP  
EQ  
VP  
Vías Públicas

**SISTEMAS LOCALES. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO**

SELP  
PI  
RI

**ORDENANZA DE EDIFICACIÓN**

Atrección.

Linea entre Ordenanzas

NI  
NI-1  
NI-2  
NI-3  
NI-4  
NI-5  
NI-6  
NI-7  
NI-8  
NI-9  
NI-10  
NI-11  
NI-12  
NI-13  
NI-14  
NI-15  
NI-16  
NI-17  
NI-18  
NI-19  
NI-20  
NI-21  
NI-22  
NI-23  
NI-24  
NI-25  
NI-26  
NI-27  
NI-28  
NI-29  
NI-30  
NI-31  
NI-32  
NI-33  
NI-34  
NI-35  
NI-36  
NI-37  
NI-38  
NI-39  
NI-40  
NI-41  
NI-42  
NI-43  
NI-44  
NI-45  
NI-46  
NI-47  
NI-48  
NI-49  
NI-50  
NI-51  
NI-52  
NI-53  
NI-54  
NI-55  
NI-56  
NI-57  
NI-58  
NI-59  
NI-60  
NI-61  
NI-62  
NI-63  
NI-64  
NI-65  
NI-66  
NI-67  
NI-68  
NI-69  
NI-70  
NI-71  
NI-72  
NI-73  
NI-74  
NI-75  
NI-76  
NI-77  
NI-78  
NI-79  
NI-80  
NI-81  
NI-82  
NI-83  
NI-84  
NI-85  
NI-86  
NI-87  
NI-88  
NI-89  
NI-90  
NI-91  
NI-92  
NI-93  
NI-94  
NI-95  
NI-96  
NI-97  
NI-98  
NI-99  
NI-100

**PROTECCIONES DEL DISEÑO.**

L  
L-1  
L-2  
L-3  
L-4  
L-5  
L-6  
L-7  
L-8  
L-9  
L-10  
L-11  
L-12  
L-13  
L-14  
L-15  
L-16  
L-17  
L-18  
L-19  
L-20  
L-21  
L-22  
L-23  
L-24  
L-25  
L-26  
L-27  
L-28  
L-29  
L-30  
L-31  
L-32  
L-33  
L-34  
L-35  
L-36  
L-37  
L-38  
L-39  
L-40  
L-41  
L-42  
L-43  
L-44  
L-45  
L-46  
L-47  
L-48  
L-49  
L-50  
L-51  
L-52  
L-53  
L-54  
L-55  
L-56  
L-57  
L-58  
L-59  
L-60  
L-61  
L-62  
L-63  
L-64  
L-65  
L-66  
L-67  
L-68  
L-69  
L-70  
L-71  
L-72  
L-73  
L-74  
L-75  
L-76  
L-77  
L-78  
L-79  
L-80  
L-81  
L-82  
L-83  
L-84  
L-85  
L-86  
L-87  
L-88  
L-89  
L-90  
L-91  
L-92  
L-93  
L-94  
L-95  
L-96  
L-97  
L-98  
L-99  
L-100

**PROTECCIONES EN SUELO RÚSTICO**

SR  
SR-1  
SR-2  
SR-3  
SR-4  
SR-5  
SR-6  
SR-7  
SR-8  
SR-9  
SR-10  
SR-11  
SR-12  
SR-13  
SR-14  
SR-15  
SR-16  
SR-17  
SR-18  
SR-19  
SR-20  
SR-21  
SR-22  
SR-23  
SR-24  
SR-25  
SR-26  
SR-27  
SR-28  
SR-29  
SR-30  
SR-31  
SR-32  
SR-33  
SR-34  
SR-35  
SR-36  
SR-37  
SR-38  
SR-39  
SR-40  
SR-41  
SR-42  
SR-43  
SR-44  
SR-45  
SR-46  
SR-47  
SR-48  
SR-49  
SR-50  
SR-51  
SR-52  
SR-53  
SR-54  
SR-55  
SR-56  
SR-57  
SR-58  
SR-59  
SR-60  
SR-61  
SR-62  
SR-63  
SR-64  
SR-65  
SR-66  
SR-67  
SR-68  
SR-69  
SR-70  
SR-71  
SR-72  
SR-73  
SR-74  
SR-75  
SR-76  
SR-77  
SR-78  
SR-79  
SR-80  
SR-81  
SR-82  
SR-83  
SR-84  
SR-85  
SR-86  
SR-87  
SR-88  
SR-89  
SR-90  
SR-91  
SR-92  
SR-93  
SR-94  
SR-95  
SR-96  
SR-97  
SR-98  
SR-99  
SR-100

Escala:  
1/2000.

Escala grafica:

Arquitecto:  
Guilomar SANCHEZ GUINEA

Numero de Plano:  
**1/6.**

MOD. P. Nº VIII DEL P.G.O.U. DE AVILA PARA CREACION  
DE VIARIO DE ACCESO AL SECTOR INDUSTRIAL "PP 20A  
VICOLOZANO III-A Y REOR. DE TERRENOS AFECTADOS.

PLANO 02. HOJA 04 I. VICOLOZANO. ESTADO  
ACTUAL. ORDENACION PORMENORIZADA.

Fecha: AGOSTO 2012.

Propiedad: AYTO. DE AVILA

